

**מסמך החלטות מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1380
שהתקיימה בתאריך 8.8.22 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

תת 2022-405

1. אישור פרוטוקול

הוחלט:

לאשר פרוטוקולים מס' 1378 מתאריך 4.7.22 ומס' 1379 מתאריך 25.7.22.

מרחב תכנון מקומי חולון

2. תכנית - 505-0464347 : ח/619 תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. רקע:

תכנית ח/619 הינה תכנית כוללת להתחדשות עירונית המקודמת על ידי עיריית חולון וחלה על אזורי המגורים הוותיקים של העיר (כ-7,550 דונם). מטרת התכנית לאפשר התחדשות המרקם הוותיק בעיר באופן מבוקר, תוך שמירה על איכות החיים בעיר וחיזוק המרחב הציבורי בה.

התכנית המופקדת חלה על מגרשי המגורים בתחומה ומסווגת אותם לשני מתווי התחדשות:

א. מתווה "התחדשות מתחמית" מכוח סעיף 64ב' לחוק התכנון והבניה - מתחמים להכנת תכנית מפורטת עתידית.

ב. מתווה "התחדשות מגרשית" מכוח סעיף 23 לתמא/38 - בהם ניתן יהיה להגיש בקשות להיתרי בניה במסלול חיזוק ותוספות או במסלול הריסה ובניה מחדש, בהתאם להוראות הקבועות בתכנית

התכנית תהיה תקפה גם לאחר פקיעתה של תמא/38.

התכנית מסדירה את הכלים להתחדשותה של העיר חולון ומתאימה את עקרונות תמא/38 למאפייניה הספציפיים של העיר ולמדיניות התכנונית. בהינתן שטחה של התכנית, היקפה ומורכבותה, לא בהכרח ניתן היה לתת מענה תכנוני מלא לכל המגרשים יוצאי הדופן בעיר (מבחינת גודלם, הבינוי במצב הקיים וכדומה). ככל שיידרש, מגרשים אלו יקבלו מענה במסגרת אחרת. לתכנית זו חשיבות רבה ברמה עירונית, נוכח הניתוח הרחב שקדם לה בו נסקרו הרחובות השונים בעיר, סוגי המבנים ומגמות התכנון המקבילות במרחב. כל זאת לצורך קביעת אזורים בהם תתאפשר "התחדשות מתחמית" ואזורים בהם התכנית תאפשר מימוש עצמאי במסגרת הליך רישוי, כפי שיפורט להלן.

במימוש מלא של האזורים במתווה התחדשות מגרשית, כוללת התכנית המופקדת עד 34,000 יח"ד במסלול חיזוק ותוספות ועד 60,000 יח"ד במסלול הריסה ובניה מחדש. החלטה זו מגדילה במעט את היקף יחה"ד שניתן לממש.

התכנית הומלצה על ידי הוועדה המקומית והוגשה ללשכת התכנון המחוזית ב-2019. לאחר מספר דיונים בין לשכת התכנון לצוות המקצועי ברשות המקומית, בינואר 2021 החליטה הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית, וההפקדה בפועל בוצעה באוגוסט 2021. לתכנית הוגשו כ-120

ההתנגדויות, על ידי מהנדסת העיר ועל ידי תושבים מכל רחבי העיר. במרץ 2022 שמעה הוועדה את ההתנגדויות בשלושה ימי דיונים, ובהחלטת ביניים ביקשה מהוועדה המקומית להגיש השלמות מידע בנושאים שונים (מיפוי המגרשים לפי גודל; מיפוי המבנים לפי טיפולוגיית הבינוי; מיפוי בקשות להיתר בניה מכוח תמא/ 38, בחלוקה לפי מסלול ולפי סטטוס), שיוכל להוות לעזר בניתוח הטיעונים המושמעים על ידי המתנגדים ובהכרעה בהתנגדויות. מידע משלים זה פורסם גם לציבור.

במאי 2022 החליטה הוועדה לפרסם הודעה על שינויים אותם היא שוקלת להכניס לתכנית, מכוח סעיף 106(ב) לחוק. להודעה זו הוגשו 27 התייחסויות, ובהן גם התייחסות מהנדס העיר הנכנס. הוועדה שמעה את ההתייחסויות ביום דיונים שנערך ביולי, וכעת, לאחר דיון בכלל ההתנגדויות וההתייחסויות, מפרסמת את החלטתה והכרעתה בהן ובתכנית.

כן מתייחסת הוועדה ככל הניתן גם לתכנית המתאר הכוללנית לעיר, ח/ 2040 המקודמת; לתכניות מפורטות אחרות; למדיניות המחוזית לבניה בסביבת מתע"ן ולהיענות לאתגר היותה של העיר מוטת מתע"ן; לתמ"א 70 בהתאם לידוע לגביה כיום; לעדכון שאושר לתמ"א 35; לעדכון לתקן 21; ולעוד פרמטרים שונים. כמו כן נעזרה הוועדה בחומר שהגישה הוועדה המקומית על פי החלטת הביניים שפורסמה.

ההחלטה זו כוללת עיקרי החלטה המתייחסים לתכנית בכללותה ולסוגיות העקרוניות שעלו מכלל ההתנגדויות וההתייחסויות, וכן מענה פרטני לכל ההתנגדויות וההתייחסויות שהוגשו.

הוועדה מקווה וסבורה כי עם אישור התכנית, ההתחדשות העירונית תואץ, לרווחת ובטיחות תושבי העיר הממתינים לחידוש וחידוש ביתם, לטובת משקי בית המבקשים לרכוש דירה בעיר, ולטובת חיזוק המרחב הציבורי על ידי הקמת רחובות פעילים והרחבת המרחב הציבורי באמצעות זיקות הנאה.

בכפוף לאמור לעיל ולהלן, ובהתקיים כל התנאים המפורטים בהחלטה זו במצטבר, מחליטה הוועדה לאשר ולתת תוקף לתכנית.

2. עיקרי ההחלטה:

1) **שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית:** בעדכון שנקבע לאחרונה לתקן 21, המתייחס לאופן הבדיקה הכלכלית של פרויקטים להתחדשות, נקבע עקרון מרכזי: **התכנון מוביל**. קביעה זו מהווה עקרון יסודי ובסיסי בעבודת הוועדה המחוזית בכלל והיא תקפה גם ביחס להחלטות הוועדה בתכנית זו.

כך, ובהתאמה להחלטות קודמות של הוועדה בתכניות להתחדשות בהיקף משמעותי (כגון תכניות רבעים 3 ו-4 בתל אביב), ההחלטה על תוספת זכויות ו/או קומות הינה "משיקולי תכנון והתאמה לסביבה ולא על יסוד תחשיב כלכלי המבסס הכרח בתוספת זכויות לשם מימוש החיזוק והמיגון". עיקרון זה קיבל משנה תוקף בהחלטת וועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית מיום 29.11.2015, ושזור גם בהחלטות וועדת הערר המחוזית ובפסיקות בית המשפט.

הוועדה סבורה כי תועלות של פרויקטים מסוג זה לא מסתכמות בשיעור הרווח היזמי ובגודל הדירה החדשה שיקבלו בעלי הנכסים, אלא מגלמות תועלות רחבות בהרבה הכוללות בראש וראשונה הצלת חיי אדם, תועלות עירוניות ומטרופוליניות ושיפור כולל של המרחב הציבורי.

הוועדה מציינת כי התכנית חלה על כל השכונות הוותיקות של העיר, כ-7,500 ד', ועתידה להתממש על פני זמן ארוך, ולפיכך נקבעו הוראות וזכויות בניה באופן אחיד, בחלוקה למספר

קטגוריות בינוי והכל על בסיס שיקולי תכנון. יחד עם זאת מדגישה הוועדה, כי אין מקום וכי לא ניתן במסגרת תכנית בקנה מידה כזה לבחון את נתוני המצב הנכנס של כל חלקה, להקצות זכויות ולקבוע הוראות בניה באופן דיפרנציאלי, כך שבכל מגרש תיווצר וודאות מלאה להיתכנות כלכלית ותכנונית למימוש התחדשות מיידית; ולפיכך בהתאמה, ההחלטה באשר להיקפי הבינוי בכל קטגוריה לא נקבעה משיקולים כלכליים ו/או נתונים הנגזרים מחוות דעת כלכליות / שמאיות, אלא משיקולים תכנוניים-אדריכליים בראייה כוללת ותוך בחינת מגבלות כושר הנשיאה של העיר כולה, ומסיבה זו מלכתחילה לא לוותה בבדיקות שמאיות. בקשה להיתר מכוח תכנית זו תותאם לכלל הוראות התכנית, במטרה לייצר תכנון מיטבי לנתונים הספציפיים של כל אחד מהמגרשים.

עוד מציינת הוועדה כי התכנית מייצרת וודאות תכנונית, בהתאם להחלטות המועצה הארצית והחקיקה בכנסת ביחס לתמא/ 38. לוודאות התכנונית משקל כלכלי בלתי מבוטל, שכן היא מאפשרת קידום מהיר יותר של היתרי הבניה, במרבית המקרים ללא צורך בהליך תכנוני ו/או בהליך של פרסומי הקלות והתנגדויות.

(2) **מתווי התכנית:** התכנית המופקדת כללה שני מתווים:

א. מתווה "התחדשות מתחמית" מכוח סעיף 64ב' לחוק התכנון והבניה - מתחמים להכנת תכנית מפורטת עתידית ("מוקדים עירוניים" בתכנית המופקדת). במתווה זה הוועדה מחליטה על הוספת מתחמים בסמיכות למתעין (רכבת קלה, תחנות מטרו מתוכננות ו/או תחנות רכבת ישראל), בשים לב למדיניות הפיתוח של מערכות הסעת המונים והמטרו וכן תמ"א 70 הנמצאת בהליך הכנה. זכויות והוראות הבניה ייקבעו במסגרת הכנת התכנית המפורטת, ובהתאמה לתכנית המתאר הכוללנית לעיר, למיקום התכנית, קרבתה למערכות הסעת המונים, היקף המענה לצורכי ציבור, תכניות מחוזיות או ארציות שיחולו, מדיניות מחוזית או עירונית רלוונטית, וכדומה. מיפוי המתחמים בנספח המצורף להחלטה.

ב. מתווה "התחדשות מגרשית" מכוח סעיף 23 לתמא/ 38 - חיזוק ו/או הריסה ובניה.

הוועדה מחליטה על מתווה נוסף:

ג. מתווה משולב - מתחמים להתחדשות מתחמית או להתחדשות מגרשית: הוועדה איתרה מספר מתחמים בהם היא סבורה כי ניתן לקדם התחדשות באחת משתי חלופות - לממש התחדשות מגרשית או לקדם תכנית מפורטת, לאור מיקומם או כמענה להתנגדויות שהועלו, וזאת בהתחשב בהיקף התכנית ובצורך להותיר גמישות ושיקול דעת רחב לעשייה התכנונית העתידית. בכל אחד מהמתווים יחולו התנאים הרלוונטיים הקבועים בתכנית זו, ולעת מימוש אחד מהמתווים, השני יבוטל. זכויות הבניה הקבועות בתכנית זו להתחדשות מגרשית לא יחשבו כזכויות רלוונטיות למצב המאושר לעת קידום תכנית מפורטת, שכן אינן זכויות מוקנות. ככל שתקודם התחדשות מתחמית במתחמים אלו, יינתן בהם מענה נוסף לצורכי ציבור. ראו מיפוי בנספח המתחמים המצורף להחלטה.

(3) תחולת התכנית: הוועדה מחליטה להרחיב את תחולת התכנית ביחס לתכנית המופקדת במתווה ההתחדשות המגרשית, למבנים שסעיף 23 לתמא/ 38 אינו חל לגביהם (על כלל המשמעויות הנובעות מכך, לרבות מבחינת מיסוי והיטלי השבחה) במסלול הריסה ובניה בלבד, כדלקמן:

א. בקטגורית "רחובות ראשיים" - כל המגרשים ביעוד מגורים שהוראות תמא/ 38 אינן חלות עליהם, בכפוף לעמידה ביתר הוראות התכנית. הוועדה סבורה, כי נוכח חשיבותם

של רחובות אלו לתפקוד העירוני והיותם צירים אינטנסיביים ומרכזיים, ראוי לייצר אחידות בהתחדשות כלל המבנים לאורכם.

ב. במקרה בו בצמוד למבנה הנמצא בתחולת התכנית, בנוי עם קיר משותף מבנה נוסף שאינו נכלל באחד המתווים ולפיכך אינו כלול בתחולת התכנית (כגון: מבנה בן קומה אחת, מבנה חדש, וכדומה), תורחב תחולת התכנית כך שתחול באופן זהה (אותה קטגוריה) גם ביחס למבנה הצמוד. מובהר כי הזכויות למבנה הצמוד אינן מכוח תמא/ 38.

ג. מבני "רביעייה" - מבנים שהנם בגובה 2 קומות וכוללים 4 יח"ד ומעלה (בהיתר), ונמצאים בקטגוריות רחבי העיר ומרקם לשימור (כולל שכונת רסקו, אך לא כולל שיכון ותיקים).

הוועדה סבורה כי אין להרחיב את תחולת התכנית באופן גורף ולהחיל אותה על כל הבניינים בתחומה שאינם זכאים לתמא/ 38, שכן משמעותה של הרחבת התחולה המבוקשת היא תוספת משמעותית של יחידות דיור לעיר, למבנים שאינם נזקקים להתחדשות על פי קביעת המועצה הארצית, הכנסת והממשלה. במגרשים שאינם עומדים בהוראות תחולת התכנית תתאפשר התחדשות בכפוף לקידום תכנון נקודתי ו/או תכנון כולל, תוך בחינת כל מקרה ומקרה לגופו.

4) מימוש התכנית: סעיפי המעקב והבקרה 4.1-4.2 (פרק 7.2) ימחקו מהוראות התכנית. הוועדה יוצאת מנקודת הנחה כי כל רשות מקומית מנהלת מעקב אחרי היתרי הבניה בכל שלבי התהליך, החל מבקשת מידע, דרך הגשת הבקשה להיתר, קבלת החלטה, הוצאת ההיתר והאכלוס בפועל. במסגרת ניהול המעקב והבקרה, רשות מקומית אמורה לבחון בכל עת את התאמת כלל התשתיות העירוניות להיתרי בניה מבוקשים, ולפעול על פי חובותיה ושיקול דעתה. הוועדה ממליצה לוועדה המקומית לבחון את האפשרות להציג את המידע לציבור באופן שוטף באתר האינטרנט של מינהל ההנדסה כדי להגדיל את השקיפות והוודאות התכנונית לתושבים וליזמים הפועלים בשטח. במקרה זה, מדובר על וועדה עצמאית מיוחדת עם סמכויות נרחבות אשר איננה נדרשת להוראות תקנוניות בדבר מנגנוני מעקב ובקרה.

הוועדה מדגישה כי **כלל הזכויות (כולל ביחס להרחבת התחולה כאמור בסעיף 3 לעיל) הקבועות בתכנית אינן מוקנות**, ולכל אורך סעיפי התכנית קבוע כי "מוסד תכנון רשאי להיתר", ובנוסף סעיף 6.3 מאפשר לוועדה המקומית / רשות הרישוי שיקול דעת מלא ביחס לכל היתר והיתר, באם לתת את ההיתר המבוקש או לסרב לו, מסיבות קונקרטיות המנויות בסעיף, ושהינן בשיקול דעתה המקצועי של הוועדה המקומית.

ראו להלן, במענה לסעיף נד' בהתנגדות מהנדס העיר, החלטה לגבי שינוי בניסוח סעיפים 6.3.1-6.3.2.

הוועדה מציינת כי תוקף התכנית ל-7 שנים לא ישונה, אולם לתכנית תתווסף הוראת מעבר, שתיקבע כי בקשות להיתר שיקלטו בוועדה המקומית טרם פקיעת התכנית יקודמו בהתאם לה.

5) היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית: לאור חשיבות הרחובות הראשיים למרקם העירוני, למרחב הציבורי במפלס הרחוב, ותרומתם למימוש עירוב שימושים המשפיע על איכותה האורבנית של העיר ועל כלכלתה, מחליטה הוועדה לתעדף ולתמרץ בהם את מסלול ההריסה והבניה על פני מסלול החיזוק, וזאת לאחר שמיעת ההתנגדויות וההתייחסויות להליך לפי סעיף 106(ב), באופן הבא:

א. מסלול חיזוק ותוספות: הן הוועדה המקומית והן מתנגדים ביחס למגרשים ספציפיים, טענו כי תוספת של קומה ועוד קומה חלקית בלבד אינה מאפשרת את קיומם של פרויקטים. לפיכך, הוועדה מחליטה לאפשר תוספת 2 קומות ועוד קומה חלקית בכל

הקטגוריות, למעט קטגוריית רחוב ראשי, בה תותר תוספת של קומה אחת ועוד קומת גג חלקית; קומת הגג החלקית בכל הקטגוריות תהיה בתכסית של עד 65%, או תיבנה בנסיגה של 3 מ' מהחזית הקדמית, הגדול מביניהן.

יחד עם זאת, ככל שמדובר במבנה קיים עד 3 קומות ברוטו, יהיה זה בשיקול דעת הוועדה המקומית, מבלי לגרוע משיקול דעתה בכלל הקטגוריות, אם להתיר את חיזוקו של המבנה או לחייב התחדשות במסלול הריסה ובניה; זאת נוכח היעילות המוגבלת של הכפלת נפח מבנה קיים אל מול הריסתו, תוך שיפור המרחב והתשתיות במגרש לעת הקמת מבנה חדש חלף חיזוק מבנה קיים.

תוספת אפשרית ליחיד קיימת תוגדל מ-15 מ"ר לעד 25 מ"ר, כולל הממ"ד, וזאת בתנאי עמידה בקווי הבניין הקבועים בתכנית. הוועדה מבהירה, כי במקרה בו קווי הבניין מאפשרים תוספת קטנה מ-25 מ"ר לדירה, גוברים קווי הבניין הקבועים בתכנית.

טבלת זכויות והוראות בניה למסלול חיזוק ותוספות:

אחורי	צדי	קווי בניין (מעל הקרקע) (מ') *			היקף החיזוק		קטגוריה, לפי נספח המתחמים
		קו בניין קדמי			תוספת מקסי' ליחיד קיימת	תוספת קומות	
		קומת גג	קומת קרקע (בסוגריים: ריחב הרצועה בזיקת הנאה)	עיילי (כולל מרפסות)			
3.0	2.7	6.0	7.5 (7.5)	3.0	25 עד מ"ר (כולל ממ"ד)	1.65	רחוב ראשי עם חזית פעילה
		5.0	4.0 (2.0)	2.0		2.65	רחבי העיר A
		6.0	5.0	3.0			רחבי העיר B
		6.0	5.0 (2.0)	3.0			רחבי העיר C
		6.0	5.0	3.0			רחבי העיר D
		6.0	5.0 (2.0)	3.0			מרקם לשימור
		6.0	5.0 (2.0)	3.0			מגרשים מיוחדים
לפי תכנית מאושרת					ממ"ד	ל"ר	שמירה על תבנית בנייה

* קווי הבניין יהיו לפי הבינוי הקיים, וככל הניתן לפי הקבוע בטבלה ויתר הוראות התכנית.

ב. מסלול הריסה ובניה: הוועדה עומדת על עמדתה כי ראוי להוסיף זכויות במסלול זה, לטובת הגדלת סיכויי המימוש של פרויקטים מסוג זה בעיר, וכדי לתעדף מסלול זה ביחס למסלול חיזוק וזאת בשל איכות הבניינים המתקבלים, וקובעת כי היקפן יהיה כדלהלן:

לקטגוריות השונות של רחבי העיר וכן לקטגוריה של מרקם לשימור: מספר הקומות בכל קטגוריה יוגדל בקומה אחת לעומת התכנית המופקדת. היקף הזכויות יוגדל לעומת התכנית המופקדת ויהיה על פי הטבלה להלן. בקטגוריות מרקם לשימור ורחבי העיר D קו הבניין הקדמי של שתי הקומות העליונות יהיה בנסיגה של 3 מ' לעומת קו הבניין של הקומה הטיפוסית.

רחובות ראשיים: הוועדה סבורה כי לא נכון לפצל את קטגוריית הרחובות הראשיים לשתי קטגוריות, וכי זיהוי הרחובות כראשיים בתכנית המופקדת היה מדויק. הרחובות הראשיים מהווים כולם צירים ראשיים המחברים בין שכונות ואזורים בעיר, וחלקם גם בין ערים, כולל כצירי תחבורה ציבורית; חלקם כבר היום כוללים חזיתות פעילות ובאחרים ראוי שיהיו חזיתות כאלה, לטובת חיזוקם ופיזור המסחר ושימושים פעילים אחרים בכל שכונות העיר. לפיכך הוועדה סבורה, כי ראוי לאפשר בכלם בניה באותם היקפים.

ברחובות הראשיים זכויות הבניה יוגדלו במעט לעומת התכנית המוקדמת (ראו בטבלה להלן). ניתן יהיה להקים עד 10 קומות, כאשר 2 הקומות העליונות יהיו בנסיגה. החלטה זו מבוססת על בדיקות שנערכו ביחס להיתכנות מיצוי זכויות הבניה במגבלות המעטפת. הוועדה ערה לעובדה, כי בחלק מהמגרשים לא ניתן יהיה למצות את זכויות הבניה, אך מקבלת את התנגדות מהנדס העיר, כי לא נכון תכנונית באופן גורף לאפשר הגעה ל-12 קומות במסגרת תכנית זו. כאמור ברקע להחלטה, התכנית חלה על שטח נרחב, ולפיכך אין אפשרות לתת במסגרתה מענה תכנוני למגרשים יוצאי דופן.

למרות האמור לעיל, במקרים של איחוד חלקות על ידי תכנית איחוד וחלוקה למגרש בגודל של מעל 1,000 מ"ר, תותר הקמת מבנה בן 12 קומות, עם זכויות בניה עד 660% למגרש שגודלו עד 1,200 מ"ר, ועד 720% למגרשים בגודל 1,200 מ"ר ומעלה. במסלול זה תחויב הפרשת שטח מבונה לצורכי ציבור בהיקף 0.3 רח"ק, כדי לייצר שטח ציבורי בגודל מינימלי ראוי, או הפרשת מגרש לצורכי ציבור על פי שיקול דעת הוועדה המקומית. הוראות העיצוב האדריכלי לנושא "שבירת המאסה ונסיגות" ייקבעו במסגרת התכנית לאיחוד וחלוקה. הוועדה סבורה כי במקרים אלו התועלת הציבורית מצדיקה את הגבהת הבניין מ-10 ל-12 קומות ואת תוספת הזכויות.

בנוסף, במגרשים קיימים (שאינן בהם צורך באיחוד חלקות) שגודלם מעל 1,000 מ"ר, ניתן יהיה לקבל זכויות ומספר קומות כאמור, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית בדגש על הנושא "שבירת המאסה והנסיגות הנדרשות" ובתנאי שהיקף של עד 0.3 מהרח"ק יוקצה בחזית הפעילה לשימושים סחירים בעלי אופי ציבורי, בהתאם לתנאי המגרש.

טבלת זכויות והוראות בניה למסלול הריסה ובניה :

אחורי	צדי	קו בניין קדמי (מ')			קומות מקסי' כולל קרקע ונג	אחוזי בנייה, מקסי'		גודל מגרש מזערי (מ"ר)	קטגוריה, לפי נספח המתחמים
		קומות גג **	קומות קרקע; (בסוגריים: רחב הרצויה ביקת הנאה)	עילי (כולל מרפסות)		מתחת הקרקע (שירות)	מעל הקרקע (כוללים)		
4.0	3.0	6.0	7.5 (7.5)	3.0	10	425	485	600	רחוב ראשי
						425	535	800	
					10 *	510	590 *	1000	
						510	645 *	1200	
3.0	2.7	5.0	4.0 (2.0)	2.0	6	255	285	400	רחבי העיר A
3.0	2.7				7	255	335	400	רחבי העיר B
4.0	3.0				8	340	385	400	רחבי העיר C
4.0	3.0				10	425	485	400	רחבי העיר D
4.0	3.0				6.0	5.0	3.0	8	340
4.0	3.0	6.0	5.0 (2.0)	3.0	לפי תכנית מאושרת			מגרשים מיוחדים	
לפי תכנית מאושרת					לפי תכנית מאושרת			שמירה על תבנית בנייה	

* תנאפשר תוספת זכויות וקומות, כאמור לעיל ** בחלק מהקטגוריות 2 קומות, כאמור לעיל

6) **יידוע הציבור לפי סעיף 149 לחוק:** לצורך פישוט וקיצור הליכי הוצאת היתרים מכוח התכנית ולאחר פרסום ושקילת הנושא במסגרת ההליך על פי סעיף 106(ב) לחוק, תבוטל החובה לפרסום לפי סעיף 149 בכלל ההיתרים להתחדשות מגרשית מכוח תכנית זו. פרסום כאמור יידרש רק במקרים הבאים:

- א. בניה משותפת בקו בניין צידי 0;
- ב. הוספת קומה למגרש עורפי בעת בניה משותפת עם מגרש קידמי;
- ג. "התאמות עיצוביות" כקבוע בסעיף 4.1.2 ז'2 בהוראות התכנית המופקדת, הכוללות תוספת קומה למבנים;
- ד. הוספת ממ"דים בחריגה המותרת בתכנית מקו הבניין, במסלול חיזוק.
- ה. תוספת קומות במגרשים גדולים ברחוב ראשי שאינם נדרשים לתכנית איחוד וחלוקה.
- ו. התחדשות מגרשית במגרשים ברחוב ראשי ששטחם קטן מ-600 מ"ר וגובלים במגרשים איתם לא ניתן להתאחד.

7) **תקן החניה בהתחדשות המגרשית:**

התקן בכל הקטגוריות יהיה לפי התקן התקף, ולא יותר ממקום חניה אחד ליחיד, למעט בחלקות שנכללות במלואן ב:

- הרצועה (המסומנת בנספח המתחמים) שרוחבה 150 מ' מכל צד של ציר הקו הירוק של הרכבת הקלה: התקן לא יעלה על 0.6:1. אם אין בנמצא פתרון כניסה לחניה, יהיה התקן 0.
- הטבעות המקיפות את תחנות המטרו המתוכננות (המסומנות בנספח המתחמים), התקן יהיה לפי התקן התקף, ולא יותר מ-1:1. ככל שתוקף התכנית יוארך טרם פקיעתה לאחר 7 שנים, אזי תקן החניה לא יעלה על 0.8:1, או על פי המדיניות המחוזית או הארצית שתחול באותה עת, לפי הנמוך.

תקן זה מאזן לדעת הוועדה בין תכניות המתע"ן ומדיניות מינהל התכנון לבין צרכי התפתחותה של העיר בשנים הקרובות, תוך הבנה כי נדרשת הפחתה הדרגתית של תקני החניה עם התפתחותן של מערכות הסעת ההמונים.

מובהר כי תקן החניה במתחמים לתכנון מפורט ייקבע במסגרת התכנון המפורט.

8) **התייחסות לשינוי 4 לתמ"א 35:** השינוי לתמ"א קובע הנחיות ליצירת צפיפות מרחבית גבוהה, המהווה סף כניסה לתחבורה ציבורית איכותית, שירותים ותשתיות הנדרשים בסביבת הבית, וצפיפות נמוכה יחסית בסביבת המגורים המיידית, המאפשרת מגוון טיפולוגיות בניה ועירוב שימושים. על פי השינוי שאושר, הצפיפות תימדד במספר אנשים לקמ"ר ולא ביחיד לדונם נטו - ובחולון נדרשת צפיפות ברוטו של 30 אלף אנשים לקמ"ר; הצפיפות בשטח התכנית במצב הנכנס היא של כ-22 אלף, ובמצב היוצא, בהנחת מימוש של הקמת כמחצית מהפוטנציאל המלא של יחידות הדירור שהתכנית המופקדת מאפשרת בהתחדשות מגרשית - כ-35 אלף. חישוב הצפיפות במצב המוצע אינו כולל את מספר יחידות הדירור שיתווספו במתחמים להכנת תכניות מפורטות, לגבי חלק מהם ניתן להניח כי בדרך כלל תוצע צפיפות גבוהה, ואינו כולל את פוטנציאל תוספת יחידות הדירור הגלומה בתוספת הזכויות שבהחלטה זו. לפיכך הוועדה סבורה כי התכנית, שעל הפקדתה הוחלט לפני אישור השינוי לתמ"א, ושאיננה תכנית מפורטת רגילה אלא תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א/38, איננה

סותרת את הוראות תמ"א 35. התכנית הכוללת לעיר, שהוגשה לוועדה המחוזית, תכלול התייחסות מקיפה להוראות תמ"א 35.

9) התחדשות מבנים צמודי קרקע: על פי הוראות התכנית המופקדת, מבנים צמודי קרקע לא עמדו בתנאי תחולת התכנית, שקבעו כי התכנית לא תחול על בנייני מגורים שגובהם אינו עולה על שתי קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות), גם במקרים בהם בנספח המתחמים הם סומנו עם קטגוריה להתחדשות. הוועדה מציינת כי התכנית, אם תמומש באופן מלא, תוסיף לעיר עשרות אלפי יחידות דיור, ולפיכך סבורה כי יש להקצות יח"ד אלו לבניינים שנזקקים לתמריץ להתחדשות, ובניינים צמודי קרקע אינם נמנים עליהם וניתן לחדשם על פי זכויות מאושרות, גם אם בעבר קודמו היתרים לתמ"א/ 38 במצבים אלו.

א. שיכון ותיקים: הוועדה מוצאת לנכון לקבוע בצורה ברורה כי צביון השכונה כשכונה של מבני צמודי קרקע יישאר ללא שינוי לעת הזו, בהתאם לאופיים של מרבית המבנים בה (חד / דו משפחתיים או טוריים). עם זאת, הוועדה ערה לקיומם של מבנים ספורים בשכונה הבנויים בטיפולוגיה של בנייני רכבת (בני 2 קומות ומעלה), וסבורה כי הצורך בחידוש מבנים אלו גובר על הרצון לשמר את צביון השכונה. לפיכך קובעת הוועדה כי מבנים אלו יוכלו להתחדש לפי קטגוריית רחבי העיר A, ויתר המבנים בשכונה (על פי הגבול המסומן בנספח המצורף) יהיו בקטגוריית שמירה על תבנית הבניה. לפיכך, שינוי הקטגוריה של השכונה הוא בעיקרו טכני ולא מהותי.

ב. שכונת רסקו: הוועדה מחליטה כי חלק משמעותי מהשכונה (על פי הגבול המסומן בנספח המצורף) יסומן בקטגוריית שמירה על תבנית הבניה ולא כרחבי העיר B, בהתאם לאופיים של מבנים רבים בשכונה. עם זאת, בנייני רכבת ובנייני רביעייה (ראו סעיף 3ג' לעיל) יוכלו לעבור התחדשות לפי קטגוריית רחבי העיר A.

10) שכונת אגרונוק: שכונה זו היא מהשכונות הראשונות של העיר, ובעלת מאפיינים ייחודיים. בהתאמה לתכנית השימור שמצאה לנכון לקבוע את השכונה כשכונה היחידה בעיר לשימור מרקמי, תכנית זו קבעה לשכונה הוראות שונות מאשר ליתר שכונות העיר - ואינה מאפשרת בניה משותפת בחלקות צמודות, נדרשת נסיגה של שתי הקומות העליונות, ולא נקבעה זיקת הנאה בחזית הקדמית, כדי לאפשר הקמת או שמירת הגדרות האופייניות לשכונה. לפיכך, הוועדה מצאה לנכון לאפשר תכנון מתחמי על ידי הכנת תכניות מפורטות רק במתחם שלאורך רחוב סוקולוב, שהינו בעל משמעות אורבנית חשובה, ומעבר להיותו רחוב ראשי בשכונה הוא מהווה גם את הרחוב המסחרי הראשי בעיר, ולאורכו עובר הקו הירוק של הרכבת הקלה. בנוסף, בהחלטה זו הוחלט על התאמות תכנוניות לתכנית השימור, התואמות את מדיניות השימור המעודכנת כפי שהושמעה בדיון על ידי נציגי מהנדסת העיר.

11) שכונת ג'סי כהן: שכונה זו מאופיינת ברובה בשיכונים רבים במצב פיזי ירוד ובתושבים באשכול חברתי-כלכלי הנמוך ביותר בעיר. לאור נתונים אלו, והתנגדויות רבות של יזמים המקדמים פרויקטים של פינוי בינוי, מחליטה הוועדה לסמן שטחים נרחבים מהשכונה במתווה המשולב המאפשר קידום התחדשות מתחמית או התחדשות מגרשית. בנוסף, קובעת הוועדה מתחם בו תחול חובה לקדם התחדשות מתחמית, בסמוך לתחנת רכבת ישראל. ראו בנספח המתחמים המצורף להחלטה.

12) הוראת מעבר לבקשות להיתרים מכוח תמ"א/ 38 שנקלטו בוועדה המקומית לפני הפקדת התכנית (31.8.2021):

הוועדה מחליטה לאפשר את קידומן ואישורן של הבקשות שנקלטו בוועדה המקומית, בקטגוריית רחבי העיר A-D, מרקם לשימור, מגרשים מיוחדים ושמירה על תבנית הבניה בהתאם למועד קליטת הבקשות, וללא צורך בהתאמתן להוראות התכנית:

- בקשות שנקלטו לפני מועד פרסום ההחלטה לפי סעיפים 77-78 (24.2.2020) יקודמו בהתאם למדיניות שהייתה נהוגה באותה עת.
- בקשות שנקלטו לאחר מועד פרסום ההחלטה לפי סעיפים 77-78 יקודמו על פי התנאים שנקבעו בהחלטה.

הוועדה רואה חשיבות רבה בהיצמדות לחזון התכנוני הגלום בתכנית לרחובות הראשיים, ואינה סבורה כי נכון יהיה לפרוץ אותו על ידי אישור בקשות שאינן תואמות לו. רחובות אלו מהווים את פני העיר, את רשת הרחובות התומכת בהתפתחות העיר ותפקודה, ומשרתים את כלל הציבור. לפיכך, בקשות בקטגוריה זו לא יקודמו ויאושרו כפי שהוגשו, אלא יותאמו להוראות התכנית. במתחמים להכנת תכנית מפורטת אין לקדם היתרים שעלולים למנוע את ההתחדשות המתחמית.

מובהר כי בקשות שנקלטו לאחר הפקדת התכנית יותאמו לתכנית.

13) שיכונים טוריים (בנייני רכבת): כפי שהוצג בניתוח הטיפולוגי שדרשה הוועדה במסגרת החלטת הביניים, בעיר קיימים בנייני רכבת רבים בהם לחלק מיחה"ד אין חזית צדדית.

- הוועדה סבורה כי יש להגמיש את הוראות התכנית כך שהתחדשותם תתאפשר גם במסלול חיזוק: בשיקול דעת הוועדה המקומית, ובכפוף לביצוע פרסום כמפורט בסעיף 6 לעיל, יותרו ממ"דים ליחה"ד להן אין חזית צדדית, בחריגה של 50% מקו הבניין הקדמי או האחורי.

- בשני המסלולים (חיזוק והריסה ובניה) תותר הפניה של יח"ד לחזית קדמית בקומת הקרקע, בתחום קווי הבניין בלבד (וממ"דים בחריגה אפשרית כאמור לעיל), ובכפוף להותרת שטח משותף לשימוש כלל דיירי הבניין; מובהר כי הצמדת גינה תותר בחזיתות אחורית וצדדית בלבד, אלא אם מדובר במגרש הגובל ביותר מרחוב אחד.

14) בניינים הגובלים ביותר מרחוב אחד או בשטח ציבורי:

- יותרו דירות בקומת הקרקע, אך לא תותר הפנייתן לרחוב ראשי. הצמדת גינה לכיוון השטח הציבורי או רחוב שאינו ראשי תהיה בשיקול דעת הוועדה המקומית.
- במגרשים פינתיים בקטגוריית רחוב ראשי, בהם חזית אחת פונה לרחוב שאינו ראשי, באותה חזית הנסיגה בקומת הקרקע תהיה בשיקול דעת הוועדה המקומית.
- במגרשים להם יותר מחזית קדמית אחת, תחויב נסיגה של קו הבניין למרתף באחת משתי החזיתות ולא בשתיהן, בשיקול דעת הוועדה המקומית, ובלבד שיישמרו תכסית פנויה של 15% לפחות, אפשרות מעבר תשתיות ציבוריות ועומק אדמה גננית לנטיעות.

15) תמהיל יח"ד: במסלול הריסה ובניה ייקבע תמהיל של לפחות 20% דירות קטנות, לפחות 20% דירות גדולות ולפחות 40% יח"ד בשטח שבין 75-90 מ"ר (שטח כולל). הועדה מחליטה להימנע מקביעה של גודל ממוצע של יחידת דיור לטובת פישוט ההליכים.

16) זכות להגיש תכנית: הוועדה מבהירה כי אין מניעה להגיש תכניות מפורטות בתחום התכנית. זכויות הבניה הקבועות בתכנית זו להתחדשות מגרשית לא יחשבו כזכויות רלוונטיות למצב המאושר לעת קידום תכנית מפורטת, שכן אינן זכויות מוקנות.

3. מענה להתנגדויות:

1. התנגדות מהנדסת העיר

א. לטענה כי יש להרחיב את תחולת התכנית כך שגם בניינים שאינם זכאים לתמא/ 38 יקבלו את תוספת הזכויות הקבועה בתכנית, וזאת לצורך קבלת בינוי אחיד לאורך הרחובות, בכפוף לתשלום דמי השבחה כדין. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו מענה בעיקרי ההחלטה לעניין תחולת התכנית.

ב. לטענה כי במסלול חיזוק ותוספות יש לאפשר תוספת שתיים וחצי קומות; וכי התכנית קובעת הנחיות רבות וסייגים באשר לאופן התוספת והשמירה על המרחב הציבורי, לקבלת תוצרים אדריכליים ראויים, ואין זה מידתי לחסום אפשרות של חיזוק באופן גורף; בנוסף יצוין כי בחולון קיימים מבנים רבים בני 4-5 קומות בתכנית גבוהה, בהם הסיכוי להתחדשות קיים רק במסלול החיזוק, והפחתת הקומה מעיבה על כך; וככל שלא תאושר תוספת שתיים וחצי קומות באופן גורף, יש להוסיף הוראת מעבר לבקשות המקודמות מול אגף רישוי במסלול חיזוק, כולן על בסיס תוספת של שתיים וחצי קומות (כ-90 בקשות), או לכל הפחות להחריג את כל הבקשות הפעילות שנקלטו טרם קבלת ההחלטה על פרסום לפי סעיפים 77-78 לתכנית (24.2.2020). **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות בהתחדשות מגרשית והוראת המעבר.

ג. לטענה כי יש לבטל את חובת יידוע הציבור על פי סעיף 149 לחוק, שכן האפשרות להגשת התנגדויות בגין ניצול זכויות הקבועות בתכנית בעייתית ועשויה לפגוע במרווח שיקול הדעת של הוועדה, ובבעלי הזכויות; וכן היא עשויה לסרב את הליכי הרישוי ולגרום לעיכובים במימוש, על ידי הגשת התנגדויות, עררים, עתירות לבית משפט מחוזי וערעורים לבית המשפט העליון; וכי בתכנית בסדרי גודל זהים, כמו תכנית הרבעים בתל אביב, אין חובה כזו. בתכנית כפי שהוגשה קיימת יותר ודאות, לעומת גרסה קודמת שכללה אפשרות הוספת שטחי ציבור, למשל. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין יידוע הציבור לפי סעיף 149 לחוק, שנבחן והוגדר בצורה מצומצמת.

ד. לטענה כי הצפי להפעלת הקו הירוק עומד נכון להיום על 2028, ולהפעלת קווי המטרו לעוד 15-20 שנים; וכי מדיניות הוועדה המקומית שהתקבלה לאחר כניסתו לתוקף של תקן החניה המעודכן קבעה מקום חניה אחד לדירה; וכי מגבלות התחבורה הציבורית הקיימת והעתידית אינן נותנות פתרון בשבתות ובחגים; וכי תוקף התכנית ל-7 שנים ולאחריהן הזכויות מכוחה מבוטלות, ככל שתוקפה לא יוארך על ידי הוועדה המחוזית, ובנוסף נקבעה הוראה לבחינת תוספת הבניה ביחס למערכות התשתית ובין היתר לעניין התנועה; ולפיכך מבוקש לקבוע גם לרחובות הראשיים תקן של 1:1, או לחילופין להחיל את התקן התקף, ובלבד שהכניסה לחניונים תהא לא מהרחוב הראשי; וכמו כן יצוין כי סביר שלאחר הכנסת המתע"ן מקומות חניה ציבוריים יתבטלו, ודבר זה מגביר את הצורך במקומות חניה חלופיים לתושבים. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין תקן החניה.

ה. לטענה כי יש לשנות את הגודל המינימלי להכנת תכניות פינוי בינוי מ-2 ד' ל-1 ד', שכן הגודל שנקבע מונע קידום של תכניות מפורטות המקודמות כבר כיום, ששטחן קטן יותר; וכי התארגנות תושבים לקידום תכניות מפורטות מורכבת ביותר ורצוי לא להוסיף לכך מורכבויות נוספות; בנוסף יש לאפשר שיקול דעת לוועדה המקומית לדרוש תכנית צל

לסביבה הקרובה כאשר מקודמת תכנית בשטח הקטן מ-2 ד'. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הוועדה סבורה כי כדי שתכנית תכלול מענה ראוי לצורכי ציבור בדמות שטח ציבורי בנוי או פתוח, דרכים, שבילים וכדומה, עליה להיות בגודל מינימלי של 2 ד'. עם זאת, גודל מינימלי לתכנית מפורטת יהיה 1 ד' בשכונת תל גיבורים, וזאת בהתאמה למדיניות שאושרה לשכונה, שבחנה את צורכי השכונה בצורה מדויקת ואיתרה אזורים בהם ניתן לקדם תכניות מפורטות גם על שטחים מצומצמים, וללא שינוי ביתר חלקי השכונה והעיר.

ו. לטענה כי מבוקש לשנות את שם הקטגוריה "מוקדים עירוניים" ל"מתחמים להכנת תכניות מפורטות", וזאת כדי לייצר בהירות בהגדרות מול תכנית המתאר הכוללת ח/2040 המקודמת במקביל. **לקבל את ההתנגדות.**

מסמכי התכנית יתוקנו בהתאמה.

ז. לטענה כי לצורך קבלת גמישות תכנונית יש להסמיך את הוועדה המקומית להרחיב את תחומן של תכניות מפורטות מעבר לגבול קטגורית מוקדים עירוניים, לשיפור התכנון והמרחב הציבורי התומך. **לדחות את ההתנגדות.**

גמישות כמבוקש תפגע בוודאות התכנונית. הוועדה מעירה כי ניתן לקדם תכניות מפורטות על פי כל דין, כאשר הסמכות תיקבע בהתאם לנסיבות העניין, וכך נכתב גם בדברי ההסבר לתכנית המופקדת. ככל שיוצע במסגרת התכנית הכוללת מנגנון גמישות, הנושא יישקל במסגרתה.

ח. לטענה כי יש לשנות את קווי הבניין במסלול הריסה ובניה בקטגוריות רחוב ראשי ורחבי העיר D, המאפשרים בינוי של 9-10 קומות, מ-2.7 מ' ל-3 מ', כדי לייצר מרווח בין-בנייני סביר ונעים יותר, לשיפור הפרטיות, וליצירת מקצב בינוי עירוני נכון יותר לאורך הרחובות; ולשנות את קו הבניין האחורי מ-3 מ' ל-4 מ', לצורך הרחבת המרווח העורפי בין הבניינים. **לקבל את ההתנגדות.**

הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות ולהגדיל את קווי הבניין הצדי והאחורי כמבוקש בקטגוריות רחוב ראשי ורחבי העיר D. לאור החלטת הוועדה להוסיף קומה במסלול הריסה ובניה לקטגוריות רחבי העיר ומרקם לשימור (ראו עיקרי ההחלטה), נוספו מגרשים רבים בהם מותרת בניה עד 8 קומות. לפיכך הוועדה סבורה כי ראוי להגדיל את קווי הבניין כאמור גם בקטגוריות רחבי העיר C ומרקם לשימור, וכן מבנים בקטגוריות מגרשים מיוחדים, בהם מספר הקומות הינו 8 ומעלה.

ט. לטענה כי יש לבטל את הדרישה לקו בניין אחורי של 1 מ' למרתפים, לשם גמישות תכנון ומניעת הצורך בחפירת קומת מרתף נוספת; וכי בחזית האחורית ממילא לרוב יהיו חצרות פרטיות של דירות הגן ויהיה קשה לאכוף נטיעות משמעותיות, ועדיין קבוע קו בניין של 2 מ' בחזית הקדמית לצורך חלחול. **לקבל את ההתנגדות.**

יותר קו בניין 0 למרתפים לצדדים ולאחור, ובתנאי עמידה בדרישה הקבועה בסעיף 6.7 בהוראות התכנית, לשמירה על תכסית פנויה חדירת מים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח המגרש.

י. לטענה כי יש להוסיף להוראות התכנית הוראת סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין, לרבות למרפסות. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

לסעיף 6.4 בהוראות התכנית יתווסף סעיף קטן כדלקמן: "כאמור בהערה 5 לטבלה 5, המרפסות ייבנו בתוך מגבלות קווי הבניין. הבלטתן מעבר לקווי הבניין תהווה סטייה ניכרת."

יא. לטענה כי יש לעדכן הגדרת קטגוריות למגרשים בשכונת גיסי כהן בהתאם לתכנית המדיניות המקודמת, כמוצג בנספח להתנגדות. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הוועדה לא מתייחסת למדיניות, שלא אושרה עדיין. עם זאת, הוועדה בחנה את שינוי הקטגוריות המבוקש, ומוצאת כי נכון תכנונית לשנות את הקטגוריה למרבית המגרשים בהתאם להתנגדות, כאמור בעיקרי ההחלטה ביחס לשכונה. הקטגוריה של חלקה 181 בגוש 7127 לא תשונה, שכן המבנה הקיים בה שונה בהיקפו מהמבנים שסביבו, כפי שגם עולה ממיפוי טיפולוגיות הבינוי שהוגש לבקשת הוועדה בהחלטת הביניים. ראו בנספח המתחמים המצורף להחלטה.

יב. לטענה כי יש לדייק את הגדרת קטגוריות למגרשים בשכונת תל גיבורים בהתאם לתכנית המדיניות, ולשנות את הקטגוריה של מספר מגרשים ברחוב אצ"ל ממוקד עירוני לרחבי העיר D, כמוצג בנספח להתנגדות. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו מענה להלן לטענות שהועלו לפי סעי' 106 ב'.

יג. לטענה כי במהלך הפקדת התכנית קידם מינהל ההנדסה מדיניות אד-הוק לשכונת אגרובנק, מתוך הבנה כי מדובר במרקם ייחודי לשימור בו נדרש לייצר הנחיות מדויקות יותר; וכי אופי הבינוי המוצע נקבע ביחס לרשת הרחובות הייחודית, תוך העשרת המרחב ויצירת עוגנים בעלי משמעות היסטורית לשכונה; ולפיכך מוצעים השינויים הבאים, כמוצג בנספח להתנגדות:

הרחבת תחום המוקד העירוני לאורך רחוב סוקולוב מזרחה, עד שדרות ירושלים. **לקבל את ההתנגדות.**

שינוי הקטגוריה מרחבי העיר B למרקם לשימור, ברחובות שממזרח לשכונה, כמוצג בנספח להתנגדות. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** הקטגוריה תשונה במגרשים שבייעוד מאושר "אזור מגורים ב'" בהם המבנים בדרך כלל בני 3 קומות מעל קומת עמודים, אך לא למגרשים שבייעוד "אזור מגורים ב1", בהם המבנים בני 2 קומות, חלקם מעל קומת עמודים. הוועדה סבורה כי להתחדשות מבנים בני 2 קומות, עם או ללא קומת עמודים, די בתוספת הזכויות האפשרית בקטגורית רחבי העיר B, בהתאם לתכנית המופקדת.

שינוי הקטגוריה למגרשים ברחוב קראוזה 14-6 ממרקם לשימור לרחבי העיר D, בהתאם לסביבה הסמוכה. **לקבל את ההתנגדות.**

שינוי הקטגוריה של מגרשים ברחובות חומה ומגדל, הרצוג ועוזיאל ממרקם לשימור לרחבי העיר D. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** הקטגוריה תשונה, למעט לחלקה 189 בגוש 7170 (קראוזה 68), הבנויה בקו בניין 0 עם החלקה שמצפון לה (קראוזה 66 פינת רחוב מימון), שעבורה לא התבקש שינוי הקטגוריה, והיא ברחוב מימון המהווה כולו חלק מהמרקם לשימור.

ראו נספח המתחמים המצורף להחלטה.

יד. לטענה כי בסעיף 1.6 בהוראות יש לשנות את היחס בין תכנית זו לתכנית השימור ח/ 528/ 1 מכפיפות לשינוי. **לקבל את ההתנגדות.**

תכנית זו מדייקת את ההוראות של תכנית השימור ומשנה אותן.

טו. לטענה כי יש לקבוע כי היתרי הבניה בשכונת אגרובנק יהיו בכפוף למסמך המדיניות לשכונה, כפי שיאושר על ידי הוועדה המקומית. **לדחות את ההתנגדות.**

לא ניתן להכפיף את התכנית למסמך מדיניות שלא אושר עדיין, לא על ידי הוועדה המקומית ולא על ידי הוועדה המחוזית. הוועדה המקומית יכולה לקבוע הנחיות מרחביות לשכונה, ועל ידי כך להבטיח את הערכים החשובים לה. ראו גם עיקרי ההחלטה לעניין השכונה.

טז. לטענה כי יש לשנות את קווי הבניין בקטגוריית מרקם לשימור ולקבוע, כי קו הבניין הקידמי לשתי הקומות העליונות יהיה 8 מ' (נסיגה של 5 מ' מקו הבניין של הקומה הטיפוסית), לצורך קבלת בינוי של 5 קומות ועוד 2 בנסיגה; וקו הבניין הקידמי בקומת הקרקע יהיה 6 מ' במקום 5 מ', לצורך התאמה לאופי הבינוי הקיים במרקם השכונתי. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

קו הבניין הקידמי לשתי הקומות העליונות יהיה 6 מ' (נסיגה של 3 מ' מקו הבניין של הקומה הטיפוסית, כמו בתכנית המופקדת), וכך יתקבל בינוי הכולל שתי קומות עליונות בנסיגה. הוועדה סבורה כי נסיגה של 3 מ' מספיקה ל"הסתרת" הקומות העליונות מעיני הולך הרגל, ואין צורך בנסיגה של 5 מ'.

קו הבניין לקומת הקרקע: קו הבניין הקדמי הקבוע בתכנית המאושרת ח/1 /2 הינו 5 מ', ומותרת הבלטת מרפסות 1.2 מ' מקו הבניין; ולפיכך הוועדה לא מוצאת לנכון להגדיל את קו הבניין לעומת המאושר טרם תכנית זו.

הוועדה מציינת כי מספר הקומות הכולל במרקם לשימור יותאם לתכנית השימור, בה קבוע כי מספר הקומות בשכונה יהיה "6 מעל קומת עמודים מפולשת וקומת גג", ולפיכך מחליטה הוועדה כי גם בקטגוריה זו יש להוסיף קומה למניין הקומות הכולל, ראו עיקרי ההחלטה.

יז. לטענה כי יש לשנות את הקטגוריה למגרשים הבאים:

רחוב יל"ג 8-12 (גולומב 53-57) ממוקד עירוני לרחוב ראשי עבור יל"ג 12 (גולומב 57) ולרחבי העיר B לרחוב יל"ג 8-10 (גולומב 53-55), בהתאם להגדרת המגרשים הצמודים להם, כדי לאפשר התחדשות מגרשית. **לקבל את ההתנגדות.**

רחוב אילת 48-52 מרחוב ראשי למוקד עירוני, בהתאם לתכנית מתחם יוספטל המקודמת. **לקבל את ההתנגדות.**

ראו נספח המתחמים המצורף להחלטה.

יח. לטענה כי יש לשנות את הערה 12 לטבלה 5 לניסוח הבא: "במקרה של הפקעה מכוח תתל/71 א, קו הבניין הקדמי ייקבע ביחס לגבול החלקה טרם אישור התת"ל, או לפי תחום ההפקעה, ובכל מקרה לא יחרוג לתחום ההפקעה. זכויות הבניה תהיינה משטח המגרש החדש (לאחר ההפקעה) לפי הקבוע בטבלה, או לפי המעטפת, כאשר המעטפת גוברת". **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ניסוח הערה 12 לטבלה 5 יהיה: "במקרה של הפקעה מכוח תתל/71 א, קו הבניין הקדמי יהיה בהתאם לגבול החלקה טרם אישור התת"ל, או לפי תחום ההפקעה, הגדול מביניהם, ובכל מקרה לא יחרוג לתחום ההפקעה. זכויות הבניה תהיינה משטח המגרש החדש (לאחר ההפקעה) לפי הקבוע בטבלה או לפי המעטפת, כאשר המעטפת גוברת."

- ט. לטענה כי יש להוסיף לסעיף 1.6 בהוראות התכנית את תכנית ח/מק/210, תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר (505-0907469), שאושרה למתן תוקף בזמן הפקדת התכנית, ביחס של כפיפות. **לקבל את ההתנגדות.**
- התכנית האמורה תוסף לסעיף 1.6 בהוראות. בנוסף, ראו לעיל דיוק לעניין קו הבניין הקדמי במגרשים גובלים.
- כ. לטענה כי לצורך גמישות תכנונית יש להוסיף הערה לטבלה 5, המאפשרת לוועדה המקומית לאשר בניה גם כאשר גודל המגרש קטן בשיעור של עד 5% מגודל מגרש מינימלי. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- לאחר עיון במיפוי שהועבר מהוועדה המקומית ופורסם לציבור במסגרת החלטת הביניים מיום 7.3.2022, של מגרשי הבניה למגורים בחלוקה לקטגוריות על פי גודל, הוועדה מחליטה להתיר גמישות בגודל המגרש המינימלי של עד 10%, בשיקול דעת הוועדה המקומית. מובהר כי לגבי קטגורית רחוב ראשי, הכוונה לגודל מגרש מינימלי של 600 מ"ר בלבד, ולא לשינויי המדרגה בתוך הקטגוריה.
- כא. לטענה כי יש לקבוע כי ברחובות ראשיים יתאפשר תכנון עמודים לצורך קבלת ארקדה במרחק של 2 מ' מקו בניין עילי. **לקבל את ההתנגדות.**
- בהוראות התכנית יובהר כי יותרו עמודים בתחום זיקת ההנאה, במרחק של 2 מ' מקו בניין עילי.
- כב. לטענה כי יש לקבוע כי רמפת הירידה לחניון תתחיל מקו הבניין או מקו זיקת ההנאה, ולא מקו המגרש. **לקבל את ההתנגדות.**
- הדבר ייקבע בהוראות התכנית, לצורך שמירה על איכות המרחב הציבורי והמדרכות.
- כג. לטענה כי יש לקבוע בהוראות כי מוסד התכנון רשאי לחייב בקטגורית רחבי העיר, במסגרת תיק המידע, חזית מסחרית במגרשים בהם קיים מסחר בפועל ו/או בהתאמה לנסיבות המגרש. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- מוסד התכנון רשאי לחייב חזית מסחרית כאמור, אולם רק במגרשים בהם המסחר קיים בפועל או מאושר.
- כד. לטענה כי כדי לאפשר התחדשות מגרשית במגרשים ברחוב ראשי ששטחם קטן מ-600 מ"ר וגובלים במגרשים שכבר התחדשו, או שאין היתכנות להתחדשותם, ולפיכך אין ביכולתם להתאחד עימם, יותר להם להתחדש לפי הזכויות והקומות של הקטגוריה רחבי העיר D, כאשר יתר ההנחיות יהיו לפי קטגורית רחוב ראשי. **לקבל את ההתנגדות.**
- בשיקול דעת הוועדה המקומית לאפשר התחדשות כאמור, בהתאמה למגרש שהמגרשים הסמוכים לו כבר התחדשו, או שאין היתכנות להתחדשותם, ולאחר פרסום לפי סעיף 149.
- כה. לטענה כי יש להוסיף לתת פרק "מימוש התכנית" בסעיף 7.2 את ההוראה הבאה, בין סעיפים 4.3 ל-4.4: "לאור בחינה זו, רשאית הוועדה המקומית להשהות מימוש באזורים ספציפיים / לקבוע תנאים פרוגרמטיים ותשתיתיים להמשך הפעלתה / לבטל את התכנית"; וכי סעיף זה יהווה כלי סטטוטורי חשוב לצורך מעקב ובקרה על תכנית זו, היות והיא כפופה לבדיקות פרוגרמטיות ותשתיתיות מעל לעת בעיר". **לדחות את ההתנגדות.**
- ראו עיקרי ההחלטה לעניין מימוש התכנית, אשר מותיר שיקול דעת רחב לוועדה המקומית לנושא זה.

כו. לטענה כי יש לשנות את הסעיף המאפשר תוספת זכויות במגרש עורפי ברחבי העיר בעת ביצוע פרויקט בעל חניונים משותפים עם מגרש קדמי ברחוב ראשי, ולקבוע כי פרויקט משותף כזה יתאפשר רק כשיכלול שני מגרשים קדמיים ברחוב ראשי ושני מגרשים ברחוב עורפי. **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה סבורה כי שינוי ההוראה עלול להקשות על מימוש פרויקטים מסוג זה, שכן תידרש הסכמה של מספר גבוה יותר של בעלי נכסים, ובכך תימנע המטרה של כניסה לחניון מהמגרש העורפי. הוועדה מדגישה כי פרויקטים כאמור אינם כוללים בינוי עילי משותף, שכן התכנית אינה מאפשרת בניה עילית בקו בניין אחורי 0, אלא רק בינוי משותף של המרתפים; הבהרה זו תיכתב בתכנית.

כז. לטענה כי יש לשנות ולאחד נוסחים, ולקבוע כי גובה קומת מגורים וקומת קרקע בבניה חדשה יהיה 3.0-3.5 מ', למעט גובה קומת קרקע ברחוב ראשי שיהיה בין 4.0-4.5 מ'; וכי גובה קומת מגורים מינימלי ברוטו יהיה 3.06 מ', כך שגובה קומה נטו לא יפחת מ-2.65 מ'. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

בהוראות התכנית ייקבע כי גובה קומת מגורים וקומת קרקע בבניה חדשה יהיה 3.0-3.5 מ', למעט גובה קומת קרקע ברחוב ראשי ובמגרשים אחרים בהם ימומש מסחר, שיהיה בין 4.0-4.5 מ'.

כח. לטענה כי לאור ביטול תכנית הגגות ח/1/23 במגרשים המממשים זכויות מכוח תכנית זו, יש להטמיע בהוראות התכנית הנחיות לאלמנטים על הגג בהתאם לתכנית הגגות, כמפורט בהתנגדות. **לקבל את ההתנגדות.**

הוועדה מצאה כי לאור ביטול תכנית הגגות אכן חסרות בתכנית הוראות לעניין הקמת אלמנטים על הגג, ולפיכך מורה על הוספת הוראות אלו לתכנית.

כט. לטענה כי יש לקבוע כי בקומת הגג לא ניתן יהיה לתכנן מרפסות זיזיות. **לקבל את ההתנגדות.**

מרפסות זיזיות בחזית הקדמית יותרו בקומות הטיפוסיות בלבד, נוכח הרצון לייצר חזית בעלת מראה אחיד וסדור.

ל. לטענה כי לצורך קבלת תמהיל דירות רצוי, מוצע לעדכן את ההוראות ולקבוע כי שיעור יח"ד הגדולות יהיה לפחות 20% ולא עד 20%, וזאת במטרה להגיע לתמהיל הכולל 20% יח"ד גדולות, 20% יח"ד קטנות ו-60% יח"ד בגודל ממוצע. בעיר הוותיקה אין מצאי של דירות גדולות, ויש לאפשר בה תמהיל נכון. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין התמהיל.

לא. לטענה כי יש להוסיף למקרא בנספח המתחמים, בסמוך לכל קטגוריה, את מספר הקומות ואחוזי הבניה, למען הבהירות והשקיפות. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

במקרא יתווסף רישום של מספר הקומות; מובהר כי בכל מקרה הוראות התכנית גוברות על הנספח.

לב. לטענה כי יש לתקן את שטח המרפסות במסלול הריסה ובניה, בהתאם לתקנות, ולקבוע כי שטחן הממוצע יהיה 12 מ"ר ולא יותר מ-14 מ"ר לכל יח"ד. **לקבל את ההתנגדות.**

לצורך שמירה על גמישות בשטח המרפסת ליח"ד במסלול הריסה ובניה, תיקבע אפשרות של עד 14 מ"ר למרפסת.

- לג. לטענה כי מוצע לתקן את סעיף 4.2.2 א' 3.2, לשם הבהרת תוכנו, מ"ר...הרחבת חדר יציאה לגג" ל"ר...הרחבת הדירה על ידי הוספת חדר יציאה לגג". **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- תותר הקמת חדר יציאה לגג או הרחבת חדר קיים, הכל לפי התכנית המאושרת החלה.
- לד. לטענה כי יש להבהיר את נוסחו של סעיף 4.1.2 א' 6, ביחס לאי-פגיעה בזכויות מוקנות מכוח תכניות מאושרות, שכן התכנית נפחית, קובעת נפח ותקרת זכויות. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- התכנית חלה על שטח מאוד משמעותי של העיר, הכולל עשרות, אם לא מאות, תכניות מאושרות, ייתכנו מצבים בהם הזכויות מכוח תכניות מאושרות גוברות על הזכויות מכוח תכנית זו. ניסוח הסעיף יהיה בהתאם להערות 3-4 לטבלה 5.
- לה. לטענה כי במקרה ותוגש תכנית לשינוי גודל מגרש מינימלי היא תהיה בסמכות מקומית, מבלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבניה. **לדחות את ההתנגדות.**
- סמכות תכניות נקבעת לפי החוק.
- לו. לטענה כי ברחבי העיר, במגרש פינתי או שיש לו יותר מחזית קדמית אחת, תתאפשר תוספת קומה מעבר לקבוע בטבלה 5, ללא שינוי ביתר ההוראות. **לדחות את ההתנגדות.**
- לאור תוספת הקומה לקטגוריית רחבי העיר, וההחלטה בעניין בניינים הגובלים ביותר מרחוב אחד או בשטח ציבורי (ראו עיקרי ההחלטה), הוועדה סבורה כי אין צורך בתוספת הקומה במגרשים פינתיים.
- לז. לטענה כי יש לשנות את הוראת קו הבניין לממ"ד במסלול חיזוק, בקטגוריית שמירה על תבנית הבניה, ולאפשר את חריגתו לקו בניין צדי 1.30 מ', ללא צורך בנסיגה של 8 מ' מהחזית, וכן לאפשר חריגה בקו בניין אחורי, ל-3 מ'. **לקבל את ההתנגדות.**
- בקטגוריית שמירה על תבנית הבניה, ככל ולא ניתן להוסיף ממ"ד בתחום קווי הבניין, תותר חריגה לקו בניין צדי 1.30 מ', ובלבד שקו הבניין הקדמי והקדמי עילי של הממ"ד יהיו בהמשך לחזית הבניין הקיים; כמו כן יותר קו בניין אחורי לממ"ד של עד 3 מ'.
- לח. לטענה כי במסלול חיזוק, בקטגוריית שמירה על תבנית הבניה, יש להוסיף התייחסות לזכויות לחדרים על הגג, באם ישנן, בהתאמה לסעיף זה במסלול הריסה ובניה. **לקבל את ההתנגדות.**
- הוראה כאמור תתווסף להוראות התכנית, כדי למנוע פגיעה בזכויות בניה מאושרות.
- לט. מספר הקומות בקטגוריית מרקם לשימור יוגדל מטעמים כלכליים, מ-7 ל-8 קומות. **לדחות את ההתנגדות.**
- כאמור בעיקרי ההחלטה ובסעיף טז' לעיל, מספר הקומות בקטגוריה הוגדל ל-8, לצורך התאמה תכנונית לתכנית השימור, ולא מטעמים כלכליים.

טענות במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב), התנגדות מהנדס העיר:

מ. לטענה כי הוספת המתחמים בהם מחויבת הכנת תכנית מפורטת מקובלת, למעט המתחם שסומן בצומת הרחובות שדרות ירושלים ואלופי צה"ל, שם מבוקש לקבוע קטגוריה של "אפשרות להכנת תכנית", ולהגדיל את תחומה לאורך שדרות ירושלים, עד הרחובות מפרץ שלמה בדרום ורמת הגולן במערב. **לקבל את ההתנגדות.**

הוועדה סבורה כי במיקום האמור, קיים פוטנציאל לתכנון מתחמי שייקח בחשבון את הסמיכות לתחנת הרכבת הקלה ותחנת המטרו, אולם מותרת את הגמישות בקידום תכנון כאמור, ובקביעת גבולות המתחמים, בידי הוועדה המקומית.

מא. לטענה כי הוספת מתחמי משנה על ידי הקטגוריה "אפשרות למתחם להכנת תכנית" מפרה את הסכימה האורבנית הברורה והבהירה שנקבעה בתכנית המופקדת בהתאמה לרחובות ראשיים, צירי ותחנות מתע"ן; וכי נראה כי בחלק מהמקרים קביעת המתחמים נעשתה כמענה להתנגדויות של התארגנויות דיירים וללא הצדקה תכנונית, דבר השומט את הקרקע מתחת לתכנית, שעיקרה וכוחה התחדשות מגרשית, שמאפשרת פוטנציאל מימוש גבוה. **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה סבורה כי קיים צורך, שעלה בצורה ברורה לעת שמיעת ההתנגדויות וההתייחסויות להודעה לפי סעיף 106(ב), בהרחבת האפשרויות לתכנון מתחמי בעיר. המתחמים שסומנו עם אפשרות לקידום תכנית מתחמית נמצאים בדרך כלל בסמוך למתע"ן, לאורך רחובות ראשיים וכן בשכונת ג'סי כהן (כאמור בעיקרי ההחלטה ביחס לשכונה). הוועדה התרשמה, נוכח ההתנגדויות שהושמעו בפניה, כי באותם מתחמים קיים צורך בגמישות קביעת אופן ההתחדשות. לפיכך, כל המתחמים שסומנו בהודעה לפי סעיף 106(ב) עם אפשרות לקידום תכנית מתחמית יסומנו כך גם במסמכי התכנית למתן תוקף.

מב. ככל שהקטגוריה "אפשרות למתחם להכנת תכנית" לא תבוטל, מבוקש להגדיר לה הוראות תחת פרק 4.2 בהוראות התכנית, כדלהלן:

- 1) לעת מימוש אחד המסלולים, השני יבוטל במגרשים בהם בוצע המימוש. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** ראו עיקרי ההחלטה.
- 2) אזורים אלו אינם מיועדים בהכרח להעצמת זכויות, ציפוף ובינוי השונים משמעותית מסביבתם, אלא לתכנון מתחמי המאפשר לפי הצורך שיפור בקישוריות, הסדרת קווי בניין, כניסות משותפות לחניונים, וכדומה. **לדחות את ההתנגדות.** תכנון המתחמים על כל היבטיו יהיה בשיקול דעת מוסד התכנון.
- 3) קידום התחדשות עירונית בתכנית תהא בסמכות מקומית, כולל גמישות בקביעת תחום התכנון בידי הוועדה המקומית. **לדחות את ההתנגדות.** סמכות תכנית נקבעת לפי החוק. הוועדה מציינת כי גם אם תכנית תקודם בסמכות מחוזית, עומדת לוועדה המקומית זכותה להמליץ על הפקדת אותה תכנית או למסור חוות דעת שלילית לגביה. בנוסף, כמובן שלוועדה המקומית הסמכות בחוק להגיש תכנית בתחום הרשות המקומית.
- 4) שטח התכנית יהיה כ-4 דונם לפחות. **לדחות את ההתנגדות.** גודל מינימלי לתכנית מפורטת יהיה כ-2 דונם, כפי שנקבע בתכנית המופקדת. הוועדה השתכנעה כי גודל של 2 דונם מאפשר לייצר תכנון מיטבי הכולל הפרשות לצורכי ציבור ואינו דורש התארגנות של מבנים רבים מדי. כל זאת למעט ביחס לשכונת תל גיבורים, כאמור במענה לסעיף ה' לעיל.

5) דרישה להקצאת שטחים לצורכי ציבור בנויים או פתוחים - בתכנית מפורטת יינתן מענה לצורכי ציבור (בשטחי רצפות או בקרקע לצרכי ציבור), בהתאם לבדיקה פרוגרמתית ברמה שכונתית, אשכולית וכלל עירונית. **לקבל את ההתנגדות.** התכנית תיבחן לגופה, כפי שנבחנת כל תכנית ובה נקבעים העקרונות התכנוניים הרלוונטיים.

6) לעת הכנת תכנית מפורטת, המצב הנכנס יהיה על פי הקיים בפועל או מאושר בהיתר, ולא על פי הזכויות לפי תכנית זו, שאינן זכויות מוקנות. **לקבל את ההתנגדות.** ראו עיקרי ההחלטה לעניין מתווי התכנית - המתווה המשולב.

סעיף 5 יחול גם על תכניות מפורטות שיקודמו במתחמים בהם חלה חובה להכנת תכנית מפורטת.

הוראות התכנית ייערכו כך שיתייחסו באותו אופן, הן למתחמים בהם חלה חובה להכנת תכנית מפורטת והן למתחמים בהם זו אפשרות, בתיאום עם לשכת התכנון והיועמ"ש לוועדה.

מג. לטענה כי, מהסיבות שנמנו לעיל, יש לבטל את סימון הקטגוריה של אפשרות להכנת תכנית מפורטת למתחם שהוצע, התחום ברחובות ז'אן ז'ורס, אחד במאי, ליאון בלוס וגולומב - הנמצא בסמוך למוקד קיים, כיכר בארי; וכי הוועדה המקומית לא רואה סיבה להרחיב את המוקד דווקא לכיוון הזה, וזאת כאשר המגרשים על רחוב ההסתדרות מקבלים זכויות של רחוב ראשי והאחרים פנימיים שכונתיים. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו מענה בסעיף מא' לעיל.

מד. לטענה כי יש לדייק את ההתאמה בין המוצע בהודעה לפי סעיף 106(ב) למדיניות המקודמת לשכונת גיסי כהן, כמפורט בהתנגדות. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הוועדה לא מתייחסת למדיניות שלא אושרה עדיין. עם זאת, הוועדה בחנה את שינוי הקטגוריות המבוקש ומוצאת כי נכון תכנונית לשנות את הקטגוריה למרבית המגרשים בהתאם להתנגדות, כאמור בעיקרי ההחלטה ביחס לשכונה. החלקות ממזרח לרחוב הסנהדרין יסומנו בקטגוריות אפשרות להכנת תכנית מפורטת ורחבי העיר D, וחלקה 200 (המתמיד 4-8) תסומן בקטגוריה רחבי העיר C, כמבוקש. הוועדה דוחה את הבקשה לסמן את חלקה 47 (המתמיד 2 פינת הסנהדרין 40) בקטגוריה רחוב ראשי, שכן רחובות המתמיד והסנהדרין כלל אינם מסומנים בקטגוריה זו, והמבנה הקיים בחלקה הוא מבנה רכבת בן 2 קומות בלבד; החלקה תסומן כפי שסומנה בתכנית המופקדת.

מה. לטענה כי יש לדייק את ההתאמה בין המוצע בהודעה לפי סעיף 106(ב) למדיניות המקודמת לשכונת אגרובנק, כמפורט בהתנגדות. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הוועדה לא מתייחסת למדיניות, שלא אושרה על ידה. עם זאת, הוועדה בחנה את שינוי הקטגוריות המבוקש ומחליטה לאפשר לשלוש החלקות שמבוקש לכלול במתחם להכנת תכנית מפורטת (סרלין 34, מרקובצקי 5 ופרישמן 6) גמישות תכנונית, כך שהן יסומנו על פי הקטגוריה שנקבעה להן בתכנית המופקדת וכן בסימון של אפשרות להכנת תכנית.

מו. לטענה כי יש לבטל את סימון הקטגוריה של אפשרות להכנת תכנית מפורטת למתחם שהוצע, התחום ברחובות דגניה וחנקין; וכי הזכויות שהוצעו לרחוב ראשי במסגרת ההודעה לפי סעיף 106(ב) יאפשרו לייצר רחוב עירוני ראשי עם בניה מלוות דופן וחזית פעילה בקומת הקרקע בהתחדשות מגרשית; ובנוסף בראייה כוללת ישנה חשיבות לחתך עירוני המאפשר אתנחתא אורבנית בין המגדלים שממערב (פרויקט מגדלים בשדרה)

למתחם שממזרח (חנקין - קדושי ברגן בלזן); והצפיפות הנכנסת בחלקות שממערב לרחוב חנקין נמוכה מהצפיפות הנכנסת בחלקות שממזרח לרחוב. **לדחות את ההתנגדות.** ראו מענה בסעיף מא' לעיל.

מז. לטענה כי יש להחזיר למגרשים ברחוב אצ"ל 12-16 קטגוריה של מתחם להכנת תכנית מפורטת, בשל התארגנות דיירים. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

לאור השינויים בעמדת הוועדה המקומית ביחס לחלקות ברחוב אצ"ל 12-28, אלו יסומנו בקטגורית רחבי העיר D, עם אפשרות להכנת תכנית מפורטת.

מח. לטענה כי יש להוסיף להרחבת תחולת התכנית שנקבעה לקטגורית רחוב ראשי גם את קטגורית רחבי העיר, וזאת בכדי לייצר אחידות תכנונית ולהימנע מהליך הכנת תכניות נקודתיות בסמכות מחוזית; וכי מבקשים לחזור על עמדת הוועדה המקומית המבוססת על שיקולי עיצוב עירוני; ייעול ושיפור הליכי התכנון והרישוי וקיצור זמנים לבניה (ריבוי תכניות נקודתיות והתעסקות טכנית של בחינת השטח הבנוי ביחס להיסטוריה של תיק הבניין); דרישה במקרים אלה לגביית היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק; וכי התיקון המוצע אינו מתיישר עם המטרות שעמדו בבסיס התכנית ובכללן יצירת ודאות, שקיפות, קיצור הליכי רישוי ובניה, וכל זאת משלב המידע להיתר, בהלימה לתיקון 101 לחוק ובהתאם לעבודה הרבה שנעשתה בנושא על ידי מנהל התכנון. **לדחות את ההתנגדות.** ראו עיקרי ההחלטה לעניין תחולת התכנית.

מט. לטענה כי הוועדה המחוזית לא נימקה בהחלטתה מדוע, באופן רחבי וקטגורי, וללא בחינת כושר נשיאה, הוסיפה באיבחת קולמוס קומה או שתיים בכל העיר, וזכויות בניה מרחיקות לכת עד לרח"ק 7.2, בעוד הוועדה המקומית בחנה נושאים אלה במשך שנים ובאמצעות כל גופי המקצוע הרלוונטיים, כולל תיאומים מול הוועדה המחוזית; וכי השוק הפרטי והיוזמות שקודמו מאששים את מספר הקומות והזכויות שקודמו עד כה על ידי הוועדה המקומית; וההחלטה לתוספת זכויות וקומות בכל הקטגוריות, וביתר שאת לאורך הרחובות הראשיים, הינה רבת השפעה בהתייחס לצפיפות העירונית, כושר הנשיאה במובן הרחב, וכן החלטה תקדימית מבחינת היקפי הבניה; ולא נמצאו תכניות להתחדשות עירונית בהן אושרו היקפי בינוי כאלה, במרקם של 12 קומות ובמרווחי בניה של 6 מ' בין בניין לבניין:

1) תכנית המתאר הכוללנית ח/ 2040 ביחס להחלטה: תוספת הקומות והזכויות אינה עוקבת אחרי הגדרת עיר רשת רב מוקדית, הסכימה הכללית המגדירה בינוי המאפיין רחובות ראשיים, מוקדים ופנים השכונות - אובדת תחת הנחיות הבינוי החדשות; ותוספת זו תעודד פיזור רחב יותר של זכויות מגורים ותעביר נפח מגורים מתוך מגבלת כושר הנשיאה של העיר מהמוקדים לרחובות הראשיים, באופן שייצר חוסר אטרקטיביות של המוקדים ויעכב את פיתוחם; וכי המוקדים נושאים עמם את פוטנציאל המענה לצורכי ציבור ושילוב תועלות ציבוריות אחרות, ואת היקפי התעסוקה הדרושים בעיר, ולכן יש חשיבות רבה לעידוד הוצאתם לפועל, אך הם לא יוכלו להתממש אם הזכויות יינתנו לרחובות הראשיים, שכן היקף הזכויות בהם נע בין רח"ק 6 ל- 8 (ובתכניות פינוי בינוי רח"ק 6), וברחובות הראשיים ניתן להגיע לרח"ק 7.2 ללא תועלת ציבורית. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

כאמור בעיקרי ההחלטה, הוועדה מחליטה לצמצם את תוספת הזכויות ביחס להודעה שפורסמה מכוח סעיף 106(ב) לחוק. הוועדה סבורה כי פיזור תוספת הזכויות באופן אחיד שומר על האבחנה בין סוגי הרחובות והמרקמים שנקבעו בתכנית המופקדת

ובתכנית הכוללת. בנוסף, הוועדה מוסיפה ברחובות הראשיים שימושים ציבוריים במגרשים גדולים שיקדמו תכנית איחוד וחלוקה ומאפשרת קביעת שימושים בעלי אופי ציבורי במקום שימושים מסחריים במגרשים גדולים שיבחרו בכך בתמורה להגדלת הזכויות, כמענה לצורכי הציבור. כמו כן, הוועדה מזכירה כי הזכויות בתכנית אינן מוקנות ובסמכות הוועדה המקומית לסרב לתת היתרים, ראו עיקרי ההחלטה לעניין מימוש התכנית.

(2) התייחסות אדריכלית תכנונית לשינויים המוצעים: תוספת הקומות הופכת בניינים גבוהים ל"רבי קומות", ובבניינים אלו צפויות בעיות תכנון רבות, בשל דרישות לגרעין של מגדל, בעיות בתכנון חניה תת קרקעית עקב ירידה של מגדלי ממ"דים רבים (כאשר יש מצבים של 10 יח"ד בקומה ועשרה מגדלי ממ"דים), קושי בתכנון יח"ד מגוונות, תכנון דודי שמש לקומות העליונות בלבד, וכיו"ב. בשל כך עלולים יזמים רבים לנסות למצות את הזכויות בבינוי של עד 10 קומות, אך אז לא יישאר מקום בנפח שהוגדר למרפסות, מגרעות או תכנון הכולל נפחי בינוי משתנים בחזיתות. זהו מוצר נחות של תכנון אריתמטי בלבד ללא אדריכלות. הנפחים הנוצרים בהגדרות בינוי אלה והמרווחים שנותרים ביניהם מביאים לבינוי מנופח, חנוק ולא איכותי לתושבים ולעיר. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

כאמור בעיקרי ההחלטה, הוועדה מחליטה לצמצם את תוספת הזכויות ביחס להודעה שפורסמה מכוח סעיף 106(ב) לחוק, וקובעת כי רק מגרשים בגודל 1,000 מ"ר ומעלה שיקדמו תכנית איחוד וחלוקה, או בכאלו שיבחרו להקדיש את החזית הפעילה לשימושים בעלי אופי ציבורי, יהיו בני 12 קומות. הוראות התכנית קובעות כי בקשה להיתר ברחובות ראשיים תכלול תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי. הוועדה מחליטה כי תכנית הבינוי והעיצוב תיערך בתיאום עם אדריכל העיר, ותאושר על ידי הוועדה המקומית. בנוסף, בהוראות התכנית ייקבע כי אם יוקמו ממ"קים במקום ממ"דים, ניתן לתכנן שטחי שירות בהיקף נמוך מ-25%.

(3) התייחסות לפרוגרמה לצרכי ציבור וכלכלה עירונית ביחס להחלטה: הציפוף האפשרי נבחן לאור כושר הנשיאה העירוני לנושאי פרוגרמה לצורכי ציבור, כלכלה עירונית, תחבורה ותשתיות. העיקרון התכנוני מתבסס על התחדשות מגרשית מאוזנת תוך מתן מענה לצורכי ציבור נוספים במוקדים. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

התכנית המופקדת נבחנה על ידי הצוות המקצועי של הוועדה המקומית, וכן נערכו בדיקות במסגרת קידום תכנית המתאר הכוללת ח/ 2040 המקודמת במקביל, ונמצא כי יש לה מענה מבחינת תשתיות וצורכי ציבור. הוועדה מחליטה כי יש צורך בתוספת זכויות בשני מסלולי ההתחדשות המגרשית, אך בהיקף נמוך לעומת הפרסום לפי סעיף 106(ב), ומנגד מחדדת ומחזקת את סמכותה של הוועדה המקומית לסרב לבקשות להיתרים משיקולים שונים, וביניהם כושר הנשיאה של תשתיות. בנוסף, כאמור בעיקרי ההחלטה, בחלק מהמגרשים הגדולים ברחובות הראשיים קיים פוטנציאל לקבלת שטחים ציבוריים או שטחים בעלי אופי ציבורי, וכן הוסיפה הוועדה מתחמים בהם תתאפשר התחדשות מתחמית, במסגרתם יהיו הפרשות לצורכי ציבור.

(4) בדיקת המתכננים לפוטנציאל תוספת יח"ד ביחס להחלטה: סך הקיבולת הנומינלית המקסימלית של התכנית על פי השינויים המוצעים היא של 73 אלף יח"ד, כ-20% יותר מההערכה בתכנית המופקדת. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית. בהתאם להחלטה, מספר יח"ד הפוטנציאלי מכוח החלטה זו מצטמצם לעומת מספר יח"ד הפוטנציאלי לפי ההודעה מכוח סעיף 106(ב).

נ. לטענה כי לאור האמור לעיל לעניין התוספת הגורפת של זכויות וקומות, מבוקש ליצור הבחנה בין שני סוגים של רחובות ראשיים, כמסומן בנספח להתנגדות. ברחובות הראשיים המסומנים באדום במפה שבהתנגדות יותר בינוי של עד 12 קומות, ובאחרים לפי קטגורית רחבי העיר D לעניין הגובה והזכויות, ויתר ההנחיות בהתאם לקטגורית רחוב ראשי. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית.

נא. לטענה כי יש להוסיף לתכנית את ההוראות הבאות:

1) במגרש בגודל 1,000 מ"ר ומעלה ברחוב ראשי בו תינתן אפשרות לבניית עד 12 קומות וברח"ק מקסימלי 7.2 יוקצה שטח לפי רח"ק 0.3 לצורכי ציבור, לשימושי חינוך, תרבות, רווחה, דת, בריאות, קהילה ודיוור בהישג יד; הכניסה למוסד הציבורי תהא בכניסה נפרדת לבניין, מהחזית הקדמית, ככל הניתן; השטח הציבורי יופרש לצורכי ציבור ויירשם על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית. כאמור שם, לא ניתן להקצות שטח לשימוש ציבורי בבעלות הרשות המקומית ללא קידום תכנית איחוד וחלוקה. לפיכך, שטחים אלו יוכלו להתקבל רק ככל שתקודם תכנית כאמור, ומגרשים שלא יקדמו תכנית כזו יקבלו זכויות מופחתות. מסלול נוסף שנקבע בעיקרי ההחלטה יאפשר סיווג שטח סחיר לשימושים בעלי אופי ציבורי בחזית הפעילה של מגרשים גדולים; הוועדה סבורה כי גם שטחים מסוג זה, בצירוף הסדרה חוזית חוץ תכנונית מול הרשות המקומית, יתנו מענה נדרש לצרכים חיוניים בעיר, כגון גנים פרטיים, מרפאות או פעילות עמותות למיניהן. השימושים הציבוריים במגרשים בהם תקודם תכנית איחוד וחלוקה יהיו חינוך, תרבות, רווחה, דת, בריאות, קהילה ומשרדי עירייה.

2) אורך חזית מעל 30 מ' - על מנת להימנע מחזית רציפה ללא הפסקות ולשמור על שפת הרחוב הקיימת בעיר, יתוכננו מגרעות בתכנית של כ-50 מ"ר לאורך החזית; מיקומן ומידותיהן ייקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי. **לדחות את ההתנגדות.**

כאמור בעיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות בהתחדשות מגרשית, הוועדה מחליטה כי במגרשים הגדולים מ-1,000 מ"ר ברחובות הראשיים העצמת הבינוי מ-10 ל-12 קומות תהיה בין במסגרת תכנית איחוד וחלוקה שתקבע את הוראות העיצוב האדריכלי; ובין בשיקול דעת הוועדה המקומית להקצאת שטחים בחזית הפעילה לשימושים בעלי אופי ציבורי. לפיכך הוועדה המקומית תוכל לקבוע הוראות כאמור במסגרות אלו.

3) לא תותר בניית דירות בקומת הקרקע. **לדחות את ההתנגדות.**

ככל שישאר שטח פנוי בקומת הקרקע לאחר ההקצאות הנדרשות לשימושים הפעילים ולשטח המשותף, תותר הקמת יח"ד בהתאם להוראות התכנית.

4) נסיגות בבניינים ברחובות ראשיים וברחבי העיר D: לקומות 2-8 ייקבע קו בניין קדמי של 3 מ'; לקומות 9-10 ייקבע קו בניין של 9 מ'; לקומות 11-12 ייקבע קו בניין של 12 מ'. החל מקומה 8 ומעלה לא תותר מרפסת זיזית. הדירוג הכפול יתרום לנראות,

לחדירת שמש לרחוב, ולמשטר הרוחות, ולעומת זאת דירוג יחיד בפרופורציות של 4-9 אינו מייצר תוצאה איכותית. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית, שם נקבע מספר הקומות בנסיגה בקטגוריות שונות. לעניין מרפסות זיזיות, ראו מענה לעיל בסעיף כט'.

(5) להוראות התכנית יוחזרו סעיפים המאפשרים הקצאת שטח בנוי לצורכי ציבור בהיתרי בניה, בדומה למנגנון שאושר בעבר בוועדה המקומית, לעניין הכנת הסכמים בנושא:

- תנאי לאישור תכנית עיצוב יהיה חתימה על הסכם עם עיריית חולון לעניין הסדרת שטחי הציבור הבנויים וכן מטלות עירוניות.
- הבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם עיריית חולון בלשכת רישום המקרקעין והבטחת ביצוע והתחייבות לרישום זיקות ההנאה לטובת הציבור, להולכי רגל, כלי רכב ותשתיות כפי שנקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי והכלולים בבקשה להיתר בניה.
- לעניין רצפות לצורכי ציבור, במקרים בהם שוכנעה הוועדה ונימקה, לאור האמור בבדיקה התכנונית המוקדמת בכלל ולאור מאפייני האזור בו מצויה הבקשה, ומאפייני הבקשה, בפרט, כי הקצאה מלאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים כאמור לעיל אינה אפשרית בנסיבות העניין, תהיה רשאית הוועדה, ככל וייקבע הסדר חוקי, להמיר את ההקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בתשלום לקרן ייעודית.

לדחות את ההתנגדות.

הסכמים חוץ תכנוניים על פי דין אינם חלק מהליך תכנון ואינם מחייבים את מוסד התכנון. זאת ועוד, הוראות תכנית נועדו לעסוק בנושאים תכנוניים בלבד ואין לערב בהם נושאים קנייניים, כספיים או אחרים. בנוסף, בתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א/38 לא ניתן להקצות ולבצע רישום על שם רשות מקומית של שטחים ציבוריים. כאמור בעיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית, נקבעה בחלק מהמקרים אפשרות למנגנון הכולל איחוד מגרשים בתכנית איחוד וחלוקה, במסגרתה ניתן לממש שטחים ציבוריים, וכן מנגנון המאפשר מימוש שטחים בעלי אופי ציבורי. לא ניתן להקצות קרקע לשטח ציבורי מבונה במסגרת אחרת בתכנית זו.

נב. לטענה כי הוועדה המקומית קיבלה את עמדת הוועדה המחוזית ביחס לשיכון וותיקים אך מבקשת כן לאפשר בו 5 קומות כמו במופקדת, ושיכוני הרכבת 6 קומות 300%. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין התחדשות מבנים צמודי קרקע והשכונה.

נג. לטענה כי מטרת סעיף המעקב והבקרה בתכנית המופקדת, והסעיף שהוועדה המקומית ביקשה להוסיף במסגרת התנגדות מהנדסת העיר, לוודא שמירה על איכות החיים לתושבי העיר, ולא להגיע למצב של קריסת תשתיות; וכי למטרה זו חשיבות יתרה עקב הצעת הוועדה המחוזית להעצים זכויות; וסעיפים אלו מבוססים על סעיף 22 בתמ"א/38, לפיו רשאית הוועדה המקומית לתת היתר; ובמטרופולין תל אביב קודמו היתרים רבים מכוחה של התמ"א, ובחלק מהמקומות ערים אינן עומדות בכושר הנשיאה, וצרכי ציבור מפגרים אחרי תוספת יח"ד, המדרכות צרות ונטולות עצים והתשתיות לא נותנות מענה לתוספת האוכלוסייה; וגם התכנית הכוללת שהוגשה כוללת בתוכה מנגנוני מעקב

ובקרה עם כלים חדשניים שהוועדה המקומית החלה ליישמן בתכניות, ובהשלמה לכך גם בהוצאת היתרי בניה מוטלת אחריות על הוועדה המקומית לייצר את הבקורות הנדרשות, שכן יישום תמא/ 38 הינו פיתוח זוחל, אך בפרספקטיבה של כמה שנים הוא בעל השפעה רבה על התפקוד והניהול של העיר; והוועדה המקומית מעוניינת בכלי שיחזק את האפשרות שלה לסרב להיתר, גם מול וועדת הערר, שבהחלטותיה מתערבת בתכנון המקומי, והליכי "משפטיזציה" אחרים של התכנון; והוועדה המקומית, שהיא בסטטוס של וועדה עצמאית מיוחדת, תפעל באחריות ובהתאם לסמכויותיה.

ולאור זאת מוצע להחזיר את פרק מעקב ובקרה בשינויים המוצעים להלן:

(1) הוועדה המקומית תנהל מערכת מעקב ובקרה בשלב המידע להיתר, הוצאת היתרי הבניה ומסירת תעודות גמר.

(2) במסגרת המעקב והבקרה תיבדק תוספת יחה"ד על בסיס מידע להיתר ביחס להיקף התשתיות הקיימות באות העת.

(3) ככל שיתברר שקיימת בעיה של כושר נשיאה באזור מסוים (אשכול בהתאם להגדרות תכנית המתאר הכוללנית) יקודם היתר הבניה בהתאם למידע בהיתר שבתוקף, ועם זאת תהיה רשאית הוועדה המקומית במסגרת מידע להיתר שיוגש לאחר קבלת ממצאים לגבי אי יכולת כושר נשיאה, למסור במידע כי לא ניתן לקדם בקשה להיתר מכוח תכנית זו, עד לקיומן של תשתיות תומכות, בהתאם לכל דין.

לקבל את ההתנגדות בחלקה.

ראו עיקרי ההחלטה לעניין מימוש התכנית, וסעיף נד' להלן. שלב המידע להיתר אינו שלב שניתן להגיש עליו ערר, ולפיכך לא ניתן לקבל בו החלטות באשר לקידום ההיתר אלא רק ליידע את מבקשי ההיתר על מצב התשתיות והסבירות לקידום הבקשה באותה עת. ככל שינוהל מעקב ובקרה על הוצאת ההיתרים אל מול מצב התשתיות, הוא יוכל לשמש את הרשות המקומית בדיונים בוועדת הערר, ולבסס את החלטתה לאשר היתר או לסרב לו.

נד. לטענה כי יש להוסיף את סעיף 22 לתמא/ 38 לדברי ההסבר לתכנית, שכן מדובר בתכנית הנותנת זכויות מפליגות ללא מענה מובנה בתכנית לצורכי ציבור, תשתיות וכושר נשיאה, כפי שנעשה בתכניות מפורטות. **לקבל את ההתנגדות.**

סעיף 6.3.2 בהוראות התכנית נכתב ברוח סעיף 22 בתמא/ 38. ניסוחו ישונה כדלהלן, לצורך התאמה מלאה יותר לניסוח הסעיף בתמ"א: "אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותו של מוסד תכנון לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות בניה עפ"י תכנית זו (כמפורט בטבלה 5), אם מצא זאת לכונן משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, הנדסיים, חברתיים וכושר נשיאה של תשתיות; ובלבד שיפורטו בכתב הסיבות לסירוב. מוסד התכנון רשאי לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללנית או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידו, במסגרת שיקוליו בבקשה להיתר. הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה."

יש להוסיף את הסעיף גם לדברי ההסבר לתכנית.

תחילת נוסח סעיף 6.3.1 ישונה כדלהלן: "מוסד תכנון רשאי לתת היתר או לדחות בקשה ליתן היתר על פי תכנית זו...".

נה. לטענה כי לעניין תקן החניה בהתחדשות מגרשית, בשלב זה, ועל מנת שלא לפגוע באיכות חיי התושבים בעיר לאורך השנים טרם הקמת מערך התחבורה הציבורית המלא, ועל מנת לאפשר לתושבים הרוצים לצאת מביתם בימי מנוחה וחגים לעשות זאת, נבקש להוסיף כי

תקני החניה המופחתים לאורך צירי רק"ל וסביב תחנות מטרו ייושמו עם הפעלת המתע"ן, ובכל מקרה גם ברצועה לאורך הרק"ל התקן לא יעלה על 1:0.8, בהתאמה לסביבת תחנות המטרו; ועד אז יש לקבוע תקן של עד מקום חניה אחד ליח"ד, או לחילופין, על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, גם ברחובות ראשיים, ובלבד שתינתן עדיפות כניסה לחניונים שלא מהרחוב הראשי. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין תקן החניה.

נו. לטענה כי האפשרות להתיר שינוי בקו הבניין עד קו בניין 0 ככל שקיים בין המגרש לרחוב שביל, שצ"פ או שפ"פ, ובלבד שיישמרו הנסיגות היחסיות בקומות הקרקע והגג, עלולה להיות בעייתית במקרים בהם מדובר בשביל, שצ"פ או שפ"פ צרים. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

השינוי האפשרי בקו הבניין הקדמי לקו בניין חלופי - 0 לקומות הטיפוסיות במקרים האמורים, הינו בשיקול דעת הוועדה המקומית בהתאם לנסיבות המקרה הקונקרטי.

נו. לטענה כי אין לקבוע גודל מגרש מינימלי של 500 מ"ר למגרשים ברחובות דב הוז / סוקולוב, בקטע בין הצמתים עם רחוב אילת ממערב ועם שדרות קוגל במזרח, שכן מדובר ברחוב משמעותי בעל אופי מסחרי ופעיל והתפיסה האורבנית של הרחוב הינה לשדרה עירונית רחבה הכוללת מסחר מלווה רחוב, ולפיכך יש חשיבות לגודל המגרש המינימלי, וזאת כדי לצמצם פגיעה במרחב הציבורי בשל ריבוי רמפות, צמצום מרחבים לפריקה וטעינה, שאיפה ליעול המערך הלוגיסטי של הבניין, חיזוק הרחוב המסחרי, תוך יצירת חזית המשכית של חנויות ואפשרות למגוון יחידות מסחר קטנות וגדולות. **לקבל את ההתנגדות.**

הוועדה בחנה שוב את קטע הרחוב ומצאה כי מדובר במספר קטן ביותר של מקרים (כחמישה מקרים של מגרשים, או צמדי מגרשים עליהם בינוי בקיר משותף) הקטנים מ-540 מ"ר, שהוא שטח המגרש המינימלי המתקבל בגמישות של 10%. לפיכך ולאור נימוקי הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה לא לכלול בתכנית את ההצעה שנבחנה ופורסמה בהודעה לפי סעיף 106(ב).

נו. לטענה כי ביטול הגדרת גודל דירה ממוצע מבטל הלכה למעשה את האפשרות לקבל תמהיל דירות מגוון הכולל דירות קטנות, בינוניות וגדולות, ויש לדייק את ההגדרה באופן שיאפשר תכנון בנייני מגורים למגוון אוכלוסיות בשלבי חיים שונים; וכי קביעת תמהיל יכולה להיעשות בדרכים שונות, ובתכנית המופקדת נבחרה חלופה גמישה בה מוגדרים מנעדים של דירות קטנות וגדולות, ושטח ממוצע לדירה, מבלי להתייחס לדירות בכל קבוצות הגודל; ויש לקבוע מנגנון שיאפשר קבלת דירות בגדלי בניינים בנוסף ליחידות הקטנות והגדולות. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין התמהיל.

נט. לטענה כי דירת שני חדרים סבירה הכוללת את כל הנדרש בהתאם לחוק ולתקנים (גדלים מינימליים), כשחדר אחד הוא ממ"ד, ובתכנון סביר ואיכותי, הנה גבולית בשטח של 50 מ"ר, ומבוקש לשוב ולקבוע כי גודל מינימלי ליחיד יהיה 55 מ"ר. **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה מחליטה כי יש לאפשר יחיד בשטח מינימלי של 50 מ"ר, ככל שתכנון כזה ישתלב בתכנון המפורט של מבנים, לצורך מענה לצורכי משקי בית קטנים.

2. התנגדות נתיבי איילון:

- א. לטענה כי יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הקובע כי לא יותרו פתרונות ניקוז הכוללים הזרמת נגר לרצועת האיילון. **לקבל את ההתנגדות.**
להוראות התכנית יתווסף סעיף כאמור.
- ב. לטענה כי יש לקבוע כי תנאי להיתר בניה במגרשים הגובלים באיילון יהיה הצגת בדיקה אקוסטית ונספח ניקוז הבוחן את ההשפעה על כביש 20. **לדחות את ההתנגדות.**
בדיקות אקוסטיות הן חלק מהבדיקות הנדרשות על ידי היחידה הסביבתית. לענין הניקוז ראו סעיף א' לעיל.
- ג. לטענה כי יש לקבוע כי תנאי להיתר בניה במגרשים הסמוכים לכביש 20 יהיה אישור חברת נתיבי איילון לתכנית מפורטת של הסדרי תנועה וחניה. **לדחות את ההתנגדות.**
המגרשים בעיר אינם מתחברים ישירות לכביש 20, אלא רק באמצעות מחלפים. בסמוך לשלושת המחלפים לא ניתן לקדם התחדשות מגרשית אלא תכניות מפורטות. כשאלו יקודמו ייערך תיאום עם חברת נתיבי איילון (כפי שנעשה למשל בתכנית מתחם יוספטל).
- ד. לטענה כי יש לקבוע כי תנאי להיתר בניה במגרשים הסמוכים לתוואי האופנין בעיר יהיה אישור חברת נתיבי איילון לתכנית מפורטת של הסדרי תנועה וחניה. **לדחות את ההתנגדות.**
תוואי האופנין אינו סטטוטורי, ובכל מקרה היתרים נבחנים על ידי רשות התמרור המאשרת את הסדרי התנועה.
- ה. לטענה כי יש לקבוע כי תנאי להיתר בניה לאורך תוואים המיועדים לתנועת מתע"ן והעדפה לתחבורה ציבורית יהיה אישור רשויות תמרור מוסמכות לתכנית מפורטת של הסדרי תנועה וחניה. **לדחות את ההתנגדות.**
תוואי נתיבי ההעדפה אינו סטטוטורי, ובכל מקרה היתרים נבחנים על ידי רשות התמרור המאשרת את הסדרי התנועה. לאמצעי מתע"ן כגון רכבת קלה או מטרו נערכות תכניות סטטוטוריות והתיאום יהיה לעת קידומן.
- ו. לטענה כי יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הקובע כי לא תותר החדרת עוגנים מכל סוג שהוא לתחום זכות הדרך של כביש 20. **לקבל את ההתנגדות.**
להוראות התכנית יתווסף סעיף כאמור.
- ז. לטענה כי בנספח המתחמים סומנו בכמה מקרים קטגוריות להתחדשות במקומות בהם מאושרת זכות דרך, ולפיכך יש לקבוע בהוראות התכנית כי מעמדו של נספח מתחמי התכנון הוא מנחה ולא מחייב, ולכל הפחות לקבוע כי הוא אינו מחייב לגבי שטחים שאושרו בתכנית מפורטת להרחבת דרכים; וכן יש לתקן את הנספח כך שלא יסומן אף מתחם על גבי זכויות דרך מאושרות או מוצעות לפי תשריט מצב מאושר. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
ככל שימצאו בנספח המתחמים טרם מתן תוקף מקרים בהם סומנה קטגוריה להתחדשות במקום בו מאושרת זכות דרך, ועל פי הפירוט המופיע בהתנגדות, הנספח יתוקן. מובהר כי הנספח משמש לקביעת קטגוריות התחדשות ולא לשינוי ייעוד, ובכל מקרה התכנית חלה על מבני מגורים בלבד.

ח. לטענה כי גבול הקו הכחול בתשריט מצב מאושר לא תואם לקו הכחול בתשריט מצב מוצע ובנספח המתחמים. **לקבל את ההתנגדות.**
הקו הכחול בתשריט מצב מאושר יתוקן בהתאמה למסמכי התכנית האחרים.

3. התנגדות מינהל הדיור הממשלתי

טענות במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב):

לטענה כי התכנית חלה על 13 נכסים של מינהל הדיור הממשלתי, אולם נראה כי אינה פוגעת בהם והמינהל מברך עליה; וכי מבוקש להוסיף לרשימת השימושים בסעיף 4.2 "מוסדות ממשל", שכן במסגרת בחינת המענה לצרכים הציבוריים יש לוודא כי גם שירותים אלו לא יפגעו בשל אי התאמת ייעוד או שימוש שיאפשרו לספק לציבור צרכים אלו; וכי מוטלת על הוועדה החובה לשמר שטחים המשמשים כיום או בעתיד כשטחי ציבור המסופקים על ידי המדינה (במובחן מהרשות המקומית), באופן שהשירות המוענק לתושבים לא יפגע. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

השימוש "מוסדות ממשל" יתווסף לרשימת השימושים בסעיף 4.2.1. הוועדה מציינת כי התכנית חלה על מבני מגורים, ולא על מבנים ומוסדות ציבור, ולפיכך ככל ויש מבנים בייעוד ציבורי לא משתנה ייעודם, אם כי ייתכן ו-13 הנכסים כאמור אכן נמצאים בתחום התכנית.
ניסוח הרישא בסעיף ישונה כדלהלן: "שימושי הקרקע המותרים, בין היתר, יהיו:....".

התנגדויות כלליות

4. התנגדות עוה"ד אפרת לרנר ודורון שי, בשם ארגון הקבלנים והבונים חולון ע"ר

א. לטענה כי יש לתקן את התכנית כך שתחול על כל המבנים, גם אלו שאינם טעונים חיזוק לפי תמא/ 38 ותקן 413; וכך תושג הרמוניה אורבנית, והתוצאה לא תושפע בהכרח מגיל המבנים הקיימים והתאמתם לתמ"א ולתקן; וכי הוראות התכנית המופקדת תנציח פערים בין מבנים ללא כל הצדקה בראייה אורבנית רחבה, ותחמיץ הזדמנות לעודד תנופת התחדשות, ליצור מקצב עירוני עדכני ולהוסיף יח"ד לעיר; ולחילופין יש להחיל את התכנית על מבנים שנבנו עד 1991 וללא ממ"דים, ובנוסף על בניינים בודדים במגרשים קטנים. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין תחולת התכנית.

ב. לטענה כי יש לקבוע חריג לגודל מגרש מינימלי (600 מ"ר) ברחובות הראשיים, שכן הגודל שנקבע אינו נותן מענה למגרשים קטנים ועצמאיים שאינם בנויים בקיר משותף; וכי ככל שאלו לא יצליחו להגיע להסכמות עם בעלי מגרשים צמודים להם או שבמגרשים הצמודים כבר בוצעה התחדשות, התוצאה תהיה קטיעה של הרצף האורבני. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו מענה לסעיף כ' בהתנגדות מהנדסת העיר.

הוועדה מדגישה כי הגמישות שניתנה נוגעת לשטח המגרש המינימלי, ואיננה משנה את ההוראה האוסרת "הריסה ובניה בחלק ממבנה או בניין הבנוי בקיר משותף עם בניין אחר", ואת ההוראה הקובעת כי "יותר חיזוק על חלק ממבנה או בניין הבנוי בקיר משותף עם בניין אחר, אך ללא תוספת קומות".

- ג. לטענה כי מספר הקומות המוצע בכל האזורים אינו כדאי כלכלית, שכן לא תמיד מתאפשר לתכנן באופן סביר את מספר הדירות המתקבל בהתאם לדרישות התמהיל במספר הקומות שהתכנית מתירה, ולפיכך יש להוסיף בכל האזורים קומה אחת לפחות, או לאפשר לוועדה המקומית שיקול דעת לתוספת קומה כאמור, ללא הליך של הקלה. **לדחות את ההתנגדות.**
- ראו עיקרי ההחלטה לעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים, היקף הזכויות והקומות ולעניין התמהיל.
- ד. לטענה כי יש להעצים זכויות בניה וקומות בשכונות המצויות בסמיכות לקווי רק"ל או מטרו מתוכננים, ולוודא התאמה למדיניות הוועדה המחוזית לפיתוח בסביבת מתע"ן. **לדחות את ההתנגדות.**
- ראו עיקרי ההחלטה לעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים, היקף הזכויות בהתחדשות מגרשית ולעניין קביעת מתחמים נוספים בהם תחויב או תתאפשר הכנת תכנית מפורטת.
- ה. לטענה כי שכונת אגרובנק סומנה כמרקם לשימור עם בניה עד 7 קומות בלבד, בעוד שתכנית השימור התקפה מאפשרת בניה של 8 קומות, ולפיכך התכנית הינה תכנית פוגעת ביחס לשכונה זו; וכי מההחלטה להפקדת התכנית עולה שמטרת התכנית הייתה להתאים את התכנית לתכנית השימור; ולפיכך יש להוסיף קומה לחלקות בסיווג מתחם לשימור. **לקבל את ההתנגדות.**
- מספר הקומות בקטגוריית מרקם לשימור שונה ל-8 קומות. ראו עיקרי ההחלטה לעניין שכונת אגרובנק והמענה לסעיף טז' בהתנגדות מהנדסת העיר.
- ו. לטענה כי מכפיל הדירות צריך להיות לפחות 1:3 על מנת לאפשר כלכליות, וכדי להגיע לכך יש להפחית את השטח הממוצע לדירה חדשה מ-85 מ"ר ל-75 מ"ר. בנוסף, הדרישה במסגרת התנגדות מהנדסת העיר לקבוע לפחות 20% יח"ד גדולות עלולה לגרום לסתירה בין ההוראות. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- ראו עיקרי ההחלטה לעניין תמהיל יח"ד. התכנית לא קובעת מכפיל יח"ד.
- ז. לטענה כי מכפיל השטחים צריך להיות לפחות 1:3.5 על מנת לאפשר כלכליות; וכי התכנית מתיימרת לעודד התחדשות, אלא שהזכויות אינן מעודדות אותה כלל; וכי התכנית אינה מתבססת על חוות דעת כלכלית שבוחנת, ולו בחינה ראשונית, אם התמריצים שהוצגו אכן יעודדו התחדשות, ולא ניתן לנתק בין התכנון לבין ההיבט הכלכלי, שכן היעדר כלכליות בהכרח יעכב או יסכל כליל את ההתחדשות. **לדחות את ההתנגדות.**
- ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית. התכנית חלה על אלפי מבנים בעיר, וקובעת היקף זכויות וגובה אחיד על פי מיקומם הפיזי בעיר והמרקם הבנוי מסביב ולא על פי מצבם הנכנס, ולפיכך איננה כוללת מכפיל שטחים.
- ח. לטענה כי יש לבטל את התנאי שנקבע להיתר הבניה, של פרסום לפי סעיף 149 לחוק, או לחילופין להגבילו למקרים ספציפיים כגון איחוד חלקות או בניה בקיר משותף; וכי בתכניות הרבעים בתל אביב, הדומות במאפייניהן לתכנית זו, אין חובת פרסום, ובכך הליכי ההתחדשות מואצים; וכי מי שרואה עצמו נפגע מהוראות התכנית יכול להגיש לה התנגדות; וכי תכלית הפרסום לפי סעיף 149 לחוק הינה לאפשר התנגדות לבקשה לסטייה מהוראות תכנית, אך דבר זה אינו מתקיים בענייננו, והדרישה הקיימת מרחיבה את זכות

ההתנגדות שלא לצורך, מכבידה על מערכת התכנון העמוסה גם כן, מקטינה את הוודאות ומעכבת את ההליך התכנוני - ובכך פוגעת באינטרס הציבורי של התחדשות עירונית; וכי קיים הכרח לאפשר הליך מהיר ויעיל שימנע אסונות ויציל חיי אדם. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין יידוע הציבור לפי סעיף 149 לחוק.

ט. לטענה כי יש לבטל את הוראת התכלות התכנית או לכל הפחות להאריכה באופן משמעותי, שכן היעד של בניית עשרות אלפי יח"ד בפרק זמן של 7 שנים אינו ישים; וכי ככל שלא יוחלט על ביטול ההוראה, יש לקבוע הוראת מעבר בנוגע לבקשות להיתר בניה שהוגשו טרם פקיעת התכנית. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הוועדה סבורה כי חיוני לקבוע לתכנית מועד התכלות, וזאת כדי להעריך את אופן מימושה, מידת התאמתה למוסכמות התכנוניות שיהיו מקובלות באותה עת, צרכי העיר, וקידום ומימוש תכניות ברמה הלאומית כמו המטרו, תכנית חלופית לתמא/ 38, וכדומה.

ראו עיקרי ההחלטה לעניין מימוש התכנית, שם נקבעה הוראת מעבר להמשך קידום בקשות שיקלטו טרם פקיעת התכנית.

י. לטענה כי יש לבטל או לבחון מחדש את מכסת 2,000 יח"ד שנקבעה, שכן היא קטנה מדי, כוללת וחלה על כל העיר, מבלי לייצר אבחנה בין השכונות השונות בהן צורכי הציבור והבניה הקיימת שונים מהותית; וכי העברת שיקול הדעת לוועדה המקומית עקב כך תהווה עיכוב משמעותי ביישום התכנית. **לקבל את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין מימוש התכנית.

יא. לטענה כי ככל שיוחלט על עצירת היתרים מכוח התכנית, יש להודיע על כך בשלב תיק המידע להיתר, על מנת למנוע עצירת פרויקטים בשלב מתקדם. **לדחות את ההתנגדות.**

לאור שינוי סעיפי המעקב והבקרה הטענה מתייתרת.

יב. לטענה כי יש לאפשר הבלטת המרפסות מעבר לקווי הבניין, שכן משמעותה של ההוראה שאינה מאפשרת זאת הינה אובדן משמעותי של שטחים עיקריים, ופגיעה נוספת בכדאיות הכלכלית של הפרויקט; וכי המרפסות המובלטות מהוות אלמנט אדריכלי חשוב המחבר בין הבית לרחוב, והצורך החיוני בשטחי חוץ שהם חלק מדירת המגורים, דבר שקיבל משנה תוקף לנוכח התמורות המשמעותיות שהכניסה מגפת הקורונה לתפיסת המרחב הביתי; וכי בניית מרפסות בתוך קווי הבניין תביא לבניית מרפסות קטנות כדי לא לבזבז שטחי בניה יקרים; וכי אין להשוות בין מרפסת פנימית השקועה בחזית הבניין לבין מרפסת בולטת המאפשרת חשיפה טובה יותר לאור, אוורור, וקיום קשר בין פנים לחוץ. וכן הדבר מנוגד לתקנות שעוסקות במרפסות בולטות ולא שקועות. **לדחות את ההתנגדות.**

קווי הבניין הקדמיים שנקבעו לקומות הטיפוסיות מצומצמים ביותר, מתוך כוונה שיכללו גם את הבלטות המרפסות: 3 מ' ברחובות הראשיים, במרקם לשימור ובמגרשים מיוחדים, ו-2 מ' בלבד ברחבי העיר; ולאחר 4 / 3 מ'.

יג. לטענה כי יש להתאים את שטחי המרפסות לתכנון עדכני ולאפשר גודל ממוצע של 14-15 מ"ר. **לקבל את ההתנגדות.**

לעניין גודל המרפסות במסלול הריסה ובניה, ראו מענה להתנגדות מהנדסת העיר. גם במסלול חיזוק, גודל המרפסות יהיה עד 14 מ"ר. הוועדה מדגישה כי בשני המסלולים לא תותר חריגה מקווי הבניין.

יד. לטענה כי יש לאפשר בבניינים פינתיים הגובלים בשלושה רחובות או יותר הקמת דירות גן, גם אם יפנו אל רחוב, וכי תידרש נסיגה מקו בניין קידמי אחד בלבד, או לחילופין לאפשר תוספת קומה ושטחים כדי להימנע מפגיעה בכלכליות הפרויקט. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין בניינים הגובלים ביותר מרחוב אחד.

טו. לטענה כי יש לבחון מחדש את הקריטריון לקביעתם של המגרשים המיוחדים, שכן ההגדרה שנקבעה חסרה, נתונה לפרשנות ופוגעת בזכות להתנגד באופן ענייני ביחס לכל המגרשים; וכי התכנית לא כוללת הסבר המפרט מדוע סווגו המגרשים המיוחדים ככאלה, ובחלק מהמקרים קשה לעמוד על ההבדלים בין מגרשים מיוחדים למגרשים צמודים שסווגו בסיווג אחר הכולל תמריץ להריסה ובניה; ולא הוגדר סף ממנו יחשב מגרש לכזה הקיימת בו צפיפות גבוהה; ולא ברור מעיון בנספח המתחמים למי מהמגרשים המיוחדים קיימים מטרדים סביבתיים ומה היא ההגדרה למתחם סביבתי, וכן שכל שקיים מטרד כזה ממילא קיים שימוש למגורים בסמוך לו, והעלאת הצפיפות לא תעלה ולא תוריד מהמטרד הסביבתי הקיים; וכי שורת הבניינים בחלקו המזרחי של רחוב אילת סומנה כמגרשים מיוחדים, בעוד שברור כי מדובר במתחם המצדיק התחדשות עירונית מאסיבית בדרך של מתן תמריצים בתכנית או על ידי סימונם כמוקד עירוני. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הוועדה בחנה שוב את המגרשים המיוחדים, ומחליטה על שינוי קטגוריה לחלק מהם, ככל שהם נמצאים במרקם של רחבי העיר ולא שונים בצורה מהותית מסביבתם הקרובה (למשל המגרשים בשכונת קרית שרת), או ככל שהם חלק מהתנגדות ספציפית. ראו מיפוי בנספח המתחמים המצורף להחלטה. הוועדה מחליטה לא לשנות את הקטגוריה של המגרשים המיוחדים שלאורך רחוב אילת, שכן הם בני 6 קומות מעל קומת עמודים ונראה כי יידרש עבורם מענה נקודתי בתכנית נפרדת.

טז. לטענה כי יש להשוות את זכויות הבניה בבניה משותפת במגרשים קדמי ועורפי, באופן שיעודד את ביצוע ההצמדות ויאפשר תכנון מיטבי. **לדחות את ההתנגדות.**

מטרת השיתוף בין מגרש קדמי ועורפי הינה מתן אפשרות כניסה לחניה מהמגרש העורפי, וזאת כדי להפחית מעבר כלי רכב בחזית הפעילה באופן הפוגע במרחב הציבורי. בתמורה לכך, מקבל המגרש העורפי קומה נוספת לבניה. הוועדה סבורה כי תוספת הקומה מהווה תמורה מספקת.

יז. לטענה כי לפי הערה לטבלה 5 זכויות הבניה בטבלה כוללות 25% שטחי שירות, אולם מדובר בשיעור נמוך מהמקובל בפרויקטים להתחדשות עירונית, ונצרכים 40-50%, וככל שהתכנית הביאה בחשבון 25% שטחי שירות בלבד ברור כי סך זכויות הבניה, ביחס לכל המתחמים, ניתן בחסר; ולפיכך יש להגדיל את זכויות הבניה ואת מספר הקומות. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית נוקבת בשטחים כוללים, מאפשרת להמיר שטח עיקרי לשירות, ובכל מקרה ניצול אחוזי הבניה מוגבל על ידי נפח המעטפת.

יח. לטענה כי הנסיגה שנקבעה בקומת הגג בכל האזורים למעט במגרשים המיוחדים גדולה מדי, ויש להסתפק בנסיגה של 2-3 מ'. **לקבל את ההתנגדות.**

יובהר כי חלה טעות בניסוח כותרת העמודה, ומדובר בקו בניין לקומת הגג שיימדד מגבול המגרש, ולא בנסיגה מקו הבניין של הקומה הטיפוסית. בכל הקטגוריות הנסיגה היא של

- 3 מ', ולפיכך יש לתקן את קו הבניין של קומת הגג למגרשים המיוחדים בהתאם, וכן את כותרת העמודה.
- ט. לטענה כי אין צורך בשטח משותף בגודל 40% ולפחות 100 מ"ר, ויש לקבוע כי השטח המשותף יהיה עד שליש מקומת הקרקע או 100 מ"ר, הנמוך מביניהם. **לדחות את ההתנגדות.**
- השטח המשותף בקומת הקרקע מיועד לרווחת הדיירים בבניין, ויכלול לובי, חדרי אשפה ועגלות, חדרי המדרגות, וכדומה. הוועדה סבורה כי ההוראה בסעיף סבירה ביחס לכלל הצרכים המשותפים הנדרשים.
- כ. לטענה כי אין לדרוש באופן גורף רישום זיקת הנאה במרווח הקידמי, אלא רק במקרים מתאימים כמו ציר הרכבת הקלה והמטרו (בסמוך לתחנות העל-קרקעיות), רחובות מסחריים וכו' ולא בכל העיר. **לדחות את ההתנגדות.**
- מטרת התכנית הינה לאפשר התחדשות מבני המגורים, תוך שמירה על איכות החיים וחיזוק המרחב הציבורי; ובעיקרי התכנית נרשם, בין היתר, "התאמת תמא/ 38 על שינוייה לתנאיה הייחודיים של העיר חולון ... קביעת זיקת הנאה לציבור לשם שיפור המרחב הציבורי". הקצאת חלק מהמרווח הקדמי, או כולו, לזיקת הנאה נועדה להגדלת המרחב הציבורי, ומהווה נדבך מרכזי בתכנית. רחובות רבים בעיר צרים ביותר, וזיקת הנאה מאפשרת להרחיב גם בהם את מרחב הולכי הרגל ברחוב.

5. התנגדות מר רוני מזרחי, יו"ר קבוצת מזרחי, יו"ר ארגון הקבלנים והבונים חולון ונשיא לשכת

הקבלנים בישראל

- א. לטענה כי התכנית אינה ישימה, ואין בה צורך. **לדחות את ההתנגדות.**
- הוועדה מוצאת את התכנית כחיונית לעיר, ומסדירה את הכלים להתחדשות בהתאם למאפייניה הספציפיים. התכנית מייצרת וודאות תכנונית נוכח ביטולה הצפוי של תמא/ 38.
- ב. לטענה כי דיור מכליל יכול שיהיה גם בגודל 40-50 מ"ר. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- התכנית קובעת חובה לדיור מכליל רק בתכניות מפורטות שיוכנו במתחמים המסומנים בנספח. ראו המענה לסעיף נ"ט בהתנגדות מהנדס העיר לעניין גודל דירה מינימלי.
- ג. לטענה כי אין להגביל את מספר הקומות למיצוי זכויות במסלול הריסה ובניה, ויש להגבילן רק במסלול חיזוק, וגם שם יש לאפשר תוספת של 3-4 קומות בנוסף לקומת הקרקע. **לדחות את ההתנגדות.**
- הוועדה רואה חשיבות רבה בשמירה על המעטפת הקבועה בתכנית (מספר הקומות וקווי הבניין), ולפיכך נקבע בתכנית כי לא ניתן יהיה לממש זכויות בניה שיחרגו מהמעטפת. התכנית מייצרת במסלולי ההתחדשות המגרשית מרקמים עירוניים בעלי מאפיינים אחידים, ואיננה מאפשרת פריצת מרקמים אלו.
- ד. לטענה כי קומות הקרקע בבניינים רבים בגובה 2.2-2.4 מ', ויש לאפשר סגירת הקומה על אף שהגובה לא עומד בתקנות ולא להחשיבה במניין הקומות, בשל היותה בעיקר קומת שירות. **לדחות את ההתנגדות.**

- נושא חישוב השטחים ייבדק במסגרת בדיקת היתרי הבניה. התכנית קובעת את תוספת הקומות המותרת במסלול חיזוק.
- ה. לטענה כי אין לקבוע גודל מגרש מינימלי במסלול הריסה ובניה, או לחילופין לקבוע אותו על 250 מ"ר, שכן שטחם של 30% מהמגרשים קטן מ-400 מ"ר. **לדחות את ההתנגדות.**
- קביעת גודל מגרש מינימלי נועדה לתמרץ בעלי מגרשים קטנים לשתף פעולה עם בעלי מגרשים סמוכים, לצורך הקמת מבנה יעיל ואיכותי. כאמור במענה לסעיף כ' בהתנגדות מהנדסת העיר, הוועדה מחליטה על גמישות של עד 10% בגודל מגרש מינימלי, בשיקול דעת הוועדה המקומית.
- ו. לטענה כי יש להסיר את המגבלה של בניין בקיר משותף, שכן רוב הבניינים בחולון בנויים כך, וסביר שיתפנו שני מבנים ישנים ויוקם בניין אחד חדש, ויש להסיר את המגבלה המחייבת בניה משותפת, שהרי מטרת התכנית לפתח ולא להגביל. **לדחות את ההתנגדות.**
- נקבע בתכנית כי לא תותר הריסה ובניה בחלק ממבנה הבנוי בקיר משותף עם מבנה אחר, כדי למנוע מצבים מוכרים בנוף העירוני, בהם במשך שנים רבות נראית מחצית בניין נמוכה ולצידה מחצית בעלת מספר קומות גדול בהרבה הכוללת קיר אטום, באופן הפוגע במרקם ובאחידות הבינוי. התכנית מעודדת פיתוח, אולם לא במחיר של פגיעה במרקם ובחזות פני העיר. וכפי שגם המתנגד טען, אך מתבקש כי שני מבנים הבנויים יחד יקדמו יחד פרויקט התחדשות.
- ז. לטענה כי יש להסיר את המגבלה הקובעת כי תותר בניה משותפת ב-4 חלקות צמודות, שכן גודלן של מרבית החלקות בעיר כ-500 מ"ר, וככל שהמגרש המשותף יהיה גדול יותר, אפשרויות התכנון יהיו טובות יותר, ויאפשרו הקמת מגדל יחיד במקום מספר בניינים, ולכן יש להימנע גם ממגבלת הקומות, ובכך להשאיר יותר שטח פתוח; וכי בניה מרקמית היא רעיון יפה אך מיותר בעולם התכנון המודרני; וכי בצירים ראשיים יש לאפשר הקמת מגדלים מעורבי שימושים בגובה עד 40 קומות; וראו את פרויקט הפינוי בינוי השגוי שבוצע בשכונת אגרובנק בצפיפות שגויה. **לדחות את ההתנגדות.**
- התכנית קודמה כדי לאפשר בינוי מרקמי בעל צפיפות עירונית ואיכותית. גם מגרשים שיקדמו פרויקטים בבניה משותפת של חלקות צמודות יהיו כפופים למעטפת שנקבעה בתכנית זו. הוועדה מעדיפה כי התחדשות מגרשית, גם כאשר מדובר באפשרות לבניה משותפת, תהיה בבינוי מרקמי מלווה רחוב. ההתחדשות במתחמים המסומנים כמתחמים להכנת תכניות מפורטות, שימצא כי מתאימה לגביהם העצמת זכויות מעבר למוצע בתכנית זו תשולב במגדלים, וכך ניתן יהיה לקבל היצע של בינוי מגוון ברחבי העיר.
- ח. לטענה כי יש לעודד חיבור מגרש חזיתי ועורפי בצירים הראשיים, ולפיכך יש לתת למגרש העורפי זכויות כמו במגרש החזיתי ואף יותר, ולאפשר שימושי תעסוקה. **לדחות את ההתנגדות.**
- ראו המענה לסעיף טז' בהתנגדות ארגון הקבלנים והבונים.
- ט. לטענה כי המגבלה הקובעת כי הזכויות למסחר לא יעלו על 15% יוצרת בירוקרטיה ורגולציה מיותרות, ויש לאפשר ניצול זכויות מיטבי לפי ראות היזם. **לדחות את ההתנגדות.**
- התכנית קובעת מגבלות על היקף הזכויות שניתן להקצות לשימושים מסוימים. כוונת התכנית היא כי מסחר או שימוש פעיל אחר יהיה רק בקומת הקרקע של המבנים, ולפיכך די בהקצאת 15% מזכויות הבניה לשימושים אלו.

- י. לטענה כי יש להסיר מגבלת גודל ולאפשר איחוד חלקות, ולעודד זאת על ידי תוספת זכויות בהיקף 50%. **לדחות את ההתנגדות.**
- התכנית קבעה מגבלות לבניה משותפת בחלקות צמודות, כדי למנוע מבנים מאסיביים מדי. ברחובות ראשיים אכן יש עידוד לבניה משותפת על ידי הגדלה מסוימת של זכויות הבניה.
- יא. לטענה כי מרפסות בעיר הובלטו תמיד עד כ-2 מ' מקו בניין קדמי; ואין לקבוע מגבלה על הבלטת המרפסות מקו בניין קדמי או צדי; ולחילופין לקבוע הבלטה של 50% מקו הבניין. **לדחות את ההתנגדות.**
- ראו המענה לסעיף י"ב בהתנגדות ארגון הקבלנים והבונים. כאמור, קו הבניין הקדמי לקומות הטיפוסיות הוא 2 או 3 מ', והתכנית מאפשרת את הבלטת המרפסות עד אליו.
- יב. לטענה כי במסלול חיזוק ותוספות יש לאפשר לפחות 3 קומות תוספת, כדי ליצור כדאיות כלכלית, מעבר למותר בתכנית מאושרת או מעבר לבנוי, הגבוה משניהם. **לדחות את ההתנגדות.**
- הוועדה מחליטה על הגדלת תוספת הבניה המותרת במסלול חיזוק מבנים ל-2.65 קומות במרבית הקטגוריות (1.65 קומות בקטגוריית רחוב ראשי). התוספת היא על הבנוי בפועל, כפי שקבוע בתמא/38. וכן ראו עיקרי ההחלטה לעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.
- יג. לטענה כי יש להסיר את המגבלה הקובעת הרחקת הממ"ד 8 מ' מקו בניין קידמי. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- הדרישה להסגת הממ"ד קיימת רק במסלול חיזוק ותוספות, במקרים של חריגה מקו הבניין, וזאת כדי לצמצם את המופע החזותי של מגדלי ממ"דים הבולטים מהמבנה ונצפים מהרחוב. דרישה זו הוסרה בקטגוריית שמירה על תבנית הבניה, כאמור במענה לסעיף ל"ז בהתנגדות מהנדסת העיר.
- יד. לטענה כי יש להחיל את התכנית גם על מבנים שההיתר לבנייתם הוצא אחרי 1.1.1980. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- ראו עיקרי ההחלטה לעניין תחולת התכנית.
- טו. לטענה כי אין להגביל את גודל המרפסות אלא לאפשר הגדלתן עד קו הבניין, ואף עם הקלה של 50% מקו הבניין. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- ראו המענה לסעיף י"ב בהתנגדות ארגון הקבלנים והבונים.
- טז. לטענה כי במסלול חיזוק ותוספות יש לאפשר הן תוספת אגף והן תוספת קומות, ככל שהאגף החדש בתחום קווי הבניין. **לדחות את ההתנגדות.**
- התכנית מאפשרת הוספת אגף כחלופה לתוספת הקומות, כפי שקבוע בתמא/38. ראו סעיף 4.1.2 ז' 1 בהוראות התכנית.
- יז. לטענה כי במגרשים גדולים (סעיף 4.1.2 ז') יש לאפשר בניית מגדל למינצוי הזכויות, ואת יתרת השטח להותיר פתוח. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- כאמור במענה לסעיף ז' לעיל, הוועדה סבורה כי מגדל אינו פתרון תכנוני מיטבי. עם זאת, במסגרת ההתאמות העיצוביות מכוח סעיף 4.1.2 ז' 2 בהוראות יותר בשיקול דעת הוועדה המקומית פיצול הבינוי לשני מבנים או יותר; המרווח בין המבנים יהיה בהתאם לקו

הבניין הצדדי ותותר הוספת קומה מעל הקבוע בטבלה 5, וללא תוספת זכויות, למעט, ככל שיידרשו, זכויות לשטחי שירות בהיקף עד 10%. עוד ייקבע בסעיף, כי הוא חל על חלקה אחת, או על בניה עם קיר משותף של חלקות צמודות.

יח. לטענה כי אין להגביל את שיעור יח"ד הגדולות ל-20% בלבד. **לדחות את ההתנגדות.**
ראו עיקרי ההחלטה לעניין תמהיל יח"ד.

יט. לטענה כי יש לאפשר חיבור של כל הזכויות לחדרים על הגג ליח"ד עצמאית. **לדחות את ההתנגדות.**

סעיף 4.1.2 ח'6 בהוראות התכנית המופקדת קובע כי בקומת הגג יותרו חדרי יציאה לגג ליחידות הדיור בקומה שמתחתיה או יחידות דיור עצמאיות.

כ. לטענה כי יש לקבוע כי השטח המשותף בקומת הקרקע יהיה 25-30%, ולא כפי שנקבע בתכנית המופקדת. **לדחות את ההתנגדות.**

השטח המשותף בקומת הקרקע מיועד לרווחת הדיירים בבניין, ויכלול לובי, חדרי אשפה ועגלות, חדרי המדרגות, וכדומה. הוועדה סבורה כי ההוראה בסעיף סבירה ביחס לכלל הצרכים המשותפים הנדרשים.

כא. לטענה כי בבניין הכולל עירוב שימושים יש לאפשר הקמת שני לובאים נפרדים. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית מחייבת כניסה נפרדת למגורים בבניינים עם חזית פעילה, ראו סעיף 4.1.2 ב'9.

כב. לטענה כי התכנית מבטלת את הזכות לחדרים על הגג מכוח התיקונים 4, ד'1 ו-23, שטחים אלו לא נחשבים כקומה, אך העירייה ממשיכה לגבות היטלי השבחה בגינם. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו מענה לסעיף ל"ג בהתנגדות מהנדסת העיר לעניין חדרי יציאה לגג. בנוסף, כאמור בסעיף 1.6 בהוראות התכנית, התכנית מבטלת את תכנית הגגות ח'1 / 23 במגרשים בהם ימומשו זכויות מכוח תכנית זו - וזאת מאחר והתכנית כוללת כבר את קומת הגג, ולא ניתן להוסיף לה קומת גג נוספת; אולם היא נשארת בתוקף עבור מגרשים בהם לא יוצא היתר בניה מכוח תכנית זו. תכנית ח'1 / 23 ביטלה את תכנית ח'1 / ד'1 שקדמה לה, ושינתה את תכנית ח'1 / 4. דמי השבחה יגבו כדין.

כג. לטענה כי מאחר ועבור מוקדים עירוניים נקבע שטח מינימלי של 2 ד', יש לאפשר חיבור מגרשים בהתחדשות מגרשית עד אותו גודל, ולא להגביל ל-1 ד'. **לדחות את ההתנגדות.**

למתחמים להכנת תכניות מפורטות (המוקדים העירוניים בתכנית המופקדת) יערכו תכניות מפורטות טרם הוצאת היתרי בניה, בניגוד להתחדשות המגרשית בהם היתרי הבניה יוצאו מכוח תכנית זו, ובמסגרתן תהיה אפשרות למתן מענה לצורכי ציבור, שינוי ייעודי קרקע, ועוד. לפיכך יש הצדקה לקביעת גודל שונה לתכניות מפורטות ולהיתרי בניה. וכן ראו עיקרי ההחלטה לעניין מתווי התכנית - התחדשות מתחמית.

כד. לטענה כי ההערה בטבלה 5 הקובעת כי שטחי השירות יהיו 25%, משמעה הפחתה משמעותית של זכויות הבניה, באופן שלא תהיה כלל כדאיות כלכלית לפרויקטים, ויש לאשר פי 3-4 מהזכויות המאושרות או מהבנוי בפועל כדי לייצר כדאיות כלכלית בסיסית להריסה ובניה. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו המענה בסעיף י"ז בהתנגדות ארגון הקבלנים והבונים.

כה. לטענה כי יש להקטין את קו הבניין הקידמי ברחובות הראשיים מ-7.5 מ' ל-5 מ'. **לדחות את ההתנגדות.**

קו הבניין של 7.5 מ' ברחובות הראשיים נקבע לקומת הקרקע בלבד, כדי לאפשר מרחב ציבורי לחזית הפעילה. קו הבניין של הקומות הטיפוסיות הינו 3 מ', כולל הבלטת המרפסות.

כו. לטענה כי יש להסתפק בנסיגה בקומת הגג של 2 מ' בכל סוגי הבניינים. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו המענה בסעיף י"ח בהתנגדות ארגון הקבלנים והבונים.

כז. לטענה כי אין להגביל את תחולת התכנית לבניינים שגודלם מעל 400 מ"ר, שכן מדובר בהפליה ופגיעה בזכויות של בעלי דירות בבניינים כאלה. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין תחולת התכנית. בכל מקרה אין מדובר בהפליה שכן אין לאיש זכות קנויה להיכלל בתכנית, במיוחד לאור העובדה שתמא/ 38 אינה חלה כלל על מגרשים מסוג זה, וכן שמורה להם הזכות לקדם תכנון נקודתי פרטני.

כח. לטענה כי הבדיקות שנקבעו במסגרת המעקב והבקרה ייקחו זמן ועלויות לעכב קידום בקשות להיתרים. **לקבל את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין מימוש התכנית.

כט. לטענה כי התכנית נערכה ללא חשיבה כלכלית, ועליה להיות מותאמת לחלופת שקד הקובעת בינוי פי 4 מהקיים. **לדחות את ההתנגדות.**

חלופת שקד אושרה לאחרונה בכנסת אך אינה חלה בתחום תכניות שהוחלט על הפקדתן טרם כניסתו לתוקף של תיקון 139 לחוק, המסדיר את החלופה. בנוסף, ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי התחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

ל. לטענה כי במדינת ישראל יהיו 18 מיליון תושבים, יש מחסור בקרקע במדינה ובעיקר במרכז, ולכן יש לאפשר בתכנית הכפלת התושבים ל-400 אלף. **לדחות את ההתנגדות.**

לפי הערכת עורכי התכנית, התכנית המופקדת איפשרה תוספת של עד 60 אלף יח"ד, ועל פי ההודעה שפורסמה במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב) תוספת כאמור של 73 אלף יח"ד, אם כל המגרשים שבקטגוריות התחדשות מגרשית יבחרו במסלול של הריסה ובניה מחדש. תוספת זו אכן מגלמת הכפלה של אוכלוסיית העיר לכ-400 אלף תושבים ואף יותר. החלטה זו אמנם מפחיתה את מספר המגרשים שבקטגוריות התחדשות מגרשית (שכן סומנו עוד מתחמים להכנת תכניות מפורטות), אולם מגדילה את היקף הזכויות בהם, ולכן האפשרות להכפלת האוכלוסייה נשארת דומה.

לא. לטענה כי לא משתלם לאשר תכנית שתהיה בתוקף פחות מ-10 שנים. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו המענה בסעיף ט' בהתנגדות ארגון הקבלנים והבונים.

לב. לטענה כי העירייה לא תעמוד בעומס הגשת ההיתרים שתהיה, אם תיקבע בתכנית הגבלה בזמן או במכסה, שכן אין לה כוח אדם לזה. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית אינה עוסקת בענייני כוח אדם בעירייה. יחד עם זאת, המגבלות שנקבעו בסעיף המעקב והבקרה בוטלו, ראו עיקרי ההחלטה; וכן נקבעה הוראת מעבר ביחס לבקשות

להיתר שיוגשו טרם פקיעת התכנית, ראו המענה בסעיף ט' בהתנגדות ארגון הקבלנים והבונים.

ג. לטענה כי ממ"דים נבנים מכוח חוק התגוננות אזרחית ולא חוק התכנון והבניה, ולפיכך ממ"ד אינו חלק משטחי השירות אלא בנוסף להם. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית קובעת כי לא ניתן לחרוג מהמעטפת, ולפיכך במסלול הריסה ובניה הממ"דים ייבנו גם הם על פי מגבלותיה. במסלול חיזוק ותוספות נקבעו קווי בניין לממ"דים.

6. התנגדות עו"ד שגיא פרדו, בשם לשכת הקבלנים בישראל

א. לטענה כי ליבה של תכנית להתחדשות עירונית הוא יצירת תמריץ כלכלי ראוי ומאוזן, שיוביל להגשמת המטרה הציבורית של חיזוקם של מבנים מסוכנים או הריסתם והקמת מבנים חדשים תחתיהם; אולם התכנית הפחיתה את היקף התוספת במסלול החיזוק מ-2.5 קומות ל-1.5 קומות, ובכך מעקרת מתוכן את התמריץ הכלכלי ומדכאת את ההתחדשות העירונית. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים וכן היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות העירונית.

ב. לטענה כי התכנית חלה על מבנים שגובהם עולה על 2 קומות ושטחם עולה על 400 מ"ר, וכן על מבנים הטעונים חיזוק לפי תקן 413; ולפיכך היא לא תחול על מבנים ישנים רבים שאינם כוללים ממ"דים, או בניינים בודדים במגרשים קטנים שלא ניתן לאחדם עם מגרשים סמוכים; וכי צמצום זה מנוגד לאחת התכליות המרכזיות שביסוד התכנית, והיא התאמת כלל המבנים בשטח העיר לאיומים הביטחוניים על עורף המדינה; וכי עובדה זו תיצור חוסר אחידות חזותי ומבני, כאשר מבנים בודדים יותרו קטנים ולא מחוברים, ומכל צדדיהם יוקמו בניינים חדשים יותר, גבוהים יותר ובטוחים יותר. בנוסף יש להציג ניתוח סטטיסטי של גודל המגרשים, כדי שהוועדה תקבל החלטה מושכלת, שכן גמישות של 5% איננה מספיקה, ואולי יש להגדילה, או להקטין את גודל המגרש המינימלי. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין תחולת התכנית והמענה להתנגדות מהנדסת העיר.

ג. לטענה כי יש להרחיב את תחולת התכנית על כלל המבנים בעיר ללא כל מגבלה של גודל מגרש מינימלי או אחרת, שהרי ממילא כל פרויקט נזקק להיתר על יסוד תכנית פרטנית, ואז ייבדקו הנתונים הפרטניים. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין תחולת התכנית. תכנית זו הינה תכנית מפורטת במסלול ההתחדשות המגרשית, ומכוחה יוצאו היתרי בניה.

ד. לטענה כי התכנית איננה קובעת הוראות מעבר מספקות לתחולתה, ואיננה מתייחסת לבקשות קיימות שהוגשו ומקודמות במוסדות התכנון, והושקעו בהן משאבים רבים; וכי מגישי הבקשות פעלו כחוק, אך צריכים כעת להתחיל מחדש את התהליך תוך גרימת נזק משמעותי ליזמים. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין הוראת המעבר.

ה. לטענה כי מגבלות קווי הבניין ושטח המרפסות מתעלמות ממהותן של המרפסות, פוגעות באופי האדריכלי של הבניינים, בזכויותיהם הקנייניות של הדיירים ובתמריץ הכלכלי להתחדשות; וכי הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין היא רכיב אדריכלי חשוב וידוע, ואין

בה פגיעה באינטרס פרטי או ציבורי; ומאידך היא מאפשרת הרחבה של הזכויות הקנייניות של הדיירים והגדלה של התמריץ הכלכלי; וכי שטחן הממוצע של מרפסות בארץ הינו 14-15 מ"ר, ואין הצדקה או תכלית להקטנת שטחן דווקא בחולון. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו המענה לסעיף ל"ב בהתנגדות מהנדסת העיר ולסעיפים י"ב-י"ג במענה להתנגדות ארגון הקבלנים והבונים.

7. התנגדות קבוצת מורפוזיס יזמות נדל"ן בע"מ

א. לטענה כי יש לאפשר ולעודד יצירת מתחמים תכנוניים ראויים, המאפשרים הפרשות לצורכי ציבור, פתרון בעיות תנועה ותשתית, ובניה בעצימות גבוהה; ולפיכך הטלת מגבלה על צירוף מגרשים אינה ראויה ואינה משרתת את המטרות של גופי התכנון. **לדחות את ההתנגדות.**

כאמור בעיקרי ההחלטה, הוועדה מחליטה על הוספת מתחמים המיועדים להכנת תכניות מפורטות ואף איתרה מספר מתחמים בהם היא סבורה כי ניתן לממש התחדשות מגרשית או לקדם תכנית מפורטת. מעבר לכך, הוועדה סבורה כי מתן גמישות נוספת עלולה לפגוע בוודאות התכנונית, או לגרום להקפאת ההתחדשות באזורים נרחבים עד קידום תכניות מפורטות, ובכך לפגוע במטרת התכנית. הוועדה מזכירה כי התכנית אינה מונעת הגשת תכניות.

ב. לטענה כי חלוקת האזורים לא מקדמת תכנון מתחמי, הואיל והיא מתייחסת רק לחלוקת בציר הראשי, וללא התייחסות לחלוקת שבעורף, וכי אפשרות חיבור מגרשים ברחובות ראשיים למגרשים עורפיים מייצרת מגרש רגולרי; וכי בגרסאות קודמות הייתה התייחסות כזו. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית מאפשרת בניה משותפת של חלקות סמוכות במגבלות הקבועות בה, כדי לשמור על המרקם העירוני, שיהיה מועצם לאורך הרחובות הראשיים, וממותן בפנים השכונות. הגרסה שהופקדה תואמת להחלטה על הפקדת התכנית.

ג. לטענה כי יש להסיר את מגבלת הגובה בבניה ברחבי העיר, וכי כאשר נוצר מתחם תכנוני ראוי יש לשים דגש על איכות התכנון ולא על כמותו. **לדחות את ההתנגדות.**

הטענה מגלמת סתירה פנימית - כמות התכנון משפיעה ישירות גם על איכותו. כמו כן, תכניות חייבות על פי החוק לקבוע מגבלות גובה, קווי בניין ושטחי בניה מותרים. התכנית קובעת את רוב שטחה להתחדשות מגרשית ולא לתכנון מתחמי, שכן התחדשות מגרשית תואמת למרקם העירוני ומספקת יח"ד בצפיפות עירונית טובה.

ד. לטענה כי כאשר קובעים זכויות בניה כוללות, יש לבדוק בקפידה את שטחי השירות הנדרשים על מנת שלא לקבל שטחי "פלדלת" בהיקף שאינו כלכלי. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית נוקבת בשטחים כוללים, ולעת התכנון המפורט ברמת היתרי הבניה יצטרכו המתכננים לקבוע את החלוקה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות, בהתאם לכל דין. ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

ה. לטענה כי קביעת גודל מגרש מינימלי נוגדת את הוראות סעיף 23 לתמ"א/38, אשר מגדיר את הנושאים שיכולים להיכלל בתכנית מכוחו, וכי נושא זה אינו כלול; וכן שנושא זה לא נכלל בהודעה לפי סעיפים 77-78. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית בסמכות וועדה מחוזית, ולפיכך בהתאם, ניתן לכלול בה הוראות נוספות לרבות לעניין גודל מגרש מינימלי. כל זאת לצורך הגשמת מטרתה לחיזוק מבנים. גם בהודעות לפי סעיפים 77-78, בקטגוריות בהן ההודעות אפשרו הוצאת היתרים מכוח התמ"א, נקבע גודל מגרש מינימלי.

ו. לטענה כי בקביעה של אזורים שונים בתכנית ומתן זכויות בניה על פיהן אין הגיון או עיקרון מנחה, והיא מסתמכת רק על צירי האורך של הרחובות, מבלי להתייחס לבינוי הקיים ולאופיו לאורך הצירים, בשכונות השונות ובערכי הקרקע השונים בעיר. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית מתבססת על בחינה מעמיקה של כלל התכניות המאושרות בעיר והמצב הבנוי בפועל. מסיבה זו נקבעו 8 קטגוריות המבטאות את המגוון והאופי של כל אחד מאזורי העיר.

ז. לטענה כי יש לאפשר הבלטת מרפסות, שכן קו בניין של 3 מ' הכולל את המרפסות פוגע באפשרות עיצוב הבניין. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו המענה לסעיף י"ב להתנגדות ארגון הקבלנים והבונים.

ח. לטענה כי אין לאפשר הקטנת שטח מינימלי לתכנית ל-1 ד', שכן מתחם גדול יכול לשפר את התרומה הציבורית, והעירייה צריכה לשאוף להגדיל את המתחם ולא להקטינו. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו המענה לסעיף ה' להתנגדות מהנדסת העיר.

טענות במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב):

ט. לטענה כי יש להוסיף למתחמים שסווגו כמתחמים להכנת תכנית מפורטת שני מתחמים בהם החברה התקשרה בהסכמים עם חלק מבעלי הזכויות או פועלת להתקשרות, שכן גם לאחר תוספת הזכויות לרחובות הראשיים אין היתכנות כלכלית להתחדשות מגרשית:

א. בכתובות רחוב ההסתדרות 205-207, בשטח כולל של כ-4 ד'; על מנת להגיע לכדאיות כלכלית נדרש לקדם תכנית נקודתית בבניה לגובה ובעצימות מעבר למוצע, במתחם תכנוני ראוי, תוך עמידה במטלות ציבוריות.

ב. כולל את החלקות ברחוב חנקין 64-70, רחוב ביל"ו 17-13 ורחוב חומה ומגדל 43-45, בשטח כולל של כ-4.7 ד'; המתחם סומן בטיטה קודמת כמוקד עירוני עם בניה בעצימות גבוהה, ומבוקש להגדירו כמתחם לקידום תכנית מפורטת, תוך עמידה במטלות ציבוריות, על מנת להגיע לכדאיות כלכלית, שכן הוא מהווה עוגן שכונתי ומוקד עירוני קלאסי.

לדחות את ההתנגדות.

החלקות בשני המתחמים המוצעים קיבלו זכויות בהיקף שלדעת הוועדה די בהן כדי לאפשר התחדשות מגרשית. המגרשים ברחוב ההסתדרות אינם נמצאים במלואם ברצועת מתעין. למתחם השני, ראו עיקרי ההחלטה לעניין שכונת אגרובנק.

י. לטענה כי החברה פעלה על פי ההעדפה הכללית שהובעה בטיטות התכנית, שהשתנו מספר פעמים, אך תמיד הביעו העדפה ליצירת מתחמי תכנון בשטח משמעותי, המאפשרת הפרשות לצורכי ציבור, פתרון בעיות תנועה ובעיות תשתית אחרות מחד, ובניה בעצימות גבוהה בדרך של בניה רוויה לגובה מאידך; וכי הדרך ליצירת מתחמי תכנון ראויים

הנשענים על רחוב ראשי וכוללים בניה לגובה בעצימות מתאימה, היא על ידי צירוף מספר בתים משותפים, בשים לב לתכונותיהם המצרפיות. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית המופקדת תואמת להחלטה להפקדת התכנית, שהתקבלה על ידי הוועדה, ואין בה העדפה ליצירת מתחמי תכנון, וגם בהודעה לפי סעיף 106(ב) לא ניתנה העדפה כזו.

8. התנגדות מהנדס ישראל שאולי

א. לטענה כי המתנגד ביצע בדיקות למאות בניינים שונים ברחבי העיר, על מנת לבדוק את התאמתם לביצוע פרויקט התחדשות על פי הוראות התכנית, ועושה רושם כי הוועדה שמה לנגד עיניה אך ורק את השיקול התכנוני, והזניחה את היבטי ההתחדשות הנוגעים לחיזוק ומיגון המבנים; וכי הפחתת התוספת במסלול חיזוק - מ-2.5 קומות ל-1.5 קומות, משמעותה ביטול כל הפרויקטים בעיר שהיו בשלבים כאלו ואחרים של תכנון; וכי חלה התעוררות בעיר לקידום פרויקטים לאחר החלטת מינהל התכנון על ביטול תמא/ 38; ולכל אורך קידום התכנית לא הוזכר אף לא פעם אחת על הפחתת הקומה, עד לגרסה האחרונה טרם הפקדה; וכי הוועדה המחוזית הנחיתה הנחייה הזויה שמורידה לטמיון שנים של עבודה ומנוגדת לעמדת הוועדה המקומית; והדבר נעשה במחטף וללא קביעה של הוראת מעבר לגבי פרויקטים הנמצאים בתכנון וחוזים שהושקע בהם הון עתק. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין הוראת המעבר.

ב. לטענה כי זכויות הבניה שנקבעו במסלול הריסה ובניה לא מאפשרות גם את ביצוע המסלול הזה; וכי משרדו של המתנגד מפעיל אלגוריתם תכנוני המאפשר לנתח בצורה בסיסית את התכנות הפרויקטים בעיר על פי התכנית, ומתוך מאות שנבחנו רק בודדים הצליחו לעבור את סף הכדאיות הכלכלית לצורך קידום; וזאת מאחר ורוב שטח התכנית הוגדר כ"חבי העיר או "תחם לשימור, ובמתחמים אלה אף מקרה שנבדק לא התקרב לגבול הכלכליות; וכי בחלקות המסווגות כרחוב ראשי רוב הבניינים מאופיינים בבניה קיימת בצפיפות גבוהה, מבנים בני 4 קומות על עמודים, ולפיכך גם ברוב המקרים בסיווג זה אין התכנות כלכלית לביצוע, ויהיה קיפאון בהתחדשות בעיר. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

ג. לטענה כי משמעות התנגדות מהנדסת העיר, המבקשת שתי קומות בנסיגה באגרובנק, הינה הפחתה של זכויות לעומת התכנית המופקדת ופגיעה בהיתכנות פרויקטים. **לדחות את ההתנגדות.**

כאמור לעיל, הוועדה אמנם מקבלת את התנגדותה של מהנדסת העיר בסעיף טז' כי שתי הקומות העליונות בתחום קטגורית מרקם לשימור יהיו בנסיגה, אך קובעת כי עומק הנסיגה יהיה 3 מ' ולא 5 מ' כמבוקש, וכן מחליטה על הוספת קומה.

ד. לטענה כי בפרויקטים הכוללים איחוד מגרשים ברחובות ראשיים ניתנת תוספת זכויות אך ללא תוספת קומות, ודבר זה ייצור בנייני רכבת ותכנון שאינו מיטבי, כגון יח"ד עם כיוון אוויר אחד; וכי יש לאפשר בניה לגובה במקרה של איחוד מגרשים, במסגרת הזכויות שנקבעו. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

- כאמור במענה לסעיף י"ז בהתנגדות מר רוני מזרחי, הוועדה מחליטה כי במגרשים התואמים לקבוע בסעיף 4.1.2' בהוראות התכנית (גדולים מ-1,800 מ"ר או שאורך אחת החזיתות עולה על 50 מ') ניתן יהיה לפצל את הבינוי. ככל שפיצול זה ייעשה, הוא יאפשר קיטוע של בנייני הרכבת ויצירת עוד כיווני אוויר לחלק מיחה"ד.
- ה. לטענה כי תקן החניה שנקבע לרחובות הראשיים בעייתי, ויש לאמץ את התנגדות מהנדסת העיר בעניין. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- ראו עיקרי ההחלטה לעניין תקן החניה.
- ו. לטענה כי מוצע שהוועדה תשב עם גורמי תכנון הפועלים בעיר ותבחן יחד איתם את החישובים התכנוניים והכלכליים הנזכרים לעיל. **לדחות את ההתנגדות.**
- הוועדה שמעה באריכות ועל פני מספר ימים את דברי המתנגדים, בחנה את הדברים לעומקם והשתכנעה לשנות את התכנית בהתאם למפורט בהחלטה זו.
- ז. לטענה כי רעיון קידום תכנית מפורטת עירונית מבורך, אולם התכנית שהופקדה מחסלת כל אופציה להתחדשות פני העיר עשורים קדימה, תפגע אנושות בתושבי העיר שיכולתם אינה מאפשרת להם לממן בעצמם ממ"ד וחיזוק המבנה, ותהיה בכייה לדורות. **לדחות את ההתנגדות.**
- הוועדה סבורה כי הודאות התכנונית שהתכנית יוצרת תהווה זרז לקידום התחדשות בעיר.

שכונת תל גיבורים

9. התנגדות עו"ד שרית נעמן שאג, בשם חברת בוני התיכון התחדשות עירונית בישראל בע"מ,

בעניין מתחם התחום ברחובות דב הוז, הפורצים, והטייסים

- א. לטענה כי יש לסמן את המתחם כמתחם להכנת תכנית מפורטת במקום התחדשות מגרשית. **לקבל את ההתנגדות.**
- לאור קירבת המתחם לתחנת המטרו המתוכננת, הוועדה מחליטה לסמנו כמתחם להכנת תכנית מפורטת. ראו נספח המתחמים המצורף.
- ב. לטענה כי הגבלת הבניה למבנה בן 10 קומות בו ישנה חזית פעילה, וקביעת גובה קומת מגורים ל-3 מ' לפחות, הופכת את המבנה ל"מבנה רב קומות", על כל המשתמע מכך - הוספת מעלית, בניית גרם מדרגות נוסף ודרישות טכניות רבות נוספות ההופכות את הקומה העשירית לבלתי כדאית כלכלית. **לדחות את ההתנגדות.**
- לאור ההחלטה לחייב במתחם הכנת תכנית מפורטת, הטענה מתייתרת.
- ג. לטענה כי תמהיל יחה"ד המחויב בתכנית מייצר מכפיל שאינו עולה בקנה אחד עם התחשיב הכלכלי העומד בסיס הפרויקט ואינו מייצר רווחיות מספיקה. **לדחות את ההתנגדות.**
- לאור ההחלטה לחייב במתחם הכנת תכנית מפורטת, הטענה מתייתרת.
- ד. לטענה כי שטח הנטו הנותר לדירה אינו מספק, ובחלק מהמקרים אף קטן משטח הדירה המפונה כיום, וכי יש לקבוע כי מגבלת השטח הינה לשטח עיקרי בלבד, אשר עליו יתווספו שטחי שירות. **לדחות את ההתנגדות.**

לאור ההחלטה לחייב במתחם הכנת תכנית מפורטת, הטענה מתייתרת.

ה. לטענה כי האזור משווע לתוספת יח"ד, אולם המגבלות שנקבעו בתכנית אינן מאפשרות ניצול יעיל של משאב הקרקע ומיקסום מספר יח"ד; וכי כי בתי המשפט השונים, מוסדות התכנון וועדות הערר קבעו לא אחת, כי לאור מצוקת הדיור והמחסור בקרקעות זמינות לבניה, מגמות התכנון הן הגדלת הצפיפות והוספת יחידות בניה, תוך הגדלת זכויות הבניה למגורים. **לדחות את ההתנגדות.**

לאור ההחלטה לחייב במתחם הכנת תכנית מפורטת, הטענה מתייתרת.

ו. לטענה כי יש לבטל את מגבלת הקומות הקבועה בתכנית, או לחילופין לאפשר הקלה במספר הקומות בהתאם להוראות הדין. **לדחות את ההתנגדות.**

לאור ההחלטה לחייב במתחם הכנת תכנית מפורטת, הטענה מתייתרת.

10. התנגדות עו"ד עמיאל קסטוריאנו, בשם בעלי זכויות ברחוב הראל 15

א. לטענה כי בתכנית קודמת להתחדשות השכונה, שבוטלה על ידי הוועדה המקומית, החלקה הייתה חלק ממתחם 37 בו היו שתי חלופות, אחת כללה בניה על כל המתחם כמקשה אחת, והשנייה כללה בניה על תתי מתחמים בנפרד, ללא איחודם; וכי תת המתחמים באותה תכנית כללו כל אחד 4 חלקות מגורים וגודלם היה כ-1 ד'; ואילו בתכנית המופקדת נקבע כי ניתן להגיש תכנית על חלק מתחום מוקד עירוני בתנאי עמידה בשטח מינימלי של 2 ד', וכי מגבלה זו שוללת כל היתכנות למימוש התכנית, ויש לתקן את הגודל המינימלי לקידום תכנית. **לקבל את ההתנגדות.**

ראו המענה לסעיף ה' בהתנגדות מהנדסת העיר.

ב. לטענה כי בחלקת המתנגדים מתוכננת הפקעה להרחבת רחוב הראל, והפקעה נוספת על תת-המתחם תוכננה ברחוב המעפילים, בין היתר לצורך תחנות מתע"ן; ולפיכך הפקעות אלו מהוות מענה מספק לצורכי הציבור ואין לחייב מתן שטחי רצפה ו/או קרקע נוספים, ויש לקבוע כי הפקעה משמעותית לצורך הרחבת כביש תחשב כמענה לצורכי ציבור. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

לשיקול דעת הוועדה המקומית לעת קידום תכנית מפורטת, אם הפקעה לצורך הרחבת כביש תחשב כמענה לצורכי ציבור, והכל בהתאם לצורכי העיר והתכנית המפורטת.

11. התנגדות עופר נעמת, רחוב הבנים 18

א. לטענה כי התכנית כוללנית מדי ואינה מבחינה בין האופי המיוחד שיש לאזורים שונים בעיר; ולכן מסומנים רחובות שלמים כרחובות ראשיים עם חזית מסחרית ובניה עד 10 קומות, ללא כל הבחנה באופי המתחם או השכונה; וכי בניה גבוהה לאורך הצד הדרומי של רחוב הבנים תפגע קשות באופי המתחם המיוחד וההיסטורי, ותגרום הפרעה של ממש לתושבי הבניינים הגבוהים הנמצאים בחלקו הצפוני של הרחוב, על ידי חסימת כל הנוף ואור השמש, וכן תפגע בזכויותיהם הקנייניות. **לדחות את ההתנגדות.**

קביעת הקטגוריות בשכונת תל גיבורים נעשתה בהתאם לתכנית המדיניות שאושרה לשכונה, לאחר עבודת תכנון ממוקדת ומדויקת של מתכנני המדיניות. לעניין הפרעה לכאורה לתושבי הבניינים שבצדו הצפוני של רחוב הבנים ופגיעה לכאורה בזכויותיהם הקנייניות, הרי לא הוכח שיש הצדקה למניעת התחדשות ממגרשים הזקוקים לה, ובכל

- מקרה ככל שהמתנגד סבור כי תכנית זו מהווה פגיעה, יפעל למיצוי זכויותיו על פי דין באפיק הרלוונטי ולא במסגרת תכנית זו.
- ב. לטענה כי תשתית הביוב בשכונה ישנה ואינה מצליחה גם כיום לתת מענה לכל הבניינים בשכונה, וכי מספר פעמים בשנה הביוב נסתם. **לדחות את ההתנגדות.**
- סעיף 6.3 בהוראות התכנית, ובפרט עם התיקונים הקבועים בהחלטה זו (המענה לסעיף נד' בהתנגדות מהנדס העיר), מאפשר לוועדה המקומית לסרב לתת היתרי בניה אם היא מוצאת זאת לנכון ממגוון שיקולים, ובכלל זה שיקולי כושר נשיאה של תשתיות.
- ג. לטענה כי כבר היום מעט היציאות שיש לשכונה פקוקות בשעות העומס בצורה בלתי סבירה; וכי הרכבת הקלה אינה מתוכננת לעבור ליד השכונה כך שאין פתרון תחבורתי נראה לעין שיקל על תושביה. **לדחות את ההתנגדות.**
- תוואי הרכבת הקלה אכן אינו עובר בשכונה, אולם מתוכננות בהיקף השכונה 3 תחנות מטר, אשר מימושן על ציר הזמן יהיה במקביל להתחדשות השכונה. בנוסף, ברחוב בו גר המתנגד עוברים מספר קווי אוטובוס.
- ד. לטענה כי בשעות הערב כמעט לא ניתן למצוא מקום חניה בקרבת הבית; וקביעת חזיתות מסחריות יגבירו עוד יותר את מצוקת החניה ועומס התנועה. **לדחות את ההתנגדות.**
- מספר מקומות החניה הציבוריים בעיר מוגבל ואינו אמור לספק פתרון לכלל המשתמשים. במבנים שיוקמו מכוח התכנית יהיו מקומות חניה על פי תקן החניה שנקבע בעיקרי ההחלטה לעיל. החזיתות המסחריות מיועדות לשרת את תושבי המקום ולפיכך ניתן יהיה להגיע גם אליהן באמצעי תחבורה אחרים, ובייחוד בהליכה.
- ה. לטענה כי על העירייה לשמר מתחמי מגורים היסטוריים שמוסיפים לה יופי, ולא לכסות את כל העיר בבטון, ולמקד את ההתחדשות ברחובות הזועקים באמת לשינוי, כמו רחובות התותחנים והחיים במערב השכונה. **לדחות את ההתנגדות.**
- רחובות התותחנים והחיים במערב השכונה סומנו כמתחמים להכנת תכניות מפורטות, אולם קיימים מגרשים נוספים בשכונה, אשר לגביהם החליטו עורכי המדיניות לקבוע הוראות להתחדשות מגרשית, בעלת מאפייני בניה מרקמית.

12. התנגדות מתן ידגאר, רחוב המצודה 1

לטענה כי יזמים אליהם פנה המתנגד אמרו לו כי אין כדאיות כלכלית לפרויקט במקום, שכן שטח המגרש הינו 2,100 מ"ר וניתן להקים עליו רק שני מבנים של 9 קומות, וזה מותר המון שטח ללא תכנון וללא כל מטרה, דבר שאינו כדאי לא עבור היזם ולא עבור העירייה; ויש לשקול הוספת מבנה נוסף לשניים שניתן לבנות, או לחילופין לאפשר הוספת 11 קומות לכל אחד משני הבניינים, כדי שתהיה כדאיות כלכלית לפרויקט; וכי בבניין הקיים מתגוררים כ-50 דיירים. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

שכונת נאות רחל מערב

13. התנגדות עו"ד אסף לאור, בשם חברת דורון פרטוש בע"מ ובעלי זכויות בבניינים ברחוב צאלים

18-26

א. לטענה כי יש לסמן את המתחם כמתחם להכנת תכנית מפורטת במקום התחדשות מגרשית לאור תצורת הבלוק ומאפייניו, והאפשרות להסדרת המרחב הציבורי; וכי תכנית פינוי בינוי תכלול גם תועלות ציבוריות משמעותיות לרווחת הציבור. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

לאור נתוני המגרשים וקירבה יחסית של המתחם לתחנת המטרו המתוכננת, הוועדה איתרה את המתחם ככזה בו ניתן לממש התחדשות מגרשית או לקדם תכנית מפורטת. ראו נספח המתחמים המצורף.

ב. לטענה כי הזכויות המוגדרות בתכנית להריסה ובניה פחותות מהזכויות שניתן לקבל מכוח תמא/ 38, ולפיכך מסלול זה לא אפשרי בשל חוסר כלכליות, ואילו מסלול החיזוק כבר נדחה משיקולי תנועה, ולכן התכנית הלכה למעשה חוסמת אפשרות להתחדשות המתחם; וכי אם לא תתאפשר תכנית, יש לאפשר גמישות לנושא גובה הבינוי עד 15-17 קומות, וזכויות בהיקף 600%, מאחר ו-9 קומות ברוטו שמאפשרת התכנית והמכפיל שמתקבל - לא מאפשרים פרויקט. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית, ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית; וכן מענה בסעיף י"ז להתנגדות מר רוני מזרחי לעניין הגמישות במגרשים גדולים.

שכונת נאות רחל מזרח

14. התנגדות עו"ד אילן גלזר, בשם נציגות בעלי הדירות ברחוב אלי כהן 26-32

א. לטענה כי זכויות הבניה הגלומות בתכנית המופקדת (350% ב-7 קומות) גורעות הלכה למעשה מזכויות הבניה החלות נכון ליום זה על החלקות מתוקף בתכניות החלות עליהן, כולל תמא/ 38, וכי בעוד שעל פי התכניות החלות ניתן להקים בחלקות בסך הכל 107 יח"ד, על פי התכנית המופקדת ניתן להקים 80 יח"ד בלבד; וכי התכנית מרעה את מצבם של בעלי הזכויות ללא כל הצדקה תכנונית או אחרת, שכן היום ניתן לבנות 8 קומות ועוד קומות גג; ולפיכך מבקשים לאפשר בניית 8 או 9 קומות, שכן זה יעביר את הפרויקט מחוסר כלכליות לכלכליות; וכי הקטנת היקף הזכויות מתעלמת ממאפייני האזור, ממרכזיותו וקרבתו למתע"ן, כ-300 מ'; וכן חוטאת למדיניות הוועדה עצמה להעצמת זכויות בקרבת צירי מתע"ן. **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה מחליטה לחייב בחלקות הכנת תכנית מפורטת, לאור מיקומו בסמיכות לתחנת מטרו מתוכננת; לפיכך הטענה מתייתרת. ראו נספח המתחמים המצורף.

ב. לטענה כי על פי התחשיב הכלכלי שערך יזם הקשור עם בעלי הדירות, ככל שיהיה ניתן לבנות רק 20 יח"ד בכל חלקה הרווח היזמי יעמוד על 3% בלבד, ומשכך אינו עומד בסטנדרטים המינימליים הקבועים בתקן 21, וממילא לא כשיר לקבלת ליווי בנקאי. פער שלא יודבק על ידי עלייה, אם תהיה, במחירי הנדל"ן. **לדחות את ההתנגדות.**

לאור ההחלטה לחייב בחלקות הכנת תכנית מפורטת, הטענה מתייתרת.

- ג. טענה כי הקטנת זכויות הבניה חוטאת למטרות התכנית - מתן אפשרות לכל בניין קיים בתחום העיר להתחדש באחד המסלולים הידועים, ולתוספת יח"ד באזורי ביקוש עקב המחסור החמור ביח"ד בעיר. **לדחות את ההתנגדות.**
- לאור ההחלטה לחייב בחלקות הכנת תכנית מפורטת, הטענה מתייתרת.
- ד. טענה כי אישור התכנית יסכל את האפשרות הקיימת כיום למימוש פרויקט הריסה ובניה בבניינים קיימים, על כל המשתמע מכך, הן לעניין חיזוק מפני רעידות אדמה ופגעי טבע אחרים, והן לעניין חשיפה לאיומים ביטחוניים בהעדר ממ"דים. **לדחות את ההתנגדות.**
- לאור ההחלטה לחייב בחלקות הכנת תכנית מפורטת, הטענה מתייתרת.
- ה. טענה כי מהטעמים המפורטים לעיל יש לשנות את סיווג החלקות לרחבי העיר D ובכך לאפשר את מימוש הפרויקט, וכי ככל שההתנגדות תידחה המתנגדים שומרים על זכותם לתביעת פיצויים בגין ירידת ערך. **לדחות את ההתנגדות.**
- לאור ההחלטה לחייב בחלקות הכנת תכנית מפורטת, הטענה מתייתרת.

15. התנגדות עו"ד יוני שורץ, בשם בעלי זכויות, בעניין מתחם שבין הרחובות דב הוז לבעל שם

טוב

- א. טענה כי התכנית קובעת כי עבור המוקדים העירוניים יוכנו תכניות מפורטות, ורק במסגרתן ייקבעו זכויות הבניה, מספר הקומות, תמהיל השימושים, כל זאת ביחס להיבטים שפורטו בתכנית, ואילו ליתר הסיווגים הכלולים בתכנית נקבעה המסגרת התכנונית; אולם המתנגדים וחברה יזמית אליה פנו מבקשים לקדם פרויקט אחד על כל שטח המתחם, והחלוקה ל-3 סיווגים תמנע את הגמישות התכנונית הנצרכת לפרויקט ותקשה על הפרשת שטחים משמעותיים ואיכותיים לטובת הציבור, ועל מקסום המרחב הציבורי, הואיל ובחלק המזרחי של הפרויקט לא תהיה גמישות תכנונית; וכי המתחם ממוקם בכניסה לעיר ובסמוך לצירי תנועה מרכזיים, מחלף דב הוז, תחנת מטרו ורכבת ישראל. **לקבל את ההתנגדות.**
- לאור קירבת המתחם לתחנת המטרו המתוכננת, הוועדה מחליטה לסמנו כמתחם להכנת תכנית מפורטת.
- ב. טענה כי באזורים אחרים, למשל מתחם סביב רחוב מבצע סיני, נקבע כולו כמוקד עירוני, למרות שלא כולו סמוך לציר מתע"ן כמו במתחם הנדון, ובכך התכנית מפלה בין המתחם הנדון למתחמים אחרים באופן בלתי מידתי וללא הצדקה, תמנע מהמתנגדים לבצע את הפרויקט, ותסכל את האפשרות לייצר מבנים בעלי עמידות לרעידות אדמה. **לדחות את ההתנגדות.**
- לאור ההחלטה לחייב במתחם הכנת תכנית מפורטת, הטענה מתייתרת.
- ג. טענה כי במסגרת הדיון בתכנית יש לשקול שיקולים חברתיים וסביבתיים, שיקולי צדק חלוקתי, וכן שיקולים כלכליים כפי שכבר נקבע בבית המשפט העליון, בוועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית ובבית המשפט לעניינים מנהליים, לפיכך אם התכנית לא תתקן יהא קושי רב ליישמה הן מההיבט התכנוני והן מההיבט הכלכלי. **לדחות את ההתנגדות.**
- לאור ההחלטה לחייב במתחם הכנת תכנית מפורטת, הטענה מתייתרת.

16. התנגדות עו"ד מיכה גדרון, בשם חברת דנקנר 38 מחדשים איכות חיים בע"מ ו/או דנקנר 38 מחדשים איכות חיים ההסתדרות חולון בע"מ ודיירי הבניינים, בעניין מתחם שבין הרחובות אילת, פייר קניג וההסתדרות

א. לטענה כי יש לסמן את המתחם כמתחם להכנת תכנית מפורטת במקום התחדשות מגרשית, שכן הוא מתאים לכך בשל היקפו ובשל מיקומו בסמוך לצירים מרכזיים - רחובות ההסתדרות ואילת, וצומת שמעברה השני מתחם של בניה לגובה; וכי הוא דומה במאפייניו למוקדים אחרים בתכנית כמו מתחם קוגל ומתחם החצב. **לדחות את ההתנגדות.**

המתחם אמנם על צומת של רחובות ראשיים, אולם אינו קרוב לתחנות מטרו מתוכננות או לקו הרכבת הקלה, ולפיכך אינו עומד בפרמטרים שהנחו את הוועדה לקבוע מתחמים להכנת תכנית מפורטת או מתחמים בהם אפשריים שני סוגי ההתחדשות. מתחמי קוגל והחצב סמוכים לאמצעי מתע"ן ולכן מסומנים להתחדשות מתחמית.

ב. לטענה כי קידום התכנית נעשה בעצה אחת עם הוועדה המקומית על בסיס מדיניות תכנונית שקבעה כי לאורך רחוב ההסתדרות ניתן לבנות בניינים בני 12 קומות עם זכויות בהיקף 660%, ולאורך רחוב פייר קניג ניתן לבנות בניינים בני 7 קומות עם זכויות בהיקף 420%; וכי זכויות אלה נתנו לפרויקט כלכליות; ואילו התכנית המופקדת המאפשרת הקמת מבנים בני 10 ו-7 קומות איננה כלכלית; וכי עקב היעדר הכלכליות צורף למתחם הבניין שברחוב אילת 29, שכן צירוף זה מאפשר כלכליות לפרויקט תוך שמירה עקרונית על הגבהים הקבועים בתכנית, אך הוא מסווג בתכנית כמגרש מיוחד (למרות שהצפיפות הנכנסת שלו אינה גבוהה והוא אינו ממוקם בסמוך למטרד סביבתי משמעותי) ללא תוספת זכויות במסלול הריסה ובניה, במצב פיזי ירוד ביותר, והאפשרות היחידה לבצע בו פרויקט התחדשות היא על ידי צירופו למתחם. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הוועדה המקומית לא המליצה לסמן את המתחם כמתחם להכנת תכנית מפורטת. עם זאת, ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית. בנוסף, מחליטה הוועדה כי המגרש ברחוב אילת יסומן אף הוא בקטגוריית רחוב ראשי, ולפיכך גם הוא יקבל בתכנית זכויות בניה במסלול הריסה ובניה.

ג. לטענה כי חיזוק במתחם הזה מחייב ממ"דים בקו בניין 0, כך עשו בבניינים שכבר עשו תמ"א במתחם; וכדי להימנע מכך יש צורך בתכנית מתחמים ולא בהתחדשות מגרשית; ולפיכך מבוקש לרכז את הבניה הגבוהה על רחוב אילת, ובשני הרחובות האחרים לשמור על הגובה שקבוע בתכנית. **לדחות את ההתנגדות.**

כאמור, לאור תוספת הזכויות במסלול הריסה ובניה, הוועדה סבורה כי אפשרות המימוש של מסלול זה משתפרת, ויכולה להוות פתרון למתחם ובכלל זה לעניין הממ"דים.

ד. לטענה כי על פי בדיקה כלכלית שנערכה, הפרויקט לפי הוראות התכנית המופקדת יביא להפסד של 30 מ"ש"ח, בעיקר עקב סל הזכויות הנמוך שמקנה התכנית, כ-73 מ"ר עיקרי ליח"ד במוצע, ובשל המכפיל הנמוך שהתכנית העניקה, כ-2.1, ומוצע להוסיף למתחם 155 יח"ד ולהגדיל את הזכויות לכ-86 מ"ר עיקרי במוצע ליח"ד. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

ה. לטענה כי תקן החניה שנקבע לרחוב ראשי לא תואם את תקן החניה שבתוקף, המתחם מרוחק יותר מ-600 מ' מתחנת רכבת קלה, ואילו העבודה על קווי המטרו המתוכננים לא תסתיים ב-20 השנים הקרובות, ולא ברור מדוע למגרשים בסיווג זה נקבע תקן נמוך, בעוד שלמגרשים הצמודים להם שבסיווג רחבי העיר נקבע תקן 1:1 לכל הפחות; וזאת כאשר מקובל בהסכמים לפינוי בינוי כי בעלי הדירות הקיימות זכאים לקבל מקום חניה מוצמד לדירה, ולפיכך היזם נותר עם דירות רבות ללא חניה או פתרון חלופי ראוי, ונפגע כלכלית; וכי יש להגדיל את תקן החניה ברחובות הראשיים ל-1:1. **לקבל את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין תקן החניה.

טענות במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב), על ידי עו"ד מרטין סטרוגו ואלון חונדרש, סמנכ"ל פיתוח עסקי:

ו. לטענה כי השינויים הרלוונטיים למתנגדת הינם בכל הנוגע להיקף הזכויות בהתחדשות מגרשית במסלול הריסה ובניה, קווי בניין וגודל מגרש מינימלי, אולם שינויים אלו מאיינים כל התכנות למימוש התחדשות עירונית במתחם, לאור דחיית ההתנגדות לסמנו במסלול של התחדשות מתחמית, וזאת בשל גודל המגרשים הקיימים במתחם, שאינם מאפשרים למתנגדת להכיל את זכויות הבניה המוקנות, לתכנן בניינים ההולמים את מציאות ימינו, ומאיינים כל כדאיות כלכלית למימוש. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית. מבדיקה מדגמית שנערכה עולה, כי במגרשים הפונים לרחוב פייר קניג הזכויות עליהן החליטה הוועדה במסגרת תכנית זו אמורות להיכנס במגבלות המעטפת, ובוודאי שייכנסו אם תיבחר האפשרות לבניה בקיר משותף; וגם בחלקות הפונות לרחוב ההסתדרות נראה כי ניתן לנצל את מלוא הזכויות שהתכנית מאפשרת במגבלות המעטפת בבניה בקיר משותף.

ז. לטענה כי גודל כל המגרשים במתחם שבקטגוריית רחוב ראשי קטן מהנדרש כגודל מגרש מינימלי, כולל עם 10% גמישות, ובמצב זה נדרשת המתנגדת לקדם תכנון עם מגרש גובל, אולם מבדיקה אדריכלית עולה כי באיחוד המגרשים ניתן להגיע רק ל-85-90% מהזכויות המוקנות, וכי דבר זה נובע מהתכסית הנמוכה המתקבלת, הן במגרש הבודד והן באיחוד מגרשים; וכי דבר זה נכון אף בחיבור בין מגרשים קדמיים לאחוריים, שכן בחלופה של חיבור מגרש קדמי ועורפי זכויות הבניה הניתנות פחותות ולפיכך ממילא לא ניתן להגיע לכלכליות. **לדחות את ההתנגדות.**

אכן, המגרשים בקטגוריית רחוב ראשי שבהתנגדות קטנים מגודל המגרש המינימלי, כולל בגמישות שנקבעה. גודל המגרש המינימלי בקטגוריית רחוב ראשי נקבע כדי לעודד ולתמרץ בניה משותפת בחלקות צמודות, וזאת כדי להפחית את הפגיעה במרחב הציבורי שיוצרת כניסת רכבים לחניונים, ולייצר חזית פעילה רציפה ככל הניתן. כאמור לעיל, מבדיקה שנערכה עולה כי בבניה משותפת של שתי חלקות סמוכות ניתן לנצל את מלוא הזכויות שהתכנית מאפשרת במגבלות המעטפת. בנוסף, ראו המענה לסעיף כו' בהתנגדות מהנדסת העיר לעניין הבניה המשותפת של מגרשים קדמיים ועורפיים.

ח. לטענה כי מימוש התכנית בדרך של איחוד מגרשים בקטגוריית רחוב ראשי תוביל לתכנון שאינו מיטיב עם הסביבה מבחינה אורבנית, ועדיף לתכנן בניינים "רזים" יותר, ולאפשר עלייה בגובה. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו מענה בסעיף י"ז להתנגדות מר רוני מזרחי לעניין הגמישות במגרשים גדולים.

ט. טענה כי כדי לאפשר תכנון אופטימלי וניצול מלא הזכויות המוקנות, על הוועדה לאפשר גמישות במספר הקומות (לכל הפחות 2) וכן גמישות בקווי הבניין במגרשים שגודלם פחות מ-600 מ"ר; וכל זאת כדי לאפשר תכנון בניינים עם מרווחים וכדי ליצור קישוריות מתאימה עם הסביבה מבחינה נופית. **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה מחליטה על הוספת קומות וזכויות, כמפורט בעיקרי ההחלטה, אולם ההוראה הקובעת כי זכויות שלא ייכנסו בנפח הבניה לא יהיו ניתנות למימוש בעינה עומדת. נפח הבינוי הוא זה שעומד בבסיס התכנון ומקבל עדיפות על ניצול מלא של הזכויות. כאמור בסעיף ח' לעיל, הוועדה מאפשרת גמישות מסוימת בתכנון מגרשים גדולים.

י. טענה כי לאפשרות לממש התחדשות בקטגורית רחוב ראשי, במגרשים ששטחם קטן מ-600 מ"ר, לפי הזכויות והקומות של קטגורית רחבי העיר D אין כדאיות כלכלית לאור איבוד זכויות הבניה; וכי הדברים נכונים אף למגרשים במתחם שברחוב פייר קניג, שסוגו בקטגורית רחבי העיר C, לאור גודלם, כאשר בכל חלופות התכנון האפשריות, כולל חיבור מגרשים שהתכנית מתירה, לא ניתן להכיל את זכויות הבניה המוקנות בתוך הקומות שנקבעו. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו מענה בסעיף ז' לעיל לגבי בניה משותפת בחלקות צמודות ברחוב ראשי. המגרשים לאורך רחוב פייר קניג גדולים מגודל מגרש מינימלי שנקבע לקטגורית רחבי העיר (400 מ"ר).

יא. טענה כי התכנית במתכונתה המוצעת בהודעה תותיר את המתנגדת ללא כל יכולת לבצע פרויקט התחדשות עירונית, השקעותיה ירדו לטמיון ובעלי הזכויות ייוותרו מול שוקת שבורה; וכי בימים אלה של מחסור גואה בהיצע יח"ד במחוז תל אביב ובמדינה כולה, יהיה זה מוצדק וראוי מבחינה תכנונית, אדריכלית, כלכלית וחברתית לקבל התנגדות זו, שמטרתה לטייב את התכנון, ולאשר תכנית ראויה שניתן לממשה. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

17. התנגדות חברת ס. אביב התחדשות עירונית ברץ 14 בע"מ

א. טענה כי הנחיות התכנית קובעות כי היא כפופה להוראות תמא/ 38, ומשמעות הדבר היא כי הוראות התמ"א יגברו על האמור בתכנית, ובכלל זה סעיף 24 בתמ"א; ואילו ההודעה לפי סעיפים 77-78 לא עומדת בהוראת סעיף 24.1 הקובע כי יש לנמק את אי תחולת תמא/ 38 בשטחים בהם תחול התכנית שבהכנה; וכן ההודעה לא עומדת בהוראת סעיף 24.2 הקובע כי דבר הכנת התכנית יפורסם בדרך שבה מתפרסמת הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת, למעט פרסום ברשומות, ותינתן הזדמנות לכל מי שרואה עצמו נפגע להגיש התנגדות להחלטה במועד שתקבע הוועדה; ובשל האמור לעיל תנאי סעיף 24.3 לא התקיימו והוועדה המקומית לא שמעה את המתנגדים להחלטה ולא הודיעה להם על החלטתה, ולרואה עצמו נפגע לא ניתנה הזדמנות לערור; ובשל כך לא התקיימו הוראות סעיף 24.4 לפיו לאחר שמיעת ההתנגדויות וההחלטה בהן, ההחלטה תפורסם. **לדחות את ההתנגדות.**

סעיף 24 בתמא/ 38 נפתח במילים "הוועדה המקומית רשאית לקבל החלטה לפי סעיף 77 לחוק...". תכנית זו קודמה בסמכות מחוזית ולפיכך הוראות הסעיף לא חלות עליה. החלטות הוועדה המקומית בעניין ההודעה על הכנת התכנית היוו המלצה לוועדה המחוזית.

ב. לטענה כי החברה התקשרה עם הדיירים לביצוע פרויקט במסלול חיזוק ותוספות לפני למעלה מ-3 שנים, הוציאה תיק מידע ופעלה לפי הנחיות מחלקת ההנדסה בעירייה, ועברה סחבת נוראית הלוך וחזור כמעט בכל מחלקות התכנון בעירייה (כפי שעושים בדרך כלל לאחר אישור הוועדה המקומית לקבל היתר בתנאים) עד שהגיעו לבקשה שתאמה את ההנחיות, אך מיד לאחר החלטת הוועדה המקומית ביום 31.12.2019 לפרסם הודעה לפי סעיפים 77-78 נדחה שיבוץ הבקשה למועד לא ידוע בתירוצים שונים. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין הוראת המעבר. **ככל שהבקשה להיתר נקלטה בוועדה המקומית לפני מועד הפקדת התכנית**, הוראת המעבר תחול על הבקשה, ולא יהיה צורך בהתאמתה להוראות התכנית.

ג. לטענה כי על החלטת וועדת ערר להורות לעיריית חולון כי ההודעה מיום 31.12.2019 מבוטלת, ויש לפעול על פי הוראת סעיף 24.6 לתמ"א, ובשל כך על פרויקטים שנמצאים בשלב מתקדם אחרי קבלת תיק מידע, עמידה בתנאי סף והמתנה לשיבוץ לוועדה לקבלת היתר בתנאים, להתממש ולהסתיים. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו מענה לסעיף ב' לעיל.

ד. לטענה כי החל מ-31.12.2019, אז החליטה הוועדה המקומית להוציא הודעה על התכנית, ועל אף כי נופל בכך פגם, חסמה עיריית חולון ומנעה מעשרות פרויקטים להתממש, עוד בטרם אושרה התכנית, על אף שלוקח לתכניות כאלה מספר שנים לקבל אישור בוועדה המחוזית. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו מענה לסעיף ב' לעיל.

ה. לטענה כי על אף שהמידע התכנוני היה עדיין בתוקף והחברה פעלה לפי הוראות מחלקות התכנון בעירייה, בדיון בבקשה ב-23.6.2020 קיבלה המתנגדת סירוב מאחר והבקשה אינה תואמת את התכנית; וכי היקף השינויים שידרשו לצורך התאמת התכנון לתכנית ח/ 619 מהותיים, יהוו תכנון אחר אשר ימוטט את הפרויקט כלכלית, וכל הזמן, המשאבים, הכסף ובעיקר הציפייה של הדיירים לשיפור חייהם על ידי בניית הפרויקט, הוספת ממ"דים וחיזוק הבניין - ירדו לטמיון. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו מענה לסעיף ב' לעיל. במועד הדיון הנזכר בהתנגדות, חלו המגבלות לפי סעיף 78 בחוק על תחום התכנית.

ו. לטענה כי לו היו דנים בבקשה במועד כבר היה בידי המתנגדת היתר בניה, אך הסחבת בעירייה והבחירה של גורמי התכנון לפעול "ברוח" התכנית עוד לפני אישורה מבקשים למוטט כלכלית את הפרויקט, ויש לחייב את הוועדה המקומית לפעול ברוח הנחיות תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, במסגרתו תיק מידע תכנוני תקף לשנתיים, ולתת אורכה מתבקשת בשל עיכובים יזומים על ידי העירייה, ובכך לאפשר לפרויקט להמשיך במתכונת שכבר אושרה על ידי מחלקת ההנדסה. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו מענה לסעיף ב' לעיל.

18. התנגדות חברת א. שלי השקעות 14 בע"מ, בעניין זלמן ארן 16

א. לטענה כי החברה התקשרה עם הדיירים לביצוע פרויקט במסלול חיזוק ותוספות לפני למעלה משנתיים, הוציאה תיק מידע התקף לשנתיים וכולל מידע תכנוני והנחיות להגשת בקשה להיתר, ועבדה על פיו באופן רצוף ועקבי לפי הנחיות המידע ומחלקת ההנדסה; וכי

כאשר הגיעו לבקשה שתאמה את ההנחיות, המתינו לשיבוץ לדיון, והיו במרחק פסיעה מקבלת אישור סופי מהוועדה המקומית, הסתבר כי הוועדה המקומית החליטה ביום 31.12.2019 לפרסם הודעה לפי סעיפים 77-78 ושיבוץ הבקשה נדחה למועד לא ידוע בתירוצים שונים. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין הוראת המעבר. **ככל שהבקשה להיתר נקלטה בוועדה המקומית לפני מועד הפקדת התכנית, הוראת המעבר תחול על הבקשה, ולא יהיה צורך בהתאמתה להוראות התכנית.**

ב. לטענה כי החברה עשתה מעל המצופה וניסתה להתאים את הבקשה להוראות התכנית, אך מצב זה אינו אפשרי שכן המבנה הקיים חורג מקו הבניין של התכנית; וכן הנסיגה המבוקשת בקומת הקרקע לא מאפשרת חיזוק המבנה מבחינה קונסטרוקטיבית; וכן הנסיגה המבוקשת אינה מאפשרת הוספת ממ"דים לדירות הקיימות ולדירות החדשות. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו מענה לסעיף א' לעיל.

ג. לטענה כי בשל מגבלות התכנית הדורשות נסיגה בקומות העליונות ובקומת הקרקע הפרויקט אינו כלכלי למוסד מלווה, ויוצר מצב מסוכן לבעלי הזכויות ולחברה. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו מענה לסעיף א' לעיל. בנוסף, ראו עיקרי ההחלטה לעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

ד. לטענה כי יש לחייב את הוועדה המקומית לפעול ברוח הנחיות תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, במסגרתו תיק מידע תכנוני תקף לשנתיים, ולתת אורכה מתבקשת בשל עיכובים יזומים על ידי העירייה, ובכך לאפשר לפרויקט להמשיך במתכונת שכבר אושרה על ידי מחלקת ההנדסה. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו מענה לסעיף א' לעיל.

ה. לטענה כי יש לחייב את הוועדה לעמוד בתקן השמאי של 20% לצורך קבלת אישור מוסד מלווה לפרויקט ומתן בטוחות ראויות לדיירים הקיימים. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית. בנוסף מציינת הוועדה כי במסגרת העדכון שנקבע לאחרונה לתקן 21 נכללת קביעה של השמאי הממשלתי להקטנת שיעור הרווח היזמי.

19. התנגדות נציגות בניין זלמן ארן 24

א. לטענה כי הבניין ממוקם בין שני מבנים שכבר קיבלו היתר לביצוע תמא/ 38 במסלול חיזוק ותוספות, ולפיכך אינו יכול להתאחד עם מגרש סמוך ולייצר הזדמנות אמיתית לחיזוק הבניין וחידושו; וכי ההגבלות שהוטלו בתכנית הרסניות, ובהן הפחתת קומת תוספת, שינוי והרחבת קו הבניין האחורי, וחוסר האפשרות לבניית ממ"דים בקו בניין 0; ושינויים אלו לעומת ההיתרים שקיבלו המבנים הסמוכים גורמים להשאתם בבניין מתפורר, שכן הפרויקט לא יהיה אטרקטיבי ליזם מבחינה כלכלית. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי התחדשות מגרשית.

- ב. טענה כי המגרש ממוקם בין רחוב וולקני לסמטה להולכי רגל ולפיכך צריך להרחיק את הממ"דים משתי חזיתות קדמיות, ואין איפה למקם אותם. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- הוועדה מחליטה כי חזית אל שביל לא תיחשב כחזית קדמית, לפיכך במקרה הנדון החזית אל השביל תהיה חזית אחורית, על כל המשתמע מבחינת קווי הבניין.
- ג. טענה כי במבנים הסמוכים שכבר מממשים חיזוק הותר מיקום אחר לממ"ד שהתכנית לא מאפשרת לקבל; וכי במבנים הסמוכים 3 יח"ד בקומה לעומת 4 יח"ד בקומה במגרש המתנגדים, ולפיכך מבקשים לקבל אותם תנאים ששכניהם קיבלו. **לדחות את ההתנגדות.**
- הוועדה המקומית החליטה להגיש תכנית זו כדי להתאים את הוראות תמא/ 38 לתנאי הייחודיים של העיר (ראו עיקרי הוראות התכנית, סעיף 2.2.4). הוועדות המקומית והמחוזית סברו כי יש להגביל את אפשרות מיקום הממ"דים, בשל השפעתם על המרחב הציבורי ומבנים גובלים. יש לציין כי מגרש המתנגדים גדול בצורה משמעותית מהמגרשים הסמוכים לו, ומכאן מספר יח"ד לקומה גדול יותר.
- ד. טענה כי נבדקה האפשרות למסלול הריסה ובניה, אך במגבלת 7 הקומות אף יזם אינו רוצה לקבל על עצמו פרויקט של מבנה בודד. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית.

20. התנגדות עו"ד לירון רוז, בשם חברת גן השיקמים בע"מ בעניין רחוב דב הז 55

- א. טענה כי המגרש הנדון חריג ביחס למגרשים אחרים ברחוב, מאחר והמגרשים משני צדדיו בנויים בקיר משותף עם מגרש אחר, ולפיכך המגרש הנדון נותר ללא אופציה לאיחוד מגרשים; וכי ברחובות ראשיים נקבע גודל מגרש מינימלי לקידום היתר במסלול הריסה ובניה ל-600 מ"ר, אולם המגרשים לאורך רחוב דב הז, כמו גם המגרש הנדון, קטנים מכך, ולא ניתן יהיה לקבל היתר במגרש הנדון; וכי אין לכך הצדקה תכנונית, והדבר חוטא למטרת התכנית ולאינטרס של הרשות, וגורם לקיפוח ביחס ליתר המגרשים ברחוב, שכאמור כבר אוחדו בעבר למגרש גדול יותר; וכי בפרסום לפי סעיפים 77-78 נקבע גודל מגרש מינימלי באזור האמור ל-500 מ"ר, ולא ברור השיקול התכנוני שהביא להחמרה בדרישה. ולפיכך יש לתקן את התכנית על ידי הקטנת גודל המגרש המינימלי ברחובות ראשיים ל-450 מ"ר; וכי ככל שלא ישונה גודל מגרש מינימלי יש להחריג את המגרש הנדון. **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה מציינת כי המגרש נכלל במתחם שניתן לקדם בו תכנית מפורטת או התחדשות מגרשית (ראו נספח המתחמים). בנוסף, העובדה כי במגרשים הסמוכים בנויים מבנים הכוללים קיר משותף עם מגרשים אחרים לא מונעת את האפשרות לצרף גם את מגרש המתנגדים לפרויקט התחדשות עתידי, שכן בקטגוריית רחוב ראשי התכנית מאפשרת בניה משותפת של עד 4 מגרשים.

כאמור במענה לסעיף כ"ד בהתנגדות מהנדסת העיר, לא ניתן לתת מענה במסגרת תכנית בהיקף נרחב כמו תכנית זו למקרים יוצאי דופן. הרחובות הראשיים הם רחובות משמעותיים בעלי אופי מסחרי ופעיל. לקביעת גודל מגרש מינימלי הצדקה תכנונית: מגבלה זו נקבעה כדי לעודד ולתמרץ בניה משותפת בחלקות צמודות, וזאת כדי להפחית את הפגיעה במרחב הציבורי שיוצרת כניסת רכבים לחניונים, לצמצם מרחבים לפריקה וטעינה, לייעל את המערך הלוגיסטי של הבניין ולייצר חזית פעילה רציפה ככל הניתן ואפשרות למגוון יחידות מסחר קטנות וגדולות.

בפרסום לפי סעיף 78 נקבעות מגבלות על הוצאת היתרי בניה לתקופת הביניים שעד השלמת התכנון הרצוי, כדי למנוע פגיעה באפשרויות התכנון, אך מגבלות אלו אינן מחייבות בהכרח את התכנית המקודמת. במקרה זה נמצא לנכון, שגודל המגרש המינימלי יהיה גדול ממה שנקבע בפרסום, שכן מדובר ברחוב משמעותי בעל אופי מסחרי בו יש חשיבות למרחב הציבורי ולחזית הרציפה. בכל מקרה, מגרש המתנגדים קטן מהגודל המינימלי שנקבע בפרסום לפי סעיפים 77-78.

ב. לטענה כי על פי הוראות התכנית היא אינה חלה על בניינים בגובה 2 קומות ובשטח בנוי של עד 400 מ"ר, ולפיכך אינה חלה על המגרש; וכי לא ברור אם זו הייתה כוונת התכנית; ובתנאים שפורסמו לפי סעיפים 77-78 לחוק המגרש כן נכלל ברשימת המגרשים עליהם חלים התנאים, ולפיכך יש לתקן את סעיף התחולה. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
ראו עיקרי ההחלטה לעניין תחולת התכנית, וסעיף 2 תחת "תיקונים נוספים" בסיום החלטה זו.

ג. לטענה כי ככל שאכן התכנית אינה חלה על המגרש, הרי שתמא/ 38 חלה עליו, אולם הוחלט לבטלה, וככל שאישור התכנית יקרה לאחר מועד פקיעת התוקף עלולה המתנגדת למצוא עצמה במצב שלא תוכל להוציא היתר כלל. **לדחות את ההתנגדות.**
לאור ההחלטה על הרחבת תחולת התכנית ברחובות הראשיים במסלול הריסה ובניה, הטענה מתייתרת.

ד. לטענה כי בבניין הקיים 8 יח"ד, ואילו על פי התכנית המופקדת ניתן להקים בניין בן 18 יח"ד וכן חנות, וכי מדובר ביחס המרה נמוך במיוחד, אשר בנוסף לעלויות להקמת החניון יביא אותו לסף התחתון והגבולי של כדאיות כלכלית. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

ה. לטענה כי סעיף 6.4 לעניין סטייה ניכרת הינו סעיף דרקוני, ואם יש נסיבות בהן הקלה הגיונית, לא ראוי להגביל את שיקול הדעת של הוועדה המקומית. **לדחות את ההתנגדות.**

מטרת הסעיף הקובע הוראת סטייה ניכרת הינה להשיג בינוי אחיד לאורך הרחובות, באופן השומר על המרחב הציבורי ומרווחים ראויים בין מבנים, ולמנוע התמשכות מיותרת של הליכי הוצאת ההיתר כתוצאה מהצורך בפרסום, דיון בהתנגדויות ובוועדת ערר.

טענות במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב):

ו. לטענה כי בסעיף תחולת התכנית בהודעה נקבע כי הוועדה שוקלת להוסיף מסלול להעצמת זכויות בניה במגרשים שאינם נכללים בתחולת תמא/ 38, אולם מגרש המתנגדת כן נכלל בתחולת התמ"א, ולפיכך למען הבהירות והסרת הספקות, מבוקש להוסיף כי "סעיף זה יחול גם על מגרשים שנכללים בתמא/ 38"; וכי בהוראות התכנית המופקדת נקבע כי התכנית איננה חלה על בניינים שאינם עולים על 2 קומות וששטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר, ועלול להיווצר מצב אבסורדי בו דווקא מבנה הזכאי לתמ"א לא יהיה בתחולת התכנית. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

כאמור בעיקרי ההחלטה, התכנית מוחלת על כל המגרשים לאורך הרחובות הראשיים.

ז. לטענה כי לעניין גודל מגרש מינימלי בהודעה נקבע כי במגרשים ששטחם קטן מ-600 מ"ר ואין ביכולתם להתאחד עם מגרש סמוך יותר מימוש התכנית בשיקול דעת הוועדה המקומית, וכן נקבע כי ברחובות דב הוז וסוקולוב, בקטע שבין רחוב אילת לשדרות קוגל,

גודל מגרש מינימלי יהיה 500 מ"ר; וכי אין הצדקה לא לכלול גם מגרשים לאורך הרחוב בקטע שממערב לרחוב אילת, וכי אם גם הם יכללו בקטגוריה זו יהיה קל יותר לוועדה המקומית לאשר את החריגה מגודל המגרש המינימלי, כאשר הפער הוא 50 מ"ר ולא 150 מ"ר; ובנוסף מבוקש להבהיר כי שיקול הדעת שניתן לוועדה המקומית ביחס לגודל המגרש המינימלי חל גם על מגרש המתנגדת. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

כאמור במענה לסעיף נ"ז להתנגדות מהנדס העיר, הוועדה מחליטה לא לשנות את גודל המגרש המינימלי למגרשים ברחובות דב הוז / סוקולוב, בקטע בין הצמתים עם רחוב אילת ממערב ועם שדרות קוגל במזרח. כאמור במענה לסעיף כ"ד להתנגדות מהנדסת העיר, הוועדה מחליטה לאפשר לוועדה המקומית שיקול דעת באישור התחדשות במסלול הריסה ובניה למגרשים ששטחם קטן מ-600 מ' ככל שהם גובלים במגרשים שכבר התחדשו, או שאין היתכנות להתחדשות; מגרש המתנגדת כלול במתווה המשולב, וכמו כן המבנים הסמוכים לו טרם התחדשו ולכאורה ניתן לקדם איתם פרויקט משותף, ולפיכך שיקול הדעת נתון לוועדה המקומית.

21. התנגדות דיירי רחוב הגר"א 25

א. לטענה כי התכנית קובעת לכל העיר תוספת של קומה וחצי, למעט במגרשים מיוחדים, ובכך איננה עומדת בתנאי סעיף 23 לתמ"א/38, הקובע שניתן יהיה לעשות תכנית רק בשל התנאים הייחודיים של היישוב או חלק ממנו, וכי לא ברור איזה תנאים ייחודיים יש לעיר, המצדיקים הוראה גורפת כזו. **לדחות את ההתנגדות.**

לאור ההחלטה לאפשר קומה נוספת במסלול חיזוק, הטענה מתייתרת. ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית.

ב. לטענה כי מאחר והקטגוריה יכולה לקלוט 9 קומות בהריסה ובניה, אין להגביל את מספר קומות התוספת; וכי בפרויקט חיזוק מתקבלות 6 וחצי קומות, באופן שאינו כלכלי. **לדחות את ההתנגדות.**

כאמור בעיקרי ההחלטה, הוועדה מחליטה כי במסלול חיזוק תותר תוספת של 2.65 קומות. הוועדה סבורה כי אין לאפשר קומות נוספות בחיזוק, עד הגובה הניתן במסלול הריסה ובניה, וזאת כדי לעודד מימוש התחדשות במסלול הריסה ובניה, וכן מסיבות קונסטרוקטיביות.

ג. לטענה כי בפרויקט חיזוק הכולל 2.5 קומות תוספת גלום רווח יזמי של 26%, ואילו בפרויקט הכולל רק 1.5 קומות, בהתאמה לתכנית המופקדת, הרווח היזמי יעמוד על 11.4% בלבד, ולא ניתן יהיה לקבל ליווי בנקאי ולממש את הפרויקט; וכי לא ניתן לאשר תכנית שאין לה היתכנות. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

לאור ההחלטה לאפשר קומה נוספת במסלול חיזוק, הטענה מתייתרת. ראו גם עיקרי ההחלטה לעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

ד. לטענה כי התכנית לא לוקחת בחשבון את הקירבה לתחנות עתידיות של הסעת המונים, והבניין הנדון במרחק של 300 מ' בלבד מתחנה; וכי הגיוני לצופף ולעבות את מספר יחידות בקרבת התחנות, ולאפשר לאנשים לגור בסמיכות אליהן ולוותר על רכבם הפרטי; וכי אישור תוספת של 1.5 קומות בלבד יהיה בסתירה לתמ"א 70, אשר תבקש לצופף את האוכלוסייה לאחר אישורה ולעבות את הבניה סביב תחנות המטרו; וכי תיקון 4 לתמ"א

35 מוצע בימים אלו לאישור, וכולל הגדלה של הצפיפות במרקמים העירוניים במרכז הארץ. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

כאמור, הוועדה מחליטה על תוספת זכויות, ומכאן שהצפיפות במגרש תגדל. הוועדה מציינת כי המגרש במרחק העולה על 300 מ' מתחנת המטרו. בנוסף, ראו עיקרי ההחלטה לעניין התייחסות לשינוי 4 לתמ"א 35.

ה. לטענה כי לא ברור מדוע נגזרה תכנית ח/ 2030, וייתכן כי הסיבות קשורות להיעדר התייחסות לתכנון התחבורתי. **לדחות את ההתנגדות.**

אין מקום להגשת התנגדויות לתכניות אחרות באמצעות הליך תכנוני זה.

ו. לטענה כי המרווח הצדי הוא היחיד שיכול לשמש למעבר רכב לחניות הנדרשות, והמגבלות בקווי הבניין בחזית, הן לקומות הטיפוסיות והן בקומת הקרקע, לא מאפשרות להתקין ממ"דים, וכי אם הנושא העיצובי הוא העומד מאחורי המגבלה ניתן למצוא לכך פתרון; וכי קווי הבניין שהציעו בבקשה להיתר תואמו עם העירייה, והתכנית נוגדת לתיאומים, ולפיכך מבקשים גמישות לעירייה לקבוע את קווי הבניין לכל פרויקט, וכן מבקשים קו בניין קידמי וצדי 1 מ', כדי לאפשר ממ"דים. **לדחות את ההתנגדות.**

הסעיף הקובע הוראת סטייה נדרש בכדי להשיג בינוי אחיד לאורך הרחובות, באופן השומר על המרחב הציבורי, ולמנוע התמשכות מיותרת של הליכי הוצאת ההיתר כתוצאה מהצורך בפרסום, דיון בהתנגדויות ובוועדת ערר.

ז. לטענה כי אישור התכנית במתכונתה המופקדת יביא לעלייה דרמטית במחירי הדירות עקב מחסור בהיצע, ולכל היותר יש לבטל את מגבלת הקומות, כפי שהוצע במתווה שקד. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית. הוועדה שבה ומציינת כי חלופת שקד אינה חלה בתחום התכנית.

22. התנגדות עוה"ד אורטל דוידאן גדעוני ועמית דוידאן, בשם חברת אילנות התחדשות עירונית בע"מ, בעניין רחוב תרצ"ו 10 ורחוב זמנהוף 28

א. לטענה כי שתי הבקשות הוגשו לפני זמן רב, וההליכים החלו לפני הפרסום לפי סעיפים 77-78, וכי הוצאות הייזום הסתמכו על מצב תכנוני אחר והיו גבוהות ביותר; ומשכך הפחתת הקומה מהווה פגיעה משמעותית שיכולה למוטט את היזום, שלא יכול היה לקחת אותה בחשבון כשלקח על עצמו את הפרויקט. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין הוראת המעבר. **ככל שהבקשה להיתר נקלטה בוועדה המקומית לפני מועד הפקדת התכנית**, הוראת המעבר תחול על הבקשה, ולא יהיה צורך בהתאמתה להוראות התכנית. בנוסף ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

ב. לטענה כי לא ברורה קביעת אחוזי הבניה המופחתים לסיווג רחבי העיר B, לעומת סיווג רחבי העיר C במסלול הריסה ובניה, והמתנגדת סבורה כי מדובר בהפליה פסולה; וכי לכל המבנים ברחוב תרצ"ו מלבד שלושה נקבעה קטגוריית רחבי העיר C, ולא ברור הרקע להבדל; ובנוסף לכך, הבינוי הנמוך נקבע לחלק הרחב של הרחוב, ואילו הבינוי הגבוה בחלקו הצר; וכי כתוצאה מכך תיווצר חוסר אחידות תכנונית, וזאת כאשר הוועדה המקומית מבקשת להימנע מחוסר אחידות כזה ולהחיל את התכנית גם על בניינים שלא זכאים לתמ"א. **לדחות את ההתנגדות.**

- קטגורית רחבי העיר B נקבעה למגרשים בייעוד מאושר מגורים ג' או מגורים ב'1, בהם הבינוי בפועל בן 2 קומות (עם או ללא קומת עמודים). קטגורית רחבי העיר C נקבעה למגרשים בייעוד מאושר מגורים ג2, בהם הבינוי בפועל בן 3 קומות מעל קומת עמודים. ביחס להחלת התכנית על מבנים שאינם זכאים לתמא/ 38 לצורך קבלת אחידות תכנונית, הוועדה קיבלה זאת רק לגבי מגרשים ברחובות ראשיים.
- ג. לטענה כי בהשוואה בין התכנית המופקדת לתמא/ 38, יש הפחתה ישירה בזכויות הבניה במקרקעין בהיקף של קומת מגורים שלמה. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית. התכנית מתאימה את עקרונות תמא/ 38 שהוחלט על ביטולה למאפייניה הספציפיים של העיר.
- ד. לטענה כי ביום 2.11.2021 החליטה הוועדה המקומית לאשר את הבקשה להיתר, בתנאי כי תותאם לתכנית ותופחת קומה. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- ראו מענה לסעיף א' לעיל.
- ה. לטענה כי בשני המגרשים בהתנגדות קווי הבניין הצדיים הצרים מונעים את האפשרות לממש את הזכויות, וזאת בהיעדר מוחלט של שיקול דעת למוסד התכנון לחרוג מהם במקרה הצורך, וקביעת סטייה ניכרת להוראות לעניין קווי הבניין, מספר הקומות והשטח הממוצע של דירה חדשה במסלול הריסה ובניה, ומבלי שלוועדה נתון כל שיקול דעת, תסכל את התחדשותם של מבנים רבים. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- מטרת הסעיף הקובע הוראת סטייה ניכרת הינה להשיג בינוי אחיד לאורך הרחובות, באופן השומר על המרחב הציבורי ומרווחים ראויים בין מבנים, ולמנוע התמשכות מיותרת של הליכי הוצאת ההיתר כתוצאה מהצורך בפרסום, דיון בהתנגדויות ובוועדת ערר. ההתנגדות מתקבלת באשר לשטח הממוצע של דירה, ראו עיקרי ההחלטה לעניין התמהיל.
- ו. לטענה כי בשני המגרשים בהתנגדות החליטה הוועדה המקומית במהלך חודש נובמבר 2021 לאשר את הבקשה להיתר בתנאי שתותאם להוראות התכנית המופקדת, ובראשם הפחתה של קומה; ובנסיבות אלה אין היתכנות כלכלית לביצוע הפרויקט. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- ראו מענה לסעיף א' לעיל.
- ז. לטענה כי הוראות התכנית מנוגדות למטרתה, שכן הן מסכלות את ההיתכנות לביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית, ומפחיתות זכויות שאמורות להוות תמריץ להתחדשות המבנים בצורה דרסטית ודרמטית; וכי בתחילת דרכה של תמא/ 38 נקבעה תוספת בהיקף של קומה וחצי, אולם זו הורחבה ל-2.5 קומות לאחר שלא הייתה הענות מספקת, וניסיון עבר זה מלמד על הצדקה לזכויות אלה; וכי בהעדר רווח יזמי מינימלי ראוי לא ימצא היזם שיקדם ויבצע את הפרויקטים. **לדחות את ההתנגדות.**
- לאור האמור בעיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית, הטענה מתייתרת. כמו כן, ראו עיקרי ההחלטה לעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.
- ח. לטענה כי התכנית נותנת תמריצים זהים לשני מסלולי ההתחדשות, וזאת כאשר חלופת ההריסה יקרה באופן משמעותי, ומכאן לתכנית תוצאה ישירה והרסנית של העדפת פרויקטים של חיזוק; וכי הדברים מקבלים משנה תוקף ב"חלופת שקד" לתמא/ 38, שם

נקבעה העדפה ברורה להריסה ובניה, ורק ככל שזו לא ניתנת יבוצע חיזוק. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית מאפשרת מספר קומות גבוה יותר במסלול הריסה ובניה, ובכך מתעדפת אותו. ט. לטענה כי ההוראה המגבילה את מספר הדירות החדשות במסלול החיזוק למספר הדירות הקיימות בבניין שרירותית ותמוהה; וכי קשה למצוא בה הגיון ולא ברור כיצד הדבר קשור למטרות התכנית או משרת אותה, ולא ברור למה היא מבחינה בין בניינים שונים רק על פי מספר הדירות הקיימות, גדולות או קטנות; וכי ניתן לקבוע כי דווקא בבניין בו מספר הדירות נמוך נכון להוסיף מספר גבוה של דירות, ולהיפך; וכן לא ברור מדוע נקבעה מגבלה למספר הדירות החדשות במסלול החיזוק אך לא במסלול ההריסה והבניה; וכי לא ברור איך ניתן להוסיף לבניין בן כמה קומות מספר דירות שווה למספר הקיים, כאשר ניתן להוסיף רק קומה וחצי. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הוועדה מחליטה לשנות את ההוראה לעניין מספר יח"ד החדשות במבנה במסלול חיזוק, וקובעת כי מספר יח"ד בקומה טיפוסית חדשה לא יעלה על מספר יח"ד בקומה טיפוסית קיימת, וככל שאין קומה טיפוסית, בקומה העליונה בבניין הקיים; ומובהר כי המצב הקיים כולל יח"ד בהיתר בלבד.

י. לטענה כי אין טעם בהגבלת גודל ההרחבה ב-15 מ"ר, ככל שקווי הבניין מאפשרים הרחבה גדולה יותר; וכן התכנית מגבילה את ההרחבה רק ביחס לקיים על פי היתר, ובמקרים בהם הורחבו חלק מהדירות בבניין הדבר יגרום לאפליה לא מוצדקת בין כלל הדירות בבניין; וכי המגבלה עניינה בגודל התמורה המגיעה לבעלי דירות בפרויקטים של פינוי בינוי, אולם אלה עניין למו"מ עסקי בין הצדדים ואין לה עניין עם התכנית המופקדת. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית.

יא. לטענה כי מאחר ונקבע בתכנית כי יש לבנות את המרפסות במגבלות קווי הבניין, ולכן לא ברור מה הטעם בהגבלת גודלן, שכן אין מדובר בשטח עיקרי שעלול ליצר צפיפות או עומס על תשתיות, אלא במרפסת שמטיבה עם בעלי הדירות מבלי לפגוע במאומה; וכי הדבר מקבל משנה תוקף נוכח מגפת הקורונה, שהמחישה את ערכן של המרפסות; וכי ראוי לאפשר מרפסות בגודל 18 מ"ר ואף יותר. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו המענה לסעיף ל"ב בהתנגדות מהנדסת העיר ולסעיף י"ג בהתנגדות ארגון הקבלנים והבונים.

יב. לטענה כי התנאי שנקבע להיתר בניה לפרסם לפי סעיף 149 לחוק מטיל מעמסה כספית ומעשית, גורם לעיכוב, מעודד הגשת התנגדויות ומייצר סיבוכים בדמות טענות מאוחרות להעדר ביצוע פרסום, הגשת עררים, עתירות מנהליות וערעורים לבית המשפט העליון; וכי מה הרלוונטיות בפרסום, שעה שלא ניתן לסטות מהוראות התכנית. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין יידוע הציבור לפי סעיף 149 לחוק.

יג. לטענה כי התנאי שנקבע להיתר בניה להגיש תכנית נוף מעמיס עלויות על כל פרויקט, ולא ברור מדוע היא נדרשת עבור כל הבניינים, ובוודאי שאינה נדרשת בתחומים המוגדרים כרחבי העיר; וכי ניתן להותיר עניין זה לשיקול דעת הוועדה המקומית אך לא לדרוש זאת באופן גורף. **לדחות את ההתנגדות.**

מאחר והתכנית איננה נקודתית ולא בוחנת באופן מפורט את העמדת המבנה במגרש, קיומם של עצים בוגרים קיימים והצורך בנטיעות, פתרונות חניה, ניקוז וכו', תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שתתייחס לנושאים הנזכרים.

ד. לטענה כי התכנית קובעת רק מה לא יינתן ומה המקסימום שיכול שיאושר, אך לא קובעת מה הן הזכויות הבסיסיות שיאושרו ללא ספק, וכי אם נמצא מרחב לשיקול דעת של הוועדה המקומית, הרי יש לתת אותו כלפי מעלה ולא כלפי מטה; וכך תתאפשר וודאות תכנונית ביחס למינימום הבינוי שיתאפשר, הסיכון יצטמצם והדבר יסייע לקידום פרויקטים, בהתאם למטרת התכנית. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית קובעת זכויות בניה ומעטפת למסלול הריסה ובניה, וקובעת כי זכויות שיחרגו מהמעטפת לא יהיו ניתנות למימוש. גם במסלול חיזוק ותוספות נקבעה מעטפת לבניה. על פי סעיף 6.3 בהוראות, מוסד התכנון יוכל לסרב להיתר בניה או להגבילו אם מצא זאת לנכון מטעמים מיוחדים שיירשמו בהחלטתו, וזאת בדומה לסעיף הקבוע בתמ"א/ 38, ראו מענה לסעיף נ"ד בהתנגדות מהנדס העיר. כפי שבהיתרים מכוח התמ"א ניתן להפחית זכויות משיקולים שונים, כך גם בתכנית זו נשמרות סמכויות הוועדה המקומית להפעלת שיקול דעתה.

ט. לטענה כי התכנית שוללת את שיקול הדעת של הוועדה המקומית למעט במגרשים שצורתם אי רגולרית או במגרשים חריגים, אך יש מקום לאפשר לה שיקול דעת שיאפשר לה להביא לידי ביטוי את הייחודיות של כל מגרש ומגרש ולהתאים את ההוראות התכנוניות שיחולו בו לצרכים הייחודיים הקיימים בו, לבינוי בו ובסביבתו הסמוכה, לחלופות הניתנות ליישום, וכדומה; ובאופן ספציפי למקרים בהם נדרש להציב רכיבי חיזוק קונסטרוקטיביים בחריגה מקווי הבניין. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

התכנית חלה על שטח ניכר ואיננה יכולה לתת מענה למצבים יוצאי דופן, אשר יאלצו לקבל מענה באפיקים אחרים. החלטה זו מרחיבה את שיקול הדעת של הוועדה המקומית, למשל ביחס למגרשים גדולים, מבני רכבת, וכדומה. לטענה לעניין רכיבי החיזוק הוועדה מחליטה כי במסלול חיזוק יותר למקם רכיבי חיזוק (לא כולל ממ"דים) עד 50 ס"מ מחוץ לקווי הבניין.

טז. לטענה כי העדר מרחב שיקול דעת מנוגד להנחיות מנהל התכנון המפורטות באוגדן ההנחיות שכותרתו "מתווה להכנת תכנית מתאר כוללת ליישוב". **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית איננה מוגדרת כתכנית מתאר כוללת מכוח סעיף 62א(ג) לחוק, אלא כתכנית כוללת להתחדשות עירונית לפי סעיף 64(ב). לפיכך אוגדן ההנחיות לא חל עליה ובכל מקרה אינו גובר על שיקול דעת מוסד התכנון, שהנו הגורם המוסמך.

ז. לטענה כי החלת התכנית על כל הבקשות להיתר התלויות ועומדות במועד הפקדתה פוגעת במגישי הבקשות, ובינם המתנגדת, שהסתמכו על המצב התכנוני ששרר עובר להפקדה, פעלו לייזום פרויקטים והוציאו הוצאות משמעותיות, ועתה עומדים בפני שוקת שבורה עת שונתה המדיניות התכנונית באופן פתאומי ונשללו מהם זכויות עליהן הסתמכו; וכי יש לקבוע הוראת מעבר ולתת לוועדה המקומית שיקול דעת ביחס לבקשות כאמור, שכן הבקשה לבניין ברחוב זמנהוף הוגשה במהלך 2019, והבקשה לבניין ברחוב תרצ"ו הוגשה כבר ב-2020, ורק בינואר 2020 פורסמו ההוראות לפי סעיפים 77-78; וכי במהלך 2020 קבעה הוועדה המקומית כי יש להתאים את הבקשות לקווי הבניין של התכנית המופקדת, אך על אף שהמתנגדת פעלה בהתאם לכך, החליטה הוועדה המקומית לאשר את הבקשות בהפחתה של קומה, דבר שמאיים את היתכנות הפרויקטים; וכי בכך הפרה הוועדה

המקומית את אינטרס ההסתמכות של המתנגדת ונגרמו לה נזקים; וכי הדברים מקבלים משנה תוקף בהתנגדות מהנדסת העיר, המבקשת לקבוע הוראת מעבר ביחס לבקשות פעילות להיתר במסלול חיזוק ותוספות ולאפשר בהן תוספת של 2.5 קומות ולא של קומה וחצי בלבד. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו מענה לסעיף א' לעיל.

טענות במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב):

יח. לטענה כי שתי הבקשות להיתרי בניה שהגישה המתנגדת הוגשו טרם הפקדת התכנית אך אושרו אחריה, ובתנאי שיותאמו להוראות התכנית המופקדת; ובנסיבות בהן כבר תוכנן הבניין שלא בהתאם לתכנית המופקדת תוך הסתמכות על המצב התכנוני שהיה קיים דאז, ושעל בסיס אותו תכנון אף עוגנו התמורות עם בעלי הזכויות, קיים קושי של ממש לשנות את התכנון; משכך פנתה המתנגדת לוועדה בבקשה להורות בהתאם לעמדת מהנדסת העיר, כי מבנים שביחס להם הוגשו בקשות להיתרים לפני הפקדתה של התכנית יחסו תחת הוראת מעבר, כך שהתכנית המופקדת לא תחול עליהן; ובטיעוני הוועדה המקומית בתשובתה להתנגדויות אף הרחיבה זו את הוראת המעבר כך שתחול לא רק על בקשות במסלול חיזוק, אלא גם על בקשות במסלול הריסה ובניה, והועברה רשימה של בקשות עליהן סברה הוועדה המקומית שראוי להחיל את הוראת המעבר. ועל הוועדה המחוזית להורות על תוספת הוראת מעבר, באשר לבקשות שהגישה המתנגדת עובר להפקדת התכנית, ולמצער ביחס לבניין ברחוב זמנהוף 28, בו מבוקש מסלול חיזוק. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו המענה לסעיף א' לעיל.

23. התנגדות מוטי בן ישעיהו, רחוב המעורר 4

א. לטענה כי הרחובות לסל, זמנהוף, ליסין, בלינסון, ליאון בלוס, בוסל, י"א באדר, ברדיצ'בסקי וכפר גלעדי צרים וחד סטריים, המאופיינים בבניה נמוכה של 2 קומות, ואילו על פי התכנית המופקדת ניתן לבנות בהם עד 6 קומות, המהווה גידול של פי 3 בכמות האוכלוסייה ללא התייחסות לתשתיות, תוספת גינות ומוסדות ציבור; וכן הרחובות אלרואי, האר"י, צבי שץ, ברנר, שד"ל ואוהל שרה - המאופיינים אף הם בבניו של קומה עד 3; ויש לאפשר הגדלת היקפי הבניה בהיקף של פי 2 מהקיים (4 קומות) ולא יותר; וכי וועדת ערר, בהתייחסותה לערר שהוגש על רחוב בלינסון 15, החליטה לצמצם את זכויות הבניה שהעירייה אישרה (ישיבות וועדת הערר התקיימו ב-2018-2017). **לדחות את ההתנגדות.**

ראו המענה לסעיף מ"ט בהתנגדות מהנדס העיר לעניין צורכי ציבור. זכויות הבניה נקבעו בהתאם למצב המאושר ו/או הבנוי בפועל, ולפיכך למגרשים ברחוב המעורר בו מתגורר המתנגד נקבעו זכויות גבוהות יותר מאשר למגרשים ברחובות המוזכרים בטענה.

ב. לטענה כי רחוב המעורר הנו רחוב צר וחד סטרי, הכולל 8 בניינים בגובה שבין קומה אחת ל-4 קומות, ונמצא בסמוך לרחובות הנזכרים לעיל, ושויך לקטגוריה רחבי העיר D, ובאופן דומה הוגדרו קטעים מרחובות אחד במאי והצפירה; וכי סביר להניח שאושרה בו בניה גבוהה יותר מאחר וקיימים בו מבנים בני 4 קומות, ולפיכך מבוקש שהבניה הגבוהה תאושר רק עבור מבנים אלו, ואילו המבנים הנמוכים יסווגו כרחבי העיר B כמו ברחובות הנ"ל; וכי קבלנים יעדיפו לעשות התחדשות בבניינים הנמוכים יותר. **לדחות את ההתנגדות.**

מגרשים שויכו לקטגוריות על פי הזכויות המאושרות. ככל שבמגרש קיים מבנה בן קומה אחת, התכנית לא חלה עליו.

ג. לטענה כי כל הרחובות הנזכרים הם חלק מהעיר הוותיקה, ויש לשמר אותם כ"עיר העתיקה" של חולון, לעומת שכונות חדשות כמו קרית בן גוריון, קרית רבין ועוד. **לדחות את ההתנגדות.**

מטרת התכנית לאפשר התחדשות עירונית לאזורים הוותיקים בעיר. גם ברחובות הנזכרים מבנים הנדרשים להתחדשות, וככל שהם נופלים בהגדרות תחולת התכנית, הם יוכלו להתחדש מכוחה.

שכונת גרין ועם

24. התנגדות אדיר בן שוהם וראובן חתוכה, בשם בעלי זכויות ברחוב יצחק הלוי 69 ו-75

א. לטענה כי מבוקש להתחשב גם במגרשים שאינם יכולים להתאחד עם שכניהם והם בשטח הקטן מ-400 מ"ר. מספר המינימום הזה הוא מספר שרירותי ללא הצדקה תכנונית אשר אינו מתחשב במגרשים קטנים הזקוקים גם הם לפינוי בינוי בעתיד; וכי הדרישה לאיחוד מגרשים עלולה לסכן פרויקטים רבים של התחדשות עירונית או לתקוע פרויקטים למשך שנים רבות; וכי הבניינים הצמודים בקו 0 אל מבני המתנגדים לא מעוניינים בבניה חדשה, שכן הם נבנו לאחרונה; וניתן לבנות גם במגרשים של פחות מ-300 מ"ר בניינים טובים ונאים מבחינה תכנונית, ולעמוד בכל דרישות התכניות הרלוונטיות (קווי בניין, צפיפות, חניה וכו'). **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

מגבלת גודל מגרש מינימלי נקבעה מסיבה תכנונית, כדי למנוע מבנים לא יעילים, כגון מבנים משותפים בני מספר קומות על מגרשים קטנים, בהם יהיו רק דירה או שתיים בקומה, וכן למנוע ריבוי כניסות לחניה.

התכנית המופקדת קובעת כי לא תותר הריסה ובניה בחלק ממבנה או בניין הבנוי בקיר משותף עם בניין אחר; וכי יותר חיזוק על חלק ממבנה או בניין הבנוי בקיר משותף עם בניין אחר, וכן תוספת ממ"דים, אך לא תוספת קומות. עם זאת, כאמור בעיקרי ההחלטה לעניין תחולת התכנית, הוועדה מחליטה להחיל את התכנית גם על המבנים הבנויים בקיר משותף עם מבני המתנגדים, וזאת כדי לאפשר את התחדשות המבנים - ככל שתתקבל הסכמת בעלי המבנים הצמודים לביצוע הפרויקט המשותף.

ב. לטענה כי יש לשנות את קטגוריית המגרשים לרחבי העיר D. **לדחות את ההתנגדות.**

הקטגוריות נקבעו בהתאם למצב הקיים ו/או המאושר, ואין סיבה לשנות את הקטגוריה ולהוסיף זכויות בניה למבנים הנדונים, בני 2 קומות.

25. התנגדות חברת צ. אל אופקי בניה בע"מ וחברת קדמי מתכת וקבלנות בע"מ, בעלות מגרשים

ברחוב סעדיה גאון 15-13

א. לטענה כי מבוקש לשנות את סיווג המגרשים ממוקד עירוני לרחבי העיר D כמו שנקבע במגרשים בצד השני של אותו הרחוב, וכי ההגדרה של המגרשים כמוקד עירוני מביאה לכך שעיריית חולון בשיתוף עם משרד השיכון יכינו תכנית לאזור זה (בשל המטר) ומהעירייה נמסר כי תכנית זו אמורה לקחת כ-10 שנים, שבמהלכה לא יהיה אפשר לבצע

שום בניה; וכי דבר זה יסב לבעלי המגרשים נזק גדול, ואם יאפשרו להם התחדשות, בכל מקרה תוואי הרחוב לא אמור להשתנות והכניסה תהיה משם. **לדחות את ההתנגדות.**

המגרשים הנדונים נמצאים במתחם להכנת תכנית מפורטת, עקב קירבתם לתחנת המטרו המתוכננת. הוועדה סבורה כי במצב זה אין מנוס מהמתנה לקידום תכנית מפורטת, שתיבחן את הצורך בציפוף סביבת התחנה, כמו גם את הצורך בשינוי ייעוד הקרקע ועירוב שימושים, הפרשות לצורכי ציבור, מעברים, הרחבת הרחוב, וכדומה. מלבד היבט הציפוף, כל יתר ההיבטים אינם מקבלים מענה בהתחדשות מגרשית.

ב. לטענה כי יש למבנים אישור קונסטרוקטור שהתמ"א חלה עליהם, ונגרם למתנגדים נזק גדול מהעובדה שלא יוכלו להוציא היתר בניה. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית איננה חלה על מבנים בני קומה אחת. הוועדה סבורה כי מבנים כאלה, במידה ולא היו בתחום אזור להכנת תכנית מפורטת, ניתן לחדש בהתאם לתכניות מאושרות, ואין צורך בזכויות נוספות שיהוו תמריץ להתחדשות. ראו עיקרי ההחלטה לעניין התחדשות מבנים צמודי קרקע.

טענות במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב):

ג. לטענה כי המתנגדות עובדות על הוצאת היתר בניה משנת 2015 לפי הנחיות העירייה, אך הכנת תכנית מפורטת למתחם תימשך לפי הערכה כ-10 שנים, וגם אז לא בטוח שיהיה שיתוף פעולה של השכנים לצורך יישומה. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין הוראת המעבר והמענה לסעיף א' לעיל. הוועדה סבורה כי קידום היתר בניה במקום עלול למנוע את ההתחדשות המתחמית.

ד. לטענה כי עיכוב של עוד 15 שנים להוצאת היתר יגרום למתנגדות לנזק אדיר ופגיעה בזכות הקניין, וזאת לאחר שהשקיעו את מיטב כספן ברכישת המגרש. **לדחות את ההתנגדות.**

כאמור בעיקרי ההחלטה, הוועדה מחליטה כי במסגרת תכנית זו לא יוענקו זכויות בניה להתחדשות למבנים צמודי קרקע. על אחת כמה וכמה, לאור קידום תכנון המטרו, הוועדה סבורה כי לא ניתן לאפשר למגרשים בניה חדשה במסגרת עצמאית, ללא תכנון מתחמי.

ה. לטענה כי לפי הוראות התכנית, גודל מינימלי לתכנית מפורטת הוא 2 דונם, אולם למתנגדות אין אפשרות להתאחד עם המגרשים הסמוכים שכן בנויים בהם מבנים בני 6, 8 ו-5 קומות (ברוטו), כך שגם אם יחכו כל השנים, לא יוכלו להתאחד איתם. **לדחות את ההתנגדות.**

שטח שני המגרשים יחד קטן מחצי דונם. ככל שתקודם תכנית מפורטת למתחם, הסמוך לתחנת מטרו, שטח התכנית יצטרך להיות גדול מ-2 ד', אולם אין חובה שבמסגרתה ייבנה על המגרשים שבהתנגדות מבנה בקיר משותף עם המגרשים הסמוכים. נושא זה ייבחן במסגרת התכנון המפורט.

ו. לטענה כי לאחר שאיחדו את שתי החלקות, מתקבל מגרש שגודלו כחצי ד', עליו ניתן לבנות בניין יפה שישתלב באזור בתכנון ראוי, תוך ניצול מיטבי של השטח, ולפיכך יש לשנות את קטגוריית המגרשים לרחבי העיר D, או לאפשר הכנת תכנית מפורטת למגרשים אם אין אפשרות אחרת, כמו במצב המתנגדות. **לדחות את ההתנגדות.**

כאמור בעיקרי ההחלטה ולעיל, הוועדה מחליטה כי במסגרת תכנית זו לא יוענקו זכויות בניה להתחדשות למבנים צמודי קרקע. גם אם המגרשים היו במרקם שכונתי המשוך לקטגוריה אחרת, מגרשים אלו לא היו יכולים להתחדש מכוחה.

26. התנגדות עוה"ד ירון טיקוצקי בשם מנחם ניוביץ' בעל זכויות ברחוב סוקולוב 29

א. לטענה כי קביעת 600 מ"ר כגודל מגרש מינימלי תמנע הלכה למעשה את ההתחדשות העירונית במתכונת המדוברת, שכן המגרש בגודל כ-270 מ"ר; וכי איחוד מגרשים עם המקרקעין הגובלים לא תועיל, מכיוון שיחד תיווצר חלקה בשטח של 520 מ"ר (פחות מהמינימום הנדרש). גם איחוד חלקות משמעותי יותר עם עוד חלקות גובלות לא יעזור, מכיוון שהן בעצמן מגיעות עם שטח העולה על 800 מ"ר ולכן אין להן צורך באיחוד. ולפיכך קביעה זו מותירה את שני הבניינים המצויים באחד הרחובות הראשיים של העיר לעמוד במצבם הנוכחי ולהמשיך להתיישן עד למצב שבו יהפכו לבניינים מסוכנים. **לדחות את ההתנגדות.**

על פי בדיקת הוועדה באתר המפות של עיריית חולון, שטח המגרש והמגרש הסמוך הינו כ-550 מ"ר. בהתאם להחלטה בסעיף כ' להתנגדות מהנדסת העיר לעניין גמישות בגודל מגרש מינימלי, הם יוכלו לקדם התחדשות בפרויקט משותף, כפי שממילא נדרש בתכנית למגרשים עליהם בינוי בקיר משותף.

ב. לטענה כי אין בתכנית אבחנה כלשהי בין מגרשים עליהם בנויים בניינים ישנים ו/או בניינים שבהם בעיות הנדסיות לבין בניינים שאינם ישנים במיוחד. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית הנה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א/38, ולכן כוללת ברוב תחומה את ההבחנה בין בניינים שזכאים לתמ"א (מלפני 1980) לכאלו שלא. זאת ועוד החלטת הוועדה להוסיף מסלולים נוספים לתכנון מתחמי וכן להתחדשות מגרשית שלא על פי התמ"א מייתרות את הטענה.

ג. לטענה כי מימוש הזכויות בהתאם להוראות התכנית ייצור בניין בעל איכות ירודה, אשר לא עולה בקנה אחד עם המטרה "לשמור על איכות החיים" בעיר, ומנוגד לכל היגיון ולכל חזון תכנוני סביר, לאזור זה של העיר חולון, שכן ייווצר בניין עם כניסה אחת בלבד. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית מעודדת בניה משותפת בקטגורית רחוב ראשי, כדי להפחית את מספר הכניסות לכלי רכב לחניונים התת קרקעיים, מאחר וכל כניסה כזו מהווה חצייה של מרחב הולכי הרגל באופן המסכן את ביטחונם, ופוגעת ברצף החזית הפעילה. תמרוץ האיחוד ייצר מבנים באיכות טובה יותר. בנוסף, מבנה על מגרש קטן כמו מגרש המתנגד יהיה לא יעיל, שכן חדר המדרגות ישרת דירה או שתיים בקומה, לא תהיה אפשרות להקמת חניון תת קרקעי, וכדומה.

טענות במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב):

ד. לטענה כי יש מקום לכלול במסגרת התכנית תוספת של יח"ד קטנות בשטח של פחות מ-60 מ"ר המיועדות להשכרה ארוכת טווח (שכירות מוסדית) אשר אינן דורשות חניה, וזאת באופן המגשים את התכלית העומדת מאחורי תיקון 75 לחוק עידוד השקעות הון, הנועד לאפשר ולעודד בניה כאמור; וכי לא למותר לציין כי בניית יח"ד כאמור במקרקעי המתנגד תאפשר לשוכרים העומדים בקריטריונים ליהנות משכירות מוסדית ומוודאות למשך שנים רבות, ותהווה גם תמריץ כלכלי לבעלי זכויות להתקשר עם יזמים ולהאיץ את

התכנון והבניה במקרקעין, ובכך לפעול לחידוש פני העיר וחיזוק המרקם החברתי. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין תמהיל יחה"ד והמענה לסעיף נ"ט בהתנגדות מהנדס העיר לעניין גודל מינימלי ליח"ד. הוועדה אמנם מעודדת הקמת דירות להשכרה, אך סבורה כי לא נכון לכלול זאת במסגרת תכנית התחדשות כה רחבה, שכן לנושא היבטים משפטיים ואחרים שלא ניתנים לטיפול במסגרת הזו.

27. התנגדות עוה"ד יוסי פורבין בשם בעלי זכויות ברחוב רחבעם זאבי 20

לטענה כי הוראות התכנית לגבי סיווג האזור כרחבי העיר B הן שרירותיות ונעשו ללא בדיקה של כל נכס, ומביאות לכך שההתחדשות העירונית לא תתקיים באזור עקב אי כדאיות כלכלית של היזמים גם בחיזוק וגם בהריסה ובניה מחדש, וכי יש צורך בתוספת של 2.5 קומות במסלול חיזוק. **לדחות את ההתנגדות.**

עורכי התכנית קבעו את הקטגוריות לאחר בחינה מעמיקה של כלל התכניות המאושרות בעיר והמצב הבנוי בפועל. עם זאת, ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית.

28. התנגדות עוה"ד אור קרן ועוה"ד נורית כהן-קצב, בשם בעלי דירות ברחוב הלוחמים 11-21

א. לטענה כי המתחם כלוא בין שני מוקדים עירוניים, דבר היוצר הפרדה שאינה הגיונית הן בפן התכנוני והן בפן הכלכלי. תכנון זה יוצר מקטעים בלתי רגולריים המטרפדים כל אפשרות לתכנון נכון ופרפורציונאלי של רחוב הלוחמים, דבר אשר ייצור הלכה למעשה חזית שאינה אחידה, ולפיכך מבקשים לשנות לקטגוריה של מוקד עירוני, ולא להשאיר לשיקול דעת בהמשך מול הוועדה המקומית. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הוועדה בחנה את מיקום המתחם וקובעת כי ניתן יהיה לקדם בו התחדשות מגרשית או תכנית מפורטת, כמפורט בעיקרי ההחלטה. ראו נספח המתחמים המצורף.

ב. לטענה כי התכנית מגבילה בצורה לא מידתית את אחוזי הבניה ומטילה מגבלות נפחיות חריגות, אשר לא יאפשרו קידום הליכי התחדשות עירונית הן מבחינה תכנונית והן מבחינה כלכלית. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

ג. לטענה כי נראה, כי כאשר נקבעו בתכנית המגבלות בנוגע לזכויות הבניה ומספר הקומות המקסימלי במקרקעין, לא ניתן ביטוי לכך שהמגרש גובל בצירי התחבורה הראשיים; וכי מדובר במגרש מרכזי, הגובל בתוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה, בסמיכות לתוואי של קו מטרו M3 שיעבור בחולון וכן במרחק קצר מתחנות "צומת חולון" ו-"חולון וולפסון" של רכבת ישראל. **לדחות את ההתנגדות.**

החלקות נמצאות מחוץ לטווח ההשפעה המיידית של קווי המתע"ן. הוועדה סבורה כי היקף הבינוי הקבוע בתכנית להתחדשות מגרשית, ובפרט לאחר תוספת הקומה בהחלטה זו, מהווה ציפוף הולם ביחס למיקומו של המתחם.

שכונת קרית עבודה

29. התנגדות עו"ד יוסי אומיד, בשם בעלי הזכויות; והתנגדות עו"ד מרטין סטרוגו, בשם חברת נופים פ.ב. ליאון בלוס חולון בע"מ; בעניין מתחם גולומב - לאון בלוס - ז'אן ז'ורס

א. לטענה כי המתנגדים, בעלי הזכויות והחברה היוזמת, התקשרו בהסכם לקידום תכנית פינוי בינוי, אולם סיווג החלקות במתחם כרחבי העיר ולא כמוקד עירוני אינו תואם את התכנון המקודם על ידם, ושהושקעו בו משאבים רבים; ויש לשנות את סיווג המתחם כדי לאפשר להוציא את הפרויקט אל הפועל. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הוועדה קובעת כי במתחם ניתן יהיה לקדם התחדשות מגרשית או תכנית מפורטת, בהתאם למפורט בעיקרי ההחלטה. ראו נספח המתחמים המצורף להחלטה.

ב. לטענה כי אי סיווגו של המתחם כמוקד עירוני במסגרת תכנית זו ישפיע על היקף התמורות שנקבעו בהסכמים, יאיין את ההיתכנות הכלכלית של הפרויקט ואף יגרום לאי מימושו; וכי ברור שעדיף ללכת ב"דרך המלך" של תכנון, על פני מסלול "מהיר" של רישוי, ובכך לתכנן את המתחם בצורה נאותה וגמישה, כולל העצמת זכויות ראויה ומאוזנת והקצאת שטחים לצורכי ציבור, עירוב שימושים והתאמה לסביבת מתע"ן. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

כאמור, הוועדה מחליטה לאפשר בחירת מסלול התחדשות מגרשית או קידום תכנית מפורטת. עם זאת, היבטים כגון היקף התמורות, העצמת הזכויות הראויה והקצאות לצורכי ציבור ייבחנו על ידי מוסד התכנון שבסמכותו תקודם התכנית, כנהוג.

ג. לטענה כי המתנגדים מודעים לאפשרות הגשת תכניות גם מחוץ למוקדים העירוניים, אולם ראוי לסווג את המתחם כמוקד כדי לחזק את התכנית המקודמת, ולא להגיע למצב של סתירה בין תכניות; וכי קידום התכנית למתחם נעשה תוך שיתוף פעולה מלא עם המינהלת להתחדשות עירונית ועם התושבים. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

כאמור, במתחם יתאפשר אך לא יחויב קידום תכנית מפורטת.

ד. לטענה כי המתחם סמוך למוקד עירוני שסומן באזור עיריית חולון וכיכר בארי, ומשכך יש לאפשר למתנגדים לממש את הפוטנציאל הגלום בתכנון, על ידי יצירת קישוריות למגרשים הסמוכים ושיפור המרחב הציבורי; המתחם במרחק 300-450 מ' משתי תחנות מטרו מתוכננות ומהקו הירוק של הרכבת הקלה, ויש לאפשר העצמת זכויות באמצעות תכנית מפורטת בהתאמה למדיניות המחוזית והממשלתית הנרקמת להורדת התלות ברכב מחד, והגדלת הצפיפות ונפחי הבניה באזור הצמודים לצירי מתע"ן. **לדחות את ההתנגדות.**

כאמור, במתחם יתאפשר קידום תכנית מפורטת. עם זאת, המתחם אינו בתחום ההשפעה של אמצעי המתע"ן, והעצמת הזכויות, שתישקל על ידי מוסד התכנון, אם וככל שיומלץ על כזו, תהיה בהתאם.

ה. לטענה כי ככל שלא תתקבל בקשת המתנגדים לסיווג המתחם כמוקד עירוני יש לסווג כרחוב ראשי, או להעצים את הזכויות במתחם בכל דרך שתמצא הוועדה לנכון, וזאת כדי לשמור על הרצף האורבני ולא לאיין את ההתכנות הכלכלית של הפרויקט ולפגוע בהסכמות שהושגו בין החברה לתושבים. **לדחות את ההתנגדות.**

לאור ההחלטה לאפשר במתחם הכנת תכנית מפורטת, הטענה מתייתרת.

ו. לטענה כי אם יחויבו בקידום התחדשות מגרשית, במקום בנייני הרכבת הישנים יוקמו בנייני רכבת חדשים, שימשיכו להיות סלאמס. **לדחות את ההתנגדות.**

כאמור לעיל, הוועדה מחליטה לאפשר גם התחדשות מתחמית. בנוסף, כאמור בעיקרי ההחלטה, הוועדה מחליטה על גמישות מסוימת ביחס למבני רכבת.

30. התנגדות עו"ד מורן גור ואמיר שטיינהרץ, בשם חלק מבעלי הזכויות בבניינים ברח' ליאון בלום 68-60

טענות במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב):

לטענה כי בהודעה נקבע כי הוועדה שוקלת להוסיף קטגוריה של מגרשים בהם ניתן יהיה לקדם התחדשות מגרשית או "מתחם להכנת תכנית מפורטת"; וכי המתנגדים מבקשים להחיל זאת גם על חלקתם מאחר שמדובר בחלקה גדולה (9.3 ד') שבעליה מגובשים להליך התחדשות במתווה הריסה ובניה, ויש להיטיב עם הסביבה והציבור ולקבוע במקום עירוב שימושים ללא מגבלת קומות; וכן החלקה קרובה למתחם המסומן כבר בתכנית המוקדמת כמתחם להכנת תכנית מפורטת ולמתחם בו הוצעה הקטגוריה של התחדשות מגרשית או מתחמית. **לדחות את ההתנגדות.**

ההתנגדות אמנם עוסקת בחמישה מבני רכבת, אולם מדובר בחלקה אחת ולא במתחם הכולל מספר חלקות. הוועדה סבורה כי היקף הזכויות הקבוע בהחלטה זו, יחד עם הגמישות לתכנון בנייני רכבת ומגרשים גדולים, מאפשרים תכנון איכותי של החלקה במגבלות המעטפת הקבועה בהוראות ותוך שמירה על עיקרון חיזוק המרחב הציבורי. ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין בנייני רכבת והמענה בסעיף י"ז להתנגדות מר רוני מזרחי לעניין הגמישות במגרשים גדולים.

31. התנגדות עו"ד יוסי אומיד, בשם בעלי הזכויות במתחם סוקולוב - שנקר - ארלוזורוב

לטענה כי המתנגדים התקשרו עם חברה יזמית לקידום תכנית פינוי בינוי, אולם סיווג כמה חלקות (גוש 7172 חלקות 135-131) כרחבי העיר B אינו תואם לתכנון המקודם, ויש לשנותו למוקד עירוני, כדי לא לסכלו; וכי אי הכללת החלקות הנ"ל בתכנית המקודמת תשפיע על היקף התמורות, תאיין את ההיתכנות הכלכלית שלה ואף תגרום לאי מימושה. **לקבל את ההתנגדות.**

הוועדה בחנה את החלקות המוזכרות וסבורה כי נכון תכנונית לצרף למתחם להכנת תכנית מפורטת.

32. התנגדות נעמי ודוד גואל, בעניין המבנים ברחוב ביאליק 104 ו-126

- א. לטענה כי יש להחיל את התכנית גם על מבנים שאינם זקוקים לחיזוק לפי תמא/ 38 ותקן 413 במגרשים הגדולים מ-400 מ"ר ועליהם בנוי בית חד קומתי. **לדחות את ההתנגדות.**
- התכנית אינה חלה על מבנים בני קומה אחת. הוועדה סבורה כי ניתן לחדש מבנים כאלה בהתאם לתכניות מאושרות, ואין צורך בזכויות נוספות שיהיו תמריץ להתחדשות. ראו עיקרי ההחלטה לעניין התחדשות מבנים צמודי קרקע.
- ב. לטענה כי המתכננים לא השכילו לראות את העיר גדלה ומכפילה את מספר תושביה, ולא התייחסו לתכנית ארוכת טווח, כאשר בחולון כמעט ואין עתודות קרקע לבניה, ובשל מחסור זה יש להגדיל את מספר הקומות בשתי קומות לפחות בכל האזורים, ולעודד בניה לגובה של לפחות 5 קומות. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין התחדשות מבנים צמודי קרקע.

ג. לטענה כי במגרשים שאינם זכאים לבניה מכוח התמ"א או התכנית המופקדת יוקמו מבנים בני 2.5 קומות, ולצידם יוקמו מבנים בני 5 קומות מכוח התכנית, וזאת ללא קשר לגודל המגרש, אלא רק לגודל המבנה שעליו; וכי ברחובות ביאליק, ארלוזורוב ואחרים ישנם מגרשים רבים עליהם קיים מבנה חד קומתי, שבעליו מחכים כבר מספר שנים לבנות ולקבל זכויות בניה בדומה לתמ"א/ 38 הריסה ובניה, שיאפשרו הצדקה כלכלית לביצוע פרויקט כאמור; ויש חובה לתקן את התכנית כדי להשיג אחידות אורבנית, והוראות התכנית ינציחו פערים בין מבנים צמודים ללא שום הצדקה תכנונית ואורבנית, ללא מחשבה ותכנון ארוך טווח, ובהחמצת העידוד להתחדשות עירונית; ובכך התכנית לא מטפלת בבעיה שהיא שמה לה למטרה לפתור. **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה בוחרת לשים דגש על הגעה לבינוי אחיד ברחובות הראשיים בעיר, ולכן בהם נקבע כי התכנית תחול על כל המבנים. ברחובות שאינם ראשיים הוועדה סבורה כי ניתן לקבל גיוון באופי הבינוי לאורך הרחובות, וכי הדבר אף מוסיף מגוון אפשרויות למגוון צרכים ורצונות של משקי בית שונים. ראו עיקרי ההחלטה לעניין התחדשות מבנים צמודי קרקע.

33. התנגדות עו"ד אייל רווח, בשם בעלי הזכויות; והתנגדות עו"ד דורון נוימן, בשם גולומב 57 התחדשות עירונית בע"מ

א. לטענה כי הכללת החלקה במוקד עירוני תחייב מימוש התחדשות במסגרת מתחם שלם, דבר היוצר תלות בצדדים שלישיים רבים; ותידרש הסכמה של למעלה מ-100 בעלי דירות בחמישה מבנים נוספים (גולומב 55-47) ומשכך מימוש הפרויקט ידחה בשנים רבות לאור התלות ההדדית שאינה בת פתרון, ההתארגנות החיובית של בעלי הזכויות נפגעת, ומצבו של הבניין מדרדר; וכי נעשו ניסיונות ארוכי שנים לצרף בניינים סמוכים לפרויקט, ללא הצלחה, ובעלי הזכויות יישארו "בני ערובה" של דיירים בבניינים אחרים; ולפיכך יש לשנות את סיווג החלקה לרחוב ראשי, כדי שתהיה אפשרות לקדם פרויקט ללא תלות בגורמים אחרים. **לקבל את ההתנגדות.**

לאחר בחינה, נמצא כי אופי הבינוי בחלקה ובחלקות הסמוכות אליה שונה, ואין טעם לכרוך אותן באותה "חבילה" תכנונית. לפיכך החלקה תסומן בקטגוריית רחוב ראשי, ושתיה החלקות ממערב לה בקטגוריית רחבי העיר B.

לטענה כי חלק מהחלקה הופקע לטובת קו הרכבת הקלה, ומעבר קו הרכבת החדשני בסמוך לבניין רעוע מהווה סתירה ויזואלית ובטיחותית, ולא מן הנמנע כי היקף ומהות הפעילות והתנועה בקרקע יאיצו תהליכי בלאי, וכי לבעלי הזכויות אין את היכולת הכספית לטפל בבניין בכוחות עצמם בהיותם נעדרי אמצעים כספיים, והפתרון היחיד מבחינתם הוא התקשרות עם יזם לפרויקט התחדשות עירונית. **לדחות את ההתנגדות.**

לאור ההחלטה לאפשר התחדשות מגרשית, הטענה מתייתרת.

ב. לטענה כי מרקם הרחוב בו מצוי הבניין שונה ממרקם הרחובות האחרים במוקד: רחובות פיכמן וההסתדרות מהווים מתחם עירוני אינטנסיבי, ואילו רחוב גולומב מהווה רקמה עירונית פשוטה ושקטה בהרבה, ולפיכך ראוי שההוראות לגבי החלקות השונות יהיו תואמות למצב זה, וכי בעלי הזכויות מבינים את הצורך להפוך את רחוב פיכמן לרחוב עירוני מסחרי הכולל חזית פעילה, אך מבקשים לאפשר להם להקים מבנה מגורים מעל קומת החזית ללא המתנה לבעלי זכויות במגרשים אחרים; וכי עיריית חולון תומכת בבקשה זו. **לדחות את ההתנגדות.**

לאור ההחלטה לאפשר התחדשות מגרשית, הטענה מתייתרת.

34. התנגדות עו"ד אסף לאור, בשם חברת ויצמן 13 מקבוצת דורון פרטוש בע"מ

- א. טענה כי התכנית קובעת הנחיות גורפות לגבי כל החלקות בתחומה, אך אינה מייחסת חשיבות לעובדה כי ברחבי העיר קיימים מגרשים שאינם מאפשרים את מיצוי פוטנציאל הבינוי שהתכנית מאפשרת בנוסחה הנוכחי, עקב, למשל, גודל מגרש מינימלי הקטן מהגודל שנקבע, או שבנויים בצורה לא רגולרית, או שמחזיקים ביותר מחזית אחת לרחוב; וכי העדר התחשבות במאפיינים הייחודיים של המגרשים השונים יוביל למצב בו יקודמו תביעות נקודתיות רבות כצורך משלים לתכנית, תוך בזבוז זמן ומשאבים; ובכך נפגעת הוודאות התכנונית והכלכלית להתחדשות. **לדחות את ההתנגדות.**
- כאמור ברקע לדברי ההחלטה, לא ניתן במסגרת תכנית החלה על שטח נרחב כמו תכנית זו לתת מענה תכנוני למגרשים יוצאי דופן (מבחינת גודלם, הבינוי במצב הקיים וכדומה). ככל שיידרש, מגרשים אלו יקבלו מענה במסגרת אחרת.
- ב. טענה כי החלקה הנדונה בסיווג רחוב ראשי, לו נקבע גודל מגרש מינימלי של 600 מ"ר, אך גודלה 546 מ"ר; ובניה בשיתוף עם חלקה צמודה אפשרית רק עם המבנה בויצמן 11, שכן בעורף החלקה הנדונה גן ציבורי ומצדה השני גן נעמת שאינו זכאי כלל לתמא/ 38 עקב גודלו; ולפיכך מבוקש לאפשר חריגה מהוראת גודל המגרש המינימלי, או לקבל את התנגדות מהנדסת העיר לעניין זה; וכי מוצע לקבוע לעניין כניסה לחניה, שאם מגרש קטן מתקדם לבד ראשון, הוא יאפשר כניסה בהמשך גם לבניין הסמוך, והרמפה תהיה בגבול המגרש הסמוך ותהיה בעתיד משותפת. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- כאמור במענה לסעיף כ' בהתנגדות מהנדסת העיר, הוועדה מחליטה לאפשר גמישות של עד 10% בגודל מגרש מינימלי, ולפיכך על פי הרשום בטענה המגרש עומד בקריטריון זה.
- ג. טענה כי גודל דירה מינימלי וממוצע לא מתחשב במצב הדירות הנכנסות, ויש לקבוע כי הגודל המינימלי יהיה 40-45 מ"ר; וכי יש לאפשר תמהיל גמיש, בסמכות מהנדס העיר, בשל מגבלת גודל הדירות והצורך בשטחי מסחר. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- כאמור בעיקרי ההחלטה הוועדה מחליטה לשנות את ההוראות לעניין תמהיל יח"ד. לעניין גודל מינימלי ליח"ד ראו המענה לסעיף נ"ט בהתנגדות מהנדס העיר.
- ד. טענה כי הושקעו משאבים רבים בקידום התכנית, ולהגביל אותה ל-2,000 יח"ד יהיה בכייה לדורות, שכן הגבלה זו לא מייצרת וודאות, ותגרום ל"התנפלות" בסגנון כל הקודם זוכה. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- ראו עיקרי ההחלטה לעניין מימוש התכנית.
- ה. טענה כי העדר אפשרות לביצוע פרויקט הריסה ובניה מהווה פגיעה מהותית בזכויות הקניין של בעלי הזכויות, בכך שהתכנית פוגעת ביכולתם לשדרג את איכות החיים שלהם לבניין חדש, ופוגעת בשווי הדירות, שערכן ירד עקב התכנית, וכי נקבע בפסקי דין רבים כי על מוסד התכנון לשמור על איזון ראוי בין הצורך לדאוג לאינטרס הציבורי אל מול הפגיעה בזכות הקניין. **לדחות את ההתנגדות.**
- לאור הגמישות שנקבעה בגודל מגרש מינימלי (סעיף כ' בהתנגדות מהנדסת העיר) והאפשרות לקדם התחדשות מגרשית במגרש, הטענה מתייתרת.

35. התנגדות עו"ד עפר טויסטר ואור בוכריץ, בשם חברת קרסו נדל"ן בע"מ, בע"מ, ביחס

לפרויקט ברחוב ויצמן 55-57

א. לטענה כי יש להחריג את המגרשים מתחום התכנית, שכן הם מבקשים פחות זכויות ממה שניתן לקבל, ולאשר את הבקשה להיתר מכוח סעיף 97ב'; וכי על אף שהתכנית מקנה למקרקעין זכויות בניה נוספות, דחיית ההתנגדות או לחילופין דחיית החרגת המקרקעין מהתכנית יביאו לביטול התכנון שנעשה עד כה ויורידו לטמיון את כלל המשאבים שהושקעו בו. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין הוראת המעבר. הוועדה סבורה כי אין לפרוץ את החזון התכנוני הגלום בתכנית לרחובות הראשיים על ידי אישור בקשות שאינן תואמות לו. בקטגורית רחוב ראשי התכנית מתמרצת ומתעדפת את מסלול ההריסה והבניה ומעניקה לו זכויות בניה בהתאם.

ב. לטענה כי הוראת המעבר הקבועה בתכנית קובעת, כי התכנית לא תחול על בקשה להיתר שנדונה ואושרה בוועדה המקומית, ומאחר והבקשה אושרה בנובמבר 2021 אין להחיל עליה את הוראות התכנית, ובפרט לעניין החלחול, גודל יח"ד מינימלי וגודל יח"ד ממוצע. **לדחות את ההתנגדות.**

כאמור בעיקרי ההחלטה, הוועדה מחליטה על הוראת מעבר לעניין בקשות שנקלטו בוועדה המקומית לפני הפקדת התכנית. הוראת המעבר הקבועה בהוראות התכנית המופקדת (סעיף 4.4 בתת פרק 7.2) תימחק.

ג. לטענה כי על פי הדו"ח ההידרולוגי שצורף להתנגדות, המקרקעין מצויים בקרקע שאינה מחלחלת בפועל, ולפיכך אין היגיון להגביל את תכנית המרתף, ועל ידי כך לייקר באופן משמעותי את עלויות הבניה ולהביא את הפרויקט לאי כדאיות כלכלית; וכי עניין זה נדון עם מנהל מחלקת הניקוז בעירייה ובתיאום איתו תוכנן פתרון חלחול חלופי; ויש לאפשר לוועדה המקומית מרחב שיקול דעת בהתאמה לחתכי הקרקע באזורים השונים, כך שתכנית המרתפים תהיה עד 95% משטח המגרש, תוך מתן פתרונות לשביעות רצון מהנדס הוועדה / מנהל מחלקת הניקוז העירונית. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

כאמור במענה לסעיף ט' בהתנגדות מהנדסת העיר, הוועדה מחליטה לבטל את החובה לנסיגה של קו הבניין האחורי של המרתפים. עם זאת, הוועדה סבורה כי יש לשמור על היקף התכנית הפנויה לחלחול, שכן גם אם החלחול לא יהיה אופטימלי, יש לתכנית הפנויה תרומה נוספת והיא שמירת קרקע פנויה לנטיעות של עצים משמעותיים.

ד. לטענה כי בבקשות להיתר התבקשו יח"ד בגודל מינימלי של 50 ו-54 מ"ר, ואילו בתכנית נקבע גודל מינימלי של 55 מ"ר; ויח"ד קטנות הן צו השעה ונותנות מענה ראוי לשינויים בתאים המשפחתיים המסורתיים, והוועדה המחוזית עצמה מעודדת הקמתן, ובשילוב תמהילים עם יח"ד קטנות יש ניצול יעיל ומיטבי של זכויות הבניה; ולפיכך הגדרת גודל דירה מינימלי של 50 מ"ר יאפשר גמישות תכנונית שנחוצה מאוד בפרויקטים להתחדשות עירונית. **לקבל את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין תמהיל יח"ד, והמענה בסעיף נ"ט להתנגדות מהנדס העיר לעניין גודל דירה מינימלי.

ה. לטענה כי לאור הרצון לעודד ולשלב תמהיל מגוון של דירות קטנות, שיהיו בהישג יד בשטחן ובמחירן, הדבר מביא לעתים להקטנת השטח הממוצע של הדירות בפרויקט; ואין סיבה לא לאפשר שטח ממוצע של 80 מ"ר, או למצער לאפשר סטייה בכפוף לשיקול דעתו של מהנדס העיר או של הוועדה המקומית. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין תמהיל יחה"ד. הוועדה מחליטה על מחיקת הדרישה לשטח ממוצע ליח"ד, וקובעת הוראות חלופיות ליצירת תמהיל מגוון.

36. התנגדות עו"ד עמיאל קסטוריאנו, בשם חברת פרויקט חומה ומגדל 30 חולון בע"מ

א. טענה כי החברה מקדמת פרויקט התחדשות עירונית במתחם הכולל 7 חלקות, וביניהן החלקה הנדונה; וכי רחוב שנקר הוגדר בתכנית כרחוב ראשי, והרכבת הקלה צפויה לעבור בו; ולפיכך נדרש להגדיר את המתחם כמוקד עירוני ולאפשר את תכנונו בשיקול דעת הוועדה המקומית, וכי כך נעשה בכל צומת ראשית בה עתידה לעבור הרכבת. **לדחות את ההתנגדות.**

אכן, רחוב שנקר נקבע כרחוב ראשי, והקו הירוק של הרכבת הקלה עובר בו, אולם רחוב חומה ומגדל לא הוגדר ככזה, ונקבעה בו בניה ממותנת לפי קטגוריות רחבי העיר A ו-B (עם חריג יחיד של מגרש בקטגורית רחבי העיר C). בנוסף, מול החלקה הנדונה נמצא בית ספר ביאליק, שנקבע כמבנה לשימור. לפיכך הוועדה סבורה כי אין הכרח להפוך את צומת הרחובות למתחם להכנת תכנית מפורטת, ויש לקדם בו התחדשות מגרשית.

ב. טענה כי לחילופין ומבלי להתייחס לכל המתחם האמור, החלקה הנדונה שגודלה כ-520 מ"ר סמוכה לחלקה ברחוב שנקר 58 המוגדרת כרחוב ראשי, אך גודלה כ-515 מ"ר ולפיכך לא עומדת במגבלה של גודל מגרש מינימלי, וכדי שתהיה אפשרות למימוש זכויות הבניה של רחובות ראשיים יש לשנות את סיווג החלקה הנדונה לרחוב ראשי ולאפשר בניה בקיר משותף. **לדחות את ההתנגדות.**

כאמור, הבינוי לאורך רחוב חומה ומגדל אמור להיות ממותן, ולא סביר לקבוע חלקות נוספות לאורכו בקטגורית רחוב ראשי.

שכונת אגרובנק

37. התנגדות נטע אילנה אראל בשם בעלי נכסים ותושבים בשכונת אגרובנק

א. טענה כי על מנת שפרויקט יוכל לצאת לפועל, על היזם לבנות על כל יחידת דיור קיימת לפחות 3 יחידות דיור חדשות. בנוסף, צפיפות יחידות הדיור הינה במוצע 37.7 לדונם, וישנם מגרשים בשכונה בהם הדבר לא אפשרי פיזית תחת מגבלת הקומות ואחוזי הבניה ועל כן תשובת יזמים הינה כי אין מקום לקידום פרויקטים. בבדיקה נוספת שנעשתה, ניתן לראות מגרשים בהם הייתה התארגנות דיירים ופנייה ליזמים, ואם לוקחים בחשבון מכפיל של 3 יח"ד, ובודקים את הצפיפות לדונם, מקבלים מספרים גבוהים מאוד של צפיפות יח"ד לדונם מה שכמובן דורש יותר זכויות בניה וקומות ומסכל את ההתכנות הכלכלית של היזמים; וכי מבוקש לבצע שומה שתקבע בין היתר את מספר הדירות למכירה בשוק החופשי הנחוצות למימון הפרויקט, ושומה זו תגדיר את הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים. במסמכי תכנית ח/ 619 אשר פורסמו, לא קיימות ראיות לביצוע שומה שכזאת ונדמה כי במקרה של שכונת אגרובנק אין כדאיות כלכלית. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית, לעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית ולעניין שכונת אגרובנק. התכנית לא קובעת מכפיל ליח"ד ולשטחי הבניה.

ב. לטענה כי התכנית לא לוקחת בחשבון עניין קריטי של תכנון משולב הכולל מתן מענה ותגבור שטחי ציבור בשכונות ותיקות. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו המענה לסעיף מ"ט בהתנגדות מהנדס העיר לעניין הפרוגרמה לצורכי ציבור. בנוסף, הוועדה מציינת כי התכנית למתחם קוגל, שכבר מקודמת על ידי הוועדה המחוזית וסמוכה לשכונת אגרובנק, כוללת תא שטח המיועד על ידי העירייה להקמת בית ספר חדש.

ג. לטענה כי מבוקש לבצע סקר שיבדוק הן את מצבה הסוציו-אקונומי של האוכלוסייה הקיימת, צרכיה ורצונותיה, והן את ההשפעה של הבניה העתידית עליה בפרמטרים שונים, בנוסף על קיום שומה אשר תקבע את הכדאיות הכלכלית, ולבחון אילו תנאים יאפשרו התחדשות והמשך החיים בשכונה בתנאי מחיה טובים. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית מאפשרת התחדשות מגרשית, בדומה למדיניות הממשלתית שקיבלה ביטוי בתמא/ 38. התכנית נותנת מענה למי שמבקש לחזק ולחדש את ביתו, אך אינה מחייבת זאת. בנוסף, ראו עיקרי ההחלטה לעניין השכונה.

38. התנגדות עוה"ד הדס שליין ומשה רז כהן בשם בעלי זכויות במתחם כיכר השבעה (רחובות ז'בוטינסקי 15-13, חנקין 24-22 והגנה 8-4)

א. לטענה כי יש לסמן את המתחם כמוקד עירוני הכולל שילוב של בניה מרקמית וגבוהה וכי ככל ותאושר התכנית במתכונתה נכון למועד הפקדתה, אין היתכנות לקידום פרויקט פינוי בינוי במתחם; וכי בתחשיב השמאי המצורף להתנגדות מפורט כי לא קיימת כדאיות כלכלית לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתחם. בפרויקט פינוי בינוי בפרט, בתנאים וזכויות הבניה שנקבעו בתכנית בקשר למתחם קיימת רווחיות שלילית במימוש הפרויקט, דבר שיוביל להקפאה של השכונה; וכי תמא/ 38 נתנה סמכות לקבוע ספציפית מה ניתן לעשות, אך אין זה סביר שהתכנית תיקבע שלא נותנים כלום. **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה סבורה כי יש לשמר את המרקם השכונתי, בהתאמה לתכנית השימור ולמדיניות לשכונה אשר הושמעה בדיון על ידי מהנדס העיר, והצעת המתנגדים להקים מגדלים בלב השכונה מהווה סתירה לכך. ראו עיקרי ההחלטה לעניין שכונת אגרובנק, היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית. ראו גם מענה למתנגדים הבאים.

ב. לטענה כי מבני המגורים הינם בניינים ישנים, רעועים, בני 84 יח"ד, שמרביתם נבנו בשנות ה-60, ללא חניות, ללא מעליות וללא ממ"דים, סדקים נפערו בהם והתשתיות הקיימות בהם במצב ירוד, והם מהווים סכנה ממשית לשהים בהם במקרה של רעידת אדמה; והתכנית המוצעת מבטלת את האפשרות להתחדשות אותם המבנים ומותירה את הדיירים בסכנה לחייהם. **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה רואה בתכנית הזדמנות להתחדשות ומייצרת כלים לטובת מטרה זו. התחדשות לא אמורה להיות תחליף לתחזוקה השוטפת שהינה באחריות בעלי הנכסים. התכנית מאפשרת התחדשות, גם אם חלק מבעלי הנכסים יצטרכו להשתתף במימונה.

ג. לטענה כי העקרונות שעומדים בבסיס ההוראות לשימור (חיבורים ירוקים, שדרות עצים וכו'), הנכונים ליתר רחובות השכונה, לא מתקיימים במתחם המצוי בצומת רחובות ראשיים (ז'בוטינסקי, ההגנה וחנקין) ודווקא קידום תכנית מפורטת במתחם, שתכלול גם בינוי גבוה, תאפשר מימוש העקרונות הנ"ל. **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה סבורה כי כיכר השבעה מהווה נקודת ציון משמעותית בלב שכונת אגרובנק, ויש לשמור עליה כמאפיינת את המרקם השכונתי. ראו עיקרי ההחלטה לעניין השכונה.

ד. טענה כי כשנמכרת קרקע בתחום תכניות הרבעים בתל אביב מוטל היטל השבחה, מכיוון שהזכויות מוקנות; וכי תכנית זו לא מוסיפה באמת זכויות כי היא לא כלכלית, אבל למרות העובדה שהזכויות לא בנות ביצוע, על פי פסיקת בית משפט עדיין צריך לגבות עליהן השבחה. **לדחות את ההתנגדות.**

כאמור בעיקרי ההחלטה, ומבלי להתייחס לתכניות הרבעים שאינן מעניינה של תכנית זו, הזכויות הקבועות בתכנית אינן מוקנות אלא מותנות תוך שלוועדה המקומית נשמר שיקול הדעת המלא בכל היתר והיתר. דמי השבחה ייגבו בהתאם לדין.

39. התנגדות עוה"ד אפרת לרנר ועוה"ד מור אגיב קשרי בשם בעלי זכויות במתחם (רחובות ההגנה 12-20, ז'בוטינסקי 17 ו-19 וחנקין 21 ו-23) וחברת נתנאל גרופ בע"מ

א. טענה כי הוראות התכנית במתכונת טרם הפקדה כללו זכויות רחבות יותר, אך בהליך ההפקדה הוחלט על הפחתת זכויות וקומות, ונראה שהדבר נעשה ללא בדיקה שמאית וכלכלית מתאימה, שאילו הייתה נערכת, היה מתברר כי ההיתכנות הכלכלית לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במקרקעין נפגעה משמעותית. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית, לעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית ולעניין שכונת אגרובנק. התכנית לא קובעת מכפיל ליח"ד ולשטחי הבניה.

ב. טענה כי מיקום המתחם הוא נקודת ציון בשכונה ובעיר, מוקד עירוני שאפשר להעצים, ולפיכך מבוקש בינוי מגדלי ומרקמי, עם הפרשה של שטחי ציבור, דבר שבלתי אפשרי בתכנית המופקדת; וכי יש להחריג את הכיכר מהמרקם של השכונה. **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה סבורה כי יש לשמר את המרקם השכונתי, בהתאמה לתכנית השימור ולמדיניות לשכונה אשר הושמעה בדיון על ידי מהנדס העיר, והצעת המתנגדים להקים מגדלים בלב השכונה מהווה סתירה לכך. ראו עיקרי ההחלטה לעניין שכונת אגרובנק, היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ושיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית. ראו גם מענה להתנגדות הקודמת.

ג. טענה כי בהתאם להחלטות על הפקדת התכנית עולה כי המטרה הייתה להתאים את הוראות התכנית מבחינת מספר קומות להוראות תכנית השימור (ח/ 528/1), אלא שבפועל התכנית הופקדה עם 7 קומות ברוטו, ואילו תכנית השימור מקנה 8 קומות ברוטו למקרקעין. דהיינו, על פני הדברים, נראה כי התכנית המופקדת פוגעת ביחס למצב התכנוני התקף. **לקבל את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין שכונת אגרובנק והיקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית.

ד. טענה כי על מנת להאיץ את הליכי התכנון בעיר, ולהביא להתחדשות עירונית בפרק זמן מהיר, מבוקש לבטל את הדרישה בהוראות התכנית לפרסום מכוח סעיף 149 לחוק התכנון והבניה או לחלופין להגביל את הפרסום למקרים ספציפיים כגון חובת פרסום במקרה של איחוד חלקות/ בניה בקיר משותף. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין יידוע הציבור לפי סעיף 149 לחוק.

ה. לטענה כי מבוקש לאפשר הבלטות מרפסות מעבר לקווי בניין. בהערות לטבלה שבסעיף 5 לתכנית המופקדת עולה כי המרפסות יבנו בתוך קווי הבניין. מבוקש לבטל הוראה זו, שמשמעותה אובדן משמעותי של שטחים עיקריים, ופגיעה נוספת בכדאיות הכלכלית של הפרויקט. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו המענה לסעיף י"ב בהתנגדות ארגון הקבלנים והבונים.

ו. לטענה כי יש לבטל את הוראת התכלות התכנית או לכל הפחות להאריכה באופן משמעותי, שכן היעד של בניית עשרות אלפי יח"ד בפרק זמן של 7 שנים אינו ישים; וכי ככל שלא יוחלט על ביטול ההוראה, יש לקבוע הוראת מעבר בנוגע לבקשות להיתר בניה שהוגשו טרם פקיעת התכנית. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה בעניין מימוש התכנית והמענה לסעיף ט' בהתנגדות ארגון הקבלנים והבונים בעניין הוראת המעבר.

ז. לטענה כי יש לבטל או לבחון מחדש את מכסת יח"ד (כאמור בסעיף 4.1 לתכנית המופקדת), שכן היא קטנה מדי, כוללת וחלה על כל העיר, מבלי לייצר אבחנה בין השכונות השונות, בהם צורכי הציבור, הבניה הקיימת ואופייה, וכיוצא בזה, שונים מהותית; וכי מכסת יח"ד הקטנה והעברת הסמכות לשיקול דעת הוועדה המקומית הוא עיכוב משמעותי ביישומה של התכנית. **לקבל את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין מימוש התכנית.

ח. לטענה כי מבוקש להוסיף הוראה לפיה ככל שיוחלט על עצירת היתרים מכוח התכנית, הרי שיש להודיע על כך בשלב תיק המידע להיתר, על מנת למנוע עצירת פרויקטים בשלב מתקדם. **לדחות את ההתנגדות.**

לאור שינוי סעיפי המעקב והבקרה הטענה מתייתרת.

ט. לטענה כי מבוקש לבטל את ההערה לטבלה 5 הנוגעת לבינוי המרתפים, שכן חפירת קומות נוספות למרתפי חניה מייקרת את הבניה ומשפיעה על עלויות יח"ד, ומעכבת את הפרויקט; ומבוקש לקבוע כי תותר הקמת מרתפים בגבולות המגרשים, בכפוף להותרת 15% תכסית פנויה; וכי במגרשים קטנים מ-500 מ"ר ניתן יהיה להקטין את שטח החלחול בכפוף להצגת פתרון קליטת מי נגר עילי, ובכפוף לשיקול דעת הוועדה. לחלופין, מבוקש לקבוע כי מוסד התכנון רשאי לאשר בניית מרתפים בגבולות המגרש, בהליך של הקלה, ובכפוף להותרת שטח חלחול. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

כאמור במענה לסעיף ט' בהתנגדות מהנדסת העיר, הדרישה לקו בניין אחורי למרתפים של 1 מ' מבוטלת. הוועדה סבורה כי יש חשיבות רבה בהותרת שטח משמעותי של 15% לחלחול, להפחתת סיכוני ההצפות וכן לצורך נטיעת עצים משמעותיים. מסיבה זו הוועדה לא מוצאת לנכון לצמצם את קו הבניין הקדמי שנקבע למרתפים.

י. לטענה כי שמאי מטעם המתנגדים ערך בדיקה כלכלית ומצא כי רווחיות המתחם שלילית, וכי נדרשות זכויות מינימליות של 515% ברוטו, שכן מדובר בעסקת קומבינציה. **לדחות את ההתנגדות.**

הזכויות המבוקשות יביאו להקמת מבנים בני מעל 10 קומות, באופן הפורץ את תכנית השימור העירונית ומנוגד לערכי השימור שתכנית זו מבקשת לבסס. ראו עיקרי ההחלטה לעניין שכונת אגרובנק ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

40. התנגדות עו"ד יוסי קליין ועוה"ד דוד ישראלי בשם נציגות בעלי הזכויות במתחם התחום

ברחובות חנקין, הפלמ"ח ואוסישקין

א. לטענה כי על מנת לשמור על כדאיות כלכלית במסגרת תכנית פינוי בינוי של המתחם, יהיה צורך במכפיל של כ-3.2, דהיינו נדרשת תכנית שתאפשר בניה של כ-420 יח"ד, ועל פי בדיקות שנערכו על מקרקעי המתחם, לא יהיה ניתן לבנות את מספר הדירות הנדרש (ואף לא קרוב לכך) תחת הגבלת הקומות המתחייבת על פי התכנית המופקדת; וכי הגבלות הבינוי ואחוזי הבניה המותרים על פי התכנית המופקדת לא מאפשרים מימוש תכנית התחדשות עירונית במתחם הנדון. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית, לעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית ולעניין שכונת אגרובנק.

ב. לטענה כי בבניינים הסטנדרטיים במתחם אין שום דבר שראוי לשימור, וכי הסביבה - בחלקה בוצעה כבר התחדשות עירונית, חלקה ידוע לשמצה לאור המרחק הקטן בין המבנים; וכי ניתן לבצע התחדשות בכמה מסלולים, כאשר חלופת פינוי בינוי היא העדיפה, שכן גלומים בה יתרונות רבים, כגון גביית היטל השבחה ותועלות ציבוריות, שלא ניתן לקבל במסלולים המגרשיים. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין השכונה.

ג. לטענה כי התכנית לא קובעת הוראות לפינוי בינוי, ולא ברור אם כשתוגש תכנית מפורטת היא תהיה כפופה להוראות שנקבעו בתכנית הזו. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית קובעת בפרק 4.2 הוראות לקידום תכניות מפורטות במתחמים המיועדים לכך בתכנית זו. מעבר לכך, כל תכנית שתקודם תהיה כפופה לתכנית המתאר הכוללת, אם כבר תאושר, ולמדיניות הנהוגה באותה עת במוסדות התכנון.

ד. לטענה כי המתחם הנדון צמוד למוקד העירוני שלאורך סוקולוב וקרוב מאוד לשתי תחנות רכבת קלה, וגם מסיבות אלו יש לאפשר בו קידום תכנית מפורטת. **לדחות את ההתנגדות.**

העיר חולון התברכה בריבוי אמצעי מתע"ן, חלקם בהקמה (הקו הירוק של הרכבת הקלה) ואחרים בתכנון (קווי המטרו). הוועדה סבורה כי ההוראות להתחדשות המגרשית מאפשרות בינוי מרקמי בעל צפיפות עירונית איכותית. ראו גם עיקרי ההחלטה לעניין שכונת אגרובנק.

41. התנגדות עו"ד סגל יהושע, בשם חברת סגל יהושע בע"מ, בנוגע לבניין ברחוב סוקולוב 92

א. לטענה כי ההחלטה התכנונית בוצעה בלי הסתמכות על סקרים, חוות דעת רלבנטיות, פילוחים סוציו-אקונומטריים, וככל שהיו לא הובאו לידיעת המתנגדים, דבר המהווה פגם אשר די בו כדי להביא לביטולו של ההליך. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית נערכה מנקודת מוצא תכנונית ולא כלכלית. עורכי התכנית קבעו את הקטגוריות ואת היקפי הבניה בהן לאחר בחינה מעמיקה של כלל התכניות המאושרות בעיר והמצב הבנוי בפועל. הוועדה מציינת כי המגרש הנדון נמצא במתחם להכנת תכנית מפורטת, ולפיכך סקרים וחוות דעת כמבוקש ייערכו במסגרת קידום תכנית כזו, כמקובל. ראו גם עיקרי ההחלטה לעניין מתווי התכנית - התחדשות מתחמית.

ב. לטענה כי רחוב סוקולוב, שהינו הרחוב הראשי בחולון, נמצא במצב מוזנח, ורק הקנית זכויות המאפשרות היתכנות כלכלית תאפשר את שינוי פניו. **לדחות את ההתנגדות.**

כאמור, המגרש בנמצא במתחם להכנת תכנית מפורטת, והיקף הזכויות בו ייבחנו במסגרת התכנון המפורט על ידי מוסד התכנון.

ג. לטענה כי בניה על מגרשים של 600 מ"ר תנציח את הרחוב הקיים, וכי אם התכנית תיתן זכויות משמעותיות לאיחוד של 4 מגרשים באופן שייווצר ריבוע בשטח 2 ד', על כל מתחם כזה יהיה ניתן לקדם מגדל. **לדחות את ההתנגדות.**
ראו מענה לסעיף כ"ג בהתנגדות מר רוני מזרחי.

42. התנגדות עוה"ד אסף לאור, בשם חברת סוקולוב 116 מקבוצת דורון פרטוש בע"מ, חברה יזמית לפרויקט התחדשות עירונית ברחוב סוקולוב 116

א. לטענה כי למען מימוש הפרויקט נדרש מספר התאמות בתכנית כגון, חריגה מדרישת המינימום של 600 מ"ר גודל מגרש, חריגה מהדרישה לתקן חניה 1:0.6 ובמקום זאת לקבוע תקן 1:1 עד 5 שנים לפחות, בקשה להותיר שיקול דעת למהנדס העיר להתיר עוד קומה או שתיים לתכנון מיטבי וניצול זכויות בבניין. **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה מחליטה לקבל את התנגדות מהנדסת העיר (סעיף י"ג) ולסמן את המגרש כחלק ממתחם המחויב בהכנת תכנית מפורטת; לפיכך הטענה מתייתרת. תקן החניה ייקבע במסגרת התכנון המפורט.

ב. לטענה כי התכנית קובעת הנחיות גורפות לגבי כל המגרשים בתחומה, אך לא מייחסת חשיבות לעובדה כי ברחבי חולון מגרשים שאינם מאפשרים את מיצוי פוטנציאל הבינוי הטמון בהם מכוח התכנית בשל נתונים גבוליים, למשל מגרשים בעלי שטח קרוב לשטח המינימום (600 מ"ר), או שבנויים בצורה שאינה רגולרית, או שמחזיקים ביותר מחזית אחת לרחוב. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו המענה לסעיף כ' בהתנגדות מהנדסת העיר לעניין גמישות בגודל מגרש מינימלי, ועיקרי ההחלטה לעניין בניינים הגובלים ביותר מרחוב אחד או בשטח ציבורי.

ג. לטענה כי היעדר האפשרות לבצע פרויקט מסוג "הריסה ובניה" בבניין מהווה פגיעה מהותית בזכויות הקניין של בעלי הזכויות בבניין, שכן התכנית, אשר מצמצמת את זכויות הבניה ואת חופש התכנון ופוגעת בהיתכנות של בעלי הדירות לשדרג את איכות החיים שלהם לבניין חדש בהיעדר משאבים. **לדחות את ההתנגדות.**

לאור ההחלטה לסמן את המגרש כחלק ממתחם המחויב בהכנת תכנית מפורטת, הטענה מתייתרת.

טענות במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב):

ד. לטענה כי בשינוי המוצע צורף רחוב לילינבלום לרחוב סוקולוב למתחם להכנת תכנית מפורטת, אך מדובר ברחובות השונים במהותם זה מזה בצורת הבינוי ובצפיפות, באופן המונע מימוש תכנית בפועל; וכי הבניינים ברחוב לילינבלום מאופיינים בדירות גדולות, בבניה נמוכה של 2 קומות על עמודים עם 4 יח"ד בבניין וחניה פרטית לכל יח"ד, ואילו הבניינים ברחוב סוקולוב בנויים עם 4 קומות, 12-14 יח"ד ובנוסף 3-4 חנויות במוצע לכל בניין; וכי החברה במו"מ עם בעלי דירות בבניינים הסמוכים (סוקולוב 110-118) במטרה לייצר רצף של התחדשות מגרשית על הרחוב, ומבוקש להשאיר את קטע הרחוב להתחדשות מגרשית ולא מתחמית, בקטגוריה של רחוב ראשי, שכן עקב השוני בין הרחובות נפגע הסיכוי למימוש התחדשות עירונית ברחוב סוקולוב; וכי מבדיקה מעמיקה שנערכה לדיריים ברחוב לילינבלום אין רצון או אינטרס להצטרף לתכנית נקודתית

ארוכה שלא תועיל להם ואף תפגע באיכות חייהם, כאשר כל תנועת הרחוב והכניסות לחניונים ייעשו דרכם, וזאת כאשר התמורה הנהוגה הנה 12 מ"ר תוספת במוצע ליח"ד **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה ערה להבדל באופי המבנים של רחוב סוקולוב ושל רחוב לילינבלום, אולם סבורה כי יש לבחון בתכנון מפורט קידום תכנית שתכלול לפחות חלק מהמגרשים לאורך רחוב לילינבלום, כך שתאפשר כניסה לחניה מכיוון זה. ייתכן שימצא בבחינה המפורטת כי אין הכרח לשלב את כל המגרשים לאורך רחוב לילינבלום בתכנית כאמור. הוועדה מציינת כי עומקן של החלקות לאורך רחוב סוקולוב כ-30 מ', ועומק זה מטיל מגבלות על התכנון האפשרי, ולפיכך ראוי לצרף עומק של שתי חלקות, בין רחוב לרחוב, למתחם תכנון ראוי, וכך נעשה כמעט בכל המתחמים לקידום תכניות מפורטות. בנוסף, ככל שלא תהיה הסכמה על הגשת תכניות בין בעלי נכסים, לוועדה המקומית שמורה האפשרות להגיש את התכנית בעצמה.

ההוראות להכנת תכנית מפורטת מחייבות שטח של כ-2 ד' ומעלה. ככל שיבוצע תכנון מפורט שימצא כי אין כל היתכנות לשילוב החלקות ברחוב לילינבלום, יוכל מוסד התכנון לקדם תכנית על המגרשים לאורך רחוב סוקולוב, תוך איגום משאבים (כגון מספר הכניסות למרתפי החניה).

ה. לטענה כי יש לשנות את תקן חניה, שכן אף משפחה לא תסכים לקנות דירה ללא חניה עד שלא יהיה פתרון של הסעת המונים. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין תקן החניה. מגרש המתנגדת סמוך לקו הירוק של הרכבת הקלה, שכבר החלו בעבודות להקמתו. הוועדה סבורה כי גם אם יהיה פער בלוחות הזמנים בין הפעלת הקו הירוק לאכלוס פרויקטים מכוח התכנית, הרי שפער זה יהיה מצומצם. עוד סבורה הוועדה כי צמצום תקני החניה הכרחי וחיוני להמשך התפקוד בעיר ובמחוז כולו, בוודאי בעיר כמו חולון שתהיה משורתת על ידי אמצעי המתע"ן בצורה הטובה ביותר המוצעת בתכניות כיום.

ו. לטענה כי הדירות במצב הנכנס בכל בניין מגוונות וראוי שהתמורה תהיה גם מגוונת, וככל שיש הוראות על התמהיל, חייבים להשאיר גמישות. **לקבל את ההתנגדות.**
ראו עיקרי ההחלטה לעניין תמהיל יח"ד.

43. התנגדות חברת נקסט טאוור בע"מ חברה יזמית למתחם התחדשות עירונית ברחוב סוקולוב

123-125

לטענה כי תכנית ח/ 619 בגרסתה הנוכחית מגבילה ואף מצמצמת זכויות בניה, מספר קומות וגודל דירות, באופן הפוגע בצורה משמעותית בהיתכנות והכדאיות הכלכלית של הפרויקטים עבור יזמים; וכי על פי זכויות בניה בגרסה קודמת של ח/ 619 וזכויות בניה בתכנית ח/ 2030 ניתנו בין 12 ל-15 קומות ובין 6 ל-8 דירות בכל קומה, ואילו תכנית ח/ 619 הנוכחית מאפשרת עד 10 קומות בכל בניין, הורדה של 30 עד 60 דירות בפרויקט בסה"כ, ודבר זה יגרום להחלטה חד משמעית לוותר על הפרויקט. **לדחות את ההתנגדות.**

לאור ההחלטה לסמן את המגרשים כחלק ממתחם המחויב בהכנת תכנית מפורטת, הטענה מתייתרת.

44. התנגדות עו"ד מיכה גידרון ומעין אזולאי, בשם חברת א. ינוס יזמות ובניה בע"מ בשם בעלי

זכויות ברחוב סוקולוב 128-136

- א. לטענה כי מיקום האתר נשוא ההתנגדות מרכזי וחשוב, מצוי בצומת דרכים ראשיות של רחוב סוקולוב ושדרות ירושלים, ונמצא בקרבה מיידית לתחנת הרכבת הקלה בקו הירוק ומצוי בין שתי תחנות, וסיווגו כרחוב ראשי עם חזית פעילה לא ממצה את הקונטקסט העירוני המוצע, וכי במרחק קצר מהאתר לכיוון מערב המשך הרחוב מוגדר בצדק כמוקד עירוני, ואין כל סיבה תכנונית לשנות את הגדרת המתחם לקטע זה. **לקבל את ההתנגדות.**
- הוועדה מחליטה לקבל את התנגדות מהנדסת העיר (סעיף י"ג) והמתנגדים, ולסמן את המתחם כמחויב בהכנת תכנית מפורטת.
- ב. לטענה כי האתר מכיל חמישה מגרשים אשר פרוסים לאורך הרחוב הראשי ונמצאים בין שני רחובות, ומהווים חטיבת תכנון טבעית; אך בתכנית מותר לצרף רק עד 4 מגרשים, ולפיכך מבוקש לאפשר חריגים בסמכות מהנדס העיר בדוגמת אזור התכנון הנדון בו מצויים 5 מגרשים. **לדחות את ההתנגדות.**
- לאור ההחלטה לחייב במתחם הכנת תכנית מפורטת, הטענה מתייתרת.
- ג. לטענה כי הגבלת הבניה למבנה בן 10 קומות בו קומת קרקע פעילה, על פי גבהי הקומות המוגדרים בתכנית מהווה מכשלה תכנונית וכלכלית, שכן בניית הקומה העשירית הופכת את הבניין מבניין גבוה לרב קומות בו נדרש גרם מדרגות נוסף, תוספת מעליות והגדלתן ועוד דרישות טכניות רבות ההופכות את הקומה העשירית לבלתי אפשרית מבחינה כלכלית. מבוקש לאפשר שיקול דעת לוועדה המקומית למתן הקלות במספר הקומות על ההקלות המותרות במסגרת חוק התכנון והבניה. **לדחות את ההתנגדות.**
- לאור ההחלטה לחייב במתחם הכנת תכנית מפורטת, הטענה מתייתרת.
- ד. לטענה כי התכנית קובעת גודל מגרש מזערי של 600 מ"ר, בעוד שבאתר נשוא ההתנגדות גדלי המגרשים לאחר הפקעה על פי התכנית קטנים מ-600 מ"ר, ולפיכך בהכרח התכנית מחייבת לחבר מגרשים. **לדחות את ההתנגדות.**
- לאור ההחלטה לחייב במתחם הכנת תכנית מפורטת, הטענה מתייתרת.
- ה. לטענה כי ההוראות בדבר גדלי דירות מינימלי ומקסימלי וכמות הדירות הגדולות והקטנות המבוקשות בתכנית אין עלות בקנה אחד עם חישוב פרוגרמת הדירות המשתמעת מדרישות אלה, ועם המבנה הכלכלי של הפרויקט. **לדחות את ההתנגדות.**
- לאור ההחלטה לחייב במתחם הכנת תכנית מפורטת, הטענה מתייתרת.
- ו. לטענה כי יש לקבוע שזכויות הבניה המותרות בתכנית יהיו לשטח עיקרי בלבד, ובכך ניתן יהיה להבטיח את כמות השטחים והדירות הנדרשת כדי להוציא את התכנית אל הפועל. **לדחות את ההתנגדות.**
- לאור ההחלטה לחייב במתחם הכנת תכנית מפורטת, הטענה מתייתרת.
- ז. לטענה כי במסמכי התכנית בעבר הייתה הוראה באשר לקולונדה, וכי הוראות אלה ככל הנראה הורדו מהנוסח הסופי של התכנית ונותרה הוראה עלומה הקובעת את גובה הארקדה מבלי להבהיר על מיקומה, תפקידה וכו', ומבוקש להשאיר הוראה זו על האתר נשוא ההתנגדות כאפשרות תכנונית בהתאם להנחיות מהנדס העיר. **לדחות את ההתנגדות.**

לאור ההחלטה לחייב במתחם הכנת תכנית מפורטת, הטענה מתייתרת. בכל מקרה, ביחס להתחדשות המגרשית מכוח התכנית קבוע בהוראות התכנית (סעיף 6.2.4.2) כי תכנית העיצוב האדריכלי, המהווה תנאי להיתר ברחובות ראשיים ובבניינים הכוללים מסחר, תקבע הוראות בעניין הארקדה.

45. התנגדות בעלי זכויות ברחוב עוזיאל 13-5; התנגדות יוסף בנשתי, רחוב הרב עוזיאל 7

א. לטענה כי לאור מצבם הירוד של הבניינים ברחוב עוזיאל, שהינו רחוב חד סטרי, אשר נבנו בתחילת שנות השישים, קיים רצון גדול לקדם התחדשות עירונית תוך ראיית כלל המתחם בצירוף שטחים הנמצאים בסוף הרחוב הכוללים קרקע בבעלות העירייה. בנוסף המתחם נמצא בקרבה לרכבת הקלה, ולפיכך מוצעת תכנון מחדש של המתחם, כמוקד עירוני הכולל בניה לגובה; וכי נוצרת בעיה גם לבצע תכנית שימור, גם להשית על מלאכת חיזוק הבניינים על יזמים פרטיים וגם לשמוט את הכדאיות הכלכלית על מנת לאפשר זאת. **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה סבורה כי הרחוב אינו עומד בפרמטרים לפיהם קבעה הוועדה מתחמים בהם חלה חובה או אפשרות להכנת תכניות מפורטות, ומשכך ולאור מיקום המגרשים בעיר אין עדיפות לקידום תכנית מפורטת על פני התחדשות מגרשית.

ב. לטענה כי הגבלה של 7 קומות במתחם הכולל בניינים בני 4 קומות משמעותה מכפיל של 1:1 / 1:2 - היות ומחירי הדיור בחולון אינם משתווים למחירי הדיור בתל אביב המשמעות הינה ביטול הכדאיות הכלכלית. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הוועדה מחליטה לקבל את התנגדות מהנדסת העיר (סעיף י"ג), לדייק את גבולות שכונת אגרונוק ולהוציא מתחומה מגרשים שאינם מהווים חלק מהמרקם לשימור, ולשנות את הקטגוריה שנקבעה למגרשים לרחבי העיר D. בנוסף, ראו עיקרי ההחלטה לעניין זכויות בהתחדשות מגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

ג. לטענה כי התכנית מהווה פגיעה אנושה בזכויות הדיירים, באופן שמעמיד אותם בסכנת חיים ובלי יכולת להתגונן מסכנת התמוטטות המבנים לאור בלאי טבעי ורעידות אדמה. **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה רואה בתכנית הזדמנות להתחדשות ומייצרת כלים לטובת מטרה זו. על בעלי הנכסים מוטלת החובה לתחזק אותם באופן סדיר, כך שיהיו במצב המבטיח את שלומם ואת שלום הציבור. התחדשות לא אמורה להיות תחליף לתחזוקה השוטפת.

ד. לטענה כי מבוקש לערוך תכנית מיפוי כוללת בכלל המתחמים לבחינת הכדאיות הכלכלית לקידום פרויקטים על ידי השוק הפרטי. בהינתן מיפוי זה, על הרשות המקומית להתחייב לקידום תכנית מקבילה שתשלים את הכדאיות הכלכלית של מיזמי פינני בניוי באותם מרקמים שיימצאו כחסרי היתכנות כלכלית. על עיריית חולון לעגן בהחלטותיה היטל השבחה אפסי באותם אזורים במטרה לאפשר את הכדאיות הכלכלית. קרן התחדשות עירונית שתוקם על ידי העירייה ותיתן תמריצים ליזמים. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית נערכה מנקודת מוצא תכנונית ולא כלכלית. ראו עיקרי ההחלטה לעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית, ולעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית, וכן לעניין מתווי התכנית - המתווה המשולב.

46. התנגדות עוה"ד אפרת לרנר ועוה"ד מור אגיב קשרי בשם בעלי זכויות ברחוב קראוזה 14-6

וחברת נתנאל גרופ בע"מ

א. לטענה כי לאורך רחוב קראוזה ישנם מקרקעין שמסומנים בקטגורית רחבי העיר D עם 450% זכויות בניה ו-9 קומות. מבוקש להקנות את אותו מספר קומות וזכויות בניה גם למקרקעין נשוא ההתנגדות, שכן אין כל סיבה להפלותם לרעה, שעה שהם נמצאים בשוליים של מתחם אגרובנק. מצפון להם מבנים בני 8 קומות, וממזרח שני מגדלים. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הוועדה מחליטה לקבל את התנגדות מהנדסת העיר (סעיף י"ג), לדייק את גבולות שכונת אגרובנק ולהוציא מתחומה מגרשים שאינם מהווים חלק מהמרקם לשימור, ולשנות את הקטגוריה שנקבעה למגרשים לרחבי העיר D. בנוסף, ראו עיקרי ההחלטה לעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

ב. לטענה כי היקף זכויות הבניה המוצע במסגרת התכנית המופקדת מסתכם ב-350% משטח החלקות בלבד, אינו כלכלי וביא לכך שהמקרקעין לא יעברו הליך של התחדשות עירונית, ולעומת זאת, אילו הוצעו באזור זכויות בניה של 420%, כפי שהוצעו במסגרת מסמכי התכנית טרם הפקדתה, מסקנת השמאי היא כי הפרויקט יהפוך לכלכלי וניתן יהיה להביא להתחדשות עירונית במקרקעין. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית. לאור ההחלטה לשנות את הקטגוריה שנקבעה למגרשים לרחבי העיר D הטענה מתייתרת.

ג. לטענה כי בהתאם להחלטות על הפקדת התכנית עולה כי המטרה הייתה להתאים את הוראות התכנית מבחינת מספר קומות להוראות תכנית השימור (ח/ 528 / 1), אלא שבפועל התכנית הופקדה עם 7 קומות ברוטו, ואילו תכנית השימור מקנה 8 קומות ברוטו למקרקעין. דהיינו, על פני הדברים, נראה כי התכנית המופקדת פוגעת ביחס למצב התכנוני התקף. **לקבל את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ושכונת אגרובנק.

ד. לטענה כי על מנת להאיץ את הליכי התכנון בעיר, ולהביא להתחדשות עירונית בפרק זמן מהיר, מבוקש לבטל את הדרישה בהוראות התכנית לפרסום מכוח סעיף 149 לחוק התכנון והבניה או לחלופין להגביל את הפרסום למקרים ספציפיים כגון חובת פרסום במקרה של איחוד חלקות/ בניה בקיר משותף. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין יידוע הציבור לפי סעיף 149 לחוק.

ה. לטענה כי מבוקש לאפשר הבלטות מרפסות מעבר לקווי בניין. בהערות לטבלה שבסעיף 5 לתכנית המופקדת עולה כי המרפסות יבנו בתוך קווי הבניין. מבוקש לבטל הוראה זו, שמשמעותה אובדן משמעותי של שטחים עיקריים, ופגיעה נוספת בכדאיות הכלכלית של הפרויקט. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו המענה לסעיף י"ב בהתנגדות ארגון הקבלנים והבונים.

ו. לטענה כי יש לבטל את הוראת התכלות התכנית או לכל הפחות להאריכה באופן משמעותי, שכן היעד של בניית עשרות אלפי יח"ד בפרק זמן של 7 שנים אינו ישים; וכי ככל שלא יוחלט על ביטול ההוראה, יש לקבוע הוראת מעבר בנוגע לבקשות להיתר בניה שהוגשו טרם פקיעת התכנית. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין מימוש התכנית והמענה לסעיף ט' בהתנגדות ארגון הקבלנים והבונים לעניין הוראת המעבר.

ז. לטענה כי יש לבטל או לבחון מחדש את מכסת יח"ד (כאמור בסעיף 4.1 לתכנית המופקדת), שכן היא קטנה מדי, כוללנית וחלה על כל העיר, מבלי לייצר אבחנה בין השכונות השונות, בהם צורכי הציבור, הבניה הקיימת ואופייה, וכיוצא בזה, שונים מהותית; וכי מכסת יח"ד הקטנה והעברת הסמכות לשיקול דעת הוועדה המקומית הוא עיכוב משמעותי ביישומה של התכנית. **לקבל את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין מימוש התכנית.

ח. לטענה כי מבוקש להוסיף הוראה לפיה ככל שיוחלט על עצירת היתרים מכוח התכנית, הרי שיש להודיע על כך בשלב תיק המידע להיתר, על מנת למנוע עצירת פרויקטים בשלב מתקדם. **לדחות את ההתנגדות.**

לאור שינוי סעיפי המעקב והבקרה הטענה מתייתרת.

ט. לטענה כי מבוקש לבטל את ההערה לטבלה 5 הנוגעת לבינוי המרתפים, שכן חפירת קומות נוספות למרתפי חניה מייקרת את הבניה ומשפיעה על עלויות יח"ד, ומעכבת את הפרויקט; ומבוקש לקבוע כי תותר הקמת מרתפים בגבולות המגרשים, בכפוף להותרת 15% תכסית פנויה; וכי במגרשים קטנים מ-500 מ"ר ניתן יהיה להקטין את שטח החלחול בכפוף להצגת פתרון קליטת מי נגר עילי, ובכפוף לשיקול דעת הוועדה. לחלופין, מבוקש לקבוע כי מוסד התכנון רשאי לאשר בניית מרתפים בגבולות המגרש, בהליך של הקלה, ובכפוף להותרת שטח חלחול. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

כאמור במענה לסעיף ט' בהתנגדות מהנדסת העיר, הדרישה לקו בניין אחורי למרתפים של 1 מ' מבוטלת. הוועדה סבורה כי יש חשיבות רבה בהותרת שטח משמעותי של 15% לחלחול, להפחתת סיכוני ההצפות וכן לצורך נטיעת עצים משמעותיים. מסיבה זו הוועדה לא מוצאת לנכון לצמצם את קו הבניין הקדמי שנקבע למרתפים.

47. התנגדות גלית צור שמאית מקרקעין, בעלת עניין ברחוב קראוזה 30

א. לטענה כי צמצום משמעותי של זכויות הבניה המותרות במגבלות מעטפת הבניין המותרת מהווה פגיעה וכרוכה בירידת ערך המקרקעין כמשמעותם בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה, וכי חברי הוועדה המחוזית הסתמכו על מצג לפיו התכנית המוצעת תואמת את הוראות תכנית השימור ומתיישרת עם הנחיותיה. לעומת זאת, הלכה למעשה, מסמכי התכנית המופקדת אינם תואמים את תכנית השימור ח/1/528, מצמצמים באופן משמעותי את מעטפת הבניה המותרת ומובילים לפגיעה במקרקעין ולמניעת מימוש ההתחדשות והשימור בשכונת אגרובנק. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ושכונת אגרובנק והמענה לסעיף ט"ז בהתנגדות מהנדסת העיר. המתנגדת רשאית לממש את זכויותיה על פי ובכפוף לדין.

ב. לטענה כי שמירה על קו הבניין הקדמי, כמוצע בתכנית המופקדת, והגדול במידה ניכרת לעומת הנקבע בתכנית ח/1/528, מחייב הגדלת מספר הקומות המותר ברחוב קראוזה, כך שיאפשר התחדשות עירונית ברחוב וכדאיות כלכלית לחידוש בנייני המגורים הקיימים. **לדחות את ההתנגדות.**

תכנית השימור ח/ 528 / 1 לא קבעה קו בניין לשכונת אגרובנק אלא רק מגבלת קומות. קו הבניין הקדמי הקבוע בתכנית הנדונה לקומות הטיפוסיות הנו של 3 מ', וכולל את הבלטת המרפסות, ואילו בתכנית המאושרת החלה (ח/ 1 / 2) קו הבניין הקדמי הנו 5 מ', ומותרת הבלטת מרפסות 1.2 מ' מקו הבניין - כלומר לקו בניין של 3.8 מ'. לפיכך קו הבניין בתכנית הנדונה צומצם והמעטפת הוגדלה.

ג. לטענה כי לתכנית היו גרסאות משתנות ללא שקיפות בשינוי קיצוני, וכי לא ניתן שום הסבר ונימוק בהוראות בין הגרסה שאושרה ב-2019 בוועדה מקומית, שכללה אבחנה בין רחובות צרים לשאר הרחובות בקווי הבניין, לעומת הגרסה המופקדת שלא הובאה לדיון בוועדה המקומית, וקווי הבניין שנקבעו בה מחמירים יותר. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית בסמכות מחוזית ולוועדה המחוזית שמורה הסמכות המלאה לשנות אותה לפי הבנתה. לאחר שהתכנית הומלצה על ידי הוועדה המקומית להפקדה והועברה לטיפול הוועדה המחוזית, הוטמעו בה שינויים בהתאם להערות מתכנת המחוז וההחלטה להפקדה. בסדר היום של הוועדה המקומית מיום 18.10.2020 מופיעה התכנית, כאשר מטרת הדיון היתה להציג לוועדה המקומית שינויים שנערכו בתכנית בעקבות הערות מתכנת המחוז.

ד. לטענה כי ניתנו בשכונה היתרי בניה למבנים בני 8-9 קומות, וניתנו הקלות בקווי בניין. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית קובעת "כללי משחק" שיהיו בתוקף מעתה והלאה, ולא מבוססת על היתרים שניתנו בעבר.

ה. לטענה כי רחוב קראוזה משמעותי ורחב, ולא בכדי המליצה הוועדה מקומית לקבוע קטגוריית רחבי העיר D בקצה הצפוני של הרחוב; וכי יש לקבוע גם למגרש המתנגדת את אותו סיווג. **לדחות את ההתנגדות.**

מגרש המתנגדת נמצא בלב המרקם השכונתי, בניגוד למבנים בקצה הצפוני שנמצאים בקצה הרחוב, מול שני מגדלי המגורים.

ו. לטענה כי יש לאפשר חריגה בקו הבניין לממ"ד במסלול הריסה ובניה, כפי שמתאפשר במסלול חיזוק ותוספות. **לדחות את ההתנגדות.**

חריגה מקווי הבניין לצורך הוספת מגדלי ממ"דים במסלול חיזוק הינה אילוץ - ולא סטנדרט שצריך להתיישר לפיו. כאשר מתוכנן מבנה חדש, עליו לכלול בתוכו את כל האלמנטים הנדרשים במסגרת מגבלות המעטפת, ובכלל זה את מגדלי הממ"דים. לעומת זאת, ברור כי לעת מימוש התחדשות במסלול חיזוק ותוספות לא בהכרח ניתן להוסיף מגדלי ממ"דים ללא חריגה מקווי הבניין, שכן המבנה הקיים נבנה לפי קווי הבניין שהיו מותרים לו, וכל תוספת אליו עלולה להוות חריגה מהם.

48. התנגדות אדר' אברהם עמר, בעל עניין ברחוב חנקין 53

לטענה כי הגדרת גודל מגרש מינימלי בתכנית מקשה על היכולת של מגרשים קטנים לממש התחדשות עירונית במסלול הריסה ובניה, וכי אי עמידה בתנאי מגרש מינימלי מצריך ממגרשים אלו לפנות למסלולים של איחוד מגרשים, בניה בקיר משותף, תכנית בסמכות מקומית וכו', ואלו הופכים את התהליך למורכב יותר, ארוך יותר ומעלה את מימושו בסימן שאלה. דבר זה פוגע ברחוב חנקין, שכן במקטע שבין הרחובות ההסתדרות לסוקולוב כ-40 מגרשים קטנים, המהווים יותר ממחצית מהמגרשים במקטע. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו המענה לסעיף כ' בהתנגדות מהנדסת העיר, לעניין הגמישות בגודל מגרש מינימלי. על פי גמישות זו מגרש המתנגד ומגרשים נוספים עומדים בדרישה ויכולו לקדם התחדשות מגרשית. מגרשים שאינם עומדים בדרישת גודל המגרש המינימלי אכן יצטרכו לפעול בשיתוף פעולה עם מגרש סמוך. התכנית מעודדת בניה משותפת בקטגורית רחוב ראשי, כדי להפחית את מספר כניסות כלי רכב לחניונים התת קרקעיים, מאחר וכל כניסה כזו מהווה חצייה של מרחב הולכי הרגל באופן המסכן את ביטחונם, ופוגע ברצף החזית הפעילה. התכנית מתגמלת מגרשים ברחובות הראשיים שפועלים בשיתוף פעולה עם מגרשים סמוכים על ידי הגדלת זכויות הבניה.

49. התנגדות יעקב ואיריס מזרחי, רחוב פרוג 1

א. לטענה כי התכנית הנוכחית מבטלת את ההיתכנות הכלכלית לביצוע פרויקט התחדשות באמצעות הריסה ובניה מחדש ולא יהיה ניתן לבצע חיזוק מפני רעידות אדמה. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

ב. לטענה כי ברוב בן יהודה הקרוב כבר נהרסו מספר בניינים ולכן בכל מקרה לא ישמר המרקם של שכונת אגרובנק, על כן אין סיבה לקבוע את הרחוב הזה לסיווג מרקם לשימור. **לדחות את ההתנגדות.**

כאמור בעיקרי ההחלטה לעניין השכונה, התכנית מציעה התחדשות אשר מאפשרת הריסה ובניה מחדש, באופן התואם לתכנית השימור העירונית. התכנית צופה פני עתיד ואינה יכולה לשנות את מה שכבר נעשה.

טענות במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב):

ג. לטענה כי לאחר פרסום ההודעה נעשו פניות ליותר מעשרה יזמים לבדיקת היתכנות לביצוע התחדשות במסלול הריסה ובניה, ותשובתם הייתה שהביצוע אינו כלכלי ולפיכך אין לו היתכנות; וכי יחס קומות של 1 ל-3, כלומר הריסת 4 קומות ובניית 12 היה יוצר כלכליות; ובנוסף נבדקה אפשרות לצירוף המגרש הסמוך לביצוע הפרויקט, ואף חלופה זו נמצאה לא כלכלית ליזמים; ומבדיקת אפשרות לביצוע התחדשות במסלול חיזוק עולה, כי אין ליזמים עניין בפרויקט כזה וזאת משום מורכבות הבניין (הטמנת כבלי חשמל, העברת טרנספורמטור, מצוקת חניה, צפיפות ועוד). **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

לטענה כי לכל הבניינים בני 4 קומות על עמודים הכוללים 16 יח"ד בקטגורית מרקם לשימור אין היתכנות כלכלית, על כל המשתמע מכך - העדר ממ"ד, סכנת קריסה ברעידת אדמה, מצוקת חניה, חזות ישנה ומכוערת ועוד, וכי השינויים בהודעה אינם מקדמים את התחדשות הבניין ובניינים דומים לו, ויש לערוך שינויים נוספים ולהרחיב את זכויות הבניה באופן בו תתקיים כדאיות כלכלית ליזם, שכן האינטרס להתחדשות עירונית צריך להיות של כולם. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית. הוועדה מסכימה כי האינטרס להתחדשות עירונית צריך להיות של כולם, אך סבורה כי מבחינה תכנונית הזכויות המוצעות בתכנית מהוות מיצוי של הזכויות הראויות, ולא ניתן להטיל על הציבור הרחב

את עלויות ההתחדשות - הכוללות ציפוף משמעותי, עומס על התשתיות, הקטנת המרווח בין מבנים, וכדומה, וכל זאת ללא הטלת עלויות כלל על בעלי הנכסים, שהם הנהנים הראשיים של הפרויקט.

50. התנגדות עו"ד סגל יהושע, בשם חברת סימון שקורי בע"מ, חברה יזמית ברחוב פיארברג 11

א. לטענה כי ההחלטה התכנונית בוצעה בלי הסתמכות על סקרים, חוות דעת רלבנטיות, פילוחים סוציו-אקונומטריים, וככל שהיו לא הובאו לידיעת המתנגדים, דבר המהווה פגם אשר די בו כדי להביא לביטולו של ההליך. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית נערכה מנקודת מוצא תכנונית ולא כלכלית. עורכי התכנית קבעו את הקטגוריות ואת היקפי הבניה בהן לאחר בחינה מעמיקה של כלל התכניות המאושרות בעיר והמצב הבנוי בפועל. הוועדה מקבלת את התנגדות מהנדסת העיר, ומחליטה על שינוי הקטגוריה של המגרשים ברחוב מרחבי העיר C למרקם לשימור, אך מציינת כי מספר הקומות בשתי הקטגוריות זהה. וכן ראו גם עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית.

ב. לטענה כי התכנית מסכלת כל אפשרות לפרויקט הריסה ובניה של הבניין בשל היעדר היתכנות כלכלית נוכח זכויות הבניה המועטות אותן היא מעניקה לבניין. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

ג. לטענה כי ביקשו לקדם פרויקט זהה למבוצע בבניין הצמוד, וכי עד לתחילת תקופת הקורונה זמן טיפול בבקשה להיתר אך חצי שנה, ולאחר תחילת תקופת הקורונה שנה וחצי, ולפיכך יש לקבוע הוראות המעבר. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין הוראת המעבר. **ככל שהבקשה להיתר נקלטה בוועדה המקומית לפני מועד הפקדת התכנית, הוראת המעבר תחול על הבקשה, ולא יהיה צורך בהתאמתה להוראות התכנית.**

51. התנגדות עו"ד עזרא רחמים בשם בעלי זכויות ברחוב פיארברג 6

א. לטענה כי על פי בדיקה תכנונית שנערכה על ידי אדריכלית הפרויקט, על פניו, היקף הבניה המקסימלי אשר יתאפשר מכח תכנית ח/ 619 הוא מבנה בן 7 קומות, עם היקף זכויות ויח"ד נמוך מהמצב הקודם. מדובר בהפחתה משמעותית לעומת מה שתמא/ 38 איפשרה, אשר מאיינת את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט, ואילו ברחובות אחרים העצימו את הזכויות; וכי מבנה המגורים בן 60 שנים, אינו עומד בתקן 413 ולא יחזיק מעמד בעת רעידת אדמה או איום ביטחוני רקטי. **לדחות את ההתנגדות.**

הזכויות בתמא/ 38 אינן מוקנות, ולא ניתן להסתמך עליהן. עם זאת, הוועדה מחליטה על הוספת קומה, ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית. הוועדה מקבלת את התנגדות מהנדסת העיר, ומחליטה על שינוי הקטגוריה של המגרשים ברחוב מרחבי העיר C למרקם לשימור, אך מציינת כי מספר הקומות בשתי הקטגוריות - זהה.

ב. לטענה כי דרומית למקרקעין, מרחק 4 בניינים בלבד, מגדירה התכנית מגרש בודד בקטגורית רחבי העיר D, ובהמשך שורת מגרשים בקטגורית רחוב ראשי, והשווי הכלכלי בין המקרקעין השונים, הסמוכים זה לזה, אינו יכול להיות משמעותי באופן שהמבנים המצויים במרחק כה קטן יהיו זכאים לזכויות תכנוניות - תוספת קומות, זכויות בניה ועוד - באופן כה משמעותי ומרחיק לכת מהמבנים הסמוכים להם. **לדחות את ההתנגדות.**

במגרש הנזכר בטענה קיים מבנה בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, הבנוי בתכנית גבוהה ובקו בניין 0 עם המבנה שבפינת סוקולוב, בעוד שמבנה המתנגדים בן 2 קומות מעל קומה מפולשת. הזכויות בתכנית נקבעו על פי מיקום המגרשים במרקם העירוני (רחובות ראשיים לעומת קטגוריות אחרות) ועל פי היקף הזכויות המאושרות והבינוי הקיים. הוועדה מציינת, כי בהתאם לקבוע בהחלטה זו, כל המגרשים הסמוכים המוזכרים בטענה יהיו בקטגורית מתחם להכנת תכנית מפורטת.

ג. לטענה כי מבוקש להותיר את תוספת הזכויות וגובה הקומות, כפי שהיה בסמכות הוועדה המקומית לאשר ערב תכנית ח/ 619 או לחלופין עד למקסימום 8 קומות. **לקבל את ההתנגדות.**

כאמור בסעיף א' לעיל, הוועדה מחליטה על הוספת קומה.

ד. לטענה כי מבוקש לבטל את ההוראות שעניינן בסטייה ניכרת, אשר מצמצמות את שיקול הדעת של הוועדה המקומית בבואה לאשר היתר בניה על נסיבותיו הקונקרטיים של המגרש הבודד. **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה רואה חשיבות רבה בהשגת בינוי אחיד לאורך הרחובות, באופן השומר על המרחב הציבורי, וכן בזירוז הליכי הוצאת ההיתר כתוצאה מהימנעות מהצורך בפרסום, דיון בהתנגדויות ובוועדת ערר.

ה. לטענה כי מבוקש לשנות את הערה 7 לטבלה 5 לתקנון התכנית, באופן שבו ניתן יהיה להמיר שטח עיקרי לשירות ושירות לעיקרי, בהתאם לסמכות הוועדה המקומית בבואה לאשר היתר בניה על נסיבותיו הקונקרטיים של המגרש הבודד. **לדחות את ההתנגדות.**

תקנות התכנון והבניה מתירות הפיכת שטח עיקרי לשירות, אך לא להיפך. התכנית נוקבת בשטחים כוללים וקובעת כי לפחות 25% יהוו שטחי שירות; הקצאה זו נקבעה על ידי עורכי התכנית ונחשבת מינימלית. לראייה, במספר התנגדויות נטען כי שיעור זה אינו מספק כלל ויש להגדיל את זכויות הבניה בהתאם. בכל מקרה, לא ניתן לחרוג ממגבלות המעטפת.

ו. לטענה כי מבוקש לשנות את הוראות המעבר באופן שתכנית זו לא תחול על בקשות להיתר בניה שהוגשו לפי תיק מידע שנמסר עד למועד הפקדת התכנית שבנדון. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין הוראת המעבר. **ככל שהבקשה להיתר נקלטה בוועדה המקומית לפני מועד הפקדת התכנית**, הוראת המעבר תחול על הבקשה, ולא יהיה צורך בהתאמתה להוראות התכנית. על פי הנטען בהתנגדות התקבל תיק מידע לפני מועד הפקדת התכנית ובזמן שחלו התנאים לפי סעיף 78 לחוק, אולם להבנת הוועדה הבקשה להיתר לא נקלטה טרם הפקדת התכנית בפועל.

52. התנגדות אורלין ניסים בשם ועד הבית לילינבלום 5

א. לטענה כי אין לבטל את חובת ידוע הציבור על פי סעי' 149 לחוק התכנון והבניה כפי שהתבקש בהתנגדות מהנדסת העיר, שכן לא ייתכן כי בעלי זכויות בחלקות הסמוכות לא יוכלו להתנגד כפי שנקבע כזכות בסיסית בבימה"ש העליון. **לדחות את ההתנגדות.**

ההליך התכנוני איפשר מיצוי זכות ההתנגדות באופן מלא. לא כל הוצאת היתר על פי התכנית נדרשת לפרסום ולמתן זכות התנגדות נוספת שאינה קבועה בחוק. ראו עיקרי ההחלטה לעניין ידוע הציבור לפי סעיף 149 לחוק. הוועדה מחליטה כי חובת הפרסום תחול רק על המקרים המפורטים בעיקרי ההחלטה, אשר סוטים מההיתר הבסיסי שניתן לקבל מכוח התכנית.

ב. לטענה כי אין לשנות את קטגוריית הרחוב מרחבי העיר B לקטגוריית מוקד עירוני כפי שהתבקש בהתנגדות מהנדסת העיר, שכן לא ניתן להפוך את הרחוב למוקד עירוני עם מבנים רבי קומה (מעל 10 קומות); וכי רחוב לילינבלום הוא רחוב צר ורובו בנוי עם מבנים בגובה 2 קומות והוועדה המקומית לא סיפקה סקר תנועה ודו"חות יכולות נשיאת תשתיות, בדגש על חניות, ניקוז וחינוך. **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה מחליטה לקבל את התנגדות מהנדסת העיר ולשנות את המגרשים בגדה הצפונית של הרחוב למתחם להכנת תכנית מפורטת, וזאת כדי לאפשר פיתוח איכותי לאורך רחוב סוקולוב באופן התואם למעמדו העירוני ולמעבר הקו הירוק של הרכבת הקלה לאורכו, ובהמשכיות לקבוע בחלקו המערבי של הרחוב. מתחם זה כולל גם את שורת המגרשים לאורך רחוב לילינבלום, מאחר ואם יכלול רק את המגרשים שלאורך רחוב סוקולוב ממדיו יטילו מגבלות על התכנון המתחמי. במסגרת הכנת תכניות מפורטות ייבחנו היבטי תשתית, מענה לצורכי ציבור, גובה הבינוי המתאים לרחוב לילינבלום, והאפשרות להרחבת הרחוב.

ג. לטענה כי מבוקש בניגוד לבקשה בהתנגדות מהנדסת העיר, לא לשנות את גבולות מתחם מרקם לשימור, מכיוון שרחוב לילינבלום אינו חלק משכונת אגרובנק אלא חלק משכונת רסקו א'. בנוסף, תכנית השימור ח/ 528 / 1 קובעת את גבולות שכונת אגרובנק ורחוב לילינבלום אינו חלק מהשכונה ומהמרקם לשימור, לכן לא ניתן להחיל עליו מרקם לשימור דרך התנגדות לתכנית ח/ 619. **לקבל את ההתנגדות.**

הוועדה בחנה את ייעודי הקרקע במצב המאושר ומצאה כי אכן אין לשנות את הקטגוריה של הרחוב למרקם לשימור, ולפיכך חלקו הדרומי של הרחוב יישאר בקטגוריית רחבי העיר B, וחלקו הצפוני יצורף למתחם לתכנון מפורט, כאמור לעיל.

53. התנגדות עוה"ד שמואל לכנר ועדי בן אנוש ורדי בשם בעלי זכויות ברחוב שנקר 3, 5 ו-7

א. לטענה כי לאחר ניהול מו"מ להתקשרות עם יזם לקידום פרויקט התחדשות עירונית במתחם, נראה שאין בנפחי הבניה המוצעים בתכנית המופקדת כדאיות כלכלית למימוש הפרויקט. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

ב. לטענה כי אין היגיון או צידוק תכנוני בהגבלת גובה הקומות וזכויות הבניה כפי שנעשה בתכנית המופקדת, בפרט שמדובר ברחוב מרכזי, בחטיבת קרקע הממוקמת בסמוך לקו

רכבת קלה מתוכנן ונוכח מדיניות התכנון הארצית המבקשת לקדם תכנון המהווה ניצול יעיל של הקרקע. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית והמענה בסעיף י"ז להתנגדות מר רוני מזרחי לעניין הגמישות במגרשים גדולים. החלקה מחוץ לטווח ההשפעה המיידית של הרכבת הקלה.

ג. לטענה כי האפשרות לבנות ולהפעיל מסחר במקרקעין, במיוחד מסחר אשר יהווה חלק מהבניינים החדשים תפגע, בין היתר, באופי המקום, בשווי הנכסים ובאיכות חייהם של התושבים, בפרט כאשר הסביבה משופעת שטחי מסחר. **לדחות את ההתנגדות.**

אופי המקום כיום הינו של מבני רכבת נמוכים הבנויים בצורה מרווחת על פני מגרש גדול ומגונן. באם בעלי הזכויות מעוניינים לממש התחדשות במגרש במסלול של הריסה ובניה, אופי המקום ישתנה לחלוטין. לתפיסת הוועדה המקומית והוועדה המחוזית, הרחובות הראשיים בעיר צריכים להיות רחובות בעלי חזית פעילה, המעודדים הליכה לאורכם ומאפשרים לתושבים רבים ליהנות מההזדמנויות הרבות שהעיר כוללת.

הוועדה סבורה כי הכללת חזיתות פעילות / מסחריות בקומות הקרקע של המבנים שלאורך הרחובות הראשיים לא תהווה מטרד לתושבי הבניינים, אלא יתרון, מאחר וצרכים רבים שלהם יוכלו לקבל מענה במרחק הליכה קרוב, ולא יצריכו נסיעה למרכזי קניות מרוחקים.

ד. לטענה כי בהיעדרם של פתרונות תחבורתיים מספקים ופעילים בעיר, תקן החניה המוצע בתכנית המופקדת (0.6 חניות לדירה), יש בו כדי לפגוע פגיעה קשה במתחם ובאיכות חיי תושביו, לייצר עומסי חניה ולפגוע בכלכליות הפרויקט. מבוקש להתאים את תקן החניה למצב בפועל ערב הוצאת היתר הבניה מכוח התכנית המפורטת שתאושר במתחם, בשים לב למצב התחבורה הציבורית באותה עת, ולאפשר לכל הפחות תקן שאינו פחות מ-1:1. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין תקן החניה.

54. התנגדות עוה"ד יוני שוורץ בשם בעלי זכויות ברחובות השומרון והגליל

א. לטענה כי על פי חוות דעת אדריכלית, לצורך מימוש פרויקט שיהיה בעל סטנדרטים אדריכליים ראויים והיתכנות כלכלית, ומאחר ואחד המגרשים מאוד צר ולא ניתן למצות בו את זכויות הבניה בקווי הבניין שנקבעו בתכנית, יש לאפשר בניה של 12 קומות; וכי ההגבהה הגיונית עקב הסמיכות למתחם קוגל, ותוספת הצפיפות ראויה למיקום הזה. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

ב. לטענה כי תכנית מתחם קוגל הנמצאת בסמוך לפרויקט, עתידה להוסיף נפחי בניה גבוהים מאוד אשר ייצרו דופן גבוהה של 25-40 קומות בצד המערבי של מתחם שומרון 11-13, ולכן הגבהת המבנים ל-12 קומות ומעלה, תייצר דירוג ראוי יותר של הבינוי. **לדחות את ההתנגדות.**

על פי ההוראות ונספח הבינוי המוצעים של התכנית למתחם קוגל, הבינוי המוצע לכיוון רחוב השומרון יכלול הן בינוי מרקמי והן בינוי מגדלי, בגובה של כ-30 קומות. הוועדה סבורה כי די בתוספת הקומה עליה החליטה למבנים בקטגוריה רחבי העיר D כדי לאפשר

מימוש פרויקטים, ומעוניינת להגביל את מספר המבנים שימנו יותר מ-10 קומות ויצריכו בינוי לפי התקנות של "בניין רב קומות".

ג. לטענה כי שטח הפרויקט ממוקם בסמוך לצירי תנועה מרכזיים (רחוב שנקר ושדרות קוגל) ולמערכת הסעת המונים, עובדה אשר יש בה כדי לאפשר בניה אינטנסיבית והוספת זכויות בניה, וזאת כדי שיהא ניתן לתת מענה לצרכי ציבור. **לדחות את ההתנגדות.**
ראו לעיל. המענה הנדרש לצורכי ציבור יינתן בתכנית קוגל הסמוכה, שכולה בטווח ההשפעה המיידית של הרכבת הקלה, לעומת החלקות הנדונות שרק אחת מהן בטווח זה.

55. התנגדות צבי שרגל ואחרים, ז'בוטינסקי 40:

טענות במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב):

א. לטענה כי אין להתיר בניה של 8 קומות בבניין וברחוב, מעבר לקווי התכנית העירונית שנועדה מלכתחילה בתכנון השכונה, שכן אלו יהוו חומה של בתים גבוהים, שתסגור את הנוף למקווה ישראל ולכל האזור הפנימי. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית מאפשרת התחדשות עירונית לבעלי נכסים המעוניינים בה במבנים הזקוקים להתחדשות, וכן מצופפת את השטח העירוני, כמענה לביקוש הגובר לדירות. התכנית מביאה לידי מימוש את המדיניות העירונית לשכונה, כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית השימור העירונית שאושרה לפני כ-8 שנים. קווי הבניין הקבועים בתכנית כוללים את המרפסות המובלטות, בניגוד לתכנית המאושרת, בה ניתן להבליט את המרפסות מעבר לקווי הבניין, ולפיכך לא יהיה בדרך כלל הבדל משמעותי בתוצאה הסופית.

ב. לטענה כי היתר ל-8 קומות יציב פיתוי כספי לקבלנים ויביא בסופו של דבר להריסת בתים ואיתה איכות החיים של כל תושבי האזור. **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה קבעה לשכונה הוראות ייחודיות ושונות מאשר ליתר השכונות שבבניה רוויה, וזאת על מנת לשמר את אופיה המיוחד. בשכונה תושבים רבים המעוניינים לחדש את בנייניהם ולפיכך סבורה הוועדה כי ההתחדשות, ולא הקפאת המצב הקיים, היא שתביא לשיפור איכות החיים.

ג. לטענה כי מדובר בשימור האזור אך נראה כי העירייה גורסת דבר והיפוכו כשהיא שוקלת לאפשר בניה של 8 קומות במקום התכנית המקורית שמתווה 3-4 קומות ונותנת לאזור את צביונו המיוחד, ובכך מביאה לסיכול החלטותיה שלה לשימור, שלא תמכו בריבוי הקומות המוצע. **לדחות את ההתנגדות.**

כאמור לעיל, התכנית מביאה לידי מימוש את המדיניות העירונית לשכונה, כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית השימור העירונית המאושרת, וכללה אפשרות להקמת מבנים בני 8 קומות.

ד. לטענה כי אין לאשר מראש בתכנית עירונית זכויות בניה חדשות נוספות מעבר למספר הקומות הקיימות, כדי לשמור על צביונו הירוק, היפה והשקט של רחוב ז'בוטינסקי גם בחלקו המזרחי בואכה מקווה ישראל. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו מענה בסעיף א' לעיל. בחלקו המזרחי של הרחוב, שלא נכלל בקטגוריית מרקם לשימור, מבנים שיבחרו במסלול הריסה ובניה יהיו בני 7 קומות ולא 8, זאת מאחר ובמצב הקיים הם נמוכים יותר. ראו בנספח המתחמים המצורף להחלטה.

56. התנגדות עו"ד מעין סער ועומרי סער, בשם בעלי זירות ברחוב מרקובצקי 6:

טענות במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב):

לטענה כי בהודעה פורסם כי לא תחויב נסיגה בקו הבניין האחורי של המרתף, אולם לא ניתנה התייחסות להתנגדויות שהעלו טיעונים בעניין הצורך בנסיגה בקו הבניין הקדמי של המרתף, ובפרט במקרים מיוחדים של מגרשים פינתיים ו/או ששטחם קטן; וכי בחלקה הנדונה לא ניתן לתכנן מרתפי חניה אם הדרישה לנסיגה של המרתף משתי החזיתות הקדמיות תישאר (במיוחד שהוועדה המקומית עומדת על תכנון מקומות חניה ברמות שירות גבוהה), אולם ניתן לתכנן מרתפים כאמור ואף להשאיר תכנית פנויה בהיקף 15% כנדרש; וכי ככל שתישאר הדרישה לנסיגה של המרתף משתי החזיתות הקדמיות, התכנית הפנויה לחלחול גבוהה בהרבה מהדרישה ל-15%, לא הצדקה הנדסית, ומהווה אבן נגף תכנונית שלא לצורך; ולפיכך יש לאפשר במגרשים פינתיים גמישות בקו הבניין הקדמי של המרתפים, ולקבוע כי במקרים אלו השטח לחלחול יתוכנן בתחום הרצועות הקדמיות או ירוכז בפינת הצלעות הפונה לצומת הרחובות, הכל בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית, במקרים בהם יוכח כי לא ניתן לתכנן את החניון באופן אחר; וכי פתרון זה עדיין יבטיח שטח משמעותי ומספק לחלחול, גינון ושתיילות בחזית הבניין, אך גם יאפשר הלכה למעשה את קידום ההתחדשות בחלקות הללו; ולחילופין ניתן לאפשר במגרשים אלו מתן הקלה לקו בניין תחתי קדמי, ובלבד שהתכנון יעמוד בדרישה לשטח החלחול. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין בניינים הגובלים ביותר מרחוב אחד או בשטח ציבורי.

57. התנגדות אבי חיים, בשם נציגויות הבניינים ברחוב מימון 18-10, קראוזה 70-66 והרב הרצוג

11-15:

טענות במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב):

א. לטענה כי החלקות שכתובתן קראוזה 70-68 נכללו בהתנגדות מהנדסת העיר כמוצעים לשינוי מקטגוריית מרקם לשימור לקטגוריית רחבי העיר D, אולם לא נכללו במפת המתחמים שבהם מוצע שינוי, ייתכן עקב טעות סופר, ומבוקש לשנות אותן לקטגוריה רחבי העיר D; וכי בניינים סמוכים, בכתובות קראוזה 72, קראוזה 69-55 נכללים בקטגוריה זו. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

אכן נפלה טעות בנספח המתחמים שצורף להודעה לפי סעיף 106(ב) לגבי רחוב קראוזה 70, והקטגוריה למגרש זה תשונה לרחבי העיר D; המבנה ברחוב קראוזה 68 בנוי בקו בניין 0 עם המבנה ברחוב קראוזה 66 (פינת רחוב מימון), שעבורו לא התבקש שינוי הקטגוריה, ולכן התנגדות מהנדסת העיר לגבי נדחית ושניהם יהיו בקטגוריית מרקם לשימור.

ב. לטענה כי רחוב מימון הינו הרחוב הדרומי ביותר הכלול במרקם לשימור, וקטע הכביש הסמוך לחלקות שכתובתן מימון 18-16 רחב ומאפשר מעבר שני כלי רכב וחניה משני צדי הכביש, בניגוד לרחובות צרים יותר כגון רחוב וולפסון, בו נקבעו חלקות בקטגוריה של רחבי העיר D; וכי החלקות במרחק של כ-250 מ' מתחנת רכבת מתוכננת; וכי הרחוב אינו חלק משכונת אגרובנק, אלא חלק משכונת רסקו א'; ולפיכך מבוקש לשנות את החלקות ברחוב מימון 18-16 לקטגוריה רחבי העיר D. **לדחות את ההתנגדות.**

רחוב מימון מהווה לכל אורכו חלק מהמרקם לשימור, וכל החלקות הנזכרות בהתנגדות נכללו בשכונת אגרובנק בתכנית השימור המאושרת. בנוסף, החלקות נמצאות מחוץ לטווח ההשפעה המיידית של הרכבת הקלה.

ג. לטענה כי קיים רצון לייצר בניה אחידה של 9 בניינים במתחם. אין כדאיות כלכלית לבניה של 8 קומות מהן 2 בנסיגה. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות ההתחדשות עירונית.

שכונת נאות שושנים

58. התנגדות עוה"ד רונן ירדני ועל אוריאל, בשם חברת שפיר מגורים בע"מ ובעלי זירות עמם התקשרה, בעניין מתחם שבין הרחובות חנקין לקדושי בלזן

א. לטענה כי יש להתייחס למקרקעין כמכלול על מנת לאפשר פרויקט פינוי בינוי בעל היתכנות כלכלית, שכן שני חלקי המתחם סמוכים ומהווים רצף תכנוני אחד לאורך רחוב מרכזי; וכי לאורך השנים התייחסו גורמי התכנון העירוניים למקרקעין בשלמות, תוך עירוב בנייהם, והניתוק בין שני החלקים הגלום בתכנית מלאכותי ועלול למנוע היתכנות בחלק הדרומי; ולפיכך יש לקבוע את כל השטח כמוקד עירוני. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הוועדה קובעת כי במתחם כולו ניתן יהיה לקדם תכנית מפורטת, ובחלקו הדרומי גם התחדשות מגרשית, ראו בנספח המתחמים המצורף.

ב. לטענה כי יש לכלול בתכנית מסגרת, גם אם גמישה, לשיקול הדעת התכנוני במוקדים העירוניים - זכויות בניה, מספר קומות ותמהיל שימושים, כדי ליצור וודאות ובהירות לתכנון ויזום מתחמים אלה, כפי שנקבעו בתכנית המתאר הכוללת של תל אביב, תא/ 5000; ויש לקבוע לחלק הצפוני של המתחם עירוב שימושים של מסחר מלווה רחוב, תעסוקה ומגורים, ברח"ק מינימלי 11 ו-32 קומות, וכי קביעת היקף זכויות מינימלי למתחם קריטית לעצם היתכנות מימוש הפרויקט להתחדשות עירונית. **לדחות את ההתנגדות.**

תכנית זו איננה תכנית מתאר כוללת אלא תכנית כוללת להתחדשות עירונית לפי סעיף 64(ב) לחוק. מסמכי תכנית המתאר הכוללת ח/ 2040 הוגשה לוועדה המחוזית והיא תקודם במקביל ולאחר לתכנית זו, וזכויות והוראות הבניה ייקבעו במסגרתה. היקף הזכויות, מספר הקומות והשימושים ייקבעו במסגרת הכנת תכנית מפורטת, בהתחשב בין היתר בהוראות תכנית המתאר הכוללת, והוועדה איננה קובעת כעת קביעות בעניינים אלו.

ג. לטענה כי בשל מגבלת מספר הקומות ותצורת החלקות הצרות במתחם הדרומי, ניתן לנצל זכויות לפי רח"ק 5.5, לעומת הזכויות המלאות (רח"ק 6), דבר השומט את הקרקע להקמת פרויקט בעל היתכנות כלכלית; וכי גם אם היה ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה שהתכנית מאפשרת למתחם הדרומי, עדיין היה מדובר בפרויקט שאינו כלכלי, שכן המכפיל נמוך מדי; ולפיכך יש לתקן את הוראות התכנית ולאפשר למוסד תכנון שיקול דעת לגמישות בזכויות הבניה הקבועות בטבלה 5 בהתאם לגודל המגרש, וכן לעניין מספר הקומות, במקרים בהם תצורת המגרש אינה מאפשרת למצות את מלוא זכויות הבניה במעטפת המוגדרת בתכנית, עד למדרגת גובה של 18 קומות; וכי פתרון לבעיית חוסר

האפשרות למימוש מלוא זכויות הבניה בחלק הדרומי הינו סימון של מוקד עירוני משני בחלקו הדרומי ביותר. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית. התכנית שמה דגש על שמירה על המעטפת הקבועה בה על ידי הוראת סטייה ניכרת, ולפיכך קביעת גמישות כמבוקש מהווה סתירה לדגש חשוב זה. הזכויות בתכנית אינן מוקנות, וככל שלא ניתן לנצל במגבלות המעטפת הן מבוטלות. בנוסף, מכוח התכנית ניתן להוציא היתרי בניה להתחדשות המגרשית, ומכאן שעל פי סעיף 145(ז) לחוק התכנון והבניה חלה חובה לקבוע בה הוראות וזכויות בניה לצורך הוצאת היתרים. התכנית לא קובעת מכפיל.

ד. טענה כי הדרישה להשאיר תכנית פנויה מינימלית בהיקף 15% לחלחול הינה ארכאית ומיושנת, ויש בה כדי להשמיט את הקרקע מתכנון ומימוש פרויקט התחדשות; היא נכללה בעבר בתמ"א 34/ב/4, אך לאחרונה אושרה תמ"א 1 שהחליפה אותה, וקובעת כי נספח ניקוז יציג פתרונות לניהול ועמידה ביעד הנגר בהתאם למחשבון תמ"א 1, וכי מדובר בפתרונות מודרניים לניהול מי נגר, העוסקים בפתרונות ניקוז, השהיה וחלחול, בניגוד לדרישה הדווקנית של הותרת תכנית פנויה; וכי המתחם הנדון צר, ויש קושי להשאיר תכנית פנויה במרתפים שכן תכנית הבינוי, הכוללת ממ"דים וגרעינים, משאירה מעט מאוד שטחים פנויים לחניה, והחסרה של 15% מהם תחייב חפירת קומות מרתף נוספות ופגיעה קשה בכלכליות. **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה ערה לתיקון 8 לתמ"א 1 ולחשיבותו, אך מציינת כי הוא טרם אושר במועצה הארצית. למרות השינוי המסתמן בתמ"א 1, הוועדה המחוזית נוהגת לדרוש, גם על בסיס הוראות תמ"מ 5, תכנית פנויה של לפחות 15% לצורכי לחחול מי נגר, וכן לצורך נטיעות. הוועדה סבורה כי אמנם יש צורך במגוון פתרונות ניהול נגר, אך חלקם עלולים לדעוך ברבות השנים, והם מהווים אמצעים נוספים לתכנית הפנויה ולא חלופה לה. בנוסף מציינת הוועדה כי בסמוך למתחם הנדון שני שקעים אבסולוטיים אשר מחייבים מתן מענה מובהק לניהול נגר.

באשר לחפירת קומות מרתף, הוועדה מציינת כי ניתן לבחור בפתרון מיגון שאינו על ידי ממ"דים (ממ"קים למשל).

ה. טענה כי תקן חניה מקסימלי של 1:0.6 פוגע בהיתכנות הכלכלית, וכי הואיל ומדובר בפרויקט פינני בינוי כל דירות הבעלים יקבלו מקום חניה, מספר מקומות החניה שיישארו ליום יהיה זעום, דבר שיפגע ביכולת השיווק של דירות היוזם; וכי הפחתת תקן החניה נסמכת על קיומה של מערכת תחבורה ציבורית יעילה ובפרט מתע"ן, ולא יכול להיות חולק כי תקופת הביניים, עד שמערכות אלו יפעלו, צפויה להיות ממושכת, וכי בהתאם לכך הפחתת תקן החניה צריכה להיות הדרגתית; ולפיכך מבוקש לקבוע תקן חניה 1:1, וככל שתקן החניה יהפוך בעתיד לגבוה מדי ניתן להשמיש את שטחי החניה המיותרים לשימושים אחרים כדוגמת אחסנה, משרדים, סטודיו, לוגיסטיקה וכו'. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין תקן החניה. הוועדה סבורה כי אין הכרח כי לכל דירות התמורה תוצמד חניה, ונושא זה הנו חלק מההסכמים שבין בעלי הנכסים בפרויקט ליום, ואינו מעניינו של מוסד התכנון. הוועדה מזכירה כי גם במצב הקיים אין לכל יחיד חניה פרטית.

ו. טענה כי על פי תמהיל הדירות הקבוע, מתקבל שטח ממוצע מאוד גדול של 200 מ"ר ליחיד. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין תמהיל יחה"ד.

59. התנגדות בעלי זכויות במתחם שבין הרחובות חנקין לקדושי בלזן

- א. טענה כי הבניינים הפונים לרחוב קדושי בלזן כוללים דירות גדולות וצעירות יותר לעומת הבניינים הפונים לרחוב חנקין, ומצבן התחזוקתי טוב יותר; וכי בתחילת העבודה על קידום התכנית כללה החברה היזמית את המבנים הפונים לרחוב קדושי בלזן בחלק הדרומי של המתחם (12-14), אולם בעלי אותן דירות בחרו לא להשתתף בפרויקט; ולמרות השונות בשטחי הדירות (בין 30 ל-92 מ"ר) היזם הציע לבעלי כל הדירות תוספת אחידה של 28 מ"ר. **לדחות את ההתנגדות.**
- תכנית זו הינה תכנית כוללת להתחדשות עירונית ואינה מהווה את התכנית המפורטת המקודמת למתחם. התמורות לדיירים ייבחנו במסגרת הכנת התכנית המפורטת, והוועדה איננה קובעת כעת קביעות בעניינים אלו. עם זאת הוועדה מציינת, כי היא נוהגת לבצע בדיקות כלכליות לפי תמורה לבעלי הדירות של 12 מ"ר בלבד, וכי העדכון לתקן 21 אף מאפשר דירת תמורה בגודל הדירה הקיימת, ללא הגדלתה.
- ב. טענה כי במתווה שפרסמה העירייה ב-2020 הובהר כי לא ניתן להשאיר ללא פתרון את המבנים ברחוב קדושי בלזן 12-14, ויש להציע פתרון שישלבם בפרויקט. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- הוועדה קובעת כי בחלקו הדרומי של המתחם, ובכלל זה שתי החלקות הנזכרות בטענה, ניתן יהיה לקדם התחדשות מגרשית או תכנית מפורטת. ראו בנספח המתחמים המצורף להחלטה.
- ג. טענה כי המתווה המוזכר כלל שטחי תעסוקה ומסחר על חשבון שטחי מגורים, ולטענת היזם אין כדאיות כלכלית בהקמת 616 יח"ד, ויש לו צורך ב-724 יח"ד, וכי הוברר כי אין הסכמה בין העירייה ליזם על היקף הזכויות, שלטענת העירייה הן מהגבוהות בעיר, וכל תוספת תהפוך את המתחם לצפוף ביותר בארץ. **לדחות את ההתנגדות.**
- ראו מענה לסעיף א' לעיל. בנוסף, היקף הזכויות ועירוב השימושים ייקבעו במסגרת הכנת תכנית מפורטת, והוועדה איננה קובעת כעת קביעות בעניינים אלו. וכן ראו עיקרי ההחלטה לעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.
- ד. טענה כי בעלי הדירות כבר עיכלו את המשמעות של קבלת דירות תמורה קטנות, חלקן כלאות עם כיוון אוויר אחד, עם תקן חניה ירוד של 1:0.6, ממ"ק בתחליף לממ"ד בחלק מהדירות ועומס תחבורתי גדול. **לדחות את ההתנגדות.**
- אופיין וגודלן של דירות התמורה נקבע במשא ומתן בין בעלי הדירות ליזמי הפרויקטים, ומוסדות התכנון אינם מתערבים בכך. לעניין תקן החניה ראו עיקרי ההחלטה.
- ה. טענה כי מתווה העירייה (616 יח"ד, מסחר, תעסוקה ושטחים ציבוריים) מטיל עומס כבד על התושבים מבחינת נוחות, צפיפות, שירות ותשתיות, ונדרש פתרון אחר למתחם; ולפיכך יש ליישם במקום את ההצעה המשופרת של שרת הפנים לתמ"א/38 במסלול הריסה ובניה, שתביא להפחתה משמעותית בגובה הבניינים ובצפיפות; וכי יש לעכב את ההחלטה על אישור התכנית עד לאישור החוק. **לדחות את ההתנגדות.**
- חלופת שקד אושרה לאחרונה בכנסת אולם היא אינה חלה בתחום התכנית, היות והוחלט להפקיד את התכנית טרם כניסתו לתוקף של תיקון 139 לחוק, המסדיר את החלופה (ראו סעיף 70 ח' בתיקון 139 לחוק).

החלק הצפוני של המתחם מהווה מפגש משמעותי של שני רחובות ראשיים, ושם חלה חובה לקדם תכנית מפורטת שתיתן מענה תכנוני למפגש זה. בחלק הדרומי של התכנית ניתן לקדם התחדשות מגרשית או מתחמית. ראו בנספח המתחמים המצורף להחלטה.

ו. לטענה כי מרבית הדיירים במתחם כלל לא מודעים לתוכן ההתנגדות שהגיש היזם לתכנית, וכי לפורום נציגות הדיירים אין מעמד סטטוטורי המאפשר לה לקבוע עמדה ולהחליט בשם בעלי זכויות אחרים בנושאים והחלטות מהותיות בלי לקבל על כך הסכמה מפורשת מראש. **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה איננה צד בהתארגנות הדיירים מול יזם התכנית. ניתן להתייעץ בנושאים אלו עם המינהלת להתחדשות עירונית.

ז. לטענה כי ב-4.2021 פקע ההסכם בין החברה היזמית ל-156 הדיירים, ובחודשים שחלפו מאז חתמו על הארכת ההסכם 103 דיירים בלבד המהווים כ-48% מבעלי הזכויות במתחם, אך בשל לקונה משפטית שהתגלתה בחתימתם הם כובלים להסכם גם את 53 בעלי הזכויות שלא חתמו על הארכת ההסכם. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו מענה לסעיף א' לעיל. אחוז ההסכמה ייבחן לעת קידום תכנית מפורטת על ידי מוסד התכנון בו תקודם התכנית. ככל שאחוז ההסכמה יהיה נמוך מהקבוע בחוק, התכנית לא תקודם.

ח. לטענה כי אם היזם יקבל את מבוקשו לסמן גם את החלק הדרומי כמוקד עירוני ומספר יחה"ד יוגדל ל-724, תהיה זו גזירה קשה מנשוא שהציבור יתקשה להשלים עמה, ויש לדחות את הבקשה להגדלת זכויות הבניה, ולא להתחשב בהיקף התמיכה הלא מייצג שהיזם מציג. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו מענה לסעיף א' לעיל.

60. התנגדות עו"ד יוסי אומיד, בשם בעלי זכויות ברחוב חנקין 106-100

לטענה כי יש לסווג את המתחם כמוקד עירוני באופן שיתאם את התכנון המקודם על ידי החברה והמתנגדים, כפי שסווג המבנה הסמוך מצפון, שקיבל אישור לעלות לגובה של 25 קומות; וכי ללא סיווג כאמור קידום תכנית פינוי בינוי יקלע לקשיים; ואמנם ידוע למתנגדים כי התכנית המופקדת אינה מונעת הגשת תכנית מפורטת גם מחוץ למוקד עירוני, אולם לצורך קיצור ההליכים מבוקש לקבוע כעת את המתחם כולו (מתחם המתנגדים והחלקה שמצפון) כמוקד עירוני; וכי אי סיווגו של המתחם כמוקד ישפיע על היקף התמורות שנקבעו בהסכמים ב-2018 ויאיינן את ההתכנות הכלכלית של הפרויקט, ועלול להוציא מהקו הכחול של התכנית בעלי זכויות שחתמו בעד הפרויקט לפינוי בינוי עם זכויות בניה מוגברות שלא על פי הזכויות הניתנות על פי הרשות להתחדשות עירונית. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הוועדה קובעת כי במתחם ניתן יהיה לקדם התחדשות מגרשית או תכנית מפורטת. היקף הזכויות ומספר הקומות ייקבעו במסגרת הכנת תכנית מפורטת, והוועדה איננה קובעת כעת קביעות בעניינים אלו. הוועדה מציינת כי לא בכל מתחם שנקבעה לגביו הכנת תכנית עתידית תבוצע העצמת זכויות ביחס למוצע בתכנית זו.

61. התנגדות עו"ד אורטל דוידאן גדעוני, בשם בעלי זכויות במתחם שבין הרחובות דגניה, חנקין

וההסתדרות ובין רחוב חנקין, מכללת מ.ט.י. ורחוב ברקא

א. לטענה כי התכנית פגומה, שכן היא מבקשת להסדיר תכנון עירוני באמצעות הוראות נוקשות, ללא הנמקה וכאשר לא ברור כיצד הן ניתנות ליישום; וכי העדר הבהירות נובע מהעדרם של מסמכים כגון תסקיר סביבתי, נספח בינוי, נספח תנועה וכו'; וכי בהנחיות מנהל התכנון המפורטות באוגדן ההנחיות שכותרתו "מתווה להכנת תכנית מתאר כוללנית ליישוב" נקבע כי "תכנית המתאר הכוללנית קובעת מדיניות תכנון כוללת, ובה בעת עליה להנחות את התכנון המפורט הנגזר ממנה; לאחר אישורה של תכנית מתאר מקומית-כוללנית, יוכלו הוועדות המקומיות שיוסמכו לקבל את מלוא סמכויות התכנון, לקדם ולאשר תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות, התואמות את תכנית המתאר"; וכיצד תוכל הוועדה המקומית, שהוסמכה לאחרונה כוועדה עצמאית, לקדם תכניות ברוח התכנית הכוללנית המופקדת, כאשר זו נעדרת כל מסמך רלוונטי שינחה אותה; וכי באוגדן ההנחיות הנזכר לעיל נקבע הצורך בהתייחסות למגוון נושאים כגון מאפייני המרקם הבנוי, תשתיות, שימור ערכי טבע, מבנים ומורשת, וכו', על ידי צירוף נספחים; ואילו בתכנית המופקדת אין ולו נספח אחד. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית איננה מוגדרת כתכנית מתאר כוללנית מכוח סעיף 62א(ג) לחוק, אלא כתכנית כוללת להתחדשות עירונית לפי סעיף 64(ב). לפיכך אוגדן ההנחיות לא חל עליה ובכל מקרה אינו גובר על שיקול דעת מוסד התכנון, שהנו הגורם המוסמך. תכנית המתאר הכוללנית ח/ 2040 מקודמת במקביל לתכנית זו, וזכויות והוראות הבניה למתחמים להכנת תכניות ייקבעו במסגרתה.

ב. לטענה כי התכנית מתערבת בהקצאת התמורות לבעלי הזכויות, בכך שקובעת כי כל יח"ד במסלול חיזוק ותוספות תורחב בעד 15 מ"ר בלבד, כולל ממ"ד; ובנסיבות אלו היא יוצרת אפליה פסולה בין מי שידו משגת, והצליח להרחיב את דירתו, אל מול קשוי היום שלא זכו לכך, ויזכו לתמורות מופחתות; וכי הוראה זו מנוגדת לעקרונות התכנון, שלא אמורים להפר ולסתור עקרונות שוויון בין בעלי זכויות במקרקעין; ולא ברור מדוע יש לקבוע מגבלה המתערבת בגודל התמורה. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין גודל ההרחבה האפשרי במסלול חיזוק. הוועדה מדגישה כי בכל מקרה ההרחבה תתאפשר רק במסגרת קווי הבניין.

ג. לטענה כי, מחד, התכנית מתערבת בנפחי הבינוי באופן שמקטין את האינטרס היזמי לביצוע הפרויקט, ומאידך מתערבת בתמורות באופן שיקטין את האינטרס של בעלי הזכויות בייזום הפרויקט; ובכך גוזרת "גזר דין מוות" על ההתחדשות בעיר. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית קובעת נפחי בינוי, אולם איננה עוסקת בגודל התמורה שיקבלו בעלי הנכסים. ראו עוד בעיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

ד. לטענה כי זיקת ההנאה שנקבעה לאורך הגבול הקדמי של החלקות היא במהותו של דבר הפקעה, וזכויות בעלי החלקות ויכולתם לנצל את מקרקעיהם ולהנות מהשימוש בהם בקומת הקרקע מוגבל, וזאת ביחוד במקום בו נדרשת חזית מסחרית, אשר תסכל לחלוטין את האפשרות להקים שטחים משותפים; והפקעת מקרקעין מהווה פגיעה בזכות הקניין המהווה זכות חוקתית על-חוקית, ועל הרשות המפקיעה לבצע עבודה מקיפה שתבחן אם יש צורך חיוני באותה הפקעה והאם עומדת הצדקה מבוססת ביסודה, ויש להציג את התכלית המצדיקה ולבסס אותה באסמכתאות. **לדחות את ההתנגדות.**

זיקת ההנאה במרווח הקידמי של החלקות מיועדת להרחבת המרחב הציבורי, כך שיינתן מענה טוב יותר מהקיים כיום לכלל משתמשי הרחוב, בדגש על תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. מימוש התכנית יביא להגדלה משמעותית של תושבי העיר, ויש לאפשר הגדלה של המרחב הציבורי בהתאם לכך. זיקת ההנאה כלל איננה מפחיתה את זכויות הבניה, שכן התכנית קובעת בכל מקרה נסיגה בבינוי קומת הקרקע, כאשר בחלק מהמקרים רוחבה של זיקת ההנאה קטן מרוחב הנסיגה. זיקת ההנאה הכרחית לאורך הרחובות הראשיים הכוללים חזית פעילה, כדי לאפשר את מעבר הציבור אל חזית זו.

לדברי ההסבר של הוראות התכנית תצורף פיסקה הנוגעת לחשיבותה של זיקת ההנאה במרווח הקידמי.

בכל מקרה ההוראה שנקבעה הינה מידתית, סבירה ותואמת את הוראות הדין, לרבות לעניין זכות הקניין.

ה. לטענה כי התכנית מצמצמת את תקן החניה ברחובות הראשיים ל-1:0.6, ומשכך רק מעטים יזכו לחניה; ודבר זה נקבע ללא נספח תנועה לתכנית וללא התייחסות לקווי מתע"ן, ובכך פוגעת התכנית בבעלי הנכסים ללא הצדקה; וכי מיותר לציין כי עתיד המתע"ן אינו ברור, וממילא לא מובן אם תחבורה ציבורית תפעל בסופי שבוע, ובמצב זה אין למנוע ממשקי בית להחזיק ולעשות שימוש ברכב פרטי; ולעניין תקן החניה המתנגדת מפנה להתנגדות מהנדסת הוועדה המקומית גבעתיים לתכנית "התחדשות עירונית - גבעת רמב"ם", שם ביקשה לקבוע כי תקן החניה במתחמי בינוי יעמוד על 1:1 או לפי התקן התקף, הגבוה ביניהם, וכי קביעה של תקן חניה נמוך בטרם הופעל קו מתע"ן או תחבורה ציבורית אחרת אינה נותנת מענה לצרכי החניה בעיר, וניתן לקבוע את התקן המופחת רק לאחר שיופעל קו המתע"ן. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין תקן החניה. מאחר ותחום ההתנגדות אינו כלול באזורים להם נקבע תקן חניה מופחת, הטענה מתייתרת במקרה זה.

ו. לטענה כי המתחם מצוי בלב העיר ומהווה המשך של מתחם עירוני מעורב שימושים ובו מגורים, מסחר ושצ"פים המייצרים מערכת של חיי קהילה פעילים; והתחדשות המתחם אמורה להיות מתוכננת באופן דומה, אולם שטחי המסחר המוצעים במתחם, ותכנונו באופן מרקמי בהתאם לכללים נוקשים יפגעו ביכולת לתכננו באופן מיטבי; והבניה המרקמית תיצור רחוב ראשי צפוף, בסגנון בינוי אפור ומשעמם, שלא יאפשר חיי קהילה ורווחה; בינוי שכבר הוכיח עצמו ככישלון ברחוב סוקולוב המוזנח ונטול השצ"פים. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הוועדה קובעת כי במתחם ניתן יהיה לקדם התחדשות מגרשית או תכנית מפורטת. ככל שתקודם תכנית מפורטת היא תתייחס לכלל היבטי התכנון.

ז. לטענה כי הוראות התכנית מבקשות לייצר ריבוי דירות קטנות (מיקרו יוניטס) יחמירו את המצב וייצרו שכונה צפופה באיכות ירודה בלב העיר, ומצב זה יוביל פגיעה בשווי מקרקעי המתנגדים. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין תמהיל יח"ד, והמענה לסעיף נ"ט בהתנגדות מהנדס העיר לעניין גודל דירה מינימלי. מטרתן של יח"ד הקטנות לתת מענה למשקי בית קטנים.

ח. לטענה כי התכנון המוצע, כאמור לעיל, מנוגד לחלוטין למטרת התכנית, המבקשת לייצר התחדשות למרקם הוותיק באופן מבוקר ותוך שמירה על איכות החיים וחיזוק המרחב הציבורי בה. **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה סבורה כי התכנית, תחת המגבלות הקבועות בה, מייצרת כלים אופרטיביים ואפקטיביים להתחדשות, ועל כן תביא להתחדשות איכותית של העיר.

ט. לטענה כי יש לשנות את סיווג המתחם מרחוב ראשי למוקד עירוני, ובאופן זה יתאפשר תכנון גמיש ומיטבי לאזור, שיתאים עצמו לצורכי התושבים במתחם ובעיר כולה ויאפשר גם תועלות ציבוריות; ובסמוך למתחם המתנגדים סווגו שטחים רבים בסיווג המבוקש. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הוועדה קובעת כי ניתן יהיה לקדם במתחם התחדשות מגרשית או תכנית מפורטת.

י. לטענה כי ההוראה הרשומה בהגדרת המוקדים העירוניים, הקובעת כי במוקדים אלה מוגבלות הזכויות בהיתרי בניה מכוח תכנית זו, איננה ברורה. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית קובעת מגבלות להוצאת היתרי בניה במתחמים להכנת תכנית מפורטת (מוקדים עירוניים בתכנית המופקדת), למניעת סיכול קידום תכניות מפורטות. ראו סעיף 3א4.2.2 בהוראות התכנית, המענה לסעיף ל"ג בהתנגדות מהנדסת העיר לעניין חדרי יציאה לגג וסעיף 1 בתיקונים הנוספים בסיום החלטה זו.

יא. לטענה כי מאחר ונקבע בתכנית כי יש לבנות את המרפסות במגבלות קווי הבניין, ולכן לא ברור מה הטעם בהגבלת גודלן, שכן אין מדובר בשטח עיקרי שעלול ליצר צפיפות או עומס על תשתיות, אלא במרפסת שמטיבה עם בעלי הדירות מבלי לפגוע במאומה; וכי הדבר מקבל משנה תוקף נוכח מגפת הקורונה, שהמחישה את ערכן של המרפסות; וכי ראוי לאפשר מרפסות בגודל 18 מ"ר ואף יותר. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו המענה לסעיף ל"ב בהתנגדות מהנדסת העיר ולסעיפים י"ב-י"ג בהתנגדות ארגון הקבלנים והבונים.

62. התנגדות עוה"ד עופר טויסטר ואור בוכריץ, בשם חברת עופר לוינסקי קרסו מתחם ראש פינה

בע"מ, בעניין מתחם ראש פינה

א. לטענה כי לאור הליכי התכנון המקודמים על ידי המתנגדת, אחוזי ההסכמות המשמעותיים, לאור ההבטחות והסתמכות בעלי הזכויות ולאור תמיכת הוועדה המקומית בתכנית, יש לשנות את סיווג המתחם למוקד עירוני; וכי מהנדסת העיר נתנה אישורה להכרזה מקדמית על המתחם על ידי הרשות להתחדשות עירונית, ויו"ר הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית פרסמה את ההחלטה המקדמית והתנאים להכרזה על המתחם לפני מספר חודשים, ונערכות פגישות בין גורמי התכנון מטעם המתנגדת למחלקת ההנדסה בעירייה; וכי הפקדת התכנית "טרפה את הקלפים" והביאה לכך שכל המאמצים שהושקעו בקידום התכנית יעלו בתוהו אם לא ישונה סיווג המגרשים. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הוועדה קובעת כי במתחם ניתן יהיה לקדם התחדשות מגרשית או תכנית מפורטת.

ב. לטענה כי ככל שלא ישונה סיווג המגרשים למוקד עירוני, יש להגדיל את זכויות הבניה שכן הזכויות המוקנות למתחם לפי סיווג רחבי העיר D אינן כדאיות מבחינה כלכלית, ועל פי בדיקה שנערכה, בחישוב תמורה של 15 מ"ר לכל יח"ד קיימת יגרם למתנגדת הפסד של 0.3%, ובחישוב תמורה של 12 מ"ר לכל יח"ד קיימת יהיה רווח יזמי של 1.5% בלבד, וכדי לעמוד ברווח יזמי של 18% יש צורך בתוספת זכויות של 260% לחלופת התמורה של 15 מ"ר ו-225% לחלופת התמורה של 12 מ"ר. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית. התכנית קובעת נפחי בינוי, אולם איננה עוסקת בגודל התמורה שיקבלו בעלי הנכסים, אך עם זאת הוועדה מציינת, כי היא נוהגת לבצע בדיקות כלכליות לפי תמורה לבעלי הדירות של 12 מ"ר בלבד, וכי העדכון לתקן 21 אף מאפשר דירת תמורה בגודל הדירה הקיימת, ללא הגדלתה, וכן בעדכון הוקטן הרווח היזמי.

ג. לטענה כי אם לא ישונה סיווג המתחם או לא יוגדלו זכויות הבניה, ניתן אף להוציא את המתחם מתחום התכנית, שכן הוא נמצא סמוך לגבול התכנית. **לדחות את ההתנגדות.**
לאור ההחלטה לאפשר במתחם הכנת תכנית מפורטת, הטענה מתייתרת.

63. התנגדות עוה"ד מיכה גדרון ונטליה ילונצקי, בשם חברת דניאל פז השקעות בע"מ, בעניין רחוב ההסתדרות 116

א. לטענה כי ב-2017 המבקשת הגישה בקשה להיתר במסלול חיזוק ותוספות שכללה תוספת 2.5 קומות ו-32 יח"ד חדשות. לבקשה הוגשו התנגדויות וערר, בעקבותיהם קיים הליך גישור, בו הוסכם על שינויים תכנוניים, שהוטמעו בבקשה להיתר וזו אושרה על ידי הוועדה המקומית ב-2020. לאור זאת ובהתאם להוראת המעבר בתכנית, התכנית לא אמורה לחול על הבקשה; אלא שעל החלטת הוועדה הוגשו שני עררים, וועדת הערר החליטה לבטל את החלטת הוועדה המקומית, כאשר אחד הטעמים היה אי התאמת הבקשה לתכנית, ועל החלטת ועדת הערר הגישה המתנגדת עתירה מנהלית, בה נטען כי נימוק אי ההתאמה בין הבקשה לתכנית לא רלוונטי לנוכח הוראת המעבר. התנגדות זו מוגשת מטעמי זהירות, למקרה שהעתירה תידחה. **לדחות את ההתנגדות.**

כאמור בעיקרי ההחלטה לעניין הוראת המעבר, הוועדה סבורה כי אין לפרוץ את החזון התכנוני הגלום בתכנית לרחובות הראשיים על ידי אישור בקשות שאינן תואמות לו. בקטגורית רחוב ראשי התכנית מתמרצת ומתעדפת את מסלול ההריסה והבניה ומעניקה לו זכויות בניה בהתאם.

ב. לטענה כי יש להוסיף הוראה שחיזוק 2.5 קומות יתאפשר במקומות בהם לא ניתן הריסה ובניה, שכן תוספת של 2.5 קומות במסלול חיזוק אושרה בתיקון 3 לתמא/ 38 לאחר שהוכח במבחן המעשה שתוספת של קומה אחת לא הייתה כלכלית, ומסלול החיזוק נשמר גם במסגרת החלופה לתמא/ 38, שתוקפה יפוג. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית.

ג. לטענה כי התכנית קובעת קווי בניין ולא מאפשרת לבקש הקלות, וכי ראוי לתקנה כך שתאפשר גמישות תכנונית סבירה באמצעות האפשרות לבקש הקלות בהתאם לחוק ולתקנות, לשם מתן מרווח לתכנון איכותי וראוי, ובפרט במסלול חיזוק, כאשר העמדת המבנים בחלקה הינה "מעשה עשוי", ובתנאי אותה חלקה יש לעתים קרובות מיקומים יחידים להוספת ממ"דים ומרפסות; וכי הדבר נכון במיוחד לבניינים טוריים ("בנייני רכבת"), בהם לחלק מהכניסות יש רק חזיתות קדמית ואחורית, וגם הכניסות שכוללות חזית צדדית בנויות פעמים רבות על קו הבניין המותר. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין גמישות בקווי הבניין לממ"דים בשיכונים טוריים. עם זאת, הוועדה סבורה כי מעבר לכך אין לאפשר חריגות אחרות בקווי הבניין, שכן אלו באות על חשבון המרחב הציבורי ו/או המרווח בין מבנים סמוכים, ומייצרות תחושת צפיפות.

- התכנית נותנת עדיפות למסלול ההריסה והבניה, בייחוד ברחובות הראשיים, ובמקרים בהם לא ניתן לממש מסלול חיזוק ניתן לבחור במסלול זה.
- ד. לטענה כי יש לאפשר תוספת לדירות קיימות עד 25 מ"ר, בהתאם למותר בתמא/ 38, ולא 15 מ"ר בלבד כקבוע בתכנית, לצורך גמישות תכנונית במקרים בהם לנוכח הנתונים של הדירות הקיימות לא יתאפשר לתכנן באופן תיקני את הממ"ד בלי לפגוע בדירה הקיימת (הפיכת חדר קיים לחדר מעבר). **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית.
- ה. לטענה כי התכנית מאפשרת במסלול חיזוק תוספת מרפסות בגודל 6 מ"ר ליח"ד, ויש לאפשר הוספת מרפסות בגודל 12 מ"ר ליח"ד, וזאת כדי לשפר את תכנון המרפסות ולהעניק לדירות מרפסות איכותיות בשטח המקובל והסטנדרטי, בדומה לשטח המרפסות שנקבע במסלול הריסה ובניה; וכי המרפסות מהוות נקודת התאווורות יחידה ביח"ד הטיפוסיות, אשר רכשה חשיבות מיוחדת בתקופה האחרונה, לנוכח מגפת הקורונה. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- ראו המענה לסעיף י"ג בהתנגדות ארגון הקבלנים והבונים.
- ו. לטענה כי יש לאפשר לבקש הקלות בקווי הבניין למרפסות, בהתאם להוראות הדין ומבלי שהדבר יהווה סטייה ניכרת. **לדחות את ההתנגדות.**
- ראו המענה לסעיף י"ב בהתנגדות ארגון הקבלנים והבונים.
- ז. לטענה כי לפי חישוב הזכויות והצפיפות המוגדרות בתכנית המופקדת, ניתן להקים בחלקה הנדונה 176 יח"ד, אולם מספר זה אינו ישים במגבלת 10 קומות, שכן אז יש צורך להכניס 17.6 יח"ד בקומה, לעומת 12 יח"ד במבנה הקיים; וכי אם גם במבנה החדש ייבנו 12 יח"ד בקומה ניתן יהיה להכניס בו רק 120 יח"ד, ולשם בניית 176 יח"ד יש להגדיל את מספר הקומות. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין תמהיל הדירות, וכן המענה בסעיף י"ז להתנגדות מר רוני מזרחי לעניין הגמישות במגרשים גדולים. הוועדה איננה נכנסת לסוגיית התכנון המפורט לכל מגרש בתכנית. לעת קידום בקשה להיתר על מתכנן ההיתר לייצר תכנון מיטבי בהתאם לכלל הוראות התכנית.
- ח. לטענה כי ככל שלא יוגדל מספר הקומות המותר, יתקבל מכפיל של 2.5, שהנו מכפיל נמוך שהופך את ההתחדשות במסלול הריסה ובניה לבלתי ישים. **לדחות את ההתנגדות.**
- ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית, וכן המענה בסעיף י"ז להתנגדות מר רוני מזרחי לעניין הגמישות במגרשים גדולים.
- ט. לטענה כי נקבע בהוראות התכנית כי לא יותר להפנות דירות בקומת הקרקע לרחוב או לשטח ציבורי, והחלקה הנדונה פונה בשתי חזיתות אל רחוב ובשלישית אל שטח ציבורי, ולפיכך יש לתקן את הוראות התכנית ולאפשר לתכנן דירות בחזית הפונה לשטחים ציבוריים, ובפרט שצ"פים, שבילים, גינות וכדומה, בשיקול דעת הוועדה המקומית. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- ראו עיקרי ההחלטה לעניין בניינים הגובלים ביותר מרחוב אחד או בשטח ציבורי.
- י. לטענה כי בהוראות התכנית נקבע כי במגרשים שגודלם מעל 1,800 מ"ר /או שאורך אחת החזיתות עולה על 50 מ' תידרש הגשה של תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית,

ומבוקש לתקן הוראה זו ולהבהיר כי היא מתייחסת למסלול הריסה ובניה בלבד, בהיותה לא רלוונטית למסלול חיזוק, בו הבניין הקיים בנוי בפועל ואין לו חלופות בינוי. **לקבל את ההתנגדות.**

הוועדה מבהירה שסעיף 4.1.2 ז'2 בהוראות התכנית יחול על מסלול הריסה ובניה בלבד.

יא. לטענה כי מבוקש לקבוע כי שטח החלחול יהווה 15% משטח המגרש ברוטו, כולל שטחי זיקת ההנאה, וכי שטחים אלו יוכלו לשמש כשטחי החלחול. **לקבל את ההתנגדות.**

השטחים שיהיו בזיקת ההנאה אינם מופקעים ומהווים חלק אינטגרלי מהמגרש. לפיכך ניתן לקבוע בהם שטח לחלחול, ככל שתכסיתם תהיה חדירת מים, בהתאם להוראות התכנית.

יב. לטענה כי יש לקבוע כי מקומות החניה הקיימים שנגרעו עקב תוספת הבניה, אשר אותן יש להשלים במסגרת פתרון החניה לפרויקט, יהיו רק כאלו שקיימים בהיתר כדין, כלומר שהחובה תחול רק ביחס למקומות חניה קיימים שמוסדרים בהיתר הבניה המקורי. **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה מדגישה כי למיטב הידיעה התכנונית אין מדובר בחניות "בלתי חוקיות", ושעל פי התרשמותה מדובר במקומות חניה קיימים בפועל ושמפקדים מהותית כמקומות חניה, אלא שלא סימנו אותן ולא הצמידו אותן לדירות ספציפיות כ"חניה". בנסיבות אלה ותוך התאמה להוראות תמא/ 38 בהקשר זה, אין כל מקום להתעלם מקיומן של החניות. זאת מעבר לאמור בעיקרי ההחלטה לעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

שכונת קרית אילון

64. התנגדות מיכאל ליפשיץ, בשם כל דיירי רחוב האלוף נחמיה תמרי 10

טענות במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב):

א. לטענה כי שמעו על התכנית משמועה, וכי הנושא לא תוקשר כראוי כדי להימנע מהתנגדויות. **לדחות את ההתנגדות.**

דבר הפקדת התכנית פורסם כדין, ולתכנית הוגשו כ-120 התנגדויות מכל רחבי העיר. הוועדה אף החליטה להאריך את משך התקופה להגשת התנגדויות, כדי לשפר את אפשרות הציבור להתנגד. גם ההודעה לפי סעיף 106(ב) פורסמה כחוק, הוגשו לה 26 התייחסויות, וגם במקרה זה משך התקופה הוארך.

ב. לטענה כי בית המתנגדים גובל בעורפו עם רחוב דוד אלעזר, ובניית שדרת מגדלים לאורך רחוב זה תחסום לגמרי את האוויר והשמש, תוך קירבה בלתי נסבלת בין הבניינים; וכי הדבר אינו עומד בקנה אחד עם שאר קווי הבניין הנמצאים לאורך הרחוב, שחלקם צמודי קרקע ואחרים בני שתי קומות; וכי רוב הבניינים ברחוב כוללים כבר ממ"דים ומרפסות פתוחות, ולא ברור מדוע נדרש חיזוק ומעבר לרבי קומות. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית כלל לא מאפשרת הקמת מגדלים מכוחה, אלא מבנים בני עד 12 קומות, וזאת כאשר בית המתנגדים בן 9 קומות (כולל קומות הקרקע והגג). קווי הבניין שנקבעו בתכנית אכן יביאו לבינוי שונה באופיו לעומת בית המתנגדים, שנבנה בתכנית נמוכה, אולם הם נקבעו כך כדי להפחית במספר הקומות, והם כוללים גם את המרפסות

הבולטות. ככל שיש בקטע הרחוב הסמוך לבית המתנגד בניינים שאינם נכנסים בתחולת התכנית (צמודי קרקע, מחוזקים וכדומה), הם לא יוכלו להוציא היתר מכוחה.

שכונת מפדה אזרחי

65. התנגדות שרית שרה לויטס אברבך, רחוב טהון 22

א. לטענה כי התכנית, שעיקר יעדיה הגדלת רווחת התושבים, הרחבת שטחי הבניה למגורים ומספר יח"ד, מקפחת באופן בלתי מידתי ובלתי מוצדק את השכונה ושכונות אחרות שסוגו לקטגורית שמירה על תבנית הבניה, ואינה מאפשרת כל תוספת או שינוי, בניגוד לאזורים אחרים של בניה צמודת קרקע בעיר. **לדחות את ההתנגדות.**

מטרת התכנית היא התחדשות המרקם הוותיק בעיר באופן מבוקר. ראו עוד בעיקרי ההחלטה לעניין התחדשות מבנים צמודי קרקע ולעניין שיכון וותיקים ושכונת רסקו.

ב. לטענה כי התכנון בשכונה נקבע לפני למעלה מ-50 שנים ומאז לא חל בו שינוי, והוא מאפשר בינוי של בתים דו משפחתיים בני 2 קומות וקומת גג, והתכנית המופקדת מאפשרת תוספת זכויות בניה במגרשים ההיקפיים, עד גובה של 6-7 קומות; וכי מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים הקיימים באשכול בו נכללת השכונה מבטאים כושר נשיאה של תוספת של אלפי יח"ד. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו בעיקרי ההחלטה לעניין התחדשות מבנים צמודי קרקע. האשכול בו נכללת השכונה כולל את שכונות נווה ארזים, נאות יהודית, רסקו ב' וקריית שרת. מבין שכונות אלו, קריית שרת היא שכונה בבניה רוויה הזקוקה לתמריצי ההתחדשות, וככל שיש כושר נשיאה לתוספת יח"ד באשכול, עליו לתת מענה קודם כל לתוספת יח"ד שתתקבל בשכונה זו.

ג. לטענה כי תמ"א 35 קובעת לחולון צפיפות מגורים מינימלית של 16 יח"ד לדונם, ובנוסף הממשלה הצהירה לאחרונה על עידוד פיצול דירות והגדלתן בד בבד להקלות מיסוי כדי לעודד תוספת דירות למגורים; ויש להתאים את הוראות התכנית למדיניות הארצית ולצופף את המגורים בייעודים השונים. **לדחות את ההתנגדות.**

לעניין תמ"א 35 ראו עיקרי ההחלטה. תכנית זו באה להסדיר את ההתחדשות העירונית המגרשית בתחומי העיר מכוח סעיף 23 לתמ"א/ 38, ולקבוע אזורים להכנת תכניות התחדשות מפורטות. מתכנני התכנית, הוועדה המקומית והוועדה המחוזית סברו, כי אופיה של שכונת מפדה אזרחי צריך להישמר, וכי ראוי לצופף שכונות אחרות בעיר, בהן יש בניה רוויה.

ד. לטענה כי ב-2017 אושר תיקון 117 לחוק התכנון והבניה, וקבע כי וועדה מקומית תאפשר תוספת דירות מגורים בדרך של פיצול דירה צמודת קרקע לשתים, אולם הוועדה המקומית חולון החליטה להחריג את השכונה ולא לאפשר זאת; וכי יש לבטל החלטה זו. **לדחות את ההתנגדות.**

הטענה אינה רלוונטית לתכנית זו. מעבר לצורך ייאמר כי המחוקק קבע כי הסמכות להחליט אם לאפשר פיצול דירה צמודת קרקע לשתים נתונה בידי וועדה מקומית, ואין זה סביר כי תכנית תסתור זאת. בכל מקרה, מדובר בהוראת שעה שתוקפה יפוג בנובמבר 2022.

ה. לטענה כי ניתן להוסיף זכויות בניה באופן מידתי ולאזן בין אזורי העיר על ידי מתן אפשרות לדירות גן-גג בשכונה, באופן שיכפיל את מספר יח"ד בה ויאפשר ניצול טוב

יותר של הקרקע (זכויות של 43% לקומה וצפיפות של 4 יח"ד לחלקה); או לחילופין לאפשר הכפלת מספר יח"ד ללא תוספת זכויות בניה; וכי ניתן להניח שרק כ-90 מגרשים בהם לא מוצו זכויות הבניה ובנויים בקומה אחת בלבד יבקשו להרוס את המבנה הקיים ולהקים אחר על פניו בצפיפות כפולה, ומכאן שתוספת יח"ד בשכונה עומד על כ-90 בלבד. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו לעיל וראו עיקרי ההחלטה לעניין התחדשות מבנים צמודי קרקע.

ו. לטענה כי התכנית מחריגה באופן גורף מבני מגורים הבנויים בשתי קומות עם שטחי בניה עד 400 מ"ר, כולל מבני מגורים רבים שבנויים בתת ניצול, וכתוצאה מכך שטחם ו/או מספר הקומות נמוך מהנ"ל, וכי כתוצאה מההוראה הזו לא יתאפשר לבעליהם לקבל תמריץ לחיזוקם ו/או הריסתם, בעלי מגרשים אלו ייפגעו וכן ייווצר מצב של חוסר אחידות בחזות הרחוב. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין בנייני "רביעייה".

ז. לטענה כי התוספת המוצעת לשכונה לא תכביד על הנגישות התחבורתית באזור, שכן השכונה סמוכה לכבישים ארציים ונתיבי תחבורה מהירה, לאזור תעסוקה, בקרבה למרכז העיר ההיסטורי, ובצמידות לציר הרכבת הקלה ועם תקן חניה מופחת, ולפיכך תוספת הנסיעות בשעת שיא לא תשפיע על רמת השירות באופן משמעותי. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו לעיל שיקולים אחרים להחלטה לא לצופף את השכונה במסגרת תכנית זו, שמטרתה התחדשות עירונית.

ח. לטענה כי תוספת יח"ד לשכונה תותיר את דור ההמשך במקום ותמשוך אוכלוסייה צעירה וחזקה לשכונה המזדקנת, תוך שמירה על צביון השכונה. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו לעיל שיקולים אחרים להחלטה לא לצופף את השכונה במסגרת תכנית זו, שמטרתה התחדשות עירונית.

שכונת נאות יהודית ונווה ארזים

66. התנגדות עמיאל קסטוריאנו, רחוב יאיר הגלעדי 9

א. לטענה כי בחלקה מבנה מגורים ישן מאוד והרוס בחלקו; וכי הוסכם בעבר בהליך גישור בין בעלי הזכויות, העירייה וחברה שבנתה בחלקה סמוכה כי זכויות בהיקף 150 מ"ר עיקרי ינוידו מחלקה הסמוכה לחלקת המתנגד, והוכנה תכנית בסמכות מקומית כאמור; ולפיכך מבוקש להחריג את החלקה מהתכנית ולא לסמנה בסיווג שמירה על תבנית הבניה באופן שיפגע באפשרות התכנון במגרש ובמימוש הזכויות המוקנות בהתאם להסכם. **לדחות את ההתנגדות.**

המבנה הנדון אינו עומד בהחלטה לעניין תחולת התכנית, ויקבל מענה במסגרת תכנונית אחרת.

ב. לטענה כי יש להותיר שיקול דעת כבעבר לוועדה המקומית לאשר תכנית גם באזורים של שמירה על תבנית הבניה באופן שלא יהווה חסם בתכנון עתידי במגרשים באזורים אלו. **לדחות את ההתנגדות.**

ניתן לקדם תכניות מפורטות על פי כל דין, כאשר הסמכות תיקבע בהתאם לנסיבות העניין, וכך נכתב גם בדברי ההסבר לתכנית המופקדת.

ג. לטענה כי התכנית מחריגה מבני מגורים הבנויים בשתי קומות עם שטחי בניה עד 400 מ"ר, וכי קיימים בעיר עשרות מבנים שאינם עומדים בתנאים אלו וכתוצאה מהוראה זו לא יהיו להם פתרונות תכנוניים, וייווצר מצב של חוסר אחידות בחזות הרחוב; וכי בהתאם לתכנית המופקדת הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה כדין, ולפיכך אין כל סיבה והגיון שלא להחיל את התכנית על אותם מבנים. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין בנייני "רביעייה". מבנים שאינם עומדים בהוראות תחולת התכנית יצטרכו לקבל מענה במסגרת תכנונית אחרת.

67. התנגדות מיכאל פרנקל, רחוב פרופסור שור 2

א. לטענה כי במהלך 2019 החלו בעלי החלקה בהליך רישוי להיתר בניה לפי תמא/ 38, אולם לאחר שנמסר להם ממינהל ההנדסה בעירייה כי החלקה בתחום מוקד עירוני על פי הפרסום בדבר הכנת התכנית והתנאים להוצאת היתרי בניה (לפי סעיפים 77-78 לחוק) החלו בהליך להכנת תכנית; וכי בהתאם להנחיות ממינהל ההנדסה התכנית המקודמת לחלקה כוללת בינוי בהיקף זכויות 500% עיקרי ו-10 קומות (כולל מסחר בקומת הקרקע); ואילו בתכנית המופקדת סיווג החלקה שונה ממוקד עירוני לרחבי העיר B, עם זכויות בהיקף 300% שטח כולל ו-6 קומות. **לדחות את ההתנגדות.**

בהודעה לפי סעיפים 77-78 לחוק סווגה החלקה לקטגורית שמירה על תבנית הבניה, כמו מרבית החלקות בשכונה, ולא בתחום מוקד עירוני.

ב. לטענה כי לאור עבודת התכנון שנמשכה חודשים רבים והסמיכות לתחנת הרכבת הקלה יש לשנות את סיווג החלקה למוקד עירוני או לכל הפחות לרחוב ראשי עם חזית פעילה, זאת בהתאם להתחייבות העירייה ולמסוכם עם הגורמים המקצועיים הרלוונטיים. **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה סבורה כי לא סביר לצרף את החלקה למתחם להכנת תכנית מפורטת, ובכך לחייב את המתנגד להמתין עם מימוש הבניה עד שתקודם תכנית, שגודלה המינימלי צריך להיות 2 ד'. כמו כן, מאחר וכל החלקות לאורך הרחוב בקטגורית רחבי העיר B, לא סביר להחריג את המגרש ולאפשר בו תוספת זכויות. הוועדה סבורה כי אין צורך בתמריצים נוספים מעבר לקבוע בתכנית למבנה שמצב הקיים הנו בן 2 קומות ו-4 יח"ד.

טענות במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב):

ג. לטענה כי הוועדה המקומית המליצה לקבל את ההתנגדות, אולם למרות זאת בנספח המתחמים החלקה הנדונה איננה מצוינת; ולאור כל האמור בהתנגדות המקורית ובהתנגדות זו, החלקה צריכה לקבל זכויות להקמת מבנה בן 9 קומות, ויש לסמנה בקטגורית מתחם להכנת תכנית מפורטת או בקטגורית רחוב ראשי או בקטגורית מגרש מיוחד; ונדמה כי הסימון נשכח עקב טעות אנוש או טעות סופר. **לדחות את ההתנגדות.**

אמנם הוועדה המקומית המליצה לקבל את ההתנגדות, אולם וועדה זו סבורה כי המגרש מהווה חלק מרצף הבינוי הנמוך (שתי קומות) לאורך רחוב פרופסור שור, ואינה מוצאת סיבה להחריגו ולאפשר בו העצמת זכויות גדולה מאשר למגרשים הסמוכים. ראו עוד במענה לסעיף ב' לעיל. כאמור בעיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית, הוועדה מחליטה להוסיף למגרשים בקטגוריה קומה וזכויות בניה.

שכונת ג'סי כהן

68. התנגדות תימור ווליס בשם נציגות בעלי הזכויות ברחוב אילת 92-94

א. לטענה כי הבניינים נבנו לפני עשרות שנים והם במצב פיזי ירוד: אין בהם מעליות ומרפסות, אין בהם ממ"דים להגנה בפני התקפות טילים והם אינם בנויים על פי תקן 413 לעמידות מבנים ברעידות אדמה; וכי במסגרת הפרויקט שהמתנגדים מבקשים לקדם ייהרסו הבניינים הקיימים, וייבנו תחתם בניינים חדשים, אולם מגבלת הקומות אינה מאפשרת את קידומו של הפרויקט בהתאם לאחוזי הבניה המוגדרים בתכנית, ונדרשות 16 קומות כדי לנצל את זכויות הבניה; וכי ככל שלא תשונה מגבלת הקומות ימנע קידומו של הפרויקט, דבר שיעמיד את בעלי הדירות בסכנה ממשית בפני התקפות טילים, רעידות אדמה וקריסת הבניין. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הוועדה מחליטה לאפשר למגרשים התחדשות מגרשית או הכנת תכנית מפורטת, ראו עיקרי ההחלטה לעניין השכונה. ככל שתקודם תכנית מפורטת, הוראות וזכויות הבניה ייקבעו במסגרתה. ככל שבעלי הנכסים יבקשו לקדם היתר במסלול של התחדשות מגרשית לפי קטגורית רחוב ראשי, ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית. הוועדה מדגישה כי היא רואה חשיבות רבה בשמירה על המעטפת הקבועה בתכנית (מספר הקומות וקווי הבניין), ולפיכך נקבע בתכנית כי זכויות בניה שיחרגו מהמעטפת יבוטלו. התכנית מייצרת במסלולי ההתחדשות המגרשית מרקמים עירוניים בעלי מאפיינים אחידים, ואיננה מאפשרת פריצת מרקמים אלו.

ב. לטענה כי מסמכי התכנית מציינים כי תקן החניה לרכב פרטי יהיה 1:0.6 או לפי התקן התקף, הנמוך מבין השניים. תקן זה מהווה מכשול משמעותי בקידום הפרויקט ונדרש תקן חניה לרכב פרטי של 1:1. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין תקן החניה בהתחדשות המגרשית. ככל שתקודם תכנית מפורטת, תקן החניה ייקבע במסגרתה.

ג. לטענה כי הפרויקט ממוקם בסמיכות לתוואי מטרו M1 כחלק מתכנית לתשתיות לאומית 101 המוצעת, ומיקום רצועת המתע"ן מתחת לבניינים הישנים עלול לסכן את יציבות הבניינים הקיימים ואף ליצור נזקים בלתי הפיכים. **לדחות את ההתנגדות.**
הוועדה רואה בתכנית זו הזדמנות להתחדשות, ומייצרת כלים לטובת מטרה זו.

69. התנגדות עוה"ד מרטין סטרוגו בשם חברת מתחם צים התנאים חולון בע"מ מקבוצת הנדל"ן

צים-בהרי (מתחם המצוי בצומת הרחובות אילת-התנאים)

א. לטענה כי מבוקש שהמתחם כולו יוגדר כמתחם לפינוי בינוי, שכן קביעה זו תיעל את ההליכים התכנוניים, תחסוך בהליכים רגולטורים ממושכים ותאפשר למתנגדת להמשיך להתקדם בהליכי תכנון בסמכות ועדה מקומית מבלי שחלקות 75-77 הסמוכות תיוותרנה מחוץ לתחומי תכנונה. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

בהתאמה לאמור בעיקרי ההחלטה לעניין השכונה, הוועדה מחליטה לאפשר הכנת תכנית מפורטת למגרשים, כך שיהיה ניתן לקדם התחדשות הן במסגרת תכנית מתחמית והן בהתחדשות מגרשית. בנוסף, בהתאמה להתנגדות מהנדסת העיר, מחליטה הוועדה לשנות את הקטגוריה של כל החלקות להתחדשות מגרשית, וקובעת כי החלקה בפנינת הרחובות אילת / התנאים תסומן בקטגורית רחוב ראשי, ברצף עם החלקות האחרות לאורך רחוב

אילת, והחלקה על רחוב התנאים תסומן בקטגורית רחבי העיר D, ברצף עם החלקות הסמוכות אליה מצפון.

ב. לטענה כי אי הכללת חלקות 75-77 כבר עתה במתחם לפינוי בינוי במסגרת התכנית המופקדת, תשפיע על היקף התמורות שנקבעו בהסכמים, תאיין את ההיתכנות הכלכלית של הפרויקט, תגרום לאי מימושו ו/או להוצאה מהקו הכחול את חלקות 75-77 שילכו בדרך של תכנון פרטני, שאינו מיטיב עם הסביבה והשכונה. **לדחות את ההתנגדות.**

לאור ההחלטה לאפשר במתחם הכנת תכנית מפורטת, הטענה מתייתרת.

ג. לטענה כי הוראות התכנית המופקדת סותרות את עמדת הוועדה המחוזית בקשר לגובה התכנון המוצע לחלק מהמתחם, ולפיכך מבוקש לאפשר למתנגדת להמשיך ביוזמתה בהכנת תכנית מפורטת למתחם כולו, וזאת על ידי סיווג החלקות המבוקשות כמוקד עירוני כבר במסגרת תכנית זו, וכך התכנית תביא בחשבון את הצורך הלאומי בהגדלת היצע יח"ד ונפחי הבניה, ואף תוכל להלום את התכניות המקודמות לשכונה כפי שהתברר למתנגדת ולתושבים בהליכי שיתוף הציבור שנעשו עד כה בגיסי כהן. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

לאור ההחלטה לאפשר במתחם הכנת תכנית מפורטת, הטענה מתייתרת.

70. התנגדות עוה"ד יוסי אומיד בשם בעלי זכויות במתחם המצוי בצומת הרחובות אילת-התנאים

לטענה כי חלוקת המתחם למוקד עירוני ולהתחדשות מגרשית עלולה ליצור מחסום לקידום הסכם פינוי בינוי עליו חתמו המתנגדים, ומבוקש לאפשר על כולו הכנת תכנית מפורטת הכוללת זכויות בניה מתאימות, בהתאם לצרכים הפרוגרמטיים של התושבים והשכונה ובשים לב לתכנית התחדשות ג'סי כהן המקודמת בד בבד, והדבר יתאפשר אם חלקה 77 תסווג כמוקד עירוני כבר עתה, במסגרת התכנית המופקדת; וכי אי הכללת חלקה 77 כחלק מהמתחם לפינוי בינוי במסגרת התכנית המופקדת ישפיע על היקף התמורות שנקבעו בהסכמים, יאיין את ההיתכנות הכלכלית של הפרויקט, יגרום לאי מימושו ואף עלול להוציא מהקו הכחול את חלקה 77 שבעלי הזכויות כבר חתמו בעד הפרויקט לפינוי בינוי עם זכויות בניה מוגברות שלא על פי הזכויות הניתנות במסלול של היתר תמא/ 38. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו מענה להתנגדות הקודמת. ככל שתקודם תכנית מפורטת, היקף הזכויות והגובה ייקבעו במסגרתה, והוועדה איננה קובעת כעת קביעות בעניינים אלו.

71. התנגדות אתל חודורסקי בעלת זכויות ברחוב אילת 98

לטענה כי ברחוב אילת הוגשו תכניות לבניינים עד 10 קומות ובעלי צפיפות של 66 יח"ד לדונם, דבר בעייתי ולא ישים, ומבוקש לבדוק אופציה של עליה ל-14 קומות (מספר קומות מקסימאלי שניתן ליישם עם צפיפות כזאת בלי לפגוע במרחק בין הבניינים) באזור זה; והיות ומתוכננים באזור בניינים עם חזית מסחרית, מבוקש לבחון שנית את גובה הבניינים - ולתת באופן חריג (עם אישור רת"א) גובה מקסימאלי 14 קומות. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית. בנוסף, הוועדה מחליטה לאפשר הכנת תכנית מפורטת לחלקה ביחד עם החלקות הסמוכות אליה, בהתאמה לאמור בעיקרי ההחלטה לעניין השכונה.

72. התנגדות עוה"ד שמואל לכנר, עדי בן אנוש ורדי ומרטין סטרונו, בשם אדוארדס ישראל חולון

אל אל פי, שותפות מוגבלת

א. לטענה כי בהתנגדות מהנדסת העיר הם ביקשו לסווג חלק מהמתחם כמוקד וחלק כרחבי העיר A, מבקשים שכל המבנים הכלולים בהתנגדות יסומנו כמוקד, שכן החברה פועלת במתחם כחטיבה תכנונית אחת. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

כאמור בעיקרי ההחלטה לעניין השכונה ובמענה להתנגדות מהנדס העיר, המתחם יסומן בחלקו כמתחם להכנת תכנית מפורטת, ובחלקו עם אפשרות להכנת תכנית מפורטת. ראו בנספח המתחמים המצורף להחלטה.

ב. לטענה כי מסיבה שאינה ברורה, חלקה 12, המהווה חלק מהמתחם, אינה מסומנת ביעוד כלשהו ולא קיבלה תוספת זכויות, בעוד שהמגרשים הצמודים לה זכו לתוספת זכויות כמתחמי רחוב ראשי. **לדחות את ההתנגדות.**

לאור הכללת החלקה במתחם להכנת תכנית מפורטת, הטענה מתייתרת.

ג. לטענה כי אין בנפחי הבניה המוצעים בתכנית המופקדת כדאיות כלכלית למימוש פרויקט התחדשות במתחם, דבר אשר ינציח את הקיפאון התכנוני שהינו מנת חלקה של השכונה ואת מצבה החמור. **לדחות את ההתנגדות.**

לאור ההחלטה לחייב בחלק מהמתחם הכנת תכנית מפורטת, ולאפשר זאת ביתרת המתחם, הטענה מתייתרת. בנוסף, ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

ד. לטענה כי תכנית המתאר הכוללת ח/ 2040, המקודמת בימים אלה, מציגה עקרונות תכנון שונים, אשר בהם נראה כי הביאו בחשבון את מיקומו ומצבו של המתחם ורוצים לאפשר בו בניה מגדלית, בצפיפויות גבוהות בהרבה מהתכנית המופקדת. **לדחות את ההתנגדות.**

לאור ההחלטה לחייב בחלק מהמתחם הכנת תכנית מפורטת, ולאפשר זאת ביתרת המתחם, הטענה מתייתרת. עם זאת, ראו מענה לסעיף מ"ב בהתנגדות מהנדס העיר בעניין קביעת הוראות לתכנון מתחמי, ובפרט ביחס להיקף הבינוי והזכויות במתחמים אלו.

ה. לטענה כי הוראות התכנית המופקדת עומדות בסתירה גם למדיניות התכנון המחוזית בסביבת מתע"ן. במסגרת המדיניות נקבע, בין היתר, כי מוסד התכנון יבחן העצמת זכויות בסביבת מתע"ן על מנת ליצור שימוש יעיל יותר בקרקע ובמשאבים. תשריט גובה בינוי מחוזי המהווה חלק ממדיניות התכנון הנ"ל, מסמן את המתחם הנ"ל כמיועד לבינוי בגובה של 26-39 קומות ובחלקו אף למעלה מ-40 קומות. **לדחות את ההתנגדות.**

לאור ההחלטה לחייב בחלק מהמתחם הכנת תכנית מפורטת, ולאפשר זאת ביתרת המתחם, הטענה מתייתרת.

ו. לטענה כי יש להתאים את תקן החניה למצב ערב הוצאת ההיתר, מכוח התכנית המפורטת שתאושר בעתיד. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית קובעת תקן חניה להתחדשות המגרשית בלבד. לאור ההחלטה לחייב בחלק מהמתחם הכנת תכנית מפורטת, ולאפשר זאת ביתרת המתחם, הטענה מתייתרת, ותקן החניה ייקבע במסגרת התכנית המפורטת.

73. התנגדות עוה"ד עדי מסורי בשם חברת פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

- א. לטענה כי לאור הצהרתה של העירייה וכלל גורמי ההנדסה להתאמתו של המתחם להתחדשות עירונית במסלול של פינוי-בינוי, ולאור העובדה כי המתחם אכן סומן כך על ידי הוועדה המקומית בנוסחה הקודם של התכנית, ולאור העובדה כי בהתאם להצהרה זו התקדמה החברה והחתימה מעל ל-50% מהבעלים במתחם והיא אף נמצאת במו"מ מול המדינה המהווה בעלים של כ-11% נוספים במתחם, מבוקש לתקן את תשריט התכנית ונספח המתחמים שבה ולהגדירו כמוקד עירוני. **לקבל את ההתנגדות.**
- כאמור בעיקרי ההחלטה לעניין השכונה, המתחם יסומן להכנת תכנית מפורטת. ראו גם נספח המתחמים המצורף להחלטה.
- ב. לטענה כי בהתאם לבדיקות כלכליות שנעשו על ידי החברה, הזכויות המוצעות בתכנית להתחדשות מגרשית בלבד אינן מקנות כדאיות כלכלית להתחדשות עירונית מגרשית (גם במתווה של הריסה ובניה וגם במתווה של חיזוק ותוספת). **לדחות את ההתנגדות.**
- לאור ההחלטה לחייב במתחם הכנת תכנית מפורטת, הטענה מתייתרת. עם זאת, ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.
- ג. לטענה כי מיקום המתחם בסמוך לציר משה דיין עליו מתוכנן לעבור הקו הירוק של הרכבת הקלה, בסמוך לתחנת הרכבת הכבדה (תחנת הקוממיות) ובסמוך לנתיבי איילון שם ניתן להעצים את הבניה, מתאים למדיניות התכנונית המחוזית בסביבת מתע"ן לפיה תהינה העצמת זכויות בסמוך לצירי מתע"ן על מנת ליצור שימוש יעיל יותר בקרקע. **לדחות את ההתנגדות.**
- לאור ההחלטה לחייב במתחם הכנת תכנית מפורטת, הטענה מתייתרת. הוועדה מציינת כי התחנה הקרובה ביותר של הקו הירוק תהיה במרחק של יותר מ-500 מ'.
ד. לטענה כי התכנית לא קובעת זכויות לתכנית המפורטות למרות שהיא תכנית כוללת, כך שגם לאחר אישורה המתנגדת תימצא באי וודאות; וכי תכנית המתאר הכוללת עדיין לא הופקדה ולפיכך אין לדעת מה ייקבע בה, כך גם לגבי תכנית ג'סי כהן. **לדחות את ההתנגדות.**
- התכנית איננה מוגדרת כתכנית מתאר כוללת מכוח סעיף 62א(ג) לחוק, אלא כתכנית כוללת להתחדשות עירונית לפי סעיף 64(ב). התכנית קובעת את האזורים בעיר בהם תהיה התחדשות מגרשית או מתחמית. הזכויות בתכניות מפורטות ייקבעו על ידי מוסד התכנון הרלוונטי לעת קידומן על פי המצב הנכנס, היקף הפרשות לצורכי ציבור, והערכים והנהלים שיהיו מקובלים באותה עת; וכן בהתייחס לתכנית הכוללת.
- ה. לטענה כי השכונה צריכה לקבל יותר זכויות מאשר שכונות אחרות, כדי לחזק אותה ולתת לה עדיפות ותמרוץ, שכן הדירוג החברתי-כלכלי של השכונה נמוך מאשר ביתר העיר. **לדחות את ההתנגדות.**
- כאמור במענה לסעיף ד' לעיל, בתכנון המפורט ייבחנו כל הצרכים, ובכלל זה צרכים חברתיים וכלכליים.
- ו. לטענה כי לעניין תקן החניה חשוב לשמור על גמישות בתכנית, החלה על שטח גדול מהעיר ולא מתייחסת לממד הזמן; ויש לבחון לעת הוצאת ההיתר מה מצב התחבורה הציבורית בעיר והחיבוריות לתחנת הרכבת. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

התכנית קובעת תקן חניה להתחדשות המגרשית בלבד. לאור ההחלטה לחייב במתחם הכנת תכנית מפורטת, הטענה מתייתרת, ותקן החניה ייקבע במסגרת התכנית המפורטת.

74. התנגדות עוה"ד עפר טויסטר ואור בוכריץ, בשם חברת עופר לוינסקי קרסו מתחם הערבה א' בע"מ

א. לטענה כי יש לסמן את כל השכונה, או לכל הפחות את מתחמי המתנגדת, כמוקד עירוני, שיקבל זכויות שיאפשרו רווח יזמי סביר; וכי למתחמים כאלה יש פוטנציאל למימוש בזמן הקרוב, שכן אחוז ההסכמה גבוה מאוד, והצורך בהתחדשות גדול עקב מצב הבניינים הקשה. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין השכונה ונספח המתחמים המצורף. עם זאת, באשר לרווח היזמי, ראו עיקרי ההחלטה לעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

ב. לטענה כי תכנית ח/ 619 מפחיתה את זכויות הבניה באופן משמעותי לעומת תכנית ח/ 2040 המצויה בתהליך עדכון והשלמה. על פי תכנית ח/ 2040 אזור המקרקעין נמצא בסמוך ל"רחובות הרשת" ובהתאם לכך, לפי התכנית, יש להעצים את זכויות הבניה באזור עד רח"ק בסיסי 8 וגובה 30 קומות, וכי ניתן לראות שגם במסגרת התכנית הכוללת ראו את הצורך בהתחדשות עירונית משמעותית ומצופפת הרבה יותר לעומת הקבוע בתכנית ח/ 619. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית הכוללת הוגשה ללשכת התכנון, ובין יתר הבדיקות תיבדק התאמתה לתכניות סטטוטוריות. בנוסף, ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית. כאמור לעיל, במתחמי המתנגדת ניתנה גם האפשרות לקידום תכניות מפורטות.

ג. לטענה כי כפי שעולה מחוות הדעת הכלכלית-השמאית, אשר בדקה באופן מדגמי את חלקות 37-39 בגוש 7127 המצויות במתחם רחבי העיר D, הזכויות המוצעות לא מקנות כל כדאיות כלכלית להתחדשות עירונית בתחום החלקות מושא ההתנגדות הכוללות בקטגוריה זו. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית. כאמור לעיל, במתחמי המתנגדת ניתנה גם האפשרות לקידום תכניות מפורטות.

ד. לטענה כי בהתאם למדיניות תכנון תל אביב בסביבת מתע"ן אשר אושרה על ידי הוועדה המחוזית, המתחמים שבענייננו מצויים באזור לבניה גבוהה של 16-25 קומות, ולמעשה תכנית ח/ 619 אינה מקיימת את עקרונות מסמך המדיניות. **לדחות את ההתנגדות.**

לאור ההחלטה לאפשר במתחם הכנת תכנית מפורטת, הטענה מתייתרת. תשריט הגבהים ממסמך המדיניות שאושר במחוז הוכן על סמך תכנית המתאר הכוללת, כפי שקודמה לעת הכנתו.

75. התנגדות שמחה לאמי, בעלת זכויות ברחוב אילת 70

א. לטענה כי יש לשנות את קטגוריית החלקה למוקד עירוני, ובהכנת תכנית ביחד עם 3 המגרשים החומים הצמודים ניתן לאגם יחד קו כחול לתכנית בשטח של כ-5.5 דונם,

שתאפשר תכנון הכולל פיננסיים הדרגתיים ועבודה באופי של פיננסי מוסדות / בינוי מגורים / פיננסי / בינוי. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הוועדה קובעת כי בנוסף לקטגורית רחוב ראשי תינתן גם האפשרות להכנת תכנית מפורטת בהתאמה לעיקרי ההחלטה ביחס לשכונה. הכללת מגרשים ביעוד ציבורי בתחום התכנית תיבחן על ידי העירייה ככל שתקודם תכנית כאמור, והוועדה לא נוקטת עמדה בעניין.

ב. לטענה כי על פי הוראות התכנית יוקם בניין רכבת בן 10 קומות ובאורך כ-75 מטר, אך בניין זה אינו רצוי לא על ידי העירייה ולא על ידי הדיירים; וכי סעיף ז' לעניין שיקולי העיצוב של הוועדה מורה על גריעת מסה, שמייצרת חוסר ודאות כלכלי לפרויקט. על מנת שבניה כזאת (גריעת מסה) תהיה כלכלית יהיה צורך לאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין, לפרוץ את מחסום הגובה (בניית רב קומות ולא גבוה) ולהוסיף זכויות בניה; ובמצב זה אין ודאות למימוש. מצב הבניין קטסטרופלי, עם בעיות ביוב, וקיים רצון עז של כל הדיירים להתקדם, אך הם נתקלים במחסום שהתכנית מייצרת. **לדחות את ההתנגדות.**

כאמור לעיל, הוועדה מחליטה לאפשר הכנת תכנית מפורטת. בנוסף, ראו המענה בסעיף י"ז להתנגדות מר רוני מזרחי לעניין הגמישות בתכנון במגרשים גדולים, והאפשרות לפצל את הבינוי לשני מבנים.

76. התנגדות עו"ד חגית דרורי גרנות, בשם חברת לי מגידו חולון בע"מ

טענות במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב):

לטענה כי בבעלות המתנגדת מגרש ברחוב מסילת העולים 7, עליו בנוי בית מגורים בן קומה אחת, וכי המגרשים המסומנים בדופן הדרומית של הרחוב ננספח המתחמים המופקד, לרבות המגרש הצמוד, כלולים בקטגורית רחובות ראשיים; וכי מגרש המתנגדת לא סווג לקטגוריה, ואף בהודעה לפי 106(ב) לא הוצע שינוי לגביו; אולם בהודעה נקבע כי הוועדה שוקלת להוסיף מסלול להעצמת זכויות בהתחדשות מגרשית למבנים או מגרשים שאינם נכללים בתחולת תמא/ 38 בקטגורית רחובות ראשיים, ללא קשר למועד הוצאת היתר הבניה, מספר הקומות או היקף השטח הבנוי בפועל, וכי ככל שהצעה זו תתקבל יש לסמן את המגרש בקטגורית רחוב ראשי, שאם לא כן תסוכל מטרה זו. **לקבל את ההתנגדות.**

המגרש, וכן המגרשים הסמוכים לו, יסומנו בקטגורית רחוב ראשי. עורכי התכנית יבחנו אם יש מגרשים נוספים שלא סומנו בתכנית המופקדת, נמצאים ברחוב ראשי ועונים על הקריטריונים החדשים שנקבעו בהחלטה זו, ויסמנו גם אותם.

שכונות נווה רמז ושיכון ותיקים א'

77. התנגדות בעלי זכויות ברחוב ביאליק 97 ו-99

א. לטענה כי המבנים במרחק 300 מ' מתחנות הקו הירוק של הרכבת הקלה וקו M3 של המטרו, וכי יש לצופף ולעבות את מספר יח"ד בקרבת תחנות הרכבת; והגיוני שאנשים ירצו לגור במיקום כזה ולוותר על רכבם הפרטי; ותכנית ח/ 2030 נגזיה גם על רקע של חוסר התייחסות לתכנון תחבורתי; ואישור התכנית יהיה בסתירה לתמ"א 70, שתבקש לצופף את האוכלוסייה ולעבות את הבניה סביב התחנות, וכי זכויות של 250% ואף 300% אינן עולות בקנה אחד עם יעדי תמ"א 70. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

קידומה של תמ"א 70 הואץ לאחר ההחלטה על הפקדת התכנית, ולעת ההפקדה ושמיעת ההתנגדויות עובדה זו עמדה לנגד עיני הוועדה; הוועדה בחנה את חלקות המתנגדים וקובעת כי המגרשים יוכלו להוות חלק ממתחם להכנת תכנית מפורטת, או לבחור לקדם התחדשות מגרשית. ככל שתקודם תכנית מפורטת ייבחן במסגרתה הצורך בציפוף ועוצמתו.

ב. לטענה כי המבנים של המתנגדים בני 2 קומות על קומת עמודים, עם 4 יח"ד בכל מבנה, והתכנית מאפשרת במסלול של הריסה ובניה הקמת מבנים בני 5 קומות, כאשר קומות הקרקע והגג חלקיות, עם זכויות בהיקף 250%; ואילו המבנים הצמודים אליהם ברחוב קדמן, שזיהים במצב הקיים למבני המתנגדים, ניתן להקים מבנים בני 7 קומות, עם זכויות בהיקף 350%. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין הגדלת היקף הזכויות בהתחדשות מגרשית. באשר להשוואה עם המבנים ברחוב קדמן, הרי שהחלקות ברחוב קדמן גדולות באופן משמעותי לעומת החלקות ברחוב ביאליק, ובמצב המאושר החלקות ברחוב קדמן בייעוד מגורים 1, ואילו החלקות ברחוב ביאליק בייעוד מגורים 3, כך שהיקף הזכויות גם במצב הנכנס שונה.

ג. לטענה כי על פי התכנית המופקדת, לפרויקט לא תהיה כדאיות כלכלית, אך המבנים במצב פיזי המחייב התחדשות. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

ד. לטענה כי לא ניתן יהיה לקדם בקטע הרחוב תכנית פיננסי בנייה, שכן חלק מהמבנים ברחוב אינם נכללים בדרישות הסף של התכנית, וההיתר לבנייתם יצא אחרי המועד הקובע, או שגובהם אינו עולה על 2 קומות; וחלק מהמבנים כבר מצויים בהליך של תמא/ 38, ולא קיים רצף של יותר משני מגרשי המתנגדים. **לדחות את ההתנגדות.**

תכנית מפורטת, ככל שתקודם, תצטרך לעמוד בדרישות שקובעת התכנית (גודל מינימלי להכנת תכנית, הפרשות לצורכי ציבור, ועוד), כמו גם בדרישות שייקבעו, ככל שייקבעו, בתמ"א 70.

ה. לטענה כי המתנגדים אינם מעוניינים בפרויקט במסלול חיזוק מסיבות רבות, אלא במסלול של הריסה ובניה. **לדחות את ההתנגדות.**

כאמור, בפני המתנגדים עומדות כעת 3 אפשרויות בחירה להתחדשות - התחדשות מגרשית במסלול הריסה ובניה או במסלול חיזוק, או הכנת תכנית מפורטת עם מגרשים סמוכים.

ו. לטענה כי טענות בדבר מחסור בגני ילדים אינן נכונות, וכן כי אין מצוקת חניה בקטע הרחוב המדובר. **לדחות את ההתנגדות.**

המענה לצורכי ציבור נבחן בשגרה על ידי העירייה וייבחן גם במסגרת בחינת בקשות להיתר מכוח תכנית זו. באשר לחניה, התכנית קובעת תקני חניה ומי שיוציא היתר מכוחה יבנה על פיהם. בכל מקרה, החלקות סמוכות לצירי תחבורה ציבורית (אוטובוסים), הקו הירוק של הרכבת הקלה שבהקמה, ותחנת המטרו המתוכננת), שנותנים אף הם מענה לניידות בעיר.

ז. לטענה כי מתווה שרת הפנים לחלופה לתמא/ 38 כולל 400% במסלול הריסה ובניה, וללא מגבלת גובה, ולא ברור מדוע הוגבל היקף זכויות הבניה ל-250% והגובה ל-4 קומות,

כאשר בצמוד למבני המתנגדים קיימים כבר מבנים בני 8 קומות, ובגב המבנים ניתן להקים מבנים בני 7 קומות על פי תכנית זו. **לדחות את ההתנגדות.**

כאמור בעיקרי ההחלטה, חלופת שקד שאושרה לאחרונה אינה חלה בתחום התכנית. עורכי התכנית בחנו את כלל השכונות הנדרשות להתחדשות מצד אחד, ואת הקיבולת האפשרית בעיר מהצד השני, ו"פיזרו" את סל יחידות הדיור האפשריות על בסיס זכויות מאושרות והיקף הבינוי במצב הקיים. מאחר ובחלקות הנדונות היקף הבינוי במצב הקיים נמוך יחסית, גם היקף הבינוי במצב המוצע נמוך יחסית. התכנית צופה פני עתיד ואינה יכולה לשנות את מה שכבר נעשה.

ח. לטענה כי גרסאות קודמות של התכנית היו טובות ומאפשרות יותר, והיה ניתן לקבל תוספת קומה וזכויות בהליך של הצמדת מגרשים, ולא ברור מדוע בוטלה אפשרות זו. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית כפי שהופקדה תואמת להחלטה להפקדה שהתקבלה על ידי הוועדה המחוזית. גם על פי הוראות התכנית המופקדת ניתן להצמיד בקטגורית רחבי העיר עד 2 חלקות, אך ללא תוספת קומה.

ט. לטענה כי המטרות של תיקון 4 לתמ"א 35 כוללות מתן מענה תכנוני לצורכי הבניה והפיתוח בישראל, תוך הכוונת הפיתוח למרקמים עירוניים וצמצום תופעת הפרבור, ושיפור המרחב העירוני תוך חידוש הדרגתי שלו, ובניה בצפיפויות גבוהות יחסית; וכי התכנית המופקדת נמצאת בסתירה לתיקון המוצע. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין התייחסות לשינוי 4 לתמ"א 35.

י. לטענה כי על פי תחשיב כלכלי אין כדאיות לפרויקט במכפיל קטן מ-4, ואילו על פי התכנית המכפיל יצא 1:2.5 בלבד; ויש לאפשר למתנגדים זכויות של 400% לכל הפחות ו-8 קומות. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית, לעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית ולעניין התמהיל.

יא. לטענה כי מבני המתנגדים מראים סימני עייפות, וניתן לראות סדקים מהותיים בעומק 2 ס"מ בקווי התפר בקירות חוץ, ואל לנו לחכות לקריסות מבנים נוספות. **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה רואה בתכנית הזדמנות להתחדשות ומייצרת כלים לטובת מטרה זו. על בעלי נכסים מוטלת החובה לתחזק אותם באופן סדיר, כך שיהיו במצב המבטיח את שלומם ושלום הציבור. התחדשות לא אמורה להיות תחליף לתחזוקה השוטפת.

יב. לטענה כי לא ניתן לאשר תכנית התחדשות שאין בה כדאיות כלכלית. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

יג. לטענה כי אישור התכנית במתכונתה הנוכחית יביא לעליית מחירי דירות דרמטית עקב מחסור בהיצע. **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה סבורה כי אישור התכנית יביא לוודאות התכנונית, ובעקבות כך למימושים רבים של בניה בעיר, ולהגדלת ההיצע. מחירי הדירות מושפעים מגורמים רבים ושונים, כך שקשה להעריך מה תהיה ההשפעה עליהם.

ד. טענה כי יש לתת התייחסות להגדלת זכויות במסלול הריסה ובניה תוך שיתוף וחיבור מגרשים צמודים. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית כוללת אפשרות לבניה משותפת בשני מגרשים סמוכים. במקרה של בניה משותפת היקף הזכויות העיקריות מתוך הזכויות הכוללות גדול יותר מאשר בבניה נפרדת בשני מגרשים (חדר מדרגות אחד במקום שניים), ויותר קל לנצל את מלוא הזכויות מאחר והמעטפת גדלה, ולפיכך לפחות בחלק מהמקרים אפשרות זו מהווה הגדלת זכויות.

78. התנגדות שמואל לוינסון, בעל זכויות ברחוב קדמן 14

א. טענה כי אין כדאיות כלכלית לחידוש המבנה לפרויקט הכולל הריסה והקמת בניין חדש בן 7 קומות ו-22 יח"ד, כאשר שלוש הדירות הקיימות בקומה 1 יקבלו דירה בגודל זהה לדירתם הקיימת (אלא שחדר אחד יהיה ממ"ד, שהנו חדר באיכות פחותה), ובעלי דירות הגג יאלצו לוותר על זכויותיהם בגג לצורך הבניה החדשה ויפסידו את מרפסת הגג וחדר היציאה לגג; ולפיכך יש להגדיל את זכויות הבניה. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית, ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית. התכנית קובעת נפח לבינוי במסלול הריסה ובניה, אך לא עוסקת בהיבט התמורות שיקבלו בעלי הנכסים. נושא זה יקבל מענה במשא ומתן שיעשה בינם לבין היזם שיבצע את הפרויקט, ומוסדות התכנון אינם צד בעניין.

ב. טענה כי לא ניתן להוסיף ממ"דים בפרויקט חיזוק רגיל לאור קווי הבניין בתכנית, שלא מאפשרים חריגה מעבר לקו בניין צדי של 1.30 מ'. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית שמה דגש על שמירה על קווי הבניין לצורך יצירת מרחב ציבורי איכותי, ומרווחים ראויים בין מבנים. חריגות בקווי הבניין באות על חשבון המרחב הציבורי ו/או המרווח בין מבנים סמוכים, ומייצרות תחושת צפיפות. הוועדה סבורה כי ערכים אלו חשובים ויש לתת להם עדיפות לעת תכנון המבנה. הוועדה מציינת כי ניתן לבחון מול פיקוד העורף פתרונות מיגון שאינם כוללים ממ"ד (חדר מחוזק). התכנית מאפשרת מספר מסלולי התחדשות, ועל בעלי הנכסים בכל מגרש לבחור מתוכם את המסלול המיטבי עבורם.

ג. טענה כי לא ניתן להצמיד את הגג וחדרי היציאה לגג לדירות בקומה העליונה. **לדחות את ההתנגדות.**

סעיף 4.1.2' בהוראות התכנית קובע כי בקומת הגג יותרו חדרי יציאה לגג ליחידות הדיוור בקומה שמתחתיה או יחידות דיוור עצמאיות.

79. התנגדויות בעלי זכויות, המבקשים לשמור על צביון השכונה (18 התנגדויות)

א. טענה כי התכנית תאפשר הקמת מבנים בני 5 קומות במגרשים בהם המבנים הוקמו לפני 1980, וזכאים לתמ"א, ועל ידי כך תביא לפגיעה באופי השכונה, שהינה שכונה שקטה עם בתים צמודי קרקע, בעלת אופי מלוכד ומשפחתי, ובעלת חשיבות היסטורית; וכי אם התכנית תאושר כפי שהופקדה ייווצר שעטנו של מבנים שיהווה מפגע אסתטי ותכנון לקוי. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין השכונה. מספר קטן של מבנים בשכונה יזכה לתוספת זכויות בניה להתחדשות מכוח תכנית זו; אמנם מבנים אלו יהיו סמוכים למבנים נמוכים יותר, אולם חריגותם לאופי השכונה במצב הקיים מצדיקה את החרגתם מהקביעה על שמירה על תבנית הבניה.

ב. לטענה כי התכנית סיווגה שכונות צמודות קרקע אחרות כמתחמי שמירה על תבנית הבניה, ומציעה שימור לשכונת אגרובנק, אולם פוגעת באופי שיכון ותיקים, וזאת אף בניגוד להבטחת ראש העירייה לשמור על השכונות של צמודי הקרקע ובניגוד לרצון שהביעו תושבים במפגשי שיתוף ציבור, והתנהלות זו מעלה חשש לאפליה וקיפוח. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין התחדשות מבנים צמודי קרקע והשכונה.

ג. לטענה כי השכונה יפה ומטופחת ולא צריכה שיפורים, והתכנית תביא להריסתה והברחת אוכלוסייה חזקה. **לדחות את ההתנגדות.**

לאור ההחלטה כי מרבית המבנים בשכונה לא יקבלו מכוח תכנית זו תוספת זכויות להתחדשות, ההתחדשות בשכונה תהיה במשורה, ולפיכך הטענה מתייתרת.

ד. לטענה כי התכנית תגרום לפגיעה חמורה בפרטיות, צפיפות, עומס על תשתיות הביוב, מוסדות הציבור, הגינות הציבוריות, ולרעש. **לדחות את ההתנגדות.**

לאור ההחלטה כי מרבית המבנים בשכונה לא יקבלו מכוח תכנית זו תוספת זכויות להתחדשות, ההתחדשות בשכונה תהיה במשורה ועוצמת השפעתה על הנושאים המתוארים בטיעון תהיה נמוכה. עם זאת, הוועדה סבורה כי מגורים בעיר טומנים בחובם יתרונות וחסרונות רבים; שוני מסוים בהיבטי פרטיות, צפיפות ורעש אל מול אזור כפרי - אינו מהווה פגיעה כי אם צורת חיים מעט שונה, ומהווה חלק בלתי נפרד מהחיים בעיר. בנוסף, הצורך בהתחדשות וחיזוק למבנים הראויים לכך גובר על חשש של שכנים משינוי כאמור. לעניין התשתיות הציבוריות, מתפקידה של רשות מקומית לוודא כי ניתן להן מענה על ידי שדרוג או הקמה שלהן.

ה. לטענה כי התכנית תחריף את מצוקת החניה, שכן בחניון התת קרקעי לא יהיו מספיק מקומות חניה לכל הרכבים של התושבים, והרחובות הצרים של השכונה לא יספקו מענה הולם לחניה, ואת הפקקים עוד מעבר לאלו הקיימים כבר כיום, והיא אף מתעלמת משינויים שנקבעו, כמו הפיכת נתיב נסיעה רגיל לנתיב ברחוב אילת (המהווה יציאה יחידה מהשכונה לנתיבי איילון) או ביטול אפשרות החניה ברחוב אהרונוביץ'; וכי קו הרכבת הקלה לא יהווה פתרון שכן הוא רחוק מהשכונה; וכי אין בתכנית פתרונות תחבורתיים עבור תושבי השכונה במצבה הנוכחי, לא כל שכן כשתהפוך לשכונה רוויה. **לדחות את ההתנגדות.**

לאור ההחלטה כי מרבית המבנים בשכונה לא יקבלו מכוח תכנית זו תוספת זכויות להתחדשות, ההתחדשות בשכונה תהיה במשורה ועוצמת השפעתה על הנושא המתואר בטיעון תהיה נמוכה. שינויים בהסדרי התנועה אינם מצריכים תכנית. הוועדה מעודדת שימוש בתחבורה ציבורית על פני רכבים פרטיים: השכונה מוקפת בצירי תחבורה ציבורית: ברחובות אילת, הופיין ואהרונוביץ' תחנות אוטובוס רבות ואף המתנגדים מזכירים כי ניתנה לתנועת האוטובוסים עדיפות ברחוב אילת; היא מרוחקת כרבע שעה הליכה מציר הרכבת הקלה ברחוב ברקת ומתחנת רכבת ישראל; ומתוכננות תחנות לשני קווי מטרו בצמידות לה.

- ו. לטענה כי התכנית אינה לוקחת בחשבון את איכות החיים של התושבים במהלך שנות המימוש, ודאגתה היחידה לרווחתם של יזמים ולהגדלת הכנסות העירייה ממסים. **לדחות את ההתנגדות.**
- ז. לאור ההחלטה כי מרבית המבנים בשכונה לא יקבלו מכוח תכנית זו תוספת זכויות להתחדשות, ההתחדשות בשכונה תהיה במשורה ועוצמת השפעתה על הנושא המתואר בטיעון תהיה נמוכה. חוסר נוחות זמני לעת מימוש התחדשות עירונית לא ראוי שיהווה שיקול בבחינת ההתחדשות.
- ח. לטענה כי אישור התכנית יגרור פגיעה בקניינם של תושבי השכונה, שכן שווי הבתים ירד לאור שינוי אופי השכונה. **לדחות את ההתנגדות.**
- ט. לאור ההחלטה כי מרבית המבנים בשכונה לא יקבלו מכוח תכנית זו תוספת זכויות להתחדשות, ההתחדשות בשכונה תהיה במשורה, ולפיכך הטענה מתייתרת.
- י. לטענה כי העירייה מקדמת בניית שכונות וילות חדשות בתכנית ח/ 500 ובו בזמן מתכננת להרוס שכונה קיימת, וכי אין לחולון יתרונות טבעיים, כך שאיכות החיים בה תלויה בין השאר בטבע עירוני וסביבת מגורים נעימה. **לדחות את ההתנגדות.**
- יא. לאור ההחלטה כי מרבית המבנים בשכונה לא יקבלו מכוח תכנית זו תוספת זכויות להתחדשות, ההתחדשות בשכונה תהיה במשורה, ולפיכך הטענה מתייתרת.
- יב. לטענה כי דחיית הטיפול בתשתיות לאחר בניה של מספר נתון של יחיד (על פי סעיף 7.2 בהוראות) מעיד על עבודה חובבנית של הוגי התכנית בכל הכרוך בתכנון כולל, שעל פי כל תיאורי ניהול מקובלת חייב לקחת בחשבון את הסביבה, המצב הקיים והתושבים בעלי העניין. **לדחות את ההתנגדות.**
- יג. ראו עיקרי ההחלטה לעניין מימוש התכנית.
- יד. לטענה כי אין בתכנית פתרונות לנושא פינוי האשפה, שיהיה קריטי במצב של בניינים רבי קומות הפזורים בין בניינים נמוכים. **לדחות את ההתנגדות.**
- יז. כאמור, מספר המבנים שיעברו התחדשות בשכונה מכוח תכנית זו קטן. הוועדה סומכת ידיה על הרשות המקומית שתמצא פתרון לנושא פינוי האשפה.
- יח. לטענה כי התכנית קובעת תחולה לפי מועד קובע (1.1.1980) ולא לפי מצבם של המבנים בפועל. **לדחות את ההתנגדות.**
- יט. המועד הקובע נקבע בתמ"א/ 38, ותכנית זו קודמה מכוח סעיף 23 לתמ"א. יחד עם זאת, ראו עיקרי ההחלטה לעניין תחולת התכנית, והמסלולים הנוספים במסגרתה.
- כ. לטענה כי תושבים ילחצו להסכים להתחדשות רק משום שימצאו עצמם כלואים בין מבנים רבי קומות. **לדחות את ההתנגדות.**
- כא. לאור ההחלטה כי מרבית המבנים בשכונה לא יקבלו מכוח תכנית זו תוספת זכויות להתחדשות, ההתחדשות בשכונה תהיה במשורה, ולפיכך הטענה מתייתרת.
- כב. לטענה כי המרווחים בין הבתים לא יאפשרו אלמנטים עיצוביים מודרניים כמו גינות או פינות ישיבה ומשחקים, וניסיון עבר מראה שמצוקת החניה מביאה לניצול מקסימלי של המרחב הציבורי. **לדחות את ההתנגדות.**
- כג. לאור ההחלטה כי מרבית המבנים בשכונה לא יקבלו מכוח תכנית זו תוספת זכויות להתחדשות, ההתחדשות בשכונה תהיה במשורה, ולפיכך הטענה מתייתרת.

יד. לטענה כי הדרישה לנטוע עץ אחד לכל 100 מ"ר מגרש תהפוך את הסביבה הירוקה ל"שלמת בטון ומלט", והאפשרות להקמת מרתפים מקצה לקצה תיפגע בתשתית העצים הקיימת. **לדחות את ההתנגדות.**

לאור ההחלטה כי מרבית המבנים בשכונה לא יקבלו מכוח תכנית זו תוספת זכויות להתחדשות, ההתחדשות בשכונה תהיה במשורה, ולפיכך הטענה מתייתרת.

טו. לטענה כי יש לקדם תכניות התחדשות שכונתיות במקום תכנית זו, שיהיו מבוססות על תכנון כולל של כל גוש בשכונה, במענה למכרז אליו ייגשו חברות תכנון מנוסות, יכללו ניתוח מפורט של דרישות תשתית והמענה להן, מודל תלת ממדי, ושיותנו באחוז הסכמה גבוה של התושבים. כמו שנעשה למשל בגיסי כהן. **לדחות את ההתנגדות.**

לאור ההחלטה כי מרבית המבנים בשכונה לא יקבלו מכוח תכנית זו תוספת זכויות להתחדשות, ההתחדשות בשכונה תהיה במשורה, ולפיכך הטענה מתייתרת. הוועדה המקומית חולון בחרה לקדם תכנית זו, החלה על כל השכונות הוותיקות בעיר, ובכללן שכונת גיסי כהן. אחוז הסכמה קבוע בחקיקה ולא בתכנית זו או אחרת. ראו גם עיקרי ההחלטה לעניין התחדשות מבנים צמודי קרקע.

טז. לטענה כי יש לאפשר חיזוק מינימלי והוספת ממ"דים בלבד, ולהשאיר את השכונה כפופה לתכנית ח/1. **לדחות את ההתנגדות.**

לאור ההחלטה כי מרבית המבנים בשכונה לא יקבלו מכוח תכנית זו תוספת זכויות להתחדשות, ההתחדשות בשכונה תהיה במשורה, ולפיכך הטענה מתייתרת.

יז. לטענה כי אין בתכנית התייחסות לקביעות וועדת ערר בעניין ניסיונות של בניה מעל הגובה הקיים בשכונה. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין השכונה והתחדשות מבנים צמודי קרקע.

יח. לטענה כי השכונה לא סווגה לשמירה על תבנית הבניה עקב אינטרסים אישיים של בכיר בעירייה, שהינו קבלן ומקורב לקבלנים נוספים, שבונה בה ומעוניין להגדיל את רווחיו. **לדחות את ההתנגדות.**

לאור ההחלטה כי מרבית המבנים בשכונה לא יקבלו מכוח תכנית זו תוספת זכויות להתחדשות, ההתחדשות בשכונה תהיה במשורה, ולפיכך הטענה מתייתרת. הוועדה המחוזית קיבלה את החלטותיה בקשר לשכונה מסיבות תכנוניות בלבד, ודוחה את הטענה בצורה מוחלטת.

יט. לטענה כי דבר הפקדת התכנית לא פורסם בשילוט בשכונה, כי באתר העירייה לא הוזכרה אפשרות הגשת ההתנגדות וכי ההפקדה נעשתה סמוך לתקופת החגים ויש צורך להאריך את התקופה להגשת התנגדויות. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית פורסמה בהתאם לקבוע בחוק, ותקופת ההתנגדויות אכן הוארכה בחודש. על פי דו"ח הפרסום שהוגש לוועדה, שלט בדבר הפקדת התכנית הוצב בכניסה לתיאטרון הבובות ברחוב רמז.

כ. לטענה כי התכנית מאפשרת הוספת זכויות כדי לתת ליוזמים עוד רווח כלכלי. **לדחות את ההתנגדות.**

לאור ההחלטה כי מרבית המבנים בשכונה לא יקבלו מכוח תכנית זו תוספת זכויות להתחדשות, ההתחדשות בשכונה תהיה במשורה, ולפיכך הטענה מתייתרת. התכנית מאפשרת זכויות כדי לתמרץ התחדשות עירונית, מכוח סעיף 23 בתמ"א.

טענות במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב) (רוזמן ואחרים):

כא. לטענה כי המתנגדים אסירי תודה על ההצעה להכליל את השכונה בקטגורית שמירה על הצביון, אולם מעוניינים להצביע על מצבים לא מיטיבים עם השכונה שעלולים להיווצר: התשתיות בשיכון אינן מותאמות לשאת הגדלה רבה של תושבים, מבחינת הכבישים הצרים, תשתיות הביוב ומקומות החניה, וכבר היום בעקבות מספר מבנים חריגים שנבנו בשכונה נוצר מצב קשה בתחומים אלו, ולפיכך יש להשתדל להימנע מציפוף. **לדחות את ההתנגדות.**

מבנים מעטים יוכלו לממש התחדשות בקטגורית רחבי העיר A, ולפיכך תוספת יח"ד לשכונה תהיה שולית.

כב. לטענה כי אפשרות החיזוק של מבני רכבת בני 2 קומות ויותר מובנת ורצויה, אולם שיוכם לקטגורית רחבי העיר A שתאפשר לבנות 6 קומות מעל קומת קרקע מיותרת, בפרט שהדבר ייצור חריגים בנוף השכונה שרוב בתיה לא יחודשו במסגרת זו ומספר הקומות בהם 2-2.5 מהקרקע; וכי ניתן לשפר את מבני הרכבת גם על ידי הוספת 2 קומות לגובה הקיים, וכן שהתמהיל הקיים בדירות אלו תואם כבר היום לדרישות הוועדה, שכן הדירות במרכז המבנים בגודל של כ-50 מ"ר והדירות הקיצוניות גדולות וניתנות להרחבה. **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה מחליטה כי מבני הרכבת יוכלו להתחדש בקטגוריה הנמוכה ביותר הקיימת בתכנית.

כג. לטענה כי בעבר ניתנו ליזמים היתרים לבניית מבנים של 6 קומות מעל קומת הקרקע, אולם אלו "צמחו" לבניינים בני 9 קומות על ידי קומת לובי בגובה 6 מ', שכלל לובי על שליש משטח הבניין ושתי קומות מגורים מאחוריו, וכן חדרים על הגג שהוסיפו קומה; ולפיכך יש לקבוע הוראות שימנעו מצב כזה. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו המענה לסעיף כ"ז בהתנגדות מהנדסת העיר לעניין גובה קומת קרקע וגובה קומה טיפוסית.

כד. לטענה כי יש להגדיר דרישה להשארת שטח ירוק כלשהוא בבניינים החדשים שייבנו, שכן זו תהיה בכייה לדורות והריסת אופי השכונה אם לא, וזאת על פי הדוגמאות האחרונות. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית קובעת קווי בניין, ואוסרת חניה במפלס הקרקע - ניתן לקוות כי בעלי הנכסים יטפחו את חלקי המגרש שאינם בנויים. כמו כן קובעת התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח, שתתייחס בין היתר לקיומם של עצים בוגרים במגרש ולנטיעות. בנוסף, נקבע קו בניין קדמי של 2 מ' למרתפים לצורך נטיעות, ונקבעה הוראה לעניין חובת נטיעת עצים.

טענות במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב) (בלבן קשטלנסקי ואחרים):

כה. לטענה כי בשיכון וותיקים רוב הבתים הם דו משפחתיים ולכן אין צורך בחיזוקם מפני רעידות אדמה. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי החלטה לעניין השכונה.

כו. לטענה כי התשתיות אינן מותאמות לשאת הגדלה של מספר הדיירים, כבר היום אין אפשרות לצאת בבוקר לעבודה ופעם בשבוע נדרשת ביובית לרחוב רמז כתוצאה מעומס היתר על המערכת. **לדחות את ההתנגדות.**

- ראו מענה לסעיף ה' לעיל.
- כז. לטענה כי כבר היום אין מספיק מקומות חניה, וגם כאשר מקימים חניון תת קרקעי דיירים לא משתמשים בו. **לדחות את ההתנגדות.**
- ראו מענה לסעיף ה' לעיל.
- כח. לטענה כי בבתים דו משפחתיים על שטח של 500-600 מ"ר או פחות אין לתת לוועדה המקומית שיקול דעת, משום ששוב יהיה צפוף ולא תישמר איכות החיים של בית עם גינה ראויה. **לדחות את ההתנגדות.**
- ראו עיקרי ההחלטה לעניין השכונה.

80. התנגדות נציגי בעלי הקרקע, יצחק קצנלסון 10 וכתובות נוספות; התנגדות עו"ד מיכה גידרון, בשם שרון ברנשטיין, בעל זכויות ברחוב יצחק קצנלסון 11-13, המבקשים הגדלת זכויות

- א. לטענה כי השכונה כוללת מספר בנייני רכבת שנמצאים בשלבי התפרקות ומסכנים את הדיירים, ללא פתרון מיגון, ללא חדרי אשפה, ללא לובי מסודר, ואחד מהם נבדק על ידי מכון מוסמך ומהנדס מטעם העירייה ונקבע כי אינו יציב ויכול לקרוס בעת רעידת אדמה; וכי בניינים אלו פועלים להוצאת היתר מכוח התמ"א; אולם בעוד התכנית המאושרת החלה מאפשרת בניית קומת קרקע מלאה, קומה ראשונה מלאה וחדרי יציאה לגג, תכנית זו קובעת כי יש להקצות 40% מקומות הקרקע כשטחי ציבור, ובכך לוקחת זכויות תב"עיות של כמעט מחצית קומה, דבר שהופך את הפרויקטים ללא-כלכליים; וכי השפעתה של דרישה זו פחותה באזורים בהם קיימת קומה מפולשת שניתן לסגור, והדבר מקבל משנה תוקף בבנייני רכבת, בייחוד אם הם פינתיים. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- ראו עיקרי ההחלטה לעניין השכונה, היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ושיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית. השטח המשותף בקומת הקרקע מיועד לרווחת הדיירים בבניין, ויכלול לובי, חדרי אשפה ועגלות, חדרי המדרגות, וכדומה.
- ב. לטענה כי התכנית אוסרת הפנית דירות גן לחזית, ובכך מונעת מימוש זכויות תב"עיות, וכבר היום הדירות בקומת הקרקע פונות לחזית. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- ראו עיקרי ההחלטה בעניין בנייני רכבת.
- ג. לטענה כי כדי שתהיה כדאיות כלכלית במגרשים הכוללים מבני רכבת, המכילים בין 8-16 דיירים, יש לאשר בהם 6-7 קומות, שכן הקמת 5 קומות כפי שנקבע בתכנית המופקדת מהווה תוספת של קומה וחצי בלבד לעומת הזכויות המאושרות. **לדחות את ההתנגדות.**
- ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.
- ד. לטענה כי הטיעונים כנגד עומס על התשתיות נפתרו מול הוועדה המקומית, שאישרה בכמה תיקים כי אין בעיות כאלו, וכי השכונה ממוקמת כ-150 מ' מהירידה לנתיבי איילון וכ-100 מ' מתחנת רכבת קלה ברחוב ברקת, דבר שיגדיל את הביקוש למגורים בשכונה ואת הצורך בהתחדשות עירונית. **לדחות את ההתנגדות.**
- ראו עיקרי ההחלטה לעניין השכונה. הוועדה מציינת כי המרחק מהשכונה אל תחנות הרכבת הקלה גדול מ-450 מ'.

ה. לטענה כי השכונה כבר מכילה מספר מבנים בני 8 קומות שנבנו בשנים האחרונות מכוח תמא/ 38, ואין סיבה שהבניה בשכונה תיעצר בגלל ההנחיות המגבילות של התכנית. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין השכונה ולעניין התחדשות מבנים צמודי קרקע.

טענות במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב):

ו. לטענה כי השכונה מוגדרת כשכונה של בניה רוויה וכוללת מספר לא קטן של מבנים בני 5 או 8 קומות, ועוד; וכי המבנים בה ישנים מאוד, וכתוצאה ממניעת ההתחדשות תושביה יאלצו להמשיך להתגורר במבנים ישנים ומתפוררים, ללא ממ"דים וללא מיגון כנגד רעידות אדמה, ותוך סיכון הדיירים; וכבר בוצעו בשכונה כמה פרויקטים של תמא/ 38 ואין סיבה שהבניה בשכונה תיעצר. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו מענה לסעיף א' לעיל. הוועדה רואה בתכנית הזדמנות להתחדשות ומייצרת כלים לטובת מטרה זו. על בעלי נכסים מוטלת החובה לתחזק אותם באופן סדיר, כך שיהיו במצב המבטיח את שלומם ואת שלום הציבור. התחדשות לא אמורה להיות תחליף לתחזוקה השוטפת.

ז. לטענה כי השכונה מעורבת מבחינה תכנונית, חלק מהמגרשים מוגדרים כאזור ג' ואחרים כאזור ד'. באזור ג' בתכנית החלה קומת הקרקע נכללת בזכויות, אולם בהוראות התכנית הזו נדרשים להקצות 40% ממנה לשטחים ציבוריים, מה שגורם לפרויקט להיות לא כלכלי; ולפיכך מבוקש לאפשר בניית 7 קומות ברוטו, כיוון שגם לאחר הוספת הקומה לקטגורית רחבי העיר A, התכנית לא תאפשר כלכליות. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו מענה לסעיפים קודמים להתנגדות.

ח. לטענה כי בעת הפקדת התכנית לא נבדק מי תומך בהתחדשות, אלא רק מי מתנגד, וכך הוועדה מתחשבת באחוז קטן מהתושבים, וכעת מצורפת להתנגדות רשימת 43 שמות של תומכים בהתחדשות, המהווים חלק ממאות תומכים. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין השכונה. הוועדה בחנה את ההתנגדויות שהוגשו לה ומקבלת את החלטתה משיקולים תכנוניים.

ט. לטענה כי בסבב ההתנגדויות הקודם הועלה מספר מועט של התנגדויות מצד תושבים שרצו לשמור על צביון השכונה. **לדחות את ההתנגדות.**

התקבלו 18 התנגדויות של תושבי השכונה המבקשים לשמור על צביונה.

81. התנגדות ציון תמס, רחוב גנסין 6; התנגדות שחר כשכש, לידור אביסרור ודניאל אביסרור,

רחוב עמל פינת רחוב הציונות

א. לטענה כי תחולת התכנית מחריגה מבנים שגובהם אינו עולה על שתי קומות ושטחם אינו עולה על 400 מ"ר, ומגרשים שאינם עומדים בהגדרה לא יוכלו להתחדש לעולם. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין תחולת התכנית ולעניין השכונה. ככל שמבני המתנגדים עומדים בתחולה שנקבעה, הם יקבלו זכויות להתחדשות על פי הקבוע בתכנית, ובכל מקרה שמורה להם זכות לקדם תכנון עתידי למגרשם הספציפי.

ב. לטענה כי הבניינים גובלים במבנים שכן יהיו זכאים לבניה מכוח התכנית, דבר שייצור חוסר אחידות בגובה, ולפיכך יש לאפשר גם למתנגדים לבנות מכוח התכנית. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין תחולת התכנית ולעניין השכונה.

ג. לטענה כי יש לאפשר להמיר חדרי יציאה לגג ליחידות נפרדות, שכן אין מדובר בתוספת קומה, ואף לאפשר ניווד זכויות מקומות טיפוסיות לקומת הגג. **לדחות את ההתנגדות.**

סעיף 1.2.4'6 בהוראות התכנית קובע כי בקומת הגג יותרו חדרי יציאה לגג ליחידות הדיור בקומה שמתחתיה או יחידות דיור עצמאיות.

82. התנגדות עוה"ד מירה ז'ק וטל קנת, בשם חברת לוינסקי עופר בע"מ, יזמית לתכנית פינוי בינוי ברחוב אהרונוביץ' 71-77

א. לטענה כי התכנית קובעת 600% בניה מרביים, אך כדי לממש תכנית ריאלית נדרשים 850%, שכן אחוזי הבניה שנקבעו אינם מאפשרים כלכליות לפרויקט. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

ב. לטענה כי יש להגדיל את מספר הקומות המותר מ-10 ל-20, כדי לאפשר את מימוש הזכויות המבוקשות בשני מבנים מופרדים ולא ב"בלוק רכבת" ארוך; וכי תוספת הקומות דרושה גם כדי לבנות שני מבנים ולא אחד וגם לתוספת הזכויות. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ובנייני רכבת והמענה בסעיף י"ז להתנגדות מר רוני מזרחי לעניין הגמישות במגרשים גדולים.

ג. לטענה כי בקטע הרחוב קיים שצ"פ ושביל הולכי רגל בין המגרשים לבניה לבין הרחוב, ולפיכך יש לאפשר קו בניין 0 לחזית, כך שמיקום החזית המסחרית יהיה נכון יותר. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ככל שקיים בין המגרש לרחוב שביל, שצ"פ או שפ"פ, יותר, בשיקול דעת הוועדה המקומית, שינוי בקו הבניין הקדמי של הקומות הטיפוסיות לקו בניין 0, ובלבד שישמרו הנסיגות היחסיות בקומות הקרקע והגג.

ד. לטענה כי לאור התקינה החדשה בנושא תכנון עמידות מבנים לרעידות אדמה וביטול האפשרות לתכנן טרנספורמציה, וכן לאור ריבוי קירות ממ"ד היורדים אל המרתף והצורך בגמישות בתכנון, יש לאפשר הגדלת זכויות הבניה במרתף מ-400% ל-500%, שכן אין סיבה לחסוך בשטחי מרתף, ואי אפשר לדעת אילו שימושים יבקשו למרתפים בעתיד לאחר שלא יהיה צורך בהם לחניה. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הזכויות למרתפים הוגדלו, על פי מגבלות קווי הבניין והתכסית, ללא מגבלת קומות. ראו טבלת הזכויות בעיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית.

ה. לטענה כי תקן החניה המוצע לדירה, 0.6, ללא פתרון מתפקד של מערכות תחבורה ציבורית בשנים הקרובות מהווה פגיעה קשה בתושבים העתידיים, ומוצע להקטין את תקן החניה רק לאחר פעולתן בפועל של מערכות הסעת ההמונים. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין תקן החניה.

83. התנגדות עוה"ד עידו וארוס ורועי צור, בשם בעלי הזכויות ברחוב אפעל 5 (אברמזון, שמיר

וכרמי)

טענות במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב):

א. לטענה כי לפי התכנית המופקדת ניתן היה לבנות בחלקה מבנה בן 9 קומות לפי קטגוריית רחבי העיר D, ועל פי ההודעה לפי סעיף 106(ב) ניתן היה לבנות בקטגוריית רחבי העיר D מבנה בן 10 קומות, ואילו לפי הקטגוריה של שמירה על תבנית הבניה ניתן לבנות מבנה בן 4 קומות בלבד, ויש בכך להשפיע על הזכויות של המתנגדים ולפגוע בהן באופן מהותי. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין התחדשות מבנים צמודי קרקע ולעניין השכונה. התכנית לא מהווה תכנית פוגעת שכן ניתן לבנות במגרש לפי הזכויות המאושרות, ולא הופחתו זכויות בניה מוקנות.

ב. לטענה כי הנימוק בהודעה על שינוי סיווג הנכס מבוסס על הרצון לשמור על צביון השכונה, מתוך הנחה כי שיכון וותיקים מתאפייין בבניה נמוכה, חד או דו קומתית; וכי הנחה זו אינה תואמת את המציאות הקיימת בפועל בסביבה הסמוכה לחלקה, שכן בתקופה האחרונה עוברת השכונה שינוי מהותי, וניתנים בה חדשות לבקרים היתרי בניה בני למעלה מ-5 קומות; ובפרט ברחוב עמל הסמוך לנכס וברחוב אפעל עצמו, בקטע שבין רחובות רמז ואנילביץ', וכן ברחוב אהרונוביץ'. **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה ערה לעובדה כי קיימים מקרים בהם מבנים צמודי קרקע בעיר, כולל בשיכון וותיקים, עברו התחדשות מכוח תמא/ 38. למרות זאת וכאמור בעיקרי ההחלטה, הוועדה מחליטה כי מבנים צמודי קרקע לא יקבלו מכוח תכנית זו תוספת זכויות לצורך התחדשותם, וסבורה כי נכון לחדשם על פי זכויות מאושרות. רחוב אהרונוביץ' מהווה ציר ראשי, והמבנים לאורכו ככלל, אינם צמודי קרקע אלא בתים משותפים בעלי מספר קומות משתנה, ולפיכך נקבע כי יהיה בקטגוריית רחוב ראשי.

ג. לטענה כי מדובר במתחם ייחודי בשכונה שאינו בעל צביון של בתים צמודי קרקע, והנכס נמצא בלב אותו מתחם, ולא בכדי סומן בתכנית המופקדת בקטגוריית רחבי העיר D; והצורך בשמירה על הצביון אינו רלוונטי למתחם זה. **לדחות את ההתנגדות.**

המבנים במתחם המדובר היו צמודי קרקע בני קומה אחת; הם היו ייחודיים לעומת יתר השכונה בכך שחלה עליהם תכנית המאפשרת הקמת בתים משותפים בני 4 קומות. בשנים האחרונות חלק מהמבנים הקיימים נהרסו, והוקמו תחתם מבנים בני 7-8 קומות מכוח הזכויות המאושרות ומכוח תמא/ 38, אולם כעת הוועדה מחליטה לא לאפשר תוספת זכויות לצורך התחדשות, אלא בניה על פי זכויות מאושרות בלבד. הוועדה מציינת כי גם על פי הוראות התכנית המופקדת לא ניתן היה לקבל זכויות להתחדשות למבנים שגובהם לא עולה על שתי קומות ושטחם אינו עולה על 400 מ"ר.

ד. לטענה כי חיזוק לאמור מצוי בעמדת הוועדה המקומית, כפי שהוצגה בדיון ביום 28.3.2022, לדחות את ההתנגדויות שעיקרן שמירה על צביון השכונה. **לדחות את ההתנגדות.**

כאמור, הוועדה שקלה את כלל ההתנגדויות שהוגשו, ומחליטה לקבוע כי מבנים צמודי קרקע בעיר לא יקבלו תוספת זכויות מכוח התכנית, למעט כאלו הנמצאים ברחובות ראשיים.

ה. לטענה כי בפסק הדין לזובסקי נגד וועדת הערר המחוזית מיום 21.10.2015 נדונה סוגייה דומה, שם עתרו תושבים בשיכון דן בתל אביב כנגד החלטה של הוועדה המקומית תל אביב למתן היתר בניה מכוח תמא/ 38, בטענה כי הבניין שאושר חורג משמעותית מהבניה המאפיינת את צביון השכונה בה הוא מצוי, ובית המשפט קבע כי ככלל אין לתושבי שכונה מסוימת זכות קנויה כי צביון השכונה יישמר לעד, והדגיש כי המגמה היא להכיר בפגיעה בזכות הקניין למען מטרות כמו התחדשות עירונית, המיטיבות עם הקניין של הכלל. **לדחות את ההתנגדות.**

החלטת הוועדה מתבססת על עמדה תכנונית המנומקת בעיקרי ההחלטה, ומאפשרת התחדשות של מבני רכבת בשכונה, בהם לעמדת הוועדה יש צורך בתוספת זכויות לצורך התחדשות. כאמור לעיל, הוועדה קובעת כי חריגותם לאופי השכונה במצב הקיים מצדיקה את החרגתם מהקביעה על שמירה על תבנית הבניה.

ו. לטענה כי היות והנכס מוקף במבנים בני 8-9 קומות, סימונו בקטגוריה של שמירה על תבנית הבניה תאפשר בניית 4 קומות בלבד ובכך הוא ייוותר כמעין "איי" החורג ממרקם הבינוי בסביבתו הקרובה, ושיקול של בינוי אחיד צריך שיטה את הכף להותרת הנכס בקטגוריה של רחבי העיר D. **לדחות את ההתנגדות.**

תכנית זו מחליפה את תמא/ 38 בתחומה, ונועדה לאפשר התחדשות עירונית למבנים הזקוקים לתמריצים להתחדשות. כאמור בעיקרי ההחלטה, הוועדה סבורה כי אין בתמריצים אלו צורך כאשר מדובר במבנים צמודי קרקע.

ז. לטענה כי הליכי התכנית ארכו זמן רב והוועדה המקומית בחנה ארוכות ועל ידי מיטב המומחים והיועצים את כלל השלכותיה של התכנית, תנאיה ומאפייניה; וכי בהתאם נקבע קטע זה בקטגוריית רחבי העיר D; וכי בהתנגדות הארוכה שהגישה מהנדסת העיר התבקשו שינויים רבים, אך לא שינוי הקטגוריה למתחם זה, כלומר הגורם המקצועי הראשי בוועדה המקומית סברה כי סיווג הנכס ראוי ונכון; וכי בסעיף ה-1 בהתנגדות התבקשה הרחבת תחולת התכנית גם לבניינים שאינם זכאים לתמא/ 38 לצורך קבלת בינוי אחיד לאורך הרחובות; ועל הוועדה לתת משקל רב לשיקולי הוועדה המקומית ומהנדסת העיר, שהם הגורם המקצועי הבקיא ביותר במאפייני סביבתו של הנכס, בצרכי הבינוי וביתר השיקולים. **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה שקלה את התנגדות מהנדסת העיר, אולם מצאה לנכון להחליט אחרת ממנה בהתאם לשיקול דעתה ועל פי סמכותה. הוועדה מציינת כי בהתייחסות הצוות המקצועי בדיון ניתנה המלצה לדחות התנגדות זו.

ח. לטענה כי הצורך בהגדלת מספר יח"ד בראייה כלל ארצית לנוכח מצוקת הדיור הוא יעד לאומי, המוליד את האינטרס של ציפוף אזורים אורבניים מבוקשים, ועל פי המגמה הנוכחית מצוקת הדיור במדינה אך תלך ותגדל בשנים הבאות; וכי אין מחלוקת כי הנכס מצוי בלב אזור אורבני מבוקש; וכי משאב הקרקע במדינה, ובפרט במרכז הארץ, הנו משאב יקר, וניצול שאינו מיטבי עומד בניגוד גמור ליעד הלאומי של הגדלת מספר יח"ד וציפוף האזורים האורבניים; ושינוי הקטגוריה לנכס תפחית את יכולת ניצולו, תחריף את מצוקת הדיור ותביא לעליית מחירים; והאמור מתחזק נוכח ההוראה הקובעת פקיעת תוקף לתכנית תוך 7 שנים; ועל הוועדה לתת משקל רב ומכריע לצורך בניצול מיטבי של הקרקע. **לדחות את ההתנגדות.**

תכנית זו, אם תמומש באופן מלא, תביא לתוספת של עשרות אלפי יח"ד. הניצול המיטבי של הקרקע נמדד בראייה רחבה של כלל העיר, ולא בראיית מגרש זה או אחר. לעיר קיבולת מוגבלת של יח"ד עקב מגבלות תשתית שונות (מענה לצורכי ציבור, תנועה, ועוד) והוועדה סבורה כי יש "לפזר" את תוספת יח"ד בצורה מושכלת, על ידי הגדלת זכויות בניה למגרשים בהם בניה רוויה במצב הנכנס, ולא לצמודי קרקע (למעט ברחובות הראשיים). כמו כן ראו עיקרי ההחלטה לעניין השכונה.

ט. לטענה כי מקריאת הפרוטוקולים של הוועדה לא נמצא הנימוק לשינוי ולא נשמעה עמדת הוועדה המקומית ביחס למתחם הספציפי, השונה ממרקם השכונה. **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה הסתמכה על שיקולים מקצועיים תכנוניים. בנוסף, בהתייחסות הצוות המקצועי בדיון ניתנה המלצה לדחות התנגדות זו.

י. לטענה כי למען הזהירות, ככל שעולה ספק בדבר תחולתה של התכנית על הנכס נוכח הוראת סעיף 4.1.2(3), יש להחיל את התכנית על הנכס; וזאת מהשיקולים שפורטו לעניין סיווג הנכס, והם עמדת הוועדה המקומית להרחיב את תחולת התכנית גם למבנים שאינם זכאים לתמא/ 38 לצורך יצירת בינוי אחיד, צביון המתחם הכולל בניה רוויה גבוהה, וניצול משאב הקרקע. **לדחות את ההתנגדות.**
ראו עיקרי ההחלטה לעניין תחולת התכנית.

שכונת שיכון ותיקים ב'

84. התנגדות עוה"ד עפר טויסטר ואור בוכריץ, בשם חברת ש. גזית יזמות ופיתוח בע"מ, ביחס לפרויקט ברחוב אהרונוביץ' 29-31

א. לטענה כי הבקשה להיתר המקודמת על ידי המתנגדת כוללת תוספת של 2.5 קומות, ואילו התכנית המופקדת מאפשרת תוספת קומה וחצי בלבד, והפחתה זו אינה מאפשרת הגעה לרף הכלכלי הנדרש, וכי יש הגיון תכנוני רב בכך ששני האגפים של ה"בית המורכב" יחודשו באופן דומה מבחינת הנראות מהרחוב ומהשטחים הציבוריים שמצד מזרח, כמו גם להשוות את מספר הקומות לבניינים שמעבר לרחוב; וכי יש לקבוע את המקרקעין כ"מגרשים מיוחדים" כדי לאפשר תוספת 2.5 קומות. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין הוראת המעבר. קטגוריית המגרשים לא תשונה, שכן הוועדה רואה חשיבות רבה בהיצמדות לחזון התכנוני הגלום בתכנית לרחובות הראשיים, ואינה סבורה כי נכון יהיה לפרוץ אותו על ידי אישור בקשות שאינן תואמות לו. בקטגוריית רחוב ראשי התכנית מתמרצת ומתעדפת את מסלול ההריסה והבניה ומעניקה לו זכויות בניה בהתאם.

ב. לטענה כי יש לאפשר הבלטת ממ"דים כפי שהותר באגף הצפוני, כלומר קו בניין של 0.4 מ' לאחור, לכיוון השצ"פ ומגרשי הספורט של בית הספר הסמוכים, ו-0.97 מ' לרחוב אהרונוביץ'. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין הוראת המעבר וגמישות בקווי הבניין לממ"דים בבנייני רכבת. הוועדה מבינה כי כדי לחזק מבני רכבת אין מנוס במקרים מסוימים מחריגה של ממ"דים מקווי הבניין הקדמי והאחורי, אולם מחליטה להגביל חריגה זו כדי לצמצם את הפגיעה במרחב הציבורי. לפיכך ניתן להבליט את הממ"דים, אולם פחות מהמבוקש.

ג. לטענה כי להתנגדות מהנדסת העיר צורפה מפה של בניינים צפופים במיוחד, אך משום מה המבנה הנדון לא מופיע שם למרות שראוי שיופיע. **לדחות את ההתנגדות.**
המפה שימשה ככלי עזר לוועדה, אך לא כאמצעי יחיד לבחינת ההתנגדויות וקבלת ההחלטה.

טענות במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב), עו"ד מיטל טויסטר:

ד. לטענה כי בהודעה הוצע להוסיף קומה למבנים במסלול חיזוק שלא מצויים בקטגוריית רחוב ראשי, ונשאלת השאלה מדוע בחרה הוועדה דווקא לאפשר תוספת קומה ברחובות שאינם ראשיים; וכי נראה כי הוועדה מבקשת לתמרץ מסלול של הריסה ובניה, בו הוסיפה 2 קומות למגרשים ברחובות הראשיים; אולם בעניין הפרויקט הנדון אין מדובר ביזם שהחל זה עתה בקידום הפרויקט ועומד בפני שתי האפשרויות, אלא שהוחל בהליך לפני 5 שנים, התקבלו הסכמות של שלושה רבעים מבעלי הדירות למסלול החיזוק, נערך תכנון מפורט, ומדובר על פרויקט מגובש וסופי הממתין לאישור; ומשכך ראוי לשקול במקרה זה, ודומים לו, שלא לפגוע בפרויקטים באופן שיוריד לטמיון את כל שנעשה עד עתה ועלול לפגוע באמון הציבור בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית בכלל, ובמקרה זה בפרט. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין הוראת המעבר והמענה לסעיף א' לעיל.

ה. לטענה כי כפי שכבר הובהר במסגרת ההתנגדות לתכנית, בהסתמך על חוות דעת שמאית, אין היתכנות להקמת פרויקט חיזוק עם תוספת של 1.5 קומות בלבד, וחלופה שאינה מעשית אינה חלופה כלל. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

ו. לטענה כי הבניין המבוקש הנו "פרויקט תאום" לפרויקט חיזוק שבוצע בצמוד אליו מצפון, ולפיכך יש הגיון תכנוני, מבחינת נראות הפרויקטים במרחב הציבורי, בכך שתינתן למתנגדת האפשרות להשלים את הפרויקט. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין הוראת המעבר והמענה לסעיף א' לעיל.

ז. לטענה כי המועצה הארצית התייחסה לחשיבות אחידות המבנים ברחובות ראשיים בתכניות רבעים 3-4 בתל אביב, וקבעה במסגרת עררים שהוגשו ביחס לתכניות אלה כי ברחובות ראשיים יש להשוות את מספר הקומות המותרות בפרויקטים של חיזוק למספר הקומות המותרות בפרויקטים של הריסה ובניה, וכי המתנגדת לא מצפה להגיע בחיזוק ל-12 קומות, אבל לפחות להוסיף 2.5 קומות. **לדחות את ההתנגדות.**

ביחס להחלטת וועדת המשנה לעררים בעניין תכניות הרבעים בתל אביב, הוועדה מציינת כי אין מדובר בתכניות זהות וכי בתכנית זו הפער במספר הקומות בין בניה במסלול חיזוק לבניה במסלול הריסה ובניה משמעותי, בייחוד ברחובות הראשיים, ולא סביר מבחינה קונסטרוקטיבית לאפשר במסלול חיזוק תוספת כה גדולה של קומות; בתכניות הרבעים הפער במספר הקומות בין שני מסלולי ההתחדשות היה בדרך כלל של קומה או שתיים.

בתכנית זו, ובפרט בקטגוריית רחוב ראשי, הוועדה מתעדפת את מסלול ההריסה והבניה על פני מסלול החיזוק, לתוצאות טובות יותר המתיישבות עם מטרות התכנון - שמירה על איכות החיים וחיזוק המרחב הציבורי.

ח. לטענה כי יש להקנות לוועדה המקומית שיקול דעת באשר למקרקעין להקטנת קו הבניין לכדי 0.97 מ', שכן על פי ההודעה שפורסמה ניתן להגיע עד לקו בניין של 1.5 מ' (50% מקו

הבניין), אולם בפרויקט הנדון, לצורך בניית ממ"דים סבירים דוגמת אלו שנבנו באגף הצפוני, נדרשת הקטנה נוספת של קו הבניין הקדמי. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין הוראת המעבר והמענה לסעיף א' לעיל.

ט. לטענה כי הוועדה מתבקשת להבהיר כי התיקון המוצע לעניין שינוי בקו הבניין ככל שקיים בין המגרש לרחוב שביל, שצ"פ או שפ"פ, חל על הפרויקט הנדון. **לדחות את ההתנגדות.**

בסמוך לפרויקט זה שטח משולב למבני ציבור ושטחים פתוחים בעורף המגרשים, וכן כשביל בקו בניין צדי, אך לא בחזית המגרשים בינם לבין הרחוב; לפיכך ההוראה האמורה איננה חלה עליו.

י. לטענה כי הבניין נכנס עם צפיפות מאוד גבוהה ולכן צריך תוספת משמעותית יותר מקומה וחצי. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

85. התנגדות עוה"ד אלי וילצ'יק ועומר דגן, בשם בעלי זכויות ברחוב אהרונביץ' 47-51

א. לטענה כי קידום ההיתר נעצר לאחר שהתקבלה בוועדה המחוזית החלטה לפי סעיפים 77-78 אשר מנעה הוצאת היתרי בניה במסלול חיזוק ברחובות הראשיים, בהתאם להוראת מעבר שקבעה כי "התנאים לא יחולו על בקשות להיתר שהוחלט לאשרן עד ליום 24.2.2020", ובהתאם לכך בדיון שהתקיים בוועדה המקומית ב-15.9.2020 הבקשה סורבה; וכי בהודעת עדכון של הוועדה המחוזית שפורסמה בתאריך 25.1.2021 לפי סעיף 78 הוראת המעבר קבעה כי "התנאים לא יחולו על בקשות שהוגשו עד 24.2.2020", ולאור הודעה זו פנו המתנגדים למחלקת הרישוי בוועדה המקומית על מנת להחזיר את הבקשה לדיון בוועדה, אך למרות הסכמת הצוות המקצועי לאור השינוי בהוראת המעבר ניתן לדון בבקשה, הבקשה לא נדונה עד היום בוועדה המקומית, והמתנגדים חושדים כי למרות שניתן היה לכאורה לקבל את היתר הבניה נראה כי הוועדה המקומית גמרה אומר להערים קשיים מתוך ידיעה כי התכנית תופקד במהרה, כפי שאכן קרה. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין הוראת המעבר. הוועדה רואה חשיבות רבה בהיצמדות לחזון התכנוני הגלום בתכנית לרחובות הראשיים, ואינה סבורה כי נכון יהיה לפרוץ אותו על ידי אישור בקשות שאינן תואמות לו. בקטגוריית רחוב ראשי התכנית מתמרצת ומתעדפת את מסלול ההריסה והבניה ומעניקה לו זכויות בניה בהתאם.

ב. לטענה כי בעוד הבקשה להיתר כללה תוספת בניה של 2.5 קומות מכוח תמא/ 38 ו-34 יח"ד חדשות, הרי שלפי התכנית המופקדת ניתן להוסיף רק קומה וחצי ו-22 יח"ד חדשות, וכי מניתוח הכדאיות הכלכלית שנערך על ידי שמאי המתנגדים שיעור הרווחיות הגלום בבקשה להיתר שהוגשה הינו 17.5%, ואילו בבניה לפי התכנית 4.3% בלבד, דבר שהופך את מימוש התכנית ללא ריאלי, ואת התכנית עצמה ל"אות מתה"; וזאת כאשר תקן 21 קובע כי על שיעור הרווחיות לעמוד על 25-30%, וועדת המשנה לעררים קבעה במסגרת ערר 47/18 כי שיעור רווחיות של 17.39% מהווה סטייה מידתית מהתקן, וכי יש לנמק סטייה מהתקן. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית. במסגרת העדכון שנקבע לאחרונה לתקן 21 נכללת קביעה של השמאי הממשלתי להקטנת שיעור הרווח היזמי.

ג. לטענה כי בימים אלו הכריזו השמאי הממשלתי והרשות להתחדשות עירונית על תיקון לתקן 21, ומוצע בתיקון זה לקבוע שיעור רווחיות מינימלי של 20%, ללא תקרה, כך שישקף את רמת הסיכון, המורכבות והעלויות הכרוכות בפרויקט כזה, ויסייע ליזמים לקבל מימון וליווי פיננסי; וכי המגמה כיום בפסיקה ובמישור הסטטוטורי לראות בשיעור רווחיות של 20% רף תחתון, שממנו אין לחרוג במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית, ודאי שלא באופן בלתי מידתי וסביר, ועל אף שמדובר בתכנית להתחדשות עירונית נראה כי לא הוגשה במסגרתה חוות דעת בהתאם לתקן 21, או שזו התבססה על נתונים שגויים, שכן אין כל התכנות כלכלית למימושה. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית, ומענה לסעיף ב' לעיל לעניין תקן 21.

ד. לטענה כי מבוקש לשנות את הוראות התכנית ולאפשר תוספת זכויות בניה ברחובות הראשיים, או לחילופין להחריג את חלקות המתנגדים מהוראות התכנית בשל הנסיבות המיוחדות שפורטו לעיל. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית והמענה לסעיף א' לעיל.

ה. לטענה כי באופן אבסורדי, דווקא תכנית המתיימרת להציג פתרון התחדשותי כולל לעיר, היא זו שמאיינת התחדשות כזו בפועל, היות שהיא מפחיתה את התמריצים שניתנו בתמא/ 38 ומאפשרת תוספת של קומה חצי בלבד, ונוכח הפחתה זו חושדים המתנגדים כי מטרתה העיקרית של התכנית איננה התחדשות עירונית אלא ביטול תמא/ 38 על זכויותיה מבלי להציע אלטרנטיבה ראויה, וזאת תוך התעלמות מהמדיניות העדכנית של העצמת זכויות בניה והוספת יח"ד המהוות צורך לאומי, בעיקר באזורי ביקוש, חלף הפשרת שטחים ירוקים ופתוחים. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית. הוועדה מוצאת לנכון לתעדף התחדשות במסלול הריסה ובניה על פני התחדשות במסלול חיזוק, בייחוד ברחובות הראשיים, ולפיכך אכן מחליטה להפחית את התמריצים במסלול חיזוק לעומת תמא/ 38, אך להעניק זכויות נוספות ומשמעותיות במסלול ההריסה והבניה.

ו. לטענה כי מטרתו של תיקון 4 לתמ"א 35 המקודם כעת לקבוע צפיפות מינימלית, ובהתאם נקבע בו כי במרקם הכולל התחדשות עירונית צפיפות זו תהיה 30 יח"ד לדונם נטו, מתוך תפיסה שכך תתאפשר עירוניות, קישור לתחבורה ציבורית ויצירת מרקם עירוני מתפקד. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין התייחסות לשינוי 4 לתמ"א 35.

ז. לטענה כי יש לשנות את הוראת המעבר הקבועה בתכנית, ולקבוע כי ניתן יהיה לתת היתר בניה לבקשות שהוגשו לפני 24.2.2020, אף אם בינתיים נדחו בשל הפקדת התכנית. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו מענה לסעיף א' לעיל. הוראת המעבר הקבועה בהוראות התכנית המופקדת (סעיף 4.4 בתת פרק 7.2) תימחק.

- ח. לטענה כי התכנית מכירה בחריגים וקיים בה סיווג של "מגרשים מיוחדים" בהם ניתן להוסיף 2.5 קומות, וניתן להחיל על מגרשי המתנגדים סיווג זה, לאור נסיבותיו. **לדחות את ההתנגדות.**
- קטגורית המגרשים לא תשונה, שכן הוועדה רואה חשיבות רבה בהיצמדות לחזון התכנוני הגלום בתכנית לרחובות הראשיים, ואינה סבורה כי נכון יהיה לפרוץ אותו על ידי אישור בקשות שאינן תואמות לו. בקטגורית רחוב ראשי התכנית מתמרצת ומתעדפת את מסלול ההריסה והבניה ומעניקה לו זכויות בניה בהתאם.
- ט. לטענה כי התכנית קובעת מגבלות מחמירות על קו הבניין הקדמי, של 3 מ' לקומות הטיפוסיות ו-7.5 מ' לקומת הקרקע, ומגבלה זו תימנע תוספת של מרחב מוגן תקני (עבורו יש צורך בקו בניין של 1 מ' בקומות הטיפוסיות ו-3 מ' בקומת הקרקע); וכי כלל לא ניתן לעמוד במגבלה שנקבעה לקומת הקרקע היות והבניין בנוי בקו בניין של 5 מ', כך שהמגבלה לא תאפשר רכיבי חיזוק וקירות ממשיכים של הממ"דים. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- במסלול חיזוק יותר למקם בתחום זיקת ההנאה בקומת הקרקע קירות ממשיכים של ממ"דים בלבד ורכיבי חיזוק, באופן שיפגע בצורה המינימאלית בתחום זיקת ההנאה, בשיקול דעת הוועדה המקומית. לטענת באשר לקו הבניין לממ"דים, ראו עיקרי ההחלטה לעניין בנייני רכבת.
- י. לטענה כי הבניין הנדון כולל שלושה מבנים מחוברים, ולפיכך אין פתרון מיגון לדירות הפנימיות. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
ראו עיקרי ההחלטה לעניין בנייני רכבת.
- יא. לטענה כי התכנית מאפשרת במסלול חיזוק הוספת מרפסות בגודל 6 מ"ר בלבד, בניגוד לתקנות התכנון והבניה המאפשרות הוספת מרפסות ששטחן 12-14 מ"ר, ותכניות רבות המאפשרות מרפסות שגודלן עד 20 מ"ר; וכי התכנית מקפחת את בעלי הדירות הישנות שלא לצורך. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
ראו המענה לסעיף י"ג בהתנגדות ארגון הקבלנים והבונים.
- יב. לטענה כי המגבלות הנזכרות לעיל ביחס לקו הבניין ולגודל המרפסות סותרות את ההסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה היזמית, ואף אם היה ניתן תכנונית להסתדר איתן, יש להתחשב גם בקושי הזה. **לדחות את ההתנגדות.**
- הוועדה מציינת כי הסכמים בין בעלי זכויות ליזמי פרויקטים צריכים להתאים עצמם להוראות תכניות ו/או מדיניות עירונית, ולא להיפך, גם אם הוראות אלו משתנות בחלוף הזמן, וכי גם אלמנטים אחרים המשפיעים על פרויקטים אלו, כגון מחירי הדיור או יכולת הנשיאה של תשתיות, משתנים.
- יג. לטענה כי יש לתקן את הוראות התכנית ביחס לקו הבניין וגודל המרפסות, או לחילופין להחריג את מגרשי המתנגדים מהוראות אלו. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
ראו עיקרי ההחלטה לעניין מבני רכבת בעניין קו הבניין; ראו המענה לסעיפים י"ב-י"ג בהתנגדות ארגון הקבלנים והבונים בעניין מרפסות.
- יד. לטענה כי התחדשות במסלול הריסה ובניה איננה כדאית כלכלית, שכן במגבלות התכנית ניתן להקים כ-125 יח"ד, המהוות מכפיל של 3.1, ובמכפיל שטח של כ-3, והיקף זה אינו כדאי כלכלית (בתמורה לדיירים של 12 מ"ר). **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

86. התנגדות עוה"ד אפרת לרנר ומור אגיב קשרי, בשם חברת נתנאל גרופ בע"מ, ביחס לפרויקט ברחוב אנילביץ' 21-25

א. לטענה כי המגרש במרחק של פחות מ-650 מ' מתחנות מטרו של שני קווים ובסמוך לנתיבי תחבורה ציבורית; וסמוך לשטחי שצ"פ ושבי"צ רבים; וכי בהתאם להוראות התכנית פרויקט ההריסה והבניה מחדש המבוקש על ידי המתנגדת אינו כלכלי; ומדובר בהתחדשות של מגרש ברחוב רחב ודו סיטרי במרכז העיר שבמרכז הארץ, ובצמוד למגרשים להם נקבע סיווג של רחוב ראשי המאפשר בניה בהיקף של 600% ב-10 קומות, ויש צורך לסווג את המגרש כרחוב ראשי או כמגרש ייחודי. **לדחות את ההתנגדות.**

רחוב אנילביץ' לא אותר כרחוב ראשי על ידי עורכי תכנית זו או עורכי תכנית המתאר הכוללת שהוגשה. בהתאם, המגרש סומן בקטגוריית רחבי העיר D. ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

ב. לטענה כי יש לאפשר בניית 12 קומות לכל הפחות, שכן בניה של 10 קומות בלבד הופכת את הבניינים לרבי קומות, מחייבת מספר גרמי מדרגות ופירים באופן המצריך שטחים נוספים וכרוך בעלויות גבוהות, שאינן פרופורציונליות לתוספת קומה אחת בלבד. **לדחות את ההתנגדות.**

בניה של 10 קומות, במגבלת גובה הקומות שהתבקשה בהתנגדות מהנדסת העיר, איננה הופכת את הבניינים לרבי קומות. עם זאת, כאמור במענה בסעיף י"ז להתנגדות מר רוני מזרחי לעניין הגמישות במגרשים גדולים, הוועדה מחליטה על גמישות בעת תכנון מגרשים גדולים ואפשרות להוסיף קומה אחת כדי לאפשר את פיצול המבנה. תוספת קומה זו איננה מחויבת ומבקשי ההיתר יכולים שלא לנצל.

ג. לטענה כי התכנית המופקדת מאפשרת הקמת 134 יח"ד, המהוות יחס מכפיל של 1:2.8, ובמצב זה שיעור הרווחיות של הפרויקט עומד על 4% בלבד, ולא קיימת כדאיות כלכלית להקמתו; וכי הוועדה המקומית הציעה תחילה למקרקעין מכפיל של 1:3.2, וכי על פי הדו"ח השמאי שנערך לפי מפרט שהעביר היזם, חלו מאז תמורות בעניין עלויות הבניה שהקטינו עוד את הכדאיות, וגם כשהשתמשו בערכים מקלים לא התקבלה רווחיות; וכי לעת הכנת התכנית היה קשה עד בלתי אפשרי לבחון את ההיתכנות הכלכלית של הזכויות בראי פרויקט למגרש בודד, אולם בשלב ההתנגדויות על הוועדה לשקול שוב את העקרונות שנקבעו בתכנית ולתקן את הטעון תיקון; וכי שיקול כלכלי מהווה חלק ממגוון השיקולים אשר על מוסדות התכנון לשקול בבואם לאשר תכנית, וביתר שאת כשמטרתו לוודא שהתכנית ישימה לאחר שתאושר. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית, לעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית ולעניין תמהיל יח"ד. שיקול כלכלי הוא רק אחד ממגוון שיקולים העומדים בפני מוסד תכנון. הוועדה סבורה כי אין לתת לו עדיפות נוכח הציפוף המשמעותי הגלום בתכנית, והרצון לאפשר למבנים זכאים רבים ככל הניתן להתחדש, וזאת כאשר לעיר כושר נשיאה מוגבל. גם בעדכון שפורסם לאחרונה לתקן 21 נקבע כי העקרון המרכזי שלו יהיה: "התכנון מוביל ובעקבותיו ועל פיו תיבדק ההתכנות הכלכלית".

ד. טענה כי פורסם לאחרונה כי השמאי הממשלתי עומד להגיש לאישור תיקון לתקן 21, לפיו ייקבע סף רווחיות מינימלי לזים של 20%, וללא הגבלה של הרווחיות אם התכנון מאפשר תוספת יח"ד. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו לעיל ובעיקרי ההחלטה לעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית. במסגרת העדכון שנקבע לאחרונה לתקן 21 נכללת קביעה של השמאי הממשלתי להקטנת שיעור הרווח היזמי.

ה. טענה כי יצירת תמהיל דירות לפי ההוראות שנקבעו בסעיף 4.1.2 ח' (עד 20% יח"ד גדולות, לפחות 20% דירות קטנות, שטח ממוצע של יח"ד חדשה שלא יפחת מ-85 מ"ר, ושטח יח"ד חדשה לא יפחת מ-55 מ"ר) היא משימה מורכבת מאוד וקיימת סתירה בין הדרישות, וניכר כי ההוראות לא מתחשבות בגודל דירות התמורה, ומוצע לתקן את שטח יח"ד ממוצע ל-75 מ"ר; וכי תיקון זה יגדיל את הצפיפות ובכך יעלה את ההיתכנות הכלכלית של הפרויקט. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין תמהיל יח"ד.

ו. טענה כי יש לאפשר הבלטת המרפסות מעבר לקווי הבניין, שכן משמעותה של ההוראה שאינה מאפשרת זאת הינה אובדן משמעותי של שטחים עיקריים, ופגיעה נוספת בכדאיות הכלכלית של הפרויקט; וכי המרפסות המובלטות מהוות אלמנט אדריכלי חשוב המחבר בין הבית לרחוב, והצורך החיוני בשטחי חוץ שהם חלק מדירת המגורים, דבר שקיבל משנה תוקף לנוכח התמורות המשמעותיות שהכניסה מגפת הקורונה לתפיסת המרחב הביתי; וכי בניית מרפסות בתוך קווי הבניין תביא לבניית מרפסות קטנות כדי לא לבזבז שטחי בניה יקרים; וכי אין להשוות בין מרפסת פנימית השקועה בחזית הבניין לבין מרפסת בולטת המאפשרת חשיפה טובה יותר לאור, אוורור, וקיום קשר בין פנים לחוץ. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו המענה לסעיף י"ב בהתנגדות ארגון הקבלנים והבונים.

ז. טענה כי יש לבטל את התנאי שנקבע להיתר הבניה, של פרסום לפי סעיף 149 לחוק, או לחילופין להגבילו למקרים ספציפיים כגון איחוד חלקות או בניה בקיר משותף; וכי בתכניות הרבעים בתל אביב, הדומות במאפייניהן לתכנית זו, אין חובת פרסום, ובכך הליכי ההתחדשות מואצים; וכי מי שרואה עצמו נפגע מהוראות התכנית יכול להגיש לה התנגדות; וכי תכלית הפרסום לפי סעיף 149 לחוק הינה לאפשר התנגדות לבקשה לסטייה מהוראות תכנית, אך דבר זה אינו מתקיים בענייננו, והדרישה הקיימת מרחיבה את זכות ההתנגדות שלא לצורך, מכבידה על מערכת התכנון העמוסה גם כן, מקטינה את הוודאות ומעכבת את ההליך התכנוני - ובכך פוגעת באינטרס הציבורי של התחדשות עירונית; וכי קיים הכרח לאפשר הליך מהיר ויעיל שימנע אסונות ויציל חיי אדם. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין יידוע הציבור לפי סעיף 149 לחוק.

ח. טענה כי יש לבטל את הוראת התכלות התכנית או לכל הפחות להאריכה באופן משמעותי, שכן היעד של בניית עשרות אלפי יח"ד בפרק זמן של 7 שנים אינו ישים; וכי ככל שלא יוחלט על ביטול ההוראה, יש לקבוע הוראת מעבר בנוגע לבקשות להיתר בניה שהוגשו טרם פקיעת התכנית. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין מימוש התכנית.

- ט. לטענה כי יש לבטל או לבחון מחדש את מכסת 2,000 יח"ד שנקבעה, שכן היא קטנה מדי, כוללת וחלה על כל העיר, מבלי לייצר אבחנה בין השכונות השונות בהן צורכי הציבור והבניה הקיימת שונים מהותית; וכי העברת שיקול הדעת לוועדה המקומית עקב כך תהווה עיכוב משמעותי ביישום התכנית. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- ראו עיקרי ההחלטה לעניין מימוש התכנית.
- י. לטענה כי ככל שיוחלט על עצירת היתרים מכוח התכנית, יש להודיע על כך בשלב תיק המידע להיתר, על מנת למנוע עצירת פרויקטים בשלב מתקדם. **לדחות את ההתנגדות.**
- לאור שינוי סעיפי המעקב והבקרה הטענה מתייתרת.
- יא. לטענה כי יש לבטל את מגבלת קווי הבניין והתכסית למרתפים שיהיו כמו הקומות העליונות, שכן חפירת קומות מרתף נוספות מייקרת את הבניה ומעכבת אותה; ומוצע כי חלף מגבלת קווי הבניין יש לקבוע כי יותרו לפחות 15% שטחים חדירים מים, ובמגרשים קטנים מ-500 מ"ר ניתן יהיה להקטין את שטחי החלחול בכפוף להצגת פתרון לקליטת מי נגר עילי, ובכפוף לשיקול דעת הוועדה; ולחילופין מוצע כי מוסד תכנון רשאי לאשר בניית מרתפים בגבולות המגרש, בהליך של הקלה, ובכפוף להותרת שטח חלחול. **לדחות את ההתנגדות.**
- בטבלה 5 בהוראות התכנית המופקדת נקבעו קווי בניין למרתפים בנפרד מקווי הבניין לבניה שמעל הקרקע, וכן נקבע בהוראות כי תישמר במגרשים תכסית פנויה בהיקף של 15% לפחות לצורכי חלחול. כאמור במענה לסעיף ט' בהתנגדות מהנדסת העיר, הוועדה מחליטה לבטל את הדרישה לנסיגת קו הבניין האחורי של המרתפים, כך שרק בחזית הקדמית תידרש נסיגה של המרתפים מגבול המגרש. הוועדה סבורה כי חשוב להבטיח תכסית פנויה גם במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר, שכן פתרונות חלופיים לקליטת הנגר העילי עלולים לדעוך ברבות השנים, והם מהווים אמצעים נוספים לתכסית הפנויה ולא חלופה לה.

שכונת קרית שרת מזרח

87. התנגדות עוה"ד אמיר שטיינהרץ ומורן גור, בשם בעלי זכויות ברחוב משה שרת 23-33

- א. לטענה כי התכנית המוצעת מפחיתה זכויות לעומת אלו המאושרות שניתן היה לממש, באופן בלתי מידתי, שכן התכנית קודמה בין היתר מכוח סעיף 23 לתמא/ 38, ומשכך עליה לתת פתרונות ולהטיב עם התכניות הקיימות; ולפיכך על הוועדה לאפשר תוספת ניכרת של זכויות בשני המסלולים, או לחילופין לסווג את החלקה כמוקד עירוני, ובכך לאפשר התחדשות עם זכויות בניה רחבות מאלו המוצעות בתכנית. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- מדובר בתכנית לפי סעיף 23 לתמא/ 38, אשר מטרתה לייחד, לדייק ולהתאים את הוראות התמ"א לצרכים התכנוניים הקונקרטיים של העיר. הוועדה סבורה כי ככלל אין לאפשר מסלול הריסה ובניה למבנים בני 8 קומות, אולם במקרה זה הצפיפות במצב הקיים נמוכה, ולפיכך יש היתכנות לביצוע הריסה ובניה בצפיפות מתקבלת סבירה, ולכן הוועדה מחליטה לאפשר הכנת תכנית מפורטת שלא מכוח תמא/ 38.
- ב. לטענה כי התכנית לא מקצה זכויות נוספות למגרשים מיוחדים במסלול הריסה ובניה, למעט ממ"דים, ולפיכך לא קיימת למסלול זה כדאיות כלכלית; וכי במסלול של חיזוק ותוספות ניתן להוסיף 2.5 קומות, אך גודל ההרחבה לדירה הינו 15 מ"ר בלבד, וגודל

המרפסות - 6 מ"ר, ולפיכך גם במסלול זה אין את התמריצים הכלולים בתמא/ 38 ויהיה קושי לקדמו. **לדחות את ההתנגדות.**

כאמור בסעיף א' לעיל, ככלל, הוועדה סבורה כי לא סביר לחדש מבנים בני 8 קומות כמו המבנים הנדונים במסלול הריסה ובניה, ובוודאי שלא במסגרת תכנית עירונית בהיקף של תכנית זו, וללא בחינה מדוקדקת של התוצר המתקבל; ולכן התכנית המופקדת איפשרה לקטגורית המגרשים המיוחדים תוספת 2.5 קומות במסלול חיזוק, בהנחה שבחלק מהמקרים תוספת זו תיתן מענה לצורכי ההתחדשות, וללא תוספת זכויות במסלול הריסה ובניה. בנוסף, הוועדה מדגישה כי היקף הזכויות בתכנית נבחן תכנונית ולא כלכלית. ראו עוד בעיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית, והמענה לסעיף י"ג בהתנגדות ארגון הקבלנים והבונים לעניין גודל המרפסות במסלול חיזוק.

הוועדה דוחה את הטענה כי התכנית מפחיתה זכויות לעומת זכויות מאושרות שניתן לממש, שכן הזכויות מכוח תמא/ 38 אינן מוקנות, ונתונות לשיקול דעת הוועדה המקומית, ותכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א אינה מחויבת להגדיל את הזכויות לעומת אלו האפשריות בתמ"א.

ג. לטענה כי קיים חשש כי התכנית תעצור את קידום ההתחדשות במגרש החרגי בגודלו, שכן לא הוקצתה לו תוספת קומות בהריסה ובניה, ובתכנון מפורט יגיעו ל-15 קומות; ולפיכך מבקשים לוודא שהתכנית לא פוגעת בקידום התחדשות עירונית שלא מכוח התמ"א, אלא כתכנית פינוי בינוי שתאפשר בניה רוויה והפרשות ציבוריות, גם אם פורצים את ההוראות בתכנית. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

כאמור בסעיף א' לעיל, הוועדה מחליטה לאפשר בחלקה הכנת תכנית מפורטת. הוועדה מציינת כי היקף הזכויות והגובה ייקבעו במסגרת הכנת תכנית מפורטת, והוועדה איננה קובעת כעת קביעות בעניינים אלו.

88. התנגדות עוה"ד אמיר שטיינהרץ ומורן גור, בשם בעלי זכויות ברחוב משה שרת 35-37

טענות במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב):

א. לטענה כי במסגרת ההודעה נקבע כי תתווסף קטגוריה של מגרשים בהם ניתן לקדם התחדשות מגרשית או מתחמית, ובהתאם לכך סווגה חלקה 98 הסמוכה; וכי המתנגדים תומכים בשינוי המוצע ומבקשים להחיל אותו גם על חלקתם, שכן שתי החלקות סומנו באותו אופן בתכנית המופקדת, וכדי ליצור תכנון אחיד ולאפשר קידום פרויקט משותף יש לסמן עם אפשרות להכנת תכנית; וכי מטרת התכנית המופקדת לאפשר התחדשות עירונית והרחבת השטחים תוך מתן שטחי ציבור, זיקות הנאה ועוד, על מנת ליתן את המענה הנדרש לעיר אשר צפויה לגדול בכמות תושביה. **לקבל את ההתנגדות.**

החלקה הנדונה תסומן עם אפשרות להכנת תכנית, שכן מאפייני הבינוי שלה במצב הקיים דומים לאלו של חלקה 98. ראו המענה להתנגדות הקודמת.

ב. לטענה כי יש להחיל את השינוי המבוקש על שום גודלה של החלקה (כ-3.3 ד'), והעובדה כי בעליה מגובשים ומעוניינים בהליך התחדשות עירונית במתווה של הריסה ובניה ותוספת זכויות שתניב רווח יזמי של כ-20% ותמורה שלא תפחת מזו הקבועה בתמא/ 38 - לכל הפחות 13 מ"ר מעבר לממ"ד ובנוסף גוזזטרה כזכות מוקנית מעבר לזכויות התב"עיות החלות במקרקעין במצב הנכנס. **לדחות את ההתנגדות.**

כאמור בסעיף א' לעיל, הוועדה מחליטה לאפשר בחלקה הכנת תכנית מפורטת. הוועדה מציינת כי היקף הזכויות והגובה ייקבעו במסגרת הכנת תכנית מפורטת, והוועדה איננה קובעת כעת קביעות בעניינים אלו. היבטים כגון היקף התמורות, העצמת הזכויות הראויה והקצאות לצורכי ציבור ייבחנו על ידי מוסד התכנון שבסמכותו תקודם התכנית, כנהוג. הוועדה מציינת כי בתכניות בסמכותה נהוג לבצע בדיקות כלכליות לפי תמורה לבעלי הדירות של 12 מ"ר בלבד, וכי העדכון לתקן 21 אף מאפשר דירת תמורה בגודל הדירה הקיימת, ללא הגדלתה, וכן במסגרת העדכון לתקן 21 הופחת הרווח היזמי.

89. התנגדות עוה"ד דפנה תמיר, ורד סברדלוב ודורון שי, בשם בוני התיכון פינוי בינוי מגידו בע"מ, בעניין מתחם התחום ברחובות השילוח, מגידו ורמת הגולן; ובשם בוני התיכון פינוי בינוי חולון בע"מ, בעניין מתחם הר הצופים

א. לטענה כי המתנגדות פועלות מזה זמן רב לקידום תכניות פינוי בינוי לשני המתחמים: מתחם מגידו כולל 120 יח"ד וגודלו כ-7 ד', ומתחם הר הצופים כולל 663 יח"ד, וגודלו כ-75 ד'. הכל בידיעה ובתיאום עם מחלקת תכנון עיר בעירייה, ולמרות זאת לא מצאה העירייה לנכון לסמן את המתחמים כראוי כמוקד עירוני. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הוועדה מחליטה על סימון חלקו הצפוני של מתחם הר הצופים כמתחם בו תחויב הכנת תכנית מפורטת, ואת חלקו הדרומי, כמו גם את מתחם מגידו, כמתחמים בהם אפשר לקדם התחדשות במסלול מתחמי או מגרשי; ראו בנספח המתחמים המצורף.

ב. לטענה כי התמריצים המוקנים במתחמים בסיווג רחבי העיר D מוגבלים בזכויות ובגובה ואינם מאפשרים התחדשות מתחמית משמעותית; וכי התכנית מאפשרת התחדשות מגרשית או לכל היותר בניה משותפת בשתי חלקות צמודות, וכמובן ללא הפרשות לצורכי ציבור; וכי שטחי הבניה, המכפיל ומספר הקומות בתכנית המופקדת אינם מייצרים כדאיות כלכלית לבניה במתחם כולו. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

ג. לטענה כי התכנון השכונתי אינו כולל שטחים פתוחים רבים לטובת הציבור ו/או תועלת ציבורית, ורובו של מתחם מגידו, למעט רצועות שבילים צרות, מיועד למגורים בלבד; ובמתחם הר הצופים חניות עיליות ושטחים ציבוריים קטנים ופזורים; וכי יש לאפשר תכנון מחודש ופרישת בינוי עדיפה מבחינה אורבנית שתכלול גם הפרשות לצורכי ציבור; וכי התחדשות עצמאית ברמת המגרש הבודד, ובמקרה הטוב במספר מצומצם של בניינים, תיצר תוצאה תכנונית נחותה עשרות מונים מהאפשרות של קידום תכנית לפינוי בינוי. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו מענה לסעיף א' לעיל.

ד. לטענה כי אמנם אישור התכנית לא ימנע קידומן של תכניות חדשות לאחר מכן, אולם לסימון המתחמים בתכנית זו ולאפיונם יש משמעות רבה, וכי קיימות פסיקות לפיהן קידומה של תכנית זמן קצר לאחר אישורה של תכנית אחרת על אותם מקרקעין צריך לקבל הנמקה חזקה, ותהיה זו החמצה עירונית שלא "לראות" את המתחמים וצרכיהם; וכפי שסומנו מוקדים בשכונת תל גיבורים ובמתחמים אחרים, יש לסמן גם את המתחמים הנדונים. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו מענה לסעיף א' לעיל.

ה. לטענה כי המתחמים דומים במאפייני הבינוי שבהם למתחמים אחרים שסומנו כמוקדים עירוניים, כגון מתחם החרמון ומתחם קוגל; וכי המתנגדת לא מצאה תיעוד במסמכי התכנית לקריטריונים שעל פיהם נקבעו אותם מתחמים. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
ראו מענה לסעיף א' לעיל.

ו. לטענה כי המתחמים ממוקמים סמוך מאוד לתחנות רכבת קלה ומטרו, ואי סימונם כמוקדים עירוניים אינו מתיישב עם מדיניות הוועדה המחוזית לפיתוח לאורך ובסביבת מתע"ן, בה סומנו המתחמים (כל מתחם מגידו, חלק ממתחם הר הצופים) וסביבתם כמיועדים להעצמת זכויות, שכן עוצמת הפיתוח המתוכננת בהם נמוכה מרמת השירות שמציע המתע"ן; וכי במדיניות המחוזית נקבע כי עוצמת הבניה באזור זה תהיה בין 9-11 קומות, ואילו בתכנית המופקדת הגובה מוגבל ל-9 קומות בלבד - על הצד הנמוך של המדיניות. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו מענה לסעיף א' לעיל. הוועדה מציינת כי היקף הזכויות והגובה ייקבעו במסגרת הכנת תכנית מפורטת, והוועדה איננה קובעת כעת קביעות בעניינים אלו.

ז. לטענה כי ככל שהמתחמים לא יסווגו כמוקד עירוני יש להוסיף להוראות התכנית הוראה לפיה הכנתה של תכנית פיננסי בינוי בכל מתחמי התכנון, או לכל הפחות במתחם רחבי העיר D, לא תהווה סתירה לתכנית וניתן יהיה לקדמה מיד לאחר אישור תכנית זו. **לדחות את ההתנגדות.**

לאור החובה לקדם בחלק מהמתחמים הנדונים תכניות מפורטות, והאפשרות לקדם תכניות מפורטות ביתרת השטח (כמסומן בנספח המתחמים), הטענה מתייתרת.

ח. לטענה כי ככל שתקודם תכנית מתחמית, היא לא תהיה כפופה לזכויות שניתנו בתכנית הזו; וכי בדברי ההסבר לתכנית כתוב שניתן לקדם תכניות גם היכן שלא סומן מוקד, אולם לא נאמר דבר על היחס בין התכניות. **לקבל את ההתנגדות.**
ראו עיקרי ההחלטה לעניין מתווי התכנית - המתווה המשולב.

טענות במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב):

ט. לטענה כי מנספח המתחמים שצורף להודעה עולה שמתחם מגידו סומן כולו עם "אפשרות למתחם להכנת תכנית"; ומתחם הר הצופים סומן בחלקו הצפוני כמתחם להכנת תכנית ובחלקו הדרומי עם "אפשרות למתחם להכנת תכנית"; אולם מההודעה לא ברור אם זהו שמה של הקטגוריה ומה ההוראות החלות, והאם קיימת מניעה לקדם תכנית מפורטת במתחם, וככל שלא, מבוקש לסמן את המתחמים בשלמותם כמתחם להכנת תכנית מפורטת. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין מתווי התכנית - המתווה המשולב, והמענה לסעיף מב' בהתנגדות מהנדס העיר בעניין ההוראות שיחולו במתחמים האמורים.

י. לטענה כי הוועדה המקומית מבקשת לקבוע מתחם גדול בשכונה עם אפשרות לתכנית, לכל אורך שדרות ירושלים, אולם המתנגדת מבקשת לסמן את מתחם מגידו כמתחם מובחן ולא כחלק מהמתחם הגדול. **לדחות את ההתנגדות.**

מתחמים המסומנים כחובה או אפשרות לקידום תכניות מפורטות לא מסמנים בהכרח גבול לתכנית ספציפית וליזם ספציפי, אלא "אזור חיפוש" בו ניתן לקדם תכניות, על פי התנאים הקבועים בתכנית (גודל מינימלי לתכנית, הכנת תכנית צל, וכדומה).

א. לטענה כי יש להבהיר אם במתחם הר הצופים יהיה ניתן לקדם תכנית אחת, למרות שחלקו מסומן כחובה להכנת תכנית וחלקו כאפשרות להכנת תכנית, וכי הסימון כלל חלקה שאיננה במתחם המתנגדת והמתנגדת לא מעוניינת לכלול אותו בתכנית שתקדם. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו מענה בסעיפים ט"י-י" לעיל.

90. התנגדות עוה"ד מיכה גדרון ונטליה ילונצקי, בשם חברת הבקעה 13-9 אורבן גרופ בע"מ, בעניין רחוב הבקעה 7-13

א. לטענה כי בהתאם להוראות התכנית המופקדת, במסלול חיזוק ותוספות תותר תוספת של קומה וחצי בלבד לבניין הקיים, ולפי דברי יו"ר הוועדה בתמליל הדיון בהפקדת התכנית, תוספת הקומות הוגבלה מתוך כוונה ברורה לעודד הריסה ובניה במקום מסלול החיזוק; ואין חולק שביצוע הריסה ובניה עדיף על חיזוק בניין קיים, אולם במקרים רבים אפשרות ההריסה והבניה נדחית בהיותה לא מתאימה או לא ישימה; וכי בניינים קיימים בסביבת המבנה גבוהים מ-7 קומות, ואין מניעה להוסיף עוד קומה. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הוועדה מחליטה כי החלקה תהיה חלק ממתחם בו ניתן לקדם תכנית מפורטת, וזאת עקב מיקומה בסמיכות לתחנות רכבת קלה ומטרו. כאמור בעיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית, הוועדה מחליטה על תוספת קומה במסלול חיזוק למרבית הקטגוריות, ובכלל זה למבנה הנדון.

ב. לטענה כי תוספת של קומה וחצי בלבד אינה מספקת תמריץ כלכלי לשיממות הפרויקט ובפועל "מחסלת" את ביצוע מסלול החיזוק בתחומי העיר חולון; וכי בחלקה הנדונה לפרויקט הכולל תוספת של 2.5 קומות רווחיות של כ-20%, ואילו לפרויקט הכולל קומה וחצי רווחיות של 9% בלבד, כלומר העדר כלכליות לביצוע; ולפיכך יש לתקן את התכנית ולאפשר תוספת של עד 2.5 קומות, או לחילופין לקבוע מנגנון שיאפשר תוספת של יותר מקומה וחצי במקום בו יוכח כי אין היתכנות למסלול הריסה ובניה מחד, ומאידך גם לא למסלול חיזוק עם תוספת של קומה וחצי בלבד; וכי תוספת של 2.5 קומות במסלול חיזוק אושרה בתיקון 3 לתמא/38 לאחר שהוכח במבחן המעשה שתוספת של קומה אחת לא הייתה כלכלית, ונוסחת ה"עידוד" של מסלול הריסה ובניה כפי שמוצעת בתכנית המופקדת אינה יכולה להיות מבוססת על "חיסול" מוחלט של מסלול החיזוק, ועל הוועדה לתקן את הוראות התכנית, כך שתאפשר את מסלול החיזוק במקרים בהם הוכח כי ביצוע הריסה ובניה אינו אפשרי. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

ג. לטענה כי מסלול החיזוק נשמר גם במסגרת החלופה לתמא/38, שתוקפה יפוג באוקטובר 2022, והצעת החוק שאושרה בקריאה ראשונה קובעת כי מסלול חיזוק יתאפשר אם "הוועדה שוכנעה, על סמך חוות הדעת של מהנדס הוועדה... כי יש לפעול לגבי המבנה הטעון חיזוק על פי תכנית כאמור ולא על פי... מסלול הריסה ובניה מחדש", וכי בדברי ההסבר לחוק נכתב כי "חוות הדעת... נובעת מהצורך להבטיח שלא תאושר תכנית במסלול חיזוק במצבים שיש היתכנות למסלול הריסה ובניה מחדש, וזאת כאמור בשל היתרונות המשמעותיים במסלול הריסה ובניה מחדש לעומת מסלול חיזוק". **לדחות את ההתנגדות.**

- חלופת שקד אינה חלה על תכנית זו, שהופקדה לפני אישור תיקון 139 לחוק. כמו כן ראו מענה לסעיפים א'-ב' לעיל.
- ד. לטענה כי בנתוני החלקה הנדונה ולפי הוראות התכנית המופקדת, במסלול הריסה ובניה יוצא מכפיל של פחות מ-2:1, שאינו ישים מבחינה כלכלית. **לדחות את ההתנגדות.**
- ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית, לעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית, ולעניין התמהיל.
- ה. לטענה כי התכנית קובעת קווי בניין ולא מאפשרת לבקש הקלות, וכי ראוי לתקנה כך שתאפשר גמישות תכנונית סבירה באמצעות האפשרות לבקש הקלות בהתאם לחוק ולתקנות, לשם מתן מרווח לתכנון איכותי וראוי, ובפרט במסלול חיזוק, כאשר העמדת המבנים בחלקה הינה "מעשה עשוי", ובתנאי אותה חלקה יש לעתים קרובות מיקומים יחידים להוספת ממ"דים ומרפסות; וכי הדבר נכון במיוחד לבניינים טוריים ("בנייני רכבת"), בהם לחלק מהכניסות יש רק חזיתות קדמית ואחורית, וגם הכניסות שכוללות חזית צדדית בנויות פעמים רבות על קו הבניין המותר; ובהעדר גמישות תכנונית, בחלקות רבות, כמו זו נשואת ההתנגדות, בתים ישנים יישארו בלתי מחוזקים מפני רעידות אדמה. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- ראו עיקרי ההחלטה לעניין בנייני רכבת.
- ו. לטענה כי נקבע בהוראות התכנית כי לא יותר להפנות דירות בקומת הקרקע לרחוב או לשטח ציבורי, והחלקה הנדונה תחומה מכל צדדיה בשטחים ציבוריים, על אף שנתוני החלקה והסביבה מאפשרים זאת, ולפיכך יש לתקן את הוראות התכנית ולאפשר לתכנן דירות בחזית הפונה לשטחים ציבוריים, ובפרט שצ"פים, שבילים, גינות וכדומה; וכי בנייני הקומה המפולשת מהווה חלק קריטי מהחיזוק של המבנה לצורך עמידה בתקן רעידות אדמה, וחלק משמעותי מהתמריץ הכלכלי; וברשויות אחרות אין מניעה לבנות דירות בחזית הקדמית, אלא רק לא מאפשרים הצמדת הגינה. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- ראו עיקרי ההחלטה לעניין בנייני רכבת ובניינים הגובלים ביותר מרחוב אחד או בשטח ציבורי.
- ז. לטענה כי יש לאפשר תוספת לדירות קיימות עד 25 מ"ר, בהתאם למותר בתמא/ 38, ולא 15 מ"ר בלבד כקבוע בתכנית, לצורך גמישות תכנונית במקרים בהם לנוכח הנתונים של הדירות הקיימות לא יתאפשר לתכנן באופן תיקני את הממ"ד בלי לפגוע בדירה הקיימת (הפיכת חדר קיים לחדר מעבר). **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית.
- ח. לטענה כי התכנית מאפשרת במסלול חיזוק תוספת מרפסות בגודל 6 מ"ר ליח"ד, ויש לאפשר הוספת מרפסות בגודל 12 מ"ר ליח"ד, וזאת כדי לשפר את תכנון המרפסות ולהעניק לדירות מרפסות איכותיות בשטח המקובל והסטנדרטי, בדומה לשטח המרפסות שנקבע במסלול הריסה ובניה; וכי המרפסות מהוות נקודת התאוררות יחידה ביח"ד הטיפוסיות, אשר רכשה חשיבות מיוחדת בתקופה האחרונה, לנוכח מגפת הקורונה. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- ראו המענה לסעיף י"ג בהתנגדות ארגון הקבלנים והבונים.
- ט. לטענה כי יש לאפשר לבקש הקלות בקווי הבניין למרפסות, בהתאם להוראות הדין ומבלי שהדבר יהווה סטייה ניכרת. **לדחות את ההתנגדות.**
- ראו המענה לסעיף י"ב בהתנגדות ארגון הקבלנים והבונים.

91. התנגדות עו"ד אסף לאור, בשם חברת מפרץ שלמה 14-6 מקבוצת דורון פרטוש בע"מ ובשם

הדיירים

א. לטענה כי יש לסמן את החלקה כמוקד עירוני ולאפשר לה לקדם תכנית פינוי בינוי שתכלול תועלות ציבוריות משמעותיות; וכי תכנית כזו תכלול 130 יח"ד (לעומת 106 האפשריות מכוח התכנית המופקדת), ומכפיל שטח של 4.11, באופן ששיעור הרווח לעלות יהיה 17.6%. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הוועדה מחליטה לאפשר בחלקה הכנת תכנית מפורטת. הוועדה מציינת כי היקף הזכויות והגובה ייקבעו במסגרת הכנת תכנית מפורטת, והוועדה איננה קובעת כעת קביעות בעניינים אלו. היבטים כגון העצמת הזכויות הראויה, ההקצאות לצורכי ציבור והרווח היזמי ייבחנו על ידי מוסד התכנון שבסמכותו תקודם התכנית, כנהוג. הוועדה מציינת כי בהתאם לעדכון האחרון לתקן 21 שיעור הרווח היזמי המומלץ הופחת.

ב. לטענה כי התכנית קובעת הנחיות גורפות לכל החלקות בתחומה, ומתעלמת מחלקות בעלות מאפיינים מיוחדים, וכתוצאה מכך יוגשו תכניות רבות לשינוי נקודתי כצורך משלים לתכנית, תוך בזבוז זמן ומשאבים שלא לצורך, והתכנית לא תממש את הפוטנציאל הטמון בה, ולא תעניק ודאות תכנונית וכלכלית להתחדשות עירונית. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית חלה על שטח נרחב של העיר, ולא יכולה לתת מענה פרטני לחלקות בעלות מאפיינים מיוחדים. עם זאת, בהחלטה זו נקבעו, במענה להתנגדויות ספציפיות, הוראות כלליות נוספות שאמורות לתת מענה לחלק מהבעיות שהועלו.

ג. לטענה כי לאור נתוני החלקה, הבינוי המתקבל הוא של בלוק מוארך בגובה 9 קומות, ו- 28% מהדירות יהיו בעלות כיוון אוויר אחד; השטח המגוון יהיה בהיקף 750 מ"ר, 400 מ"ר מהם יוצמדו ליח"ד; החניון יהיה לא אפקטיבי וידרשו 55 מ"ר ברוטו למקום חניה ו- 3 קומות חניון מלאות; כ-720 מ"ר מתוך סך השטחים למימוש לא יוכלו לשמש כשטחים סחירים בשל המגבלה על תכנון דירות קרקע לחזית רחוב, וזאת מאחר והמגרש גובל בשתי הפאות הארוכות שלו ברחוב. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין בניינים הגובלים ביותר מרחוב אחד או בשטח ציבורי והמענה בסעיף י"ז להתנגדות מר רוני מזרחי לעניין הגמישות במגרשים גדולים.

ד. לטענה כי התכנית לא כללה בדיקה כלכלית, ופרויקט מכוחה שלא יציג רווח מספק לא יבוצע; וכי היעדר הבחינה הכלכלית עומדת בניגוד לעקרונות התכנית, שכן היא אינה מקדמת את התחדשות העיר, לא תאפשר הרחבת שטחים ומבני ציבור ומיצוי מטלות ציבוריות בעיר; וכי תכנית שלא ניתן לממש מכוחה פרויקטים מהווה אות מתה, גורמת לחוסר וודאות ומעמידה את הפרויקטים בסימן שאלה קיומי. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

ה. לטענה כי אם לא ניתן יהיה לממש פרויקטים להתחדשות עירונית מכוח התכנית יפגעו זכויותיהם הקנייניות של בעלי הנכסים בתחום התכנית, שכן עד למועד פרסומה היה באפשרותם לשדרג את איכות חייהם באמצעות תכניות התחדשות שהיו רווחיות ליזמי הפרויקט. **לדחות את ההתנגדות.**

זכויות מכוח תמא/ 38 אינן מוקנות, ותלויות במדיניות הוועדה המקומית. תכנית זו מגלמת את מדיניות הוועדה, ונותנת לבעלי הנכסים וליזמים הפועלים בעיר וודאות תכנונית לשנים הקרובות.

ו. לטענה כי בהתאם להוראות התכנית, בחלקה הנדונה יוצא מכפיל יח"ד של 2.65 ומכפיל שטח של 3.17, ושיעור הרווח הינו 1.2% בלבד. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

ז. לטענה כי יש לאפשר גמישות למספר הקומות בסמכות מהנדס העיר, כך שהגבלת הגובה לא תהווה סטייה ניכרת ותינתן התייחסות נקודתית במגרשים מיוחדים. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין בניינים הגובלים ביותר מרחוב אחד או בשטח ציבורי והמענה בסעיף י"ז להתנגדות מר רוני מזרחי לעניין הגמישות במגרשים גדולים.

ח. לטענה כי יש להגדיר קומה מפולשת כשטחי שירות, בנוסף לאחוזי הבניה המוגדרים בתכנית, או לא להחשיבם במניין הזכויות. **לדחות את ההתנגדות.**

הקביעה אם שטח מסוים יהיה שטח עיקרי או שירות תתקבל במסגרת הליך הרישוי, ובהתאם לכל דין.

ט. לטענה כי יש לקבוע כי בחלקות שאינן פינתיות אך בעלות שתי חזיתות לרחוב, רק חזית אחת תוגדר כקדמית, וזאת לצורך האפשרות להקים דירות גן בחזית השנייה. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין בניינים הגובלים ביותר מרחוב אחד או בשטח ציבורי.

י. לטענה כי קיימת סתירה בהגדרות התכנית בין מעטפת הבניין, הכוללת את המרפסות, לבין אחוזי הבניה, שאינם כוללים מרפסות; ומבוקש לקבוע שתותר בניה על פי קווי הבניין והגובה, ללא קשר לאחוזי הבניה, וזאת כדי למנוע מצב שבו קומת העמודים המפולשת יורד מסל הזכויות המוקנות על פי אחוזי הבניה. **לדחות את ההתנגדות.**

בהערות לטבלה 5 בהוראות התכנית קבוע כי אחוזי בניה החורגים מן המעטפת בטלים, וכי המרפסות ייבנו בתוך מגבלות קווי הבניין. מתכנן ההיתר יצטרך להתחשב במגבלות אלו (ואחרות) בבואו לתכנן מבנה מכוח התכנית.

יא. לטענה כי יש לאפשר גמישות, בסמכות מהנדס העיר, בגודל יח"ד מינימלי, בהתחשבות במצב הנכנס. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו המענה לסעיף נ"ט בהתנגדות מהנדס העיר לעניין גודל דירה מינימלי.

יב. לטענה כי התכנית קובעת גובה קומה בטווח 3-3.5 מ' ללא התייחסות לשימושים השונים, ומבוקש כי קומת הקרקע תהיה בגובה 4-6 מ', גובה המתאים לשימושים המשותפים. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו המענה לסעיף כ"ז בהתנגדות מהנדסת העיר.

יג. לטענה כי בטבלה 5 נקבעה נסיגה בקומת הגג, ללא הגדרה ברורה לגבי אפשרויות הבניה בקומת הגג. **לדחות את ההתנגדות.**

סעיף 4.1.2 ח'6 בהוראות התכנית קובע כי בקומת הגג יותרו חדרי יציאה לגג ליחידות הדיור בקומה שמתחתיה או יחידות דיור עצמאיות.

- יד. לטענה כי יש לבטל את הדרישה למינימום 25% שטחי שירות, וככל שמדובר בתכנית נפחית לאפשר ליזמים לנצל את כל האפשרויות החוקיות העומדות לרשותם לצורך מיקסום השטח העיקרי. **לדחות את ההתנגדות.**
- ההיקף המינימלי לשטחי שירות נקבע על ידי עורכי התכנית לאחר בחינה מדוקדקת של הנושא והתייעצות עם אגף הרישוי בעירייה ובכדי לאפשר יישום מיטבי של התכנית.
- טו. לטענה כי התכנית מותירה בידי הוועדה המקומית סמכות לדחות בקשה להיתר על סמך "אי התאמת התשתית העירונית לתוספת הזכויות", וכי יש לקבל פרמטרים להתאמה לתשתיות אלו בשלב בקשת תיק מידע. **לדחות את ההתנגדות.**
- הניסוח האמור מבוסס על תמא/ 38, שאושרה על ידי ממשלת ישראל. ראו עוד בעיקרי ההחלטה לעניין מימוש התכנית ובמענה לסעיפים נג'נד' בהתנגדות מהנדס העיר.

92. התנגדות עו"ד חגית דרורי גרנות, בשם חברת לי מגידו חולון בע"מ

טענות במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב):

- א. לטענה כי במסגרת ההודעה שונתה הקטגוריה של חלק מהמבנים שהיו בתכנית המופקדת בקטגורית רחבי העיר D למתחם להכנת תכנית מפורטת, וחלקם נותרו ללא שינוי, וזאת למרות שבמתחמים סמוכים ובעלי מאפיינים דומים נוסף סימון של "אפשרות להכנת תכנית". **לקבל את ההתנגדות.**
- בהתאם למענה לסעיף מ' בהתנגדות מהנדס העיר, כל השטח שבין שדרות ירושלים לרחוב רמת הגולן יסומן עם אפשרות להכנת תכנית מפורטת.
- ב. לטענה כי הוראות הבינוי המוצעות בתכנית המופקדת אינן מייצרות כדאיות כלכלית, ומחלופות הבינוי שהכינה המתנגדת עולה כי הגבלת גובהם של הבניינים מייצרת מסת בינוי צפופה וחוסמת, בתכנית קרקע גבוהה, בעוד שהגבהת גובהם של הבניינים ל-16-18 קומות תרווח את הבניה ותאפשר הקטנת תכנית והקצאת שטחים פתוחים מיטיבים מבחינה אורבנית וסביבתית; וכן נבחנה חלופה המשלבת בינוי גבוה ומרקמי, על מנת לייצר דופן רחוב בבניה מרקמית הכוללת עירוב שימושים; וכי חלופות אלו עדיפות מבחינה תכנונית אורבנית על פני הבינוי המתקבל על פי הוראות התכנית. **לדחות את ההתנגדות.**
- כאמור במענה לסעיף א' לעיל, ניתן לקדם במקרקעין תכנית מפורטת. וכן ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.
- ג. לטענה כי תוספת הקומה הנשקלת במסגרת ההודעה איננה משפרת באופן מהותי את כדאיות הפרויקט, שכן עם תוספת הקומה העשירית יוגדר המבנה כ"בניין רב קומות", הדורש תקני בניה שהופכים את בניית הקומה ללא כלכלית; וכי תוספת קומה כאמור אינה משנה מהותית את התוצר התכנוני הבעייתי של בניה מסיבית חוסמת, והעדר אפשרות לתכנן דופן רחוב. **לדחות את ההתנגדות.**
- על פי גובה הקומה שנקבע במענה לסעיף כז' בהתנגדות מהנדסת העיר, מבנה בן 10 קומות לא יהיה "בניין רב קומות".
- ד. לטענה כי המתנגדת מברכת על האפשרות להוספת סימון של "אפשרות למתחם להכנת תכנית מפורטת", אך לא הובהר מה משמעות הסימון, בפרט לאור זאת שהתכנית

מאפשרת הגשת תכניות מפורטות בכל תחומה, כאמור בדברי ההסבר בהוראותיה, ומה המשמעות של העדר סימון זה ביחס למגרשים שלא סומנו בו. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין מתווי התכנית - המתווה המשולב, והוראות שנקבעו לקטגוריה במענה לסעיף מב' בהתנגדות מהנדס העיר. סימון מתחמים עם אפשרות לקידום תכניות מפורטות מבהיר כי הוועדה המחוזית רואה במיקומים אלו כראויים לבחינה תכנונית מפורטת.

ה. לטענה כי הוועדה המקומית הבהירה למתנגדת כי קידומה של תכנית מפורטת במתחם מחייבת את הרחבתו וחבירה ליזמים נוספים בשכונה, ולא ברור למתנגדת מה מקורה של דרישה זו, אשר אין לה זכר במסמכי התכנית המופקדת או בשינויים המוצעים לה, ודי בכך כדי להמחיש את הצורך ביצירת הוראות ברורות לעניין זה. **לדחות את ההתנגדות.**

מתחמים המסומנים כחובה או אפשרות לקידום תכניות מפורטות לא מסמנים בהכרח גבול לתכנית ספציפית וליזם ספציפי, אלא "אזור חיפוש" בו ניתן לקדם תכניות, על פי התנאים הקבועים בתכנית (גודל מינימלי לתכנית, הכנת תכנית צל, וכדומה). גבולות מדויקים לתכניות המפורטות יקבעו על פי התכניות שיוגשו ובשיקול הדעת של מוסד התכנון.

ו. לטענה כי בנייני המתנגדת נמצאים בתחום רצועת ה-150 מ' מציר הרכבת הקלה ועל כן הינם מתאימים ביותר להעצמה ותוספת גובה ושימושים. באופן תואם להתנגדות הוועדה המקומית. **לקבל את ההתנגדות.**

ראו המענה לסעיף א' לעיל.

ז. לטענה כי ההתנגדות הוועדה המקומית הוכפל השטח להכנת תכנית מ-2 ל-4 ד'; וכי תנאי זה מקשה וימנע הגשת תכניות, שכן הוא הופך את הכנת התכנית ללא ריאלית, מאחר וגודלו של כל מגרש בין חצי דונם לדונם, אך אין רצף ביניהם; החברה מקדמת התחדשות בהרבה בניינים אבל הם מפוצלים לשני שטחים לא רציפים, שלא מגיעים ל-4 דונם. **לקבל את ההתנגדות.**

ראו המענה לסעיף מ"ב בהתנגדות מהנדס העיר.

ח. לטענה כי אין לאפשר שמירת שיקול הדעת שיש להיתרים מכוח התמ"א גם לתכנית זו, שעברה הליך תכנוני וכללה בדיקות רבות. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית אמנם עברה הליך תכנוני ארוך ובדיקות רבות, אולם היא חלה על שטח נרחב ביותר ולא יכולה לבחון באופן ספציפי כל בקשה ובקשה. ככל שהוועדה המקומית תסרב להיתר, היא תצטרך לנמק זאת בהחלטתה.

ט. לטענה כי למתנגדת שלושה בניינים בחלק הצפוני בו נקבעה חובה להכנת תכנית מפורטת, אולם המתחם שסומן גדול ומגוון, וקיימים בו מגרשים פרטיים בבעלות שונה ומגרש ציבורי גדול, דבר שאינו מאפשר ליזם פרטי לתכנן לבדו את המתחם כולו; וכי בהתאם להחלטה להפקדת התכנית נקבע בהוראותיה כי תכנית תחול על מתחם שגודלו לא יפחת מ-2 ד', בכפוף להגשת תכנית צל לכל המתחם, ודרישות אלו הגיוניות; אולם הוראות התכנית קובעות תנאי נוסף שלא נכלל בהחלטה להפקדה, והוא ש"יוכח כי ניתן יהיה לתכנן תכנית ראויה על החלק הנותר", ותנאי זה מותר שיקול דעת נרחב למוסד התכנון, ואי הוודאות בעניין זה מהותי ומשמעותי, הואיל ומדובר בתנאי סף להגשת תכנית ומחסום פרוצדורלי שאינו נתון לביקורת ערעורית, וחיוב בחבירה של בעלי זכויות שונים להגשת תכנית אחת עלול לסכל את הליך ההתחדשות; ומבוקש להסתפק בתנאים

הברורים והמדדיים של הכנת תכנית צל וגודל מינימלי למתחם כתנאי להגשת תכנית.
לקבל את ההתנגדות בחלקה.

כאמור במענה לסעיף מ' בהתנגדות מהנדס העיר, החלק הצפוני יסומן עם אפשרות להכנת תכנית מפורטת ולא עם חובה כזו. הוועדה סבורה כי הכנת תכנית צל איננה עניין טכני בלבד, ומובן כי תכנית צל כזו צריכה להציג תכנון המקובל על ידי מוסד התכנון כתכנון ראוי. הוועדה קובעת כי תכנית הצל שתוגש לא תהיה בהכרח על כל המתחם, שכן ישנם מתחמים גדולים מאוד, אלא שגבולה ייקבע בשיקול דעת מוסד התכנון, ויכלול לפחות בלוק עירוני המוקף מכל כיוונו ברחובות (או לפי העניין, שבילים או שטחים ציבוריים אחרים המהווים תיחום ברור לבלוק).

שכונת קרית שרת מערב

93. התנגדות בעלי הזכויות ברחוב אלופי צה"ל 71-69

א. לטענה כי לא ניתן יהיה לממש ארקדה רציפה לאורך רחוב אלופי צה"ל, שכן היתרי הבניה לחלק מהמבנים בו, משני צדי הרחוב, ניתנו לאחר 1980 (ובכלל זה למבנה הצמוד למבני המתנגדים); וכן שחלק מהחלקות קטנות מהשטח המינימלי הקבוע בתכנית; וכן שהתכנית מחייבת הריסה של מבנים לצורך הקמת הארקדה, ואינה מטילה על בעלי מקרקעין חובה לעשות זאת במקרה של אי-הריסת הבניין. **לדחות את ההתנגדות.**

בדברי ההסבר לתכנית ובפרק מימוש התכנית (7.2) נקבע כי התכנית תמומש בהדרגה. הוועדה סבורה כי גם אם החזית הפעילה לאורך הרחובות הראשיים לא תהיה רציפה, היא תאפשר עירוב שימושים מתון בשכונות המגורים והרחבת ושיפור המרחב הציבורי. בנוסף, התכנית מאפשרת למוסד התכנון לחייב בניית חזית פעילה גם בהיתר במסלול חיזוק.

ב. לטענה כי התכנית מחייבת שינוי ייעוד של חלק מהמקרקעין לשפ"פ ורישום זיקת הנאה לטובת הציבור במרווח הקדמי, ובכך העברה כפויה של זכויות השימוש בחלק שבזיקת הנאה, מבלי שהעירייה לוקחת על עצמה את האחריות הנגזרת מהוראה זו של התכנית; וכי יש לתקן את התכנית ולרשום עבור כל חלקה בה אמור להיות שפ"פ רישום תלת מימדי, וכי הבעלים יהיו רשאים, על פי שיקול דעתם להעביר לבעלות העירייה את השטח במפלס 0, וכן שטח מינימלי תחתיו כדי לאפשר את קיום המדרכה, למעט שטח שישמש לעמודים של הבניין, וכי לא תהיה כל פגיעה בזכויות הבניה המוקנות למקרקעין על פי התכנית, לרבות קווי הבניין מעל ומתחת מפלס הקרקע; וכי זכויות הבניה יתייחסו לשטח החלקה המקורי, לפני ההפקעה. **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית לא קובעת הפקעה ושינוי ייעוד לשפ"פ במרווח הקדמי, אלא רק רישום זיקת הנאה. עיריית חולון מקיימת הסדרים בשטחים בזיקת הנאה שאינם חלק מההליך הסטטוטורי התכנוני. זכויות הבניה בתכנית נגזרות משטח החלקה כולה, כולל השטח שבזיקת הנאה. התכנית מאפשרת חפירת מרתפים לפי קווי בניין ותכסית הקבועים בה, וללא קשר לרוחב זיקת הנאה במפלס הקרקע.

ג. לטענה כי מנגנון כאמור אושר במסגרת ערר 5/19 פאזי חנא, משרד הפנים נגד הוועדה המחוזית חיפה, וכן על פי דברי ההסבר להצעת חוק המקרקעין (תיקון 33, חלקה תלת מימדית); וכי רישום תלת ממדי כאמור מהווה פתרון מיטבי לעומת ייעוד השפ"פ. **לדחות את ההתנגדות.**

כאמור במענה לסעיף ב' לעיל, התכנית לא קובעת שינוי ייעוד לשפ"פ ו/או שינוי בבעלות על החלקה, ולפיכך אין צורך ברישום תלת ממדי. רישום תלת ממדי הנו פתרון יעיל לעתים, אך מורכב לתכנון, ולא ניתן ליישמו במסגרת תכנית בה ייעוד הקרקע למרבית שטחה הנו על פי תכנית מאושרת אחרת.

ד. לטענה כי אין להטיל עלות החזקת השפ"פ, ואין להטיל אחריות משפטית לאירועים נזיקיים בתחום השפ"פ, על בעלי המקרקעין, שעה שמדובר במדרכה לכל דבר ועניין. **לדחות את ההתנגדות.**

כאמור במענה לסעיף ב' לעיל, לא נקבע ייעוד שפ"פ ובכל מקרה עיריית חולון מקיימת הסדרים בשטחים בזיקת הנאה שאינם חלק מההליך הסטוטורי התכנוני, ויקבלו ביטוי בהליך הרישוי.

ה. לטענה כי הפתרון הקנייני המוצע קיים, ולפיכך אין מקום לרישום זיקת הנאה, שכן מדובר בפגיעה בקניין המתנגדים באופן בלתי מידתי, בהתאם לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו; וכי הפגיעה אינה נובעת מהצורך להעביר את הקניין לעירייה, אלא משלילת זכותם של המתנגדים להגן על קניינם, למנוע מעבר של צדדים שלישיים, והותרתם חשופים להוצאות ותביעות עתידיות ללא כל הצדק. **לדחות את ההתנגדות.**

אין כל חובה להוציא היתר בניה מכוח תכנית זו. הוועדה סבורה כי על בעלי נכסים המעוניינים להשביח את נכסם, וכתוצאה מכך להביא לציפוף העיר, לתרום בצורה כלשהי למרחב העירוני הציבורי. הן עורכי התכנית והן הוועדה סברו, כי רישום זיקת הנאה מהווה מנגנון פשוט יחסית לשיפור המרחב הציבורי, בוודאי בתכנית החלה על שטח כה נרחב. בנוסף, מגרשי המתנגדים בקטגורית רחוב ראשי, בה נדרשת חזית פעילה, ומכאן שיש צורך ברישום זיקת הנאה, שתאפשר גישה חופשית של הציבור אל השימושים שיוקמו בחזית הפעילה. המתווה שנקבע הינו מידתי, סביר ותואם את הוראות הדין, לרבות לעניין זכות הקניין.

94. התנגדות בעלי הזכויות ברחוב גבעת התחמושת 6 וחברת פשרל יזמות בע"מ, וחברת ר.צ. בניה והנדסה בע"מ

א. לטענה כי במסלול של חיזוק ותוספות אין כדאיות כלכלית בתוספת של קומה וחצי בלבד, ומוצע להגדיל את מספר הקומות המותר בקומה אחת לפחות, ו/או להכניס גמישות שתאפשר תוספת קומה על פי שיקול הדעת של הוועדה המקומית, ללא הליך של הקלה. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

ב. לטענה כי ברור כי יש לעודד בניה לגובה ולהעצים את זכויות הבניה, במיוחד באזורים הקרובים לקווי הרכבת הקלה או המטרו המתוכננים, ונראה כי לא בוצעה התאמה של התכנית למדיניות הוועדה המחוזית בנושא. **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה בחנה שוב את נושא הקרבה לקו הרכבת הקלה ותחנות המטרו במסגרת ההודעה שפורסמה מכוח סעיף 106(ב) לחוק. על פי נספח המתחמים שפורסם באותה מסגרת, חלקת המתנגדים איננה נמצאת בקרבה לקווי המתע"ן המצדיקה העצמת זכויות נוספת.

ג. לטענה כי הזכויות המוצעות אינן מעודדות התחדשות עירונית, אלא להיפך; וכי התכנית אינה מבוססת על חוות דעת כלכלית הבוחנת אם התמריצים שהוצגו בה אכן מעודדים

התחדשות; וכי לא ניתן לנתק בין התכנון ובין ההיבט הכלכלי, והיעדר הכלכליות במקרה הטוב תעכב (עד עליית מחירים) ובמקרה הרע תסכל כליל את מימוש ההתחדשות. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.

ד. לטענה כי יש לבטל את התנאי שנקבע להיתר הבניה, של פרסום לפי סעיף 149 לחוק, או לחילופין להגבילו למקרים ספציפיים כגון איחוד חלקות או בניה בקיר משותף; וכי בתכניות הרבעים בתל אביב, הדומות במאפייניהן לתכנית זו, אין חובת פרסום, ובכך הליכי ההתחדשות מואצים; וכי מי שרואה עצמו נפגע מהוראות התכנית יכול להגיש לה התנגדות; וכי תכלית הפרסום לפי סעיף 149 לחוק הינה לאפשר התנגדות לבקשה לסטייה מהוראות תכנית, אך דבר זה אינו מתקיים בענייננו, והדרישה הקיימת מרחיבה את זכות ההתנגדות שלא לצורך, מכבידה על מערכת התכנון העמוסה גם כן, מקטינה את הוודאות ומעכבת את ההליך התכנוני - ובכך פוגעת באינטרס הציבורי של התחדשות עירונית. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין יידוע הציבור לפי סעיף 149 לחוק.

ה. לטענה כי יש לאפשר הבלטת המרפסות מעבר לקווי הבניין, שכן משמעותה של ההוראה שאינה מאפשרת זאת הינה אובדן משמעותי של שטחים עיקריים, ופגיעה נוספת בכדאיות הכלכלית של הפרויקט. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו המענה לסעיף י"ב בהתנגדות ארגון הקבלנים והבונים.

ו. לטענה כי יש להתאים את שטח המרפסות בהריסה ובניה מחדש לתכנון העדכני ולהגדילן מ-12 מ"ר ל-14-15 מ"ר. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו המענה לסעיף ל"ב בהתנגדות מהנדסת העיר.

ז. לטענה כי המתנגדים כבר החלו בהליכי תכנון ואף קיבלו תיק מידע על פיו ניתן לבנות תוספת של 2.5 קומות, ובהסתמך על כך הוצאו כספים רבים. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין הוראת המעבר. **ככל שהבקשה להיתר נקלטה בוועדה המקומית לפני מועד הפקדת התכנית, הוראת המעבר תחול על הבקשה, ולא יהיה צורך בהתאמתה להוראות התכנית.** על פי הנטען בהתנגדות התקבל תיק מידע, אולם להבנת הוועדה הבקשה להיתר לא נקלטה טרם הפקדת התכנית בפועל.

שכונת רסקו

95. התנגדות עוה"ד אילן גלזר בשם בעלי זכויות ברחוב הארז 18 א' ו-ב'

א. לטענה כי מבוקש לשנות את סימון החלקה בתכנית משמירה על תבנית הבניה לרחבי העיר B עקב אי התאמה בין התכנית למדיניות התכנון הראויה בסביבת מתע"ן, שכן החלקה נמצאת במרחק 150 מ' מרצועת מתע"ן, הקו הירוק ומהתחנה העתידית בפינת הרחובות ירושלים והארז. **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה בחנה שוב את נושא הקרבה לקו הרכבת הקלה ותחנות המטרו במסגרת ההודעה שפורסמה מכוח סעיף 106(ב) לחוק. על פי נספח המתחמים שפורסם באותה מסגרת, חלקת המתנגדים נמצאת מחוץ לרצועה המציינת את הקרבה לקו הרכבת הקלה, ולפיכך אין הצדקה לשינוי המבוקש.

ב. לטענה כי בניגוד לתכנית הכוללנית ח/ 2030 המופקדת, המסווגת את כלל השכונה כמתחם תכנון מס' 7 בו תותר בניה עד לגובה של 5 קומות ובהיקף בניה של 300% (במסגרת הריסה ובניה מחדש תותר בניה עד לגובה של 7 קומות ובהיקף בניה של 360%) התכנית שבנדון סימנה את החלקה ביעוד שמירה על תבנית בניה אשר לא מאפשר תוספת זכויות בניה חדשות מכל סוג. **לדחות את ההתנגדות.**

לבקשת הוועדה המקומית, תכנית ח/ 2030 בוטלה, ומקודמת תחתיה תכנית ח/ 2040, שתטמיע להוראותיה את הוראות והיקפי הבינוי הכלולים בתכנית זו.

ג. לטענה כי התכנית מותירה את זכויות הבניה בחלקה בהיקף כולל של 83% בשתי קומות (לפי תכנית ח/1) בעוד שלשכניה הגובלים ברחוב התומר נקבעה קטגורית רחבי העיר B המעניקה זכויות בניה בהיקף של 300%, כלומר פי 3.5 זכויות בניה באופן מפלה ושרירותי ללא הצדקה. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין השכונה. המגרשים ברחוב התומר יסומנו אף הם בקטגורית שמירה על תבנית הבניה, ראו בנספח המתחמים המצורף להחלטה.

ד. לטענה כי תיתכן פגיעה בפרטיות הקיימת כיום לחלקה בשל פערים טופוגרפיים צפויים בין חלקה האחורי של החלקה הפונה לרחוב התומר לבין חלקה הקדמי של החלקה הפונה לרחוב הארז. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

כאמור, גם החלקות הגובלות ברחוב התומר יסומנו בקטגורית שמירה על תבנית הבניה.

ה. השכונה בחלקה כבר שינתה פניה וכוללת בניה רוויה. לא סביר לא לאפשר בניה רוויה גם ביתר המתחם. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין השכונה ולעניין התחדשות מבנים צמודי קרקע.

טענות במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב):

ו. לטענה כי השינוי המוצע בהודעה מחמיר את המגבלות של תמא/ 38 שקיימות על "מבנה נמוך" מכוח תקן 413, כהגדרתו: "מבנה קומתי או דו קומתי, ששטח הבניה שלו קטן מ- 400 מ"ר, הנמצא באזור בו מקדם התאוצה קטן או שווה ל-0.075, שאינו בנוי עם קומת עמודים, והעשוי שלד בטון מזוין או שלד פלדה"; וכי תחולת התכנית כפי שהיא עתידה להתפרסם מפלה לרעה ופוגעת בזכויות המתנגדים, שכן לולא פרסום התכנית וככל שהבניינים שבעלותם עומדים בהגדרת תקן 413, הם היו זכאים לזכויות מכוח תמא/ 38; וכי הדרישה כי הרחבת התחולה רק על פי ההיתר המקורי לא תואמת לתמא/ 38, שרק קבעה את מועד ההיתר אבל לא התייחסה בהכרח להיתר המקורי. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין התחדשות מבנים צמודי קרקע, לעניין שכונת רסקו ולעניין מבני "רביעייה".

ז. לטענה כי יש לתקן את סעיף תחולת התכנית כך שהיא לא תשנה את הוראות תמא/ 38 הקיימות, ולפיכך יש למחוק את התנאי שנקבע בהודעה כי התכנית תחול על מבנים הכוללים 4 יח"ד ומעלה אם שטח המבנה גדול מ-300 מ"ר, בבחינת "כל המוסיף גורע". **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין התחדשות מבנים צמודי קרקע.

ח. לטענה כי בנספח המתחמים שצורף להודעה מסומנת החלקה כ"אפשרות לרחבי העיר A לזכאים", והמונח "זכאים" צריך להיות בהתאם לקריטריונים הקיימים שנקבעו בעת

- אישור תמא/ 38 , על בסיס חוות דעתם של צוות המומחים אשר גיבש את הוראות התמ"א ותיקוניה, לרבות תקן 413. **לדחות את ההתנגדות.**
- כאמור לעיל, הוועדה סברה כי נכון להקצות את התמריצים להתחדשות למבנים שאינם צמודי קרקע, חד / דו משפחתיים, ולקבוע קריטריונים מחמירים יותר.
- ט. לטענה כי למען הסר ספק, יש להבהיר כי אין בתכנית כדי לגרוע או לצמצם מזכויות המתנגדים בהתאם לתכניות שקדמו לתכנית, ובכלל זה זכויות מוקנות מכוח תמא/ 38 . **לדחות את ההתנגדות.**
- כאמור בהערה 4 לטבלה 5 בתכנית המופקדת: "ככל שהזכויות המאושרות בתכנית מאושרת גבוהות מהזכויות בתכנית זו, ניתן לממשן במקום הזכויות בתכנית זו, אך במגבלות המעטפת בתכנית זו". בהגדרות לתכנית נקבע כי תכנית מאושרת הנה תכנית מתאר מקומית או מפורטת, לא כולל תמא/ 38 על שינוייה. הוועדה מזכירה כי הזכויות מכוח תמא/ 38 אינן מוקנות, ונתונות לשיקול דעת הוועדה המקומית. וראו עיקרי ההחלטה לעניין התחדשות מבנים צמודי קרקע.
- י. לטענה כי ככל והתנגדות זו תידחה, בכוונת המתנגדים להגיש תביעה לתשלום פיצויים בגין ירידת ערך בהתאם להוראות סעיף 197 לחוק. **לדחות את ההתנגדות.**
- המתנגדים רשאים לממש את זכויותיהם על פי ובכפוף לדין.

96. התנגדות בעלי זכויות ברחוב ההסתדרות 174

- א. לטענה כי על פי התכנית המיועדת, הוגדר המגרש כמגרש מיוחד, מתוך מחשבה כי הצפיפות בו גבוהה מידי ולא מאפשרת הריסה ובניה במסגרת הזכויות המיועדות לאזור; וכי הגדרה זו מסכלת הלכה למעשה כל אפשרות ממשית לקידום פרויקט אמיתי של התחדשות עירונית בבניין, תמוהה ומפלה, שכן ביחס למגרשים אחרים סמוכים ברחובות הראשיים באזור, צפיפות המגרש נמוכה באופן משמעותי; ויש לשנות את הקטגוריה של המגרש לרחוב ראשי עם חזית פעילה בדומה למגרשים הסמוכים; ועל פי היזם והדיירים תחת הגדרה זו תהיה היתכנות כלכלית להתחדשות. **לקבל את ההתנגדות.**
- הוועדה בחנה את נתוני המגרש ומחליטה כי קטגוריית המגרש תשונה לרחוב ראשי.
- ב. לטענה כי הבניין נבנה לפני עשרות שנים והוא במצב פיזי ירוד, ללא מעליות, מרפסות, וממ"דים להגנה בפני התקפות טילים והוא אינו בנוי על פי תקן 413 לעמידות מבנים ברעידות אדמה, והותרתו בקטגוריה של מגרש מיוחד, ובכך מניעת פרויקט של הריסה ובניה, תעמיד את הדיירים בסכנה ממשית בפני התקפות טילים, רעידות אדמה וקריסת הבניין. **לדחות את ההתנגדות.**
- לאור שינוי הקטגוריה של המגרש הטענה מתייתרת. עם זאת, הוועדה מציינת כי היא רואה בתכנית הזדמנות להתחדשות ומייצרת כלים לטובת מטרה זו. על בעלי נכסים מוטלת החובה לתחזק אותם באופן סדיר, כך שיהיו במצב המבטיח את שלומם ושלום הציבור. התחדשות לא אמורה להיות תחליף לתחזוקה השוטפת.

97. התנגדות עוה"ד סגל יהושע בשם חברת לוינסקי עופר בע"מ, יזמית לתכנית ברחוב

ההסתדרות 177

- א. לטענה כי ההחלטה התכנונית בוצעה בלי הסתמכות על סקרים, חוות דעת רלבנטיות, פילוחים סוציו-אקונומטריים, וככל שהיו לא הובאו לידיעת המתנגדים, דבר המהווה פגם אשר די בו כדי להביא לביטולו של ההליך. **לדחות את ההתנגדות.**
- התכנית נערכה מנקודת מוצא תכנונית ולא כלכלית. עורכי התכנית קבעו את הקטגוריות ואת היקפי הבניה בהן לאחר בחינה מעמיקה של כלל התכניות המאושרות בעיר והמצב הבנוי בפועל. ראו עוד בעיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית.
- ב. לטענה כי יש להקנות זכויות המאפשרות היתכנות כלכלית אשר תאפשר את שינוי פני הרחוב. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- ראו מענה לסעיף א' לעיל.

98. התנגדות חברת איי.סי.אר. ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ, יזמית מתחם להתחדשות

עירונית (פינוי בינוי) בשכונת רסקו ג', בין הרחובות בר כוכבא ובית שערים

- א. לטענה כי מבוקש לשנות את הגדרת המתחם למוקד עירוני על בסיס גודל מתחם משמעותי; וכי למרות שהתכנית קובעת כי ניתן להגיש תכנית בכל מקרה, כאשר התכנית תתאשר במתווה מסוים יהיה צורך בשכנוע לקידום תכנית למתחם אם לא יקבע עכשיו. **לדחות את ההתנגדות.**
- הטענה נטענה בעלמא וללא כל סימוכין. התכנית קובעת כי אין מניעה להגיש תכנית וגודל מתחם אינו בהכרח סיבה לסימונו כמתחם להכנת תכנית מפורטת.
- ב. לטענה כי המתחם נמצא בקרבה לצירי מתע"ן, במרחק של 450-455 מ' אווירי מ-2 תחנות מטרו ובסמיכות מיידית לקו הירוק של הרק"ל, הפיכתו למוקד עירוני תאפשר העצמת זכויות ומהווה יישום ישיר של מדיניות מנהל התכנון לאורך צירי מתע"ן. **לדחות את ההתנגדות.**
- אכן, מרבית המתחמים שהוועדה הוסיפה ממוקמים בקרבת ציר הרכבת הקלה או תחנות המטרו, כפי שאלו סומנו בנספח שצורף להודעה מכוח סעיף 106(ב). המתחם הנדון נושק לרצועת הרכבת הקלה, אך לא כלול בה.
- ג. לטענה כי המתחם ממוקם בקרבה למוקד עירוני אחר המצוי בדופן המזרחי, והגדרת המתחם הנדון כמוקד עירוני תאפשר ליצור רצף אורבני איכותי וקישוריות אשר יטיבו עם יתר השכונה. **לדחות את ההתנגדות.**
- למתחם הסמוך ממזרח אושרה תכנית לפני שנים מעטות, ולפיכך הוא סומן כמתחם לתכנון מפורט גם בתכנית זו. אותה תכנית לא מציעה דרכים או שבילים חדשים, שישנו את הקישוריות בשכונה לעומת המצב הקיים, ולפיכך אין הכרח בתכנון מתחמי למתחם המתנגדת לשיפור קישוריות, שכן הקישוריות המוצעת למתחם הסמוך לא משתנה. הוועדה סבורה כי התחדשות מגרשית שומרת על המרקם העירוני, ולא מוצאת סיבה לקבוע בתכנית זו את המתחם להתחדשות מתחמית.

ד. לטענה כי על פי תחשיב כלכלי שנערך בידי שמאי, המכפיל המינימלי הנדרש באזור זה עומד על 3:1, והיות במתחם ישן כ-200 דירות במצב הנכנס, נדרשות כ-600 יחידות דיור במצב היוצא על מנת לאפשר פרויקט כלכלי; ובהתייחס לגודל מגרשי המגורים, ולעובדה כי ככל הנראה תיידרש הפקעת שטח נוסף להשלמת רחוב רבי עקיבא ולהגדלת שטחי הציבור, נדרשת הגדלת זכויות הבניה; וכי יזמי המתחם לא מבקשים להגיע לבינוי מגדלי, אולם 6 קומות לא מספיקות לזכויות הנדרשות ל-600 יח"ד, ואם המתחם לא יסומן כמתחם להכנת תכנית מפורטת יש לשנות את הקטגוריה של המגרשים לרחבי העיר D.
לדחות את ההתנגדות.

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית ולעניין שיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית. עורכי התכנית קבעו את הקטגוריות לאחר בחינה מעמיקה של כלל התכניות המאושרות בעיר והמצב הבנוי בפועל. המבנים במתחם בני 2 קומות, והוועדה סבורה כי די בזכויות לפי הקטגוריה שנקבעה כדי לאפשר התחדשות.

99. התנגדות עו"ד רוני סלנט בשם בעלי זכויות ברחוב התבור 12

א. לטענה כי הבניין הוא בן 2 קומות על עמודים ובשטח העולה על 400 מ"ר, אשר עומד בתנאים לחיזוק לפי תמא/ 38 והוא היחיד שאינו בבניה נמוכה במתחם שבין הרחובות התבור, הקונגרס, השיטה והארז (מתחם של מבנים נמוכים צמודי קרקע בני פחות משתי קומות בשטח שאינו עולה על 400 מ"ר; ולפיכך ראוי לקבוע אותו בקטגורית רחבי העיר B. לקבל את ההתנגדות.

הוועדה בחנה את נתוני המגרש ומחליטה כי קטגוריית המגרש תשונה לרחבי העיר B.

ב. לטענה כי מצדו השני של הרחוב ישנם בניינים בעלי מאפיינים זהים לחלוטין אשר לפי התכנית סומנו בקטגוריית רחבי העיר B, וכי החלת מדיניות אחת על בניין מצדו האחד של רחוב ומדיניות שונה לחלוטין על בניין בעל מאפיינים זהים מצידו השני של הרחוב, מהווה אפליה בין הדיירים באותם בניינים. **לדחות את ההתנגדות.**

לאור שינוי הקטגוריה, הטענה מתייתרת.

ג. לטענה כי התכנית, שהנה תכנית בניין עיר, סותרת את הוראות התמ"א, שכן הבניין עומד בתנאים לחיזוק לפי תמא/ 38 ואילו לפי התכנית הבניין נמצא במתחם שמירה על תבנית הבניה שאינו מאפשר ביצוע חיזוק ותוספות. **לדחות את ההתנגדות.**

לאור שינוי הקטגוריה הטענה מתייתרת.

100. התנגדות רפי כשר, בעל זכויות ברחוב שדרות ירושלים 44

לטענה כי לא קיים מקדם פינוי גבוה מ-1 במגרשים בעלי צפיפות נמוכה, ונדרש מקדם פינוי בינוי גבוה יותר למגרשים בעלי צפיפות נמוכה בכדי לאפשר גמישות תכנונית בנושא מיסוי והטבות לבעלי הדירות בהמשך, מאחר ובנקודת זמן זו לא ידוע מספר המגרשים שירצו להתאחד ולקדם התחדשות עירונית. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין מתווי התכנית - התחדשות מתחמית.

101. התנגדות בעלי זכויות ברחוב מוהליבר 27

א. התכנית מפלה לא מעט מבנים ישנים בעיר, אם השטח הבנוי לא מעל 400 מ"ר, שכן שטחה של דירה ממוצעת בבניינים הישנים נמוך מ-100 מ"ר, ולכן למרות שיש 4 יח"ד שטח המבנים נמוך מ-400 מ"ר והם לא יוכלו להתחדש; וכי ראוי לקבוע שמבנים של 2 קומות ומעלה ו-4 יח"ד ומעלה יוכלו להתחדש, גם אם השטח הבנוי נמוך מ-400 מ"ר. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין מבני "רביעייה".

ב. לטענה כי המבנה ישן מאוד, נבנה בשנות ה-50 ואינו עומד בתקן 413 לעמידות מבנים; ועל כן מבוקש לשנות את הקטגוריה לרחבי העיר B, דבר אשר יבטיח את האפשרות לחיזוק המבנה המיושן באמצעות התחדשות עירונית. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו מענה לסעיף א' לעיל.

ג. לטענה כי אין כל הגיון בהחלטה לא לכלול את המבנה בקטגוריית רחבי העיר B, ואין כל סיבה להפלות את הבניין ביחס לשאר הבניינים ברחוב מוהליבר, אשר כמעט כולם מהווים בתים משותפים דו-קומתיים להם מתאפשר לבצע התחדשות עירונית. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין שכונת רסקו ולעניין מבני רביעייה. ההחלטה קובעת קריטריונים אחידים לזכאות להתחדשות לכל המבנים ברחוב ובשכונה.

102. התנגדות עו"ד יוני שורץ, בשם בעלי זכויות ברחובות וולפסון וההסתדרות

א. לטענה כי מדובר בחטיבה תכנונית אחת ובמתחם אחד, ומבוקש לקבוע את המתחם כולו בקטגוריית מוקד עירוני. **לדחות את ההתנגדות.**

מדובר בשלושה מבנים בעלי אופי והיקף זכויות שונה במצב הנכנס: שניים מהם שפונים לרחוב ההסתדרות ובקטגוריה של רחוב ראשי, ואחד שפונה אל רחוב וולפסון ובקטגוריית רחבי העיר D, ובמרכז קיים שצ"פ. מלבד העובדה שבעלי הנכסים מנסים להתארגן יחדיו, אין למגרשים מאפיינים ההופכים אותם לחטיבה תכנונית ברורה, שכן יש מבנים נוספים באותו בלוק עירוני שלא עברו עדיין התחדשות ולא כלולים בהתנגדות.

ב. לטענה כי התכנון בייעודים המוצעים אינו מאפשר בניה לגובה (מעבר ל-10 קומות), אלא רק בניה מרקמית לאורך רחוב ההסתדרות ו/או רחוב וולפסון, ובינוי זה מגביל את היזם והאדריכל בעת תכנון הפרויקט ואינו מאפשר תמהיל רחב של דירות; וכי בניה מרקמית ללא כל בניה גבוהה יוצרת צפיפות גבוהה אשר לא מאפשרת השארת שטחים פתוחים לציבור, וכי שינוי הקטגוריה של שלושת המבנים למוקד עירוני, או לכל הפחות של חלקה 882, יאפשר מקסום של המרחב הציבורי והפרשת שטחים מרביים למוסדות ציבור, ככל שיידרש. **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית. הוועדה מעדיפה בינוי מרקמי על פני ריבוי מגדלים, וסבורה כי בינוי זה משיג צפיפות ברטו גבוהה יותר, ותחזוקה פשוטה וזולה ביחס למגדלים.

ג. לטענה כי המתחם ממוקם בסמיכות לצירי מתע"ן ובכללם קווי מטרו והרכבת הקלה, דבר אשר מחזק את הבקשה להפיכתו למוקד עירוני; וכי במתחמים אלו יקבעו זכויות

בניה באופן מיטבי על פי העקרונות המוצגים בהוראות, ביניהם הקרבה לצירי מתע"ן.
לדחות את ההתנגדות.

הוועדה בחנה שוב את נושא הקרבה לקו הרכבת הקלה ותחנות המטרו במסגרת ההודעה שפורסמה מכוח סעיף 106(ב) לחוק. על פי נספח המתחמים שפורסם באותה מסגרת, חלקות המתנגדים לא נמצאות בטווח ההשפעה המיידית של קווי מתע"ן.

103. התנגדות איציק, תמרה ואיתי דביר, רחוב מוצקין 12

טענות במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב):

מדובר בטענות שלא רלוונטיות להליך הפרסום על פי סעיף 106(ב) לחוק ובכך די כדי לדחות את ההתייחסות על סעיפיה. למעלה מן הצורך, מוצאת הוועדה לנכון להתייחס גם לטענות הפרטניות, כדלקמן:

א. לטענה כי הבקשה להיתר הוגשה כשהוראות התכנית היו בהתאם לנוסח קודם, בו תחולת התכנית היתה מוגבלת לגודל מגרש של 400 מ"ר, מבלי להתייחס לכך אם המגרש מהווה חלק מחלקה או חלקה נפרדת; ויש להתייחס להוראת המעבר הקבועה בתכנית ולאפשר לוועדה המקומית קידום כל הבקשות בשני מסלולי ההתחדשות, בכפוף להגשת הבקשה בהתאמה מלאה לתיק המידע ולהנחיות המרחביות שניתנו לעת הגשת הבקשה לוועדה המקומית. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

התכנית כפי שהופקדה תואמת להחלטה שהתקבלה על ידי הוועדה המחוזית. התכנית קובעת כי לא תותר הריסה ובניה בחלק ממבנה או בניין הבנוי בקיר משותף עם בניין אחר; וכי יותר חיזוק על חלק ממבנה או בניין הבנוי בקיר משותף עם בניין אחר, וכן תוספת ממ"דים, אך לא תוספת קומות. לפיכך לא ניתן לאפשר קידום היתר מכוח תכנית זו לחלק מהחלקה. יחד עם זאת, ראו בעיקרי החלטה לעניין הוראת המעבר. **ככל שהבקשה להיתר נקלטה בוועדה המקומית לפני מועד הפקדת התכנית, הוראת המעבר תחול על הבקשה, ולא יהיה צורך בהתאמתה להוראות התכנית.**

ב. לטענה כי הסעיף המונע הריסה ובניה בחלק ממבנה או בבניין הבנוי בקיר משותף עם בניין אחר כללי ומכליל מקרים רבים מדי, ללא התייחסות נקודתית לאופי הבניה הקיימת בחלקה / מגרש, ובמרבית המקרים שטחי החלקות בעיר בטווח 500-600 מ"ר, ואז מחצית החלקה קטנה מגודל המגרש המינימלי; ולפיכך יש למונע הריסה ובניה בחלק ממבנה או בבניין הבנוי בקיר משותף, ובלבד ששטח המגרש נשוא הבקשה יהיה קטן משטח המגרש המינימלי; וכי אם שטח המגרש גדול משטח המגרש המינימלי, אופי הבינוי ייבחן מול הוועדה המקומית ומהנדס העיר. **לדחות את ההתנגדות.**

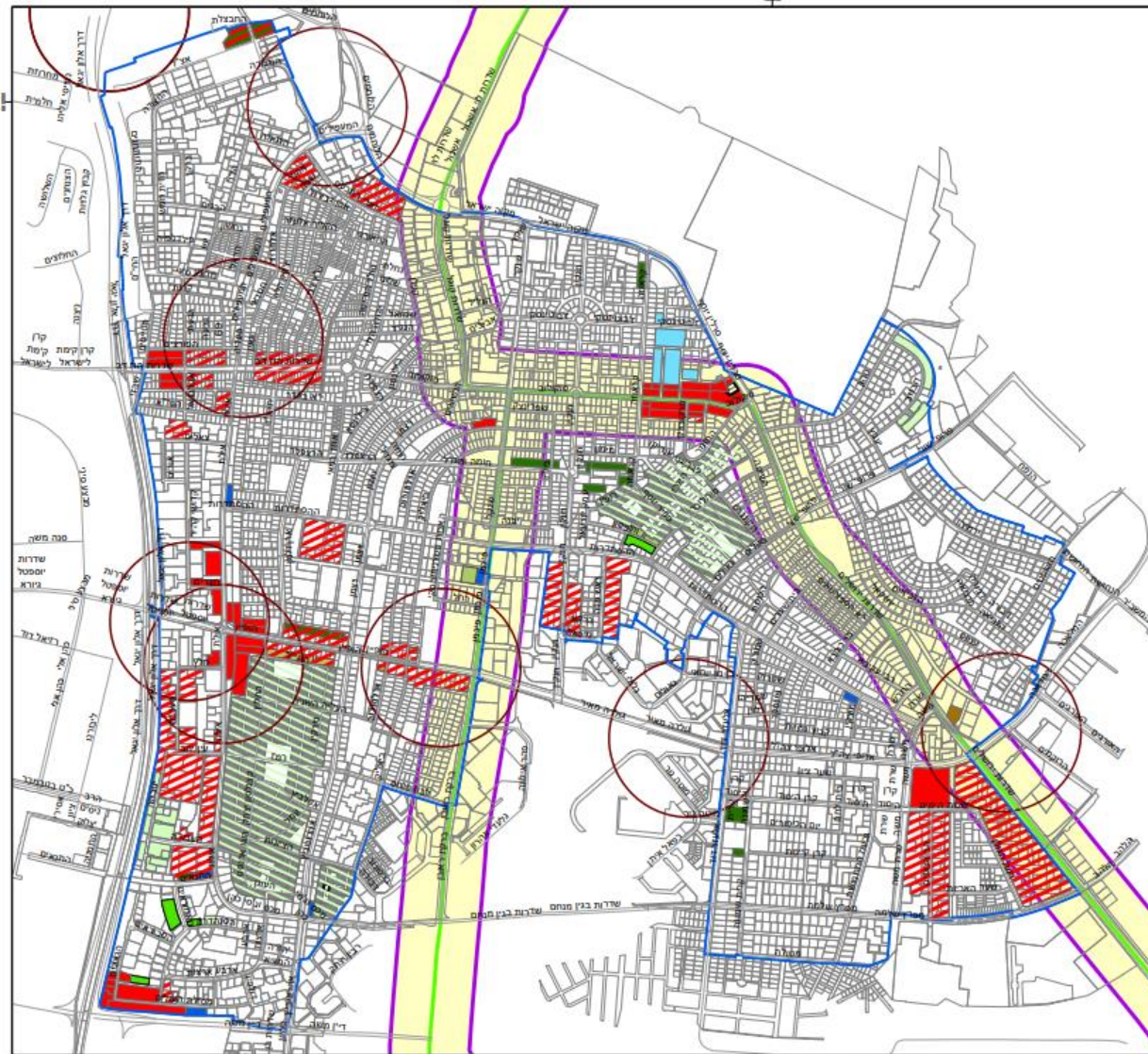
ההוראות בתכנית הקובעות כי לא תותר הריסה ובניה בחלק ממבנה הבנוי בקיר משותף עם מבנה אחר נועדו למונע מצבים מוכרים בנוף העירוני, בהם במשך שנים רבות נראית מחצית בניין נמוכה ולצידה מחצית בעלת מספר קומות גדול בהרבה הכוללת קיר אטום, באופן הפוגע במרקם ובאחידות הבינוי. התכנית מעודדת פיתוח, אולם לא במחיר של פגיעה במרקם ובחזות פני העיר. אין לקביעה זו כל קשר לגודל המגרש עליו בנויים המבנים.

4. תיקונים נוספים:

1. באזורים להכנת תכניות מפורטות: תותר הוצאת היתרי בניה טרם אישור תכנית מפורטת במקרים הבאים:
 - להרחבת דירה, במגרשים בהם חלה תכנית הרחבות מאושרת.
 - שימור, שיפוץ, תחזוקה, וחיזוק של מבנים קיימים כדין, לצורך בטיחות או הנגשה.
 2. סעיפי תחולת התכנית בסעיף 4.1.2 א' בהוראות התכנית ינוסחו כך שיובהר כי הם חלים על כל מבני המגורים בתחומה, בין אם הם מקבלים תוספת זכויות מכוחה ובין אם לא.
 3. להוראות התכנית יתווסף סעיף התואם לסעיף 23א בתמא/38, שייקבע כי סעיפים 11 - 14א בתמ"א לא יחולו על מבנים בתחום התכנית, ויבהיר כי זכויות הבניה מכוח תכנית זו אינן בנוסף לזכויות מכוח התמ"א אלא מחליפות אותן.
 4. מרפסות: סגירתן וצירופן לשטח הדירות ושימוש בשטחן לכל מטרה אחרת, יהוו סטייה ניכרת להוראות התכנית.
 5. הצמדת שטח חצר לשטחים בשימוש ציבורי או בעלי אופי ציבורי - ככל שיוקצה שטח לשימוש כאמור, לפי עיקרי ההחלטה לעניין היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית, בהתאם לצורך ולשימוש יוצמד לו גם שטח עבור חצר במרווח הצדי או האחורי, והכל בשיקול דעת הוועדה המקומית.
 6. יש למחוק את סעיף 6.14 הנוגע לתשלום דמי השבחה מהוראות התכנית, שכן הדין חל בכל מקרה.
 7. בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק, תותר התקנת עוגני קרקע זמניים נשלפים לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לפני קרקע הגובלת במגרש הבניה. עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים. לא תותר התקנת עוגנים כאמור לכיוון כביש 20; התקנת עוגנים בחלקות הסמוכות לצירי מתע"ן יידרשו לאישור הרשות המוסמכת.
 8. תיקון טעות סופר בתשריט מצב המאוסר: יש לתקן את הייעוד המאושר לחלקות בין הרחובות סוקולוב, שפרינצק וחנקין.
לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.
- החלטת הוועדה לתת תוקף לתכנית תהיה תקפה ל-3 חודשים מיום פרסום ההחלטה. ככל שלא יוגשו במהלכם מסמכים מתוקנים בהתאם להחלטה, תבוטל התכנית ותיסגר ללא צורך בדיון נוסף.

מזכירת הוועדה

יו"ר הוועדה המחוזית



נספח המתחמים

תכנית מס' 505-0464347

ח/619 - תכנית כוללת
להתחדשות עירונית וחיזוק
בבניינים בפני רעידות אדמה

שינויים שהוועדה מחליטה לקבל במסגרת החלטה למתן תוקף

מוצגים רק מתחמים בהם הוחלט
על שינוי לעומת התכנית המופקדת

מתחמים שאינם מוצגים - ישרו
בקטגוריה שנקבעה בתכנית המופקדת

מקרא

גבול תכנית

רחובות

אפשרות למתחם להכנת תכנית

ביטול סיווג

מגרשים מיוחדים

מתחם להכנת תכנית מפורטת

רחבי העיר A למבני רכבת ו/או רביעיות*

מרקם לשימור

רחבי העיר A

רחבי העיר B

רחבי העיר C

רחבי העיר D

רחוב ראשי

שמירה על תבנית בניה

חלקות

רדיוס 300 מ' מתחנת מטרו

הקו הירוק - רכבת קלה

רצועת 150 מ' מצד הרכבת הקלה

* בהתאם לקבוע בהחלטה לשיכון ותיקים ושכונת רסקו



הכנת תוכנית זו נעשתה באמצעות שימוש במידע המופקד באתר האינטרנט של
המחוז. המידע המופקד באתר האינטרנט של המחוז הוא המידע הרשמי והמחויב.
המחוז אינו אחראי על המידע המופקד באתר האינטרנט של המחוז. המידע המופקד
באתר האינטרנט של המחוז אינו מהווה ייעוץ או אחריות. המחוז אינו
מבטיח את אמינות המידע המופקד באתר האינטרנט של המחוז.
תאריך הפקת המפה: 07/08/2022