

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 806
שהתקיימה ביום 27.1.2014 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

תת 2014-608

בהשתתפות:	גבי גילה אורון	- הממונה על המחוז	- יו"ר
	אדרי נעמי אנגיל	- מתכנתת המחוז	- חבר
	גבי הילה לבנה סירוטה	- נציגת משרד המשפטים	- חבר
	גבי גילי טסלר	- מנהל מקרקעי ישראל	- חבר
	גבי טל בן דב	- נציגת המשרד לאיכות הסביבה	- חבר
	מר יעקב פרלשטיין	- נציג משרד התחבורה	- חבר
	מר משה צימרמן	- נציג משרד התיירות	- חבר
	מר מוטי ששון	- ראש עיריית חולון	- חבר
	גבי אילנה אלרוד	- נציגת אגודת האדריכלים	- חבר
	גבי נורית אינדיבו	- נציגת משרד הביטחון	- חבר
	מר אברהם רובינשטיין	- ראש עיריית בני ברק	- חבר

בנוכחות:	עו"ד חגית דרורי-גרנות	- יועצת משפטית לוועדה המחוזית
	גבי רחל דוד	- ממונה ועדה מחוזית
	גבי ענת אלשיך	- מזכירת הוועדה המחוזית
	גבי יעל זילברשטיין	- החברה להגנת הטבע

נעדרו:	גבי ולרי פוהורוליס	- נציגת משרד הבריאות	- חבר
	מר אסף גולדפרב	- נציג משרד הביטחון	- חבר
	מר טימור מגרלי	- נציג משרד השיכון	- חבר
	גבי רותי פרום- אריכא	- נציגת משרד החקלאות	- חבר
	מר רון חולדאי	- ראש עיריית תל אביב	- חבר

תקציר סעיפים:

1. 501-0146621 : מגדל הפארק בני ברק - בב/833
2. בב/מק/3241 : רחוב לח"י בני ברק
3. 506-0184770 : רג/ג/1187 תיקון לתכנית רג/1187 - ביטול תנאי להיתר בנייה
4. הר/2200 / א : חוף התכלת
5. 507-0147686 : מתחם כרמלית - תא/4055
6. תא/3360 / 1 : מרחב הדולפינריום
7. תא/מק/3983 : הירקון 18-20
8. תממ/5 / 6 : תכנית מתאר מחוזית ברמה מפורטת, מחוז ת"א, שינוי מס' 6 - הקו הסגול
9. 599-0176073 : כניסה צפונית לפארק אריאל שרון - תכנית מפורטת לחוות שלם
10. 502-0153635 : בי/545 - תוספת יחידות דיור ברחוב הרב צבי יהודה 9 בת ים
11. אישור הנחיות להכנת תסקיר השפעה על הסביבה
12. גב/431 / 77 : מתחם ההסתדרות התחדשות עירונית-הכנת תכנית
13. תמא/13 / ב/1 / 2 : תכנית מתאר ארצית למקורות החול ולעבודות החפירה להקמת "נמל המפרץ" ונמל הדלק
14. תמא/37 / ח : תמ"א ברמה מפורטת לקבלה וטיפול בגז הטבעי מתגליות ועד מערכת ההולכה הארצית
15. תמא/16 / 4 / 2 - תכנית מתאר ארצית לפסולת מוצקה - שינוי מס' 2
16. תתל/38 - דרך 65, מגן שמואל עד צומת מגידו
17. 507-0159962 - מלון נוף ים כחול לבן תל אביב יפו הירקון 48

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 806
שהתקיימה ביום 27.1.2014 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

1. 501-0146621 : מגדל הפארק בני ברק - בב/833

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים :

1. זכויות בניה :

- א. יתווספו 900 מ"ר עיקרי לתעסוקה ומסחר.
- ב. יתווספו 300 מ"ר עיקרי לצרכי ציבור לטובת שירותים כללים עירוניים ומוסדות חינוך.

2. בינוי :

- א. תתוסף קומה כך שמספר הקומות יהיה 18.5 קומות מעל קומת קרקע כפולה.
- ב. גובה קומת קרקע עד 8 מ' ברוטו , גובה קומה טיפוסית עד 4 מ' ברוטו.
- ג. הקומה הציבורית תמוקם מעל שתי הקומות המסחר.
- ד. קו הבניין למסד כולל הקומה הציבורית יהיה 5.0 מ'.
- קו הבניין לקומות מעל יהיה 6.0 מ'.

3. סביבה

- א. עריכת תיק תיעוד מקדים ע"פ הנחיות מנהל התכנון.
 - ב. ביצוע סקר גז קרקע ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה והטמעת המסקנות בהוראות התוכנית.
 - ג. הטמעת הוראות בנושא אסבסט ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 - ד. אישור משרד הביטחון ורת"א לגובה מירבי.
4. תכנית בב/ מק/ 3254 אושרה בולנת"ע בתאריך 30.4.13 לנושא הקלה בקו הבניין מדרג אזורית 482, הועדה פונה לונת"ע לאשרר הקלה זו לתוכנית.
5. תיקונים טכניים בתיאום לשכת התכנון.

2. בב/ מק/ 3241 : רחוב לח"י בני ברק

עניינו של הדיון בתכנית מפורטת נקודתית שאושרה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק ללא סמכות, ופורסמה למתן תוקף על אף פניות גורמי המקצוע במחוז כי אין לתת תוקף לתכנית בהיותה סותרת את הוראות תכנית המתאר בב/ 572 שקיבלה תוקף ב- 10.6.2012 ע"י הועדה המחוזית תוך עקיפה של הליכי התכנון שנקבעו בה.

1. ביום 10.6.12 פורסמה למתן תוקף תכנית המתאר בב/572 (להלן – "תכנית המתאר"), אותה יזמו מינהל מקרקעי ישראל ועיריית בני ברק.

2. תכנית המתאר חלה על כ- 1,450 דונם בצפון העיר בני ברק. מרבית שטחי המתחם מוגדרים במצב הקיים ביעודים חקלאי ואזור לשמורת רכבת ושטחי אחסנה לשמורת הרכבת. התכנית מציעה לייעד את האזור כמוקד תעסוקה מטרופוליני כמוגדר בתמ"מ 5 הכולל תחנת רכבת ומרכז תחבורה, שטחי תעסוקה ומסחר בהיקף של 1.5 מיליון מ"ר, שמתוכם יוקצו לפחות 150,000 מ"ר עיקרי למבני ציבור, ובגבול הצפוני של התכנית אפיק נחל הירקון שמדרומו שטח ציבורי פתוח כרצף מטרופוליני ירוק והמשכי לפארק הירקון וכפארק עירוני לרווחת תושבי בני ברק.

3. התכנית כוללת שלבים למימוש התכנית שעיקרם: אישור הועדה המחוזית לתכנית מתחמים לחלוקת שטח התכנית למתחמי איחוד וחלוקה, תוך חלוקת הזכויות וההפרשות הציבוריות, לרבות שטחי הפארק, בין המתחמים ולאחר מכן תוגש תכנית מפורטת לכל מתחם תכנון הכוללת איחוד וחלוקה של כל מתחמי האיחוד והחלוקה שבתחומה, ועל פיה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.

4. בשלבי אישורה של תכנית המתאר, יזמה הועדה המקומית תכנית בב/מק/3241 אשר חלה על מספר מגרשים ברחוב לח"י אשר מיועדים בתכנית המתאר למע"ר, ומהווים חלק ממתחמים ג' ו-ד' בתכנית המתאר. התכנית כוללת איחוד וחלוקה וקובעת בהוראות

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 806
שהתקיימה ביום 27.1.2014 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

- היחס שבה כי היא מהווה שינוי לתכנית המתאר בב/572.
בניגוד להוראות תכנית המתאר אשר קובעת, כאמור, כי תנאי להפקדת תכניות מפורטות מכוחה של התכנית יהיה אישורה של תכנית מתחמים ע"י הוועדה המחוזית, ולאחר מכן אישור תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה למתחם בשלמותו, וכן בניגוד להוראות נוספות שיפורטו בהמשך.
5. ביום 10.5.12 הוגש ללשכת התכנון המחוזית בתל אביב עותק מהתכנית לשם קבלת אישור השר לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה, סמכות שהואצלה לי"ר הוועדה המחוזית.
6. ביום 31.5.12 נקבע ע"י יו"ר הוועדה המחוזית כי התכנית טעונה אישור השר הואיל והיא סותרת תכנית מתאר מחוזית בב/572 שבתוקף ומקבעת יעוד אחסנה בשטח מאושר ליעוד מע"ר.
7. לתכנית הוגשו התנגדויות, לרבות ע"י רשות מקרקעי ישראל ומנהל נכסי הדיור הממשלתי.
8. ביום 3.9.12 שמעה הוועדה המקומית את ההתנגדויות והחליטה לדחותן מהטעם ש"ההתנגדות הינה קניינית והתכנית לא סותרת את הוראות תכנית בב/572 המאושרת". הוחלט לאשר את התכנית בכפוף להתאמת הייעודים לתכנית בב/572 ובכפוף לסעיף 3 בהערות מחלקת תב"ע שעניינו קביעת התכנית כטעונה אישור השר ע"פ סעיף 109 לחוק.
9. ביום 18.3.13 הוגשה התכנית בשנית אל לשכת התכנון המחוזית, לשם קבלת אישור השר.
10. ביום 20.3.13 נשלח מכתב מאת מתכנת המחוז המודיע כי האיחוד והחלוקה שבתכנית לחלק ממתחמי התכנון שבתכנית בב/572 עומד בניגוד מוחלט להוראות תכנית בב/572, וכי יש לקדם את תכנית המתחמים בהתאם לסעיף 11 לתכנית בב/572.
11. עקב טעות משרדית לא נשלחה במקביל הודעה החתומה ע"י יו"ר הוועדה המחוזית לפיה התכנית אינה מאושרת ע"י השר. נוכח טענת הוועדה המקומית, כי יו"ר הוועדה המחוזית לא נקטה כל עמדה בנושא, הוצא מכתב הבהרה של יו"ר הוועדה המחוזית לפיה התכנית אינה תואמת את תכנית המתאר ולא ניתן היה לאשרה ע"י הוועדה המקומית, ביום 8.12.13.
12. ביום 5.5.13 השיב מהנדס הוועדה המקומית כי התכנית נועדה להסדיר הוראת מעבר בהתאם לסעיף 12 לתקנות בב/572 הקובע כי כל השימושים הקיימים, לרבות אלו החוקיים, יהפכו שימושים חורגים בתום תקופה של 3 שנים ממועד אישורה, אלא אם תאושר תכנית מפורטת לגביהם. התכנית נועדה למנוע הפיכת השימושים הקיימים לבלתי חוקיים וחשיפת הוועדה המקומית לתביעות פיצויים בגין כך.
13. ביום 13.5.13, בטרם התקיימה ישיבת עבודה עם מתכנת המחוז שבמסגרתה נדונה התכנית, ובה הובהר כי התכנית אינה תואמת את תכניתה מתאר ולא ניתן היה לאשרה בסמכות מקומית, פורסמה התכנית למתן תוקף בעיתונים.
14. במקביל פנתה היועצת המשפטית של הוועדה ביום 2.6.13 במכתב אל יו"ר הוועדה המקומית ומהנדס העיר בבקשה כי יפרסמו הודעה בדבר ביטול תוקפה של התכנית וימנעו מלפרסם כל פרסום שטרם בוצע בדבר אישור התכנית, בהיותה תכנית שאושרה ללא סמכות.

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 806
שהתקיימה ביום 27.1.2014 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

15. בחודש יולי 2013 הוגש ערר לוועדת הערר המחוזית ע"י נציגי שר הפנים ורמ"י בוועדה המקומית. במסגרת הערר הועלו טענות סף לרבות העדר סמכות של ועדת הערר לדון בערר משפורסמה התכנית למתן תוקף.
16. לאחר מועד הגשת הערר, ביום 26.8.13 התקיימה פגישה בלשכת התכנון בין היועמה"ש לוועדה המקומית לבין היועמה"ש של הוועדה המחוזית ונציגי שר הפנים בוועדה המקומית, שבה הובהר פעם נוספת כי לא ניתן לאשר את התכנית בסמכות מקומית לאור ההנחיות הברורות שנקבעו בתכנית בב/572. סוכם כי התכנית תובא לדיון מחדש בוועדה המקומית על מנת שזו תשקול את ביטולה נוכח האמור.
17. על אף האמור, התכנית לא הובאה לדיון מחדש בוועדה המקומית וביום 2.9.13 פורסמה למתן תוקף ברשומות.
18. לאור העובדה שהתכנית פורסמה למתן תוקף, ונוכח טענת הסף שהועלתה במסגרת הערר הני"ל לעניין הסמכות, קיימה הוועדה המחוזית דיון בתכנית בישיבתה מיום 25.11.13. לדיון זומנו נציגי הוועדה המקומית, היזם (יצחקי מחסנים), והמתנגדות לתכנית (וכן רמ"י ומנהל הדיור הממשלתי). נציגי הוועדה המקומית והיזם לא התייצבו לדיון, וטענו כי זימונם 6 ימים לפני מועד הדיון אינו זמן מספק להתכונן אליו.
19. לפיכך, החליטה הוועדה לקיים את הדיון לפי סעיף 28 לחוק התכנון והבניה במועד נוסף – שנקבע בהחלטתה (30.12.13), והורתה לוועדה המקומית להימנע מכל פעולה שיש בה כדי לממש את התכנית שאושרה על ידה על פניו שלא כדין וללא סמכות, עד להחלטה אחרת של הוועדה המחוזית.
20. ביני לביני, ביום 4.12.13 התקיים דיון בוועדת הערר המחוזית, בה חזרו ב"כ הוועדה המקומית והיזם על טענתם כי לוועדת הערר המחוזית אין סמכות לדון בערר משפורסמה התכנית למתן תוקף. נוכח טענה זו וטענות הוועדה המקומית בדבר כפל הליכים, נמחק הערר לבקשת העוררים.
21. ביום 29.12.13, יום לפני מועד הדיון שנקבע כאמור מבעוד מועד, פנה היועמה"ש לוועדה המקומית אל היועמה"ש של הוועדה המחוזית, וביום הדיון – ליו"ר הוועדה, בבקשה לדחות את מועד הדיון נוכח הגשת ערר על החלטת הוועדה המחוזית אל ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לפי סעיף 110 לחוק התכנון והבניה. יצוין כי במהלך הדיון ולאחר השעה היעודה לו הודיע גם ב"כ מגיש התכנית (יצחקי מחסנים) כי המחלוקת תידון בפני המועצה הארצית במסגרת הערר שהוגש. ואכן, זה נמנע מלהתייצב לדיון ולהשמיע טענותיו.
22. סעיף 110 לחוק התכנון והבניה מאפשר הגשת ערר ע"י ועדה מקומית על החלטה בדבר אישור או דחיית תכנית, כשהחלטת הוועדה המחוזית מיום 25.11.13 אין עניינה בכך, ובכל מקרה מדובר בהחלטת ביניים שאינה ברת תקיפה במסגרת ערר מסוג זה. משכך ובהעדר צו בימ"ש למניעת הדיון, הרי שאין מניעה חוקית לקיומו של הדיון, ודחייתו אך פוגעת בצדדים שלישיים נוכח אי הוודאות המרחפת מעל התכנית.
23. לבסוף, לאחר חודשים של התעלמות הגורמים הנוגעים בדבר בוועדה המקומית מפניות ומסיכומים במחוז שפורטו לעיל, קיימה הוועדה המחוזית את הדיון ביום 30.12.13. בדיון נכחו מטעם הוועדה המקומית היועמה"ש עו"ד אריאל יונגר, ויו"ר הוועדה המקומית, מר אברהם רובינשטיין, ונציגי יתר בעלי הזכויות בתחום התכנית – ממ"י, מנהל הדיור הממשלתי, וממגורות ומכוניות בע"מ. ההחלטה התקבלה בדיון פנימי, שלא בנוכחות אף אחד מהני"ל.

לאור האמור לעיל מחליטה הוועדה כדלקמן:

1. הועדה השתכנעה כי התכנית שאישרה הועדה המקומית נגועה בפגמים מהותיים ושורשיים הנוגעים להיררכיה התכנונית הן מבחינת אי התאמתה לתכנית המתאר והן מבחינת העדר סמכות לוועדה המקומית לאשרה.
2. בדיון טען היועמה"ש לוועדה המקומית כי התכנית אינה עומדת בסתירה לתכנית המתאר, שכן מטרתה היחידה היא ביצוע איחוד וחלוקה, מבלי שניתן להוציא מכוחה היתרי בניה, ומשכך גם הפרשת שטחי הציבור תעשה בתכנית המפורטת שתבוא לאחריה; התכנית מבוססת על הזכויות המאושרות בתכניות התקפות שקדמו לתכנית המתאר, ועודן בתוקף, ומשכך אין בה חלוקה של זכויות שהוקנו בתכנית המתאר; התכנית קבעה בצורה מפורשת כי היא כפופה להוראות תכנית המתאר; וכי ניתן היה לאשר התכנית גם בהתבסס על הוראות התכנית ביחס ל"מכסה הראשונה" שהופטרה בתכנית המתאר מתחמים.
3. כאמור, תכנית המתאר קבעה כי לא יאושרו תכניות מפורטות מכוחה בטרם אישור תכנית מתחמים ע"י הוועדה המחוזית, שלאחריה יאושרו תכניות איחוד וחלוקה לכל מתחם. אין חולק כי תכנית כזו טרם הוגשה לוועדה המחוזית. על כן, עצם אישורה של תכנית איחוד וחלוקה בטרם קביעת המתחמים לאיחוד וחלוקה מנוגדת לתכנית המתאר. זאת ועוד, בניגוד לנטען, תכנית בב/מק/3241 (להלן – "התכנית המקומית") המאושרת קובעת בהוראת יחס בין התכניות (סעיף 1.6) כי היא מהווה שינוי לתכנית בב/572 עפ"י המפורט בה.
4. קידומה של תכנית איחוד וחלוקה חלקית ונקודתית עומדת בניגוד מוחלט ויסודי להוראות תכנית המתאר. ניגוד זה מפקיע את התכנית מסמכות הוועדה המקומית מכוח סעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה לאשר איחוד וחלוקה "כמשמעותם בפרק ג', סימן ז". שכן סעיף 122(5) לחוק, קובע כי "שום דבר בסעיף זה לא יתפרש כאילו מותר בתכנית לחלוקה חדשה לסטות מהוראות תכנית מתאר המחייבת במקום".
5. עקיפת הוראות תכנית המתאר יש בה פגיעה באפשרות החלוקה הצודקת בין כלל בעלי הזכויות במתחם האיחוד והחלוקה שגבולותיו אף טרם נקבעו, ואשר יידרשו להפרשות של שטחי ציבור. בניגוד לסעיף 11.2ד' להוראות תכנית המתאר בב/572 המחייב בכל תכנית הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים ולבנייני ציבור, ושטחי הרצפה תוך התאמה לשלבי הביצוע, התכנית המקומית אינה מפרישה שטחי ציבור, ואף הגבילה את ההפרשות שיעשו בתכנית עתידית רק לחלק מתאי השטח שבתחומה (1005 ו-1006), שהנם שטחים מבונים, ובכך פטרה את תאי השטח האחרים מהפרשות כלשהן לצרכי ציבור והרחיקה את אפשרויות מימושם. ויודגש, כי הפרשת שטחים ציבוריים אמורה להיעשות באמצעות תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה על מנת שהפרשתם תיעשה "מתחת לקו" במסגרת טבלאות האיזון וההקצאה, בראיה תכנונית כלל מתחמית וכחלק מן החלוקה החדשה, דבר שלא נעשה כאן וספק אם יוכל להיעשות באופן שוויוני וצודק תחת אילוצי החלוקה החדשה וההגבלות על הפרשת שטחי הציבור כאמור.
6. טבלת האיזון שאושרה במסגרת התכנית המקומית מבססת את המצב התכנוני הנכנס על השימושים וההוראות שבתכנית המתאר בב/572, ולא התכניות שקדמו לה. אף זאת בניגוד להוראות תכנית המתאר המחייבות לקחת בחשבון את הייעודים שהיו מאושרים לפני אישור תכנית המתאר (סעיף 5 להוראות תכנית המתאר).
7. זאת ועוד, תכנית המתאר נועדה להחליף את התכניות התקפות בתחומה (למעט בב/650 שאינה חלה בשטח התכנית המקומית) ולייצר הסדר תכנוני חדש, ומשכך נקבע בה כי היא

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 806
שהתקיימה ביום 27.1.2014 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

- מהווה שינוי לתכניות התקפות בתחומה, ובהן בב/559/א. משכך, לא ניתן עוד לאשר תכניות מכוחה של תכנית בב/559/א, שלא בהתאם לתכנית המתאר.
8. תכנית המתאר מאפשרת סטייה מהמתווה שתואר לעיל בשני מצבים – שימושים חורגים קיימים ומכסה ראשונה של בניה חדשה עד 150,000 מ"ר. בעוד מהנדס הועדה המקומית טען כי התכנית המקומית נועדה להסדיר שימוש חורג קיים, טען היועמה"ש לוועדה כי התכנית אפשרית מכוחה של המכסה הראשונה, אף ששני מנגנונים אלה נועדו למצבים הפוכים, וכפי שיבואר להלן אף אחד מהם לא רלבנטי לתכנית המקומית דנן.
9. סעיף 5 להוראות התכנית מקצה מכסה בהיקף של 150,000 מ"ר שטח עיקרי סחיר, אשר מימושה אינו מותנה באישור תכנית המתחמים ובאיחוד וחלוקה, אולם כפוף לאישורה של תכנית מפורטת, שתהיה כפופה להתניות לתכניות מפורטות כאמור בסעיף 11.1 לתכנית. איתור מגרשים עבור מכסה זו יהיה בשטחים שאינם מבונים ובעלי ישימות מיידית לרבות קירבה לתשתיות קיימות, ובלבד שהיתרי הבנייה במסגרת מכסה זו יינתנו אך ורק לבניה חדשה התואמת את ייעודי הקרקע המאושרים בתכנית המתאר.
10. התכנית המקומית אינה עומדת בתנאי הבסיסי הנדרש כדי להיות חלק המכסה האמורה, המכסה הראשונה, שכן השטח עליו חלה התכנית הוא שטח מבונה בחלקו. מכל מקום, גם לא מולאו ההתניות הרלבנטיות לתכניות מפורטות, ובכלל זה התייעצות עם חברת נתיבי איילון ורכבת ישראל (סעיף 11.1 ה), תכנית תשתיות, תיאום עם רשות תעופה אזרחית וכיוצא בזה.
11. זאת ועוד, תכנית מפורטת למגרשים במסגרת המכסה הראשונה היא תכנית המקצה זכויות מכוח תכנית מתאר (ואם אינה כזו – הרי שכלל אינה יכולה להיות תואמת את תכנית המתאר), וככזו היא אמורה להיות תכנית בסמכות הוועדה המחוזית.
12. עוד קובעת תכנית המתאר הוראת מעבר (סעיף 12) לפיה:
- "שימושים קיימים, שאושרו כדין ערב תחילתה של תכנית זו יופסקו, לא יאוחר משלוש שנים לאחר תחילת התכנית, אלא אם התקיים אחד מאלה:
- א. אושרה תכנית מפורטת הכוללת רשימה של שימושים חורגים עפ"י סעיף 178 לחוק או קובעת הוראות לגבי שימושים חורגים התואמים את הייעוד העתידי עפ"י תכנית זו.
- ב. הועדה המקומית תהא רשאית להאריך את תקופת שלוש השנים האמורה לתקופה של שנתיים נוספות לכל היותר מסיבות מיוחדות שיירשמו, לאחר היוועצות עם מהנדס העיר, וזאת לכל היותר עד מועד מתן תוקף לתכנית מפורטת לאזור תכנון..."
13. מהוראה זו עולה כי נותרו כשנתיים בהן התכנית מאפשרת המשך השימוש החורג ללא כל הליך נוסף, ומאפשרת לוועדה המקומית להאריך התקופה בשנתיים נוספות. לפיכך, תמוה נימוקו של מהנדס העיר בדבר צורך למנוע הפיכת שימושים קיימים לבלתי חוקיים וחשיפת הועדה המקומית לתביעות פיצויים בגין כך. זאת ועוד, התכנית המקומית דנן אינה קובעת כל הוראה באשר לשימושים קיימים ופשיטא שאינה תכנית מכוח סעיף 12 לתכנית המתאר.
14. מכל מקום, אין בהוראות סעיף 12 כדי לאפשר אישורה של תכנית מפורטת שאינה עולה בקנה אחד עם יתר הוראות תכנית המתאר. גם מבחינת הסמכות, תכנית לפי סעיף 178 לחוק התכנון והבניה, ותכנית מפורטת (ראשונה לאחר המתאר) המאפשרת המשך שימושים חורגים התואמים את הייעוד העתידי – זו כזו הן תכניות בסמכות מחוזית.
15. לאור הפגמים שנפלו בתכנית לכל אורך ההליך התכנוני - החל מהעדר סמכות לדון בתכנית ולאשרה, דרך אי קיומו של תנאי שנקבע ע"י הועדה המקומית בהחלטתה לאשר התכנית בכפוף להסדרת אישור השר, ועד התעלמות בוטה מדרישות גורמי המקצוע במחוז לפעול

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 806
שהתקיימה ביום 27.1.2014 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

במתווה שנקבע בתכנית המתאר, ופרסומה של התכנית בניגוד להן - שהינם פגמים מהותיים וחמורים היורדים לשורשו של ההליך התכנוני, ועושים פלסתר את התכנון המתארי, המדרג בין תכניות וועדות התכנון, מצאה הוועדה הצדקה להפעיל את סמכותה מכוח סעיף 28 לחוק התכנון והבניה.

16. בשים לב לחומרת הפגמים שנפלו בהליכי אישורה של תכנית בב/מק/3241 מדובר באי חוקיות בולטת אשר מכרסמת בעקרונות שלטון החוק. מדובר באחד ממקרי הקיצון בעטיים מוצדקת הפעלת הסמכות החריגה הנתונה לוועדה המחוזית מכוח סעיף 28 לחוק.

לפיכך, מורה הוועדה המחוזית לוועדה המקומית לפרסם את דבר ביטולה של התכנית.

17. ככל שלא תגיש הוועדה המקומית לוועדה המחוזית תוך 14 יום אישור של פרסום בדבר ביטול התכנית בעיתונים ופניה לרשומות לפרסם ביטול כאמור, תפעל הוועדה המחוזית לפרסום ביטולה של התכנית בהתאם לסעיף 28(ב) לחוק התכנון והבניה ע"ח הוועדה המקומית. עד לפרסום דבר ביטולה של התכנית בעיתונים וברשומות מורה הוועדה המחוזית לוועדה המקומית להימנע מכל פעולה מכוחה של התכנית המקומית ובכלל זה רישומה של החלוקה החדשה, אישור תכנית מפורטת או היתרים מכוחה או על פיה.

18. יחד עם זאת, ומבלי לגרוע מן האמור, אין בהחלטה זו למנוע שיתוף פעולה בין המחוז, הוועדה המקומית ומנהל מקרקעי ישראל, בהתאם לחוק ולמתווה שנקבע בתכנית בב/572, כשם שלא הייתה מניעה לעשות כן עד כה במשך החודשים בהם התנהל דין ודברים בקשר לתכנית המקומית.

3. 506-0184770 : רג/6/1187 תיקון לתכנית רג/1187 - ביטול תנאי להיתר בנייה

הוחלט: להוריד את התכנית מסדר היום.

4. הר/2200/א : חוף התכלת

הוחלט:

1. תכנית חוף התכלת משתרעת על פני כ- 2000 דונם הממוקמים בין כביש מס' 2 במזרח וחוף הים במערב, מדרום לרחוב אבא אבן ומצפון לעיר תל אביב יפו. התכנית מציעה תכנון רובע עירוני הכולל כ- 8700 יח"ד, מסחר, תעסוקה, משרדים ומלונאות, שטחים ציבוריים פתוחים, מבני ציבור ופארק חופי.
2. הוועדה רואה חשיבות רבה בהכנת תסקיר למתחם זה המצוי בקרבה לסביבה החופית, לאזור תעסוקה ולדרך ארצית. הוועדה מאשרת את ההנחיות להכנת תסקיר כפי שהומלצו על ידי המשרד להגנת הסביבה וכן את התיקונים כפי שצוינו בוועדה על ידי נציגת המשרד להגנת הסביבה.
3. ההנחיות לתסקיר כוללות בין היתר בחינת רצועת חוף הים והגנה על המצוקים מהכיוון הימי וזאת בנוסף לבחינת נושא זה במסגרת התסקיר המצוי כעת בהכנה לתכנית חוף הים כולו (הר/2202) על פי הנחיות דומות וזאת במטרה להשיג תכנון מיטבי של הסביבה החופית.
4. למנות ועדה מקצועית.

חברי הוועדה המקצועית:

מתכנתת המחוז - יו"ר
נציג משרד התחבורה
נציג משרד הגנת הסביבה
נציג החברה להגנת הטבע
נציג משרד הביטחון
נציג משרד המשפטים

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 806
שהתקיימה ביום 27.1.2014 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

נציג משרד התיירות

מוזמנים:

צוות הרצליה בלשכת התכנון + יועצים- תחבורה, סביבה, שמאות
צוות התכנון בראשות דני קייזר
אדרי' העיר הרצליה
עורכי תסקיר חוף הים (הר/ 2202)

5. 507-0147686 : מתחם כרמלית - תא/4055

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. זכויות בניה:

- א. (1) במגרש הצפוני: סך שטחי הבניה העיקריים ושטחי השירות, לשימוש מלונאות, מגורים ומסחר לא יעלו על 600% מתוכם 500 מ"ר שטחים עיקריים ייקבעו למסחר, יתרת השטחים העיקריים יתחלקו לפחות 50% למלונאות ועד 50% למגורים. בנוסף, יותרו מרפסות בשטח של 12 מ"ר ליחידת דיור, ו- 8 מ"ר ליחידה מלונאית.
- (2) יתווספו 200 מ"ר שטחי בניה עיקריים עבור שימושים ציבוריים בתא שטח מס' 1 (המגרש הצפוני) שירשמו על שם העירייה, ותתאפשר להם גישה נפרדת ממפלס הרחוב.
- ב. במגרש הדרומי: יוקצו 3,450 מ"ר שטחים עיקריים למבנים ומוסדות ציבור, 4,550 מ"ר שטחים עיקריים למלונאות, 1,950 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ו-500 מ"ר שטחים עיקריים למסחר
- ג. ניתן לרכז את כל שטחי הבנייה ביעוד מבני ציבור הכלולים בתחום תכנית זו בתא שטח מס' 2 (המגרש הדרומי) במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי שתאושר בוועדה המקומית טרם הגשת היתר בניה.
- ד. סה"כ מס' יח"ד למגורים יהיה עד 86 יח"ד, וכ-258 חדרי מלון. המספר הסופי של חדרי המלון ייקבע בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות לעת מתן היתר בניה.
- ה. ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממק"ים) במקום ממ"דים בקומות ביעוד מגורים, תותר המרה של שטחי שירות העודפים לשטחים עיקריים, ובלבד שלכל דירה יתווספו לכל היותר 12 מ"ר עיקרי.

2. בינוי:

- א. גובה הבניין הצפוני יהיה עד 85 מ' מעל פני המדרכה הסמוכה ויכלול 18 קומות מעל קומת הכניסה וקומה טכנית על הגג.
- ב. גובה הבניין הדרומי יהיה עד 95 מ' מעל פני המדרכה הסמוכה ויכלול 21 קומות מעל קומת הכניסה וקומה טכנית על הגג.
- ג. החזיתות הפונות לרחובות הרברט סמואל והירקון תהינה חזיתות מסחרית.

3. שימושים:

- א. בקומת הקרקע ייקבע שימוש מסחרי.
- ב. מעל קומת הקרקע יופרדו השימושים בין המגורים למלונאות באופן שהשימוש למלונאות יהיה לפחות עד הקומה החמישית בבניין הצפוני ועד הקומה ה-11 בבניין הדרומי, ומעליהם יהיו המגורים.
- ג. בהעדפה בקומות 1-5 בבניין הדרומי יותרו שימושים לצורכי ציבור.
- ד. יוקצו 20% מסה"כ דירות המגורים כדירות קטנות ששטחן הכולל (עיקרי ושירות) לא יעלה על 75 מ"ר.
- ה. בשטח הציבורי יוגדרו שימושים כלל עירוניים לחינוך, תרבות, קהילה וספורט.

4. מלונאות:

- א. על התוכנית חלה תמא/ 12 /1, השימוש המלונאי יהיה על פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות התמא.

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 806
שהתקיימה ביום 27.1.2014 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

ב. לא יתאפשר אכסון "מלונאי מיוחד" בשטח התכנית.

5. תנועה וחניה :

- א. בתחום התכנית ייבנו 4 מרתפים, שיכללו לפחות 50 מקומות חניה ציבורית במגרש הצפוני מעבר לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה לשימוש באי החוף. במידה ולא יהיה ניתן לממש את מקומות החניה הציבוריים בתחום המגרש הצפוני (תא שטח 1) ניתן יהיה לממשם בתחומי המגרש הדרומי (תא שטח 2) או בתחום הדרך ככל שהעירייה תסכים להגדלת החניון מתחת לרחובות הציבוריים המשניים.
- ב. תחום התכנית יורחב כך שיכלול את הרחובות הסמוכים בייעוד של "תכנון בעתיד" וייעד אותם לייעוד לדרך.
- ג. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול התייחסות למסלול אופניים על פי מדיניות הוועדה המקומית.
- ד. תקן חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה על פי החלטת הוועדה המחוזית מיום 25.6.2012.
- ה. המעבר הפנוי להולכי רגל בארקדה יהיה רציף וברוחב שלא יפחת מ- 4 מ'.

6. סביבה :

- א. ישמרו לפחות 15% תכנית על ותת קרקעית פנויה. תכנית תא/ע/1 לא תחול על התכנית הנדונה בעניין זה.
- ב. התכנית תכלול הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, שההייתם והחדרתם לתת הקרקע.
- ג. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית למסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, ובהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון.
- ד. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת טיפול בפסולת בניין כתוצאה מהריסת מבנים בתחום התכנית וגריסתה באתר, לפני העברתה לתחנת מעבר וכל זאת בהתאם להנחיות הרשות להגנת הסביבה בעת"א והמשרד להגנת הסביבה.
- ה. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ייבדקו השפעות מיקרו-אקלימיות ויינתנו הנחיות בדבר אמצעים לצמצום במידת הצורך.
- ו. הטמעת חוו"ד פקיד היערות שתוגש תוך שבועיים מיום קבלת ההחלטה. במידה ואין עצים יוגש תצהיר מודד.
- ז. הטמעת חוו"ד המשרד להגנ"ס שתוגש תוך שבועיים מיום קבלת ההחלטה.

7. אישורים :

- א. קבלת מסמכים מתוקנים למתחם 16, עפ"י החלטת הוועדה מיום 30.12.2013.
- ב. העברת התכנית לאישור הולחו"ף.

8. המסמכים המתוקנים להפקדה יועברו למשרד התחבורה.

9. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

6. תא/ 3360 / 1 : מרחב הדולפינריום

רקע:

התוכנית מייעדת את פינני "מתחם הדולפינריום", ומשנה את ייעוד השטח מייעוד מסחרי מיוחד לשצ"פ. משנה ייעוד שטחי שצ"פ ממזרח לרח' הרברט סמואל למסחר, תיירות ומגורים. ומסדירה דרכים קיימות. בתכנית מוצע מגדל מגורים ומגדל למלונאות בני 28 קומות, ובניה מרקמית בת 7-9 קומות עם חזיתות מסחריות.

בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 24.6.2013 נקבע כי במוקד הפיתוח יוקצו 250 מ"ר לשרותי חוף לרבות בית קפה. הוועדה תשקול תוספת שטחים של עד 500 מ"ר, לספורט ימי בכפוף להגשת

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 806
שהתקיימה ביום 27.1.2014 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

פרוגרמה ע"י הוועדה המקומית. ככל שהוועדה המחוזית תאשר את תוספת השטחים יהיו אלו בכפוף לאישור הוולחוף.
יש לציין כי במסגרת תכנית המתאר המופקדת תא/5000 אישר הולחוף את תוספת השטחים הנ"ל.
הפרוגרמה כפי שהוכנה על ידי הוועדה המקומית הוצגה בפני הוועדה.

לאחר דיון בין החברים מחליטה הוועדה כדלקמן:

בהמשך להחלטת הוועדה המחוזית מיום 24.6.13 (סעיף 1.א) ולאחר שהוצגה בפניה הפרוגרמה לספורט ימי לאורך חופי תל אביב-יפו, **מחליטה הוועדה:**

1. לאשר את התפיסה התכנונית העקרונית של הפרוגרמה לספורט ימי כפי שהוצגה בפניה.
2. לאשר תוספת של עד 500 מ"ר לשימושים ציבוריים לספורט ימי ו/או חינוך ימי בתחום תכנית "הדולפינריום" שיתוכננו כך:
 - א. השטחים יהיו משולבים בשצ"פ ויאפשרו ככל הניתן שימוש הציבור ובאי החוף בגג המבנה.
 - ב. שטחים אלה ימוקמו ככל האפשר במרחק הגדול מ-100 מ' מקו החוף ובכל מקרה לא פחות מ-75 מ'.
 - ג. גובה מרבי של הבנייה יהיה עד 7.5 מ' אבסולוטי.
3. תנאי למתן תוקף לתוספת השטחים הנ"ל יהיה אישור הולחוף לפרוגרמה עירונית כוללת לספורט הימי, הוועדה מציינת כי 500 מ"ר הנוספים הינם מעבר לשטחים שאושרו בתכנית שירותי חוף תא/3484.
4. תנאי להיתר בניה לסך שטחי הבניה בשצ"פ (750 מ"ר) יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כולל לשצ"פ המערבי ושילוב הבנייה בפיתוח השצ"פ, ואישורה ע"י הוולחוף.

7. תא/מק/3983 : הירקון 18-20

להפקיד את התכנית ולאמץ את הפרסומים כפי שפורסמו ע"י הוועדה המקומית להפקדה. הואיל ולתכנית הוגשו התנגדויות, מחליטה הוועדה להעביר את התכנית לדיון בוועדת המשנה להתנגדויות שתמשיך את ההליכים בתכנית.

8. תממ/5/6 : תכנית מתאר מחוזית ברמה מפורטת, מחוז ת"א, שינוי מס' 6 - הקו הסגול

תמ"מ 5/6 הינה תכנית מפורטת ל"קו הסגול" כפי שהותווה בתמ"א 23/א/4. תוואי הקו עובר בין תחנת הרכבת "הכבדה"- תל אביב מרכז (סבידור) דרך רחוב ארלוזורוב, בן יהודה אלנבי, לוינסקי התחנה המרכזית החדשה, תחנת הרכבת "הכבדה" - "ההגנה" בתל אביב, רחוב אלוף שדה בגבעתיים וברמת גן, חוצה את כביש מס' 4 ועובר לצד בית חולים תל השומר. משם מתפצל הקו לשתי שלוחות - השלוחה הדרומית לכיוון כביש 461 והשלוחה הצפונית לכיוון אוניברסיטת בר אילן דרך שדרות בן גוריון בקריית אונו. הקו סוטה מהתוואי שנקבע בתמ"א באזור בית חולים תל-השומר.

הנחיות לפרקים א' וב' של התסקיר לתכנית הקו אושרו במועצה הארצית בתאריך 3.4.2012.
הנחיות לפרקים ג'-ה' של התסקיר לתכנית הקו אושרו במועצה הארצית בתאריך 25.6.2013.

לפי תקנות התסקירים כאשר תסקיר נערך ומוגש בשני חלקים על מוסד התכנון לדון ולהחליט לעניין החלופה העדיפה (המופיעות בפרק ב') לפני הגשת החלק השני (פרקים ג'-ה') והפקדת התכנית.

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 806
שהתקיימה ביום 27.1.2014 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

לאור האמור **מחליטה הוועדה המחוזית** להמליץ למועצה הארצית לאשר את החלופות המוצעות בתסקיר שהוגש (במאי 2013 – והשלמותיו מאוקטובר ודצמבר 2013) ואת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה שהוגשה עבורו (מתאריך 23.12.13) בכפוף לפירוט הבא :

1. לנושא חלופת מעבר הקו באזור בית חולים תל השומר –
 - א. מקובלת על הוועדה החלופה המומלצת של התוואי "העוקף הקטן" מדרום לבית החולים.
 - ב. הוועדה מנחה את נת"ע לקדם את התכנית המשלימה לקו (בין אם בתכנית נפרדת ובין אם כחלק מתמ"א 47) שתעביר את השלוחה הדרומית של הקו בתחום מחנה תל השומר המתפנה.
2. לנושא חלופת מעבר הקו באזור כפר שלם – החלופה המועדפת היא החלופה בתוואי הסטטורי של רח' ההגנה עפ"י התמ"א המאושרת.
3. לנושא החלופות הטכנולוגיות – מקובלת החלופה המומלצת של טכנולוגיית LRT. כן מקובלת עמדת המשרד להגנת הסביבה כי יש לבחון את נושא החשמול עילי או תחתי בעת הרישוי, לאור ההתקדמות הטכנולוגית שעשויה להיות בפרק זמן זה וכי על התכנית לכלול את האפשרויות עבור שתי הטכנולוגיות – העילית והתחתית.
4. לנושא חלופות המיקרו (מיקום המסילה בחתך הרחוב) – הוועדה ממליצה לדון בכך בשלב הפקדת התכנית בחודש מאי-יוני כשלנגד עיניה יעמוד סקר העצים המפורט והתכנון המקודם כיום לחתך מורחב באזור רחוב "ארלוזורוב".

9. 599-0176073 : כניסה צפונית לפארק אריאל שרון - תכנית מפורטת לחוות שלם

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים :

1. סביבה :

- א. אישור המסמך הסביבתי ותיקונו ככל שיידרש עפ"י חו"ד המשרד להגנת הסביבה והיועצת הסביבתית של לשכת התכנון.
- ב. השלמת נספח עצים בוגרים ואישור פקיד היערות, עפ"י סעיף 83 ג' לחוק והטמעת שמירת העצים במסמכי התכנית ככל שיידרש עפ"י חו"ד פקיד היערות.

2. תנועה :

- א. הוועדה מאשרת הקלה בקו בנין לדרך אזורית 461 מ-80מ' ל-40 מ'.
- ב. חו"ד חב' נתיבי ישראל (מע"צ) לפתרון חיבור הכניסה לדרך 461.
- ג. נספח התנועה על עדכוניו ייבדק ע"י יועץ התנועה לוועדה המחוזית ויתוקן בהתאם להערותיו.
- ד. תנאים להיתר הבניה יהיו הסדרי תנועה שייקבעו ע"י משרד התחבורה.

3. תמ"אות/ תמ"מ :

- א. הטמעת חו"ד רשות הניקוז בנספח הניקוז ובמסמכי התכנית עפ"י הוראות תממ/ 5 / 3.
- ב. נחל כופר הינו עורק ראשי ע"פ התמ"א, רוחב רצועת ההשפעה מציר הנחל הינו 100 מטר (לכל צד). יש להוסיף התייחסות בהוראות התכנית בהתאמה לתמ"א / 34 / ב / 3
- ג. התכנית הינה בתחום מרקם שימור משולב בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה. לאור קיומו של הנספח הנופי והוראות התכנית המחייבות פרוט הנושא הסביבתי והנופי טרם הגשת

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 806
שהתקיימה ביום 27.1.2014 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

היתרי בניה, המשרד להגנת הסביבה אישר פטור מהכנת נספח סביבתי נופי הנדרש עפ"י סעיף 10 בהוראות תמא/ 35.

4. בינוי/שימור:

- א. גבולות המתחם לשימור יהיו עפ"י החלטת הוועדה לשימור בשטח הגליל ועפ"י המופיע בתיק התיעוד.
- ב. יש לקבל את חוות דעת יועץ השימור לוועדה המחוזית ולהטמיע את הערותיו ככל שיהיו.
- ג. כל המסמכים הכוללניים והנושאים הנדרשים לצורך הגשת היתר, יאושרו כתנאי להגשת היתר בניה.
5. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
6. כל חו"ד הנדרשות יינתנו בתוך 3 שבועות מקבלת החומר.

10. 502-0153635 : בי/545 - תוספת יחידות דיור ברחוב הרב צבי יהודה 9 בת ים

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים :

1. זכויות בנייה ובינוי

- א. תותר תוספת של 2,200 מ"ר שטחים עיקריים, כך שסך השטחים העיקריים (קיים + מוצע) יהיה 6,295 מ"ר.
- ב. מתוכם יוקצו 160 מ"ר בתת הקרקע שיהיה רכוש משותף שיירשם ע"ש כל בעלי הקרקע ויהיה לשימוש הדיירים.
- ג. מספר הקומות יהיה עד 9 קומות, מעל קומת מרתף.
- ד. גובה המבנה המירבי יהיה 35 מ' מעל הכניסה הקובעת.
- ה. יתווספו 26 יח"ד ליח"ד המאושרות כך שסך יח"ד יהיה 58. תוספת יח"ד תהיה רק בבנין החדש.

2. איכות הסביבה

- א. תיאום עם המשרד להגנת הסביבה לגבי השימוש העיקרי בתת הקרקע.
- ב. תותר 15% תכסית פנויה לחלחול מי נגר בהתאם להנחיות תמ"א/ 34 / ב/ 4.
- ג. קבלת חו"ד פקיד היערות והטמעתה בתכנית.
- ד. תנאי לאכלוס יחידות הדיור המתווספות מכוח התכנית יהיה פינוי הפסולת מהמגרש והשלמת פיתוח הגיבון והנטיעות במגרש.

3. חניה – החניה תהיה בתת הקרקע ובהתאם לתקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בנייה.

4. תיאומים –

- א. קבלת אישור רת"א ומשרד הביטחון לגובה המרבי של המבנים.
- ב. הטמעת הנחיות רשות העתיקות בהתאם למכתבה מיום 6.11.13.

5. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

11. אישור הנחיות להכנת תסקיר השפעה על הסביבה

התסקיר יעסוק במקטע של דרך הנופש (דרך עורקית מטרופולינית לפי תמ"מ 5) מזרחית לכביש מס' 4. הכביש עובר ב"ברד" שני הרביעים המזרחיים של מחלף מורשה, חוצה את כביש מס' 4 ממערב למזרח, פונה צפונה לחצות את כביש 5 מדרום לצפון ומתחבר לשטח תכנית תע"ש השרון תוך חצייה נוספת של כביש מס' 4.

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 806
שהתקיימה ביום 27.1.2014 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

הכביש עובר בתחום תכנית תמ"מ 2/5 למרחב נחל הירקון, אשר מגדירה שטח זה כשטח חקלאי מיוחד ושטח ציבורי פתוח. בנוסף לכך קיימים בסביבת מעבר הכביש: תחנת מט"ש, מתקן גאולת הירקון, בית עלמין עירוני, תחנת הפחתת לחץ לגז טבעי עתידית ומתקן עתידי לטיפול בפסולת אורגנית.

התסקיר יהווה השלמה לתסקיר שנערך לדרך הנופש מכביש מס' 4 ועד כביש מס' 20 במסגרת הכנת התכניות המפורטות של רצועת הנופש רש/ 1084 ורש/ 1010.

נציגת השר להגנת הסביבה הציגה את ההנחיות לתסקיר

12. גב' /431/ 77 : מתחם ההסתדרות התחדשות עירונית-הכנת תכנית

בהחלטת הוועדה מיום 24.12.12. בדבר פרסום תכנית לפי סעיף 77, 78 לחוק נדרשה הוועדה המקומית לעדכן את הוועדה בדבר התקדמות תכנון המתחם.

אדר' רות הרשקוביץ ומנהלת הפרוייקט גב' רבקה אבלסון הציגו בפני הוועדה את עיקרי התכנית:

1. חלוקת התכנית לכ- 10 מתחמי תכנון "פינוי בינוי".
 2. הקמת מגדלי מגורים בני 30-40 קומות.
 3. יצירת חזית מסחרית לאורך רחוב "המאבק".
 4. פיתוח שטחים ירוקים, נטיעות ושבילי אופניים ושינוי מערך הדרכים במתחם.
 5. קביעת מגרשים לבניני ציבור וכן תוספת שטחים מבונים לצרכי ציבור בתחום הבניינים.
- בנוסף צוין כי התכנית תובא לדיון בוועדה המקומית תוך 3 חודשים ולאחר מכן תועבר לדיון להפקדה בפני הוועדה המחוזית.

13. תמא/ 13/ ב' /1/ 2 : תכנית מתאר ארצית למקורות החול ולעבודות החפירה
להקמת "נמל המפרץ" ונמל הדלק

הוחלט : אין הערות לוועדה המחוזית.

14. תמא/ 37/ ח : תמ"א ברמה מפורטת לקבלה וטיפול בגז הטבעי מתגליות ועד מערכת
ההולכה הארצית

רקע:

המועצה הארצית לתכנון ובניה החליטה להעביר את תכנית המתאר הארצית תמא/37/ח להערות הוועדות המחוזיות לתקופה של 60 יום. התכנית הינה תכנית מתאר ארצית חלקית ברמה מפורטת, המיועדת לקבוע הוראות למתקני קבלה וטיפול בגז טבעי מתגליות הגז ולצנרת אספקה והולכה עד למערכת ההולכה הארצית. המועצה הארצית החליטה שהטיפול בגז הגולמי ייעשה בצורה משולבת ביים וביבשה.

מטרת התכנית :

יצירת תשתית תכנונית מפורטת, במסגרתה יוגדרו שטחים ביים וביבשה למתקנים ולצנרות, הנדרשים לטיפול והובלת הגז הטבעי הגולמי מהמקורות שנתגלו וממקורות עתידיים, במידה שיתגלו, בקידוחים ימיים מול חופי ישראל ועד להולכתו כגז מטופל, באמצעות מערכת ההולכה הארצית, אל תחנות הכח ולצרכנים נוספים, לרבות אחסון והובלת תוצרי הלוואי של תהליך הטיפול בגז.

התכנית מציגה אבחנה בין מכלול צפוני ומכלול דרומי, כאשר כל אחד מהם כולל שני מכלולי טיפול בתחום הימי ושניים בתחום היבשתי למתקני קבלה וטיפול בגז ורצועות אספקה והולכה יבשתית

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 806
שהתקיימה ביום 27.1.2014 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

וימית אל מתקני הטיפול ותחנות קבלה. התכנית חלה בעיקר על מחוזות חיפה ומרכז. במחוז תל אביב התכנית חלה בתחום הימי.

מסמכי התכנית

התמ"א כוללת הוראות ותשריטים מחייבים ונספח הנחיות להכנת תכנית ניהול סביבתי שהינו מנחה. תסקיר השפעה על הסביבה (לסביבה היבשתית ולסביבה הימית) מהווה מסמך רקע. **בשלב היתר הבניה** ולצורך הדיון בהיתר, נדרשים: מסמך חלוקת הפיתוח בים וביבשה, תכנית הנדסית, תכנית עבודה, תכנית ניהול סביבתית (תנ"ס), סקר סיכונים לתחנות הקבלה.

מהלך הדיון:

יועצת התשתיות הציגה בפני הוועדה את התמ"א בהתייחס להשפעת התמ"א על מחוז ת"א ועל תושביו.

החלטות הוועדה:

הוועדה המחוזית תומכת בקידום תכנית לגז טבעי בשל היתרונות המובהקים שיש לשילוב הגז הטבעי במשק האנרגיה של המדינה.

1. מובהר בזאת שהוועדה המחוזית תל אביב מגיבה למרכיבים בתכנית אשר נמצאים בתחום מחוזות אחרים, מתוך רצון למנוע פגיעה בשטחים פתוחים, המשרתים גם את תושבי מחוז תל אביב:

1.1 מרחב נטול מקורות הצתה - עפ"י המשרד להגנת הסביבה נדרש מרחק הפרדה בין מתקן קבלה לבין רצפטור ציבורי - 600 מ'. מרחק הפרדה בין מיכלי הקונדנסט לבין הרצפטור ציבורי - 535 מ'. בתחום זה תחול מגבלה קבועה על הפעילויות בשטח. מרחקים אלה גדולים בהרבה מהמקובל בעולם. קבלת דרישה זו מחייבת הרחקת מתקני הגז משימושים רבים ו"דחיפתם" אל השטחים הפתוחים ובכך פוגעת בשטחים הפתוחים, בכמות, באיכות וביכולת השימוש בהם.

1.2 בהתאם למדיניות הנהוגה, הוועדה מבקשת שלעת מתן היתר כל אחד מהמרכיבים המחייבים מרחק מרצפטור ציבורי יבחן לגופו בהסתמך על סקר סיכונים וייקבע המרחק המתאים לו, מתוך מגמה לצמצם פגיעה בשטחים פתוחים.

1.3 באשר לסוגיית מיקום מתקני הגז בתחום הים/היבשה – מוצע להעדיף בשלב ההיתר:

- טכנולוגיות המציגות צמצום בתפיסת השטח עבור המתקנים.
- צמצום גובה המתקנים, גם באמצעות הטמנת חלקים אפשריים.
- טיפול נופי – חזותי בהיקף שטח המתקן, תוך הכללת השטח לטיפול נופי בתחום שטח המתקן.
- כל עוד לא שונו המרחקים הקבועים היום מהרצפטור הציבורי תהא עדיפות למיקום המתקנים בים.
- עם שינוי המרחקים מהרצפטור הציבורי, או שינוי בהגדרתו, יתאפשר מיקום מתקני הגז באזורי תעשייה, בכפוף לסקר סיכונים, כאמור.

2. כדי שרשות הרישוי תוכל לאשר הוצאת היתרים מכוח התמ"א, הוועדה המחוזית מבקשת מהמועצה הארצית להכניס להוראות התמ"א הנחיות ברורות, כפי שיפורטו להלן:

2.1 מחד, התכנית הינה תכנית **מתאר ארצית מפורטת**, ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. מאידך, התכנית גמישה ומאפשרת את יישומה במספר אתרים ובאמצעות מגוון שיטות ותמהילים משתנים בים וביבשה. לאור זאת, מוצע לקבוע בהוראות מנגנונים מחייבים, שיאפשרו לרשות הרישוי לקבל החלטות מושכלות להוצאת ההיתרים, כמו קביעה שהתנ"ס מחייבת. או לכל הפחות שבסמכות הצוות המקצועי הבין-משרדי ו/או בסמכות רשות רישוי לקבוע מרכיבים מחייבים מתוך התנ"ס. בכל מקרה, יש למנוע מצב שבו בעל הרישיון יבחר שלא לפעול לפי הנחיות התנ"ס.

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 806
שהתקיימה ביום 27.1.2014 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

- 2.2 המלצת הצוות המקצועי הבין-משרדי מחייבת את רשות הרישוי לגז טבעי. בנוסף, בסמכות רשות הרישוי לדרוש דרישות נוספות.
3. הוועדה המחוזית תומכת בעמדת המשרד להגנת הסביבה, שהביע התנגדות לתפישה לפיה היזם יוכל לקבוע את תמהיל הטיפול בגז בין הים והיבשה, ותוך כדי כך לשמר לעצמו שטחים גדולים ביבשה. לטענת המשרד, יש להתנגד לכך משיקולים של שמירת קרקע ומי תהום, הרחקת מוקדי הפעילות מריכוזי אוכלוסייה ומזעור ההשפעה הויזואלית של המתקנים.
4. בסעיף 6.9 (א) בהוראות נקבע שמוסד תכנון רשאי לצמצם שטחים בתשריט לאחר הקמת כלל מרכיבי המערכת. לדעת הוועדה המחוזית מוסד תכנון מחויב לצמצם את רצועת הצנרת, כדי לאפשר הצמדת תשתיות וצמצום בזבוז הקרקע, כפי שהוצע ע"י המשרד להגנת הסביבה ובהשגה של החברה להגנת הטבע. לפיכך, יש לקבוע בתמ"א מנגנון שיחייב השבה של שטחים עודפים לייעוד המקורי.
5. במחוז תל אביב התכנית חלה בתחום הימי ונכללת בתמ"א כדי לאפשר גמישות בהעברת הצינור הימי מחוץ לתחום גלישות הקרקע הימיות. באזור זה גם מוצעת ע"י רט"ג שמורה ימית. הוועדה המחוזית החליטה בדיון בקידוח ניסיון גבריאלה להתייחס לשמורה הימית המוצעת ולחייב את היזם להתחשב בתכנון במגבלות שהשמורה הימית המוצעת מטילה. ברוח זו מתבקשת גם המועצה הארצית להתייחס לשמורה הימית, על אף שהיא מוצעת בלבד.
6. חסרים בתמ"א מנגנון לפיקוח על קיום הוראות התכנית והתני"ס, על ביצוע ומנגנון עדכון ובקרה לאורך השנים. מנגנונים אלה נדרשים לאור חוסר הניסיון בתחום הטיפול בגז טבעי בישראל ומתוך הנחה כי עם השנים, בעקבות הקמת המערכת, יצטבר ניסיון.

השגות הוועדות המקומיות:

הוועדה המחוזית העבירה את התכנית לוועדות המקומיות בהתאם לסעיף 52 (ב) לחוק התו"ב. התקבלו השגות עיריית הרצליה והשגת החברה להגנת הטבע:

הגוף המשיג	ההשגה	המלצת הוועדה המחוזית
עיריית הרצליה	לבחון השפעות נצפות מחופי הרצליה	לדחות. למרות שהמתקן בים יהיה באזור נתניה, צפויה נצפות מקו החוף של הרצליה. מדובר על נצפות על רקע "רעש ויזואלי" של מרכיבים נוספים בנוף, אשר מפחיתים את הרגישות החזותית של המתקן.
	לכלול תכנית לניהול וניטור סביבתי בשלב התמ"א	לקבל. כמפורט בסעיף 2 לעיל.
	שיפוי וקבלת ערבות מיזם התכנית לאירוע דליפה שיסכן את החופים	לקבל חלקית. מאחר שהתמ"א הינה יוזמה של הממשלה, הדרישה לשיפוי אינה רלבנטית. דרישה לערבות – מומלץ לאפשר ככל שניתן, כפוף לחוקי הגז ולתקנותיו.
	להגדיר את הגורמים האחראיים לאירועי תקלות בתחום הימי	לדחות. הוועדה המחוזית מפנה להחלטתה מיום 14.1.13 בתכנית קידוח

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 806
שהתקיימה ביום 27.1.2014 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

<p>ניסיון גבריאלה, בה הובהר ע"י המשרד להגנת הסביבה כי קיים מערך המיועד למנוע ולהתמודד עם תקלות של אירוע דליפה וכי המשרד קיבל תקציב לרכישה/רכש כלי שייט ותקנים עבור פיקוח ימי. ביחס למערך היבשתי, כמו גם בתחום הימי – האחריות לתקלות היא של המפעיל, כאשר האחריות לבקרה היא על המשרד להגנת הסביבה והמשרד לתשתיות לאומיות, אנרגיה ומים. המשרדים מתבקשים להעלות את רמת הפיקוח על גורמי זיהום פוטנציאליים.</p>	<p>והיבשתי</p>	
<p>לדחות. באחריות הזים/המפעיל מול רספ"ן ומעהב"ט.</p>	<p>לבחון את ההשפעה על נתיבי השיט למרינה</p>	
<p>לקבל חלקית. כמפורט בסעיף 2 לעיל וכלהלן: לרשות הרישוי לגז טבעי יש סמכויות המעוגנות בחוק. רשות הרישוי תפעל בהתאם להמלצות הצוות המקצועי הבין-משרדי. נושאים עקרוניים ומחלוקות יובאו לדיון בפני הוועדה המחוזית.</p>	<p>התמ"א ברמה של תכנית מפורטת, אך רמת הפירוט אינה מספקת והגמישות גבוהה מדי. החלה"ט מציעה לקבל אישור של המועצה הארצית למסמכים הנדרשים לשלב ההיתר, לאישור התנ"ס ולהכרעה בחילוקי דעות בין הצוות המקצועי לבין רשות הרישוי.</p>	<p>החברה להגנת הטבע</p>
<p>לקבל חלקית. כמפורט בסעיף 6 לעיל. בנוסף, האחריות היא של המשרד לתשתיות לאומיות, אנרגיה ומים או מי מטעמו (רשות הגז).</p>	<p>הקמת מנהלת ייעודית לניהול של מתקני טיפול בגז טבעי, פיקוח על ביצוע התכנית והתנ"ס וכן דיווח שנתי שיכלול עדכון ובקרה של כל הפעילות המצטברת בנושא הגז הטבעי</p>	
<p>לקבל חלקית. כמפורט בסעיף 6 לעיל.</p>	<p>קביעת מנגנון בקרה, עדכון ולמידה מניסיון מצטבר בנושא הגז הטבעי ודיווח למועצה הארצית</p>	
<p>לדחות. משק האנרגיה מעוניין בהפקת כמויות גז גדולות, כדי להגביר את השימוש בו.</p>	<p>לקבוע מגבלת כמות להפקת הגז במסגרת התמ"א עד 4 מלמ"ק</p>	
<p>לקבל. כמפורט בסעיף 4 לעיל.</p>	<p>צמצום רוחב רצועות הצנרת ומנגנון סטטוטורי של השבת השטחים העודפים לייעודם המקורי</p>	
<p>לקבל חלקית. כמפורט בסעיף 2 לעיל וכלהלן: רשות רישוי גז טבעי הינה גוף סטטוטורי, שיקבל הנחיות מקצועיות מהצוות המקצועי הבין-משרדי ומרשות הגז.</p>	<p>רשות הרישוי לגז טבעי, שתקבל את ההחלטות החשובות אינה גוף תכנוני, המייצג מגוון דעות ובעלי עניין.</p>	

הערות ספציפיות / טכניות לתמ"א:

1. סעיף 1.5.2 תיאור המקום – אין התייחסות למרחב תכנון מקומי-מחוזי תל אביב.
2. בסעיף 1.9 הגדרות בתכנית נכתב "סקר סיכונים לצורך בקשה להיתר בנייה, בהתאם להנחיות רשות גז טבעי" בסעיף 6.3 תת סעיף ב' נכתב כי " בהיתר לתחנת קבלה יידרש בנוסף סקר סיכונים שאושר ע"י רשות הגז הטבעי...." מוצע לשלב בהליך גופים נוספים האמונים על נושא חומ"ס: המשרד להגנת הסביבה ופיקוד העורף.

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 806
שהתקיימה ביום 27.1.2014 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

3. סעיף 4.2.5 נראה שהכוונה למנהל הבטיחות במשרד לתשתיות לאומיות, אנרגיה ומים.
4. סעיף 4.3.2 לחץ הגז בצנרת מקו החוף – לציין הגבלת לחץ לכיוון מזרח, למניעת אי הבנות.
5. סעיף 4.10.2 (ה) מפנה לסעיף 4.8.2 (ג) – שלא קיים.
6. סעיף 6.3 (ב) - דורש **אישור** של מערכת הביטחון. בעוד שסעיף 6.3 (ג) – דורש **תיאום** עם מערכת הביטחון.
7. סעיף 6.6 תכנית ניהול סביבתי – כאמור, מוצע להעזר בסיכומים בין המשרד לתשתיות לאומיות, אנרגיה ומים לבין המשרד להגנת הסביבה ורט"ג, כפי שמבוטאים בתכנית "בקשה לקידוח ניסיון/1 – גבריאלה".
8. אין הלימה בין דברי ההסבר לתמ"א, שקבעו מגבלת כמות, לבין הוראותיה שלא ציינו הנושא.
9. מוצע שתוסף הוראה לפיה עבודות הנחת הצנרת או העברתה ב-HDD באזורים רגישים תעשה בפיקוח רט"ג.
10. בתסקיר השפעה על הסביבה חסרה הדמיה של המתקן בתחום הימי. (ההדמיה במצגת אינה מספקת, כיוון שהמצגת אינה חלק ממסמכי התכנית).

15. תמא/16/4/2 – תכנית מתאר ארצית לפסולת מוצקה – שינוי מס' 2

הוחלט : אין הערות לוועדה המחוזית תל אביב.

16. תתל/38 – דרך 65, מגן שמואל עד צומת מגידו

הוחלט : אין הערות לוועדה המחוזית תל אביב.

17. 507-0159962 – מלון נוף ים כחול לבן תל אביב יפו הירקון 48

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים :

1. תכליות וזכויות בנייה:

- א. ייעוד הקרקע ישונה מ"מגורים" ל"מלונאות" (אכסון מלונאי).
- ב. היקף הזכויות ייקבע בהוראות התכנית על פי חישוב נפחי (מספר הקומות וקווי הבניין), גם אם יהיה גבוה מהרח"ק הקבוע לאזור זה בתכנית המתאר הכוללנית המופקדת תא/5000, עקב הצורך בהקמת בתי מלון קטנים ברמה B/C.
- ג. תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר חובת הקמת חזית מסחרית.
- ד. יתווספו להוראות התכנית תנאים להיתר בנייה לצורך הבטחת השימוש המלונאי, כמפורט בסעיף 3.7.1 ג' 2 בתכנית המתאר תא/5000.

2. בינוי:

מספר הקומות הקבוע לאזור זה למגרשים קטנים בתכנית המתאר הכוללנית המופקדת תא/5000 הנו 5, אך אם האזור ייקבע על ידי הוועדה המקומית כמתחם לעידוד מלונאות טרם הפקדת התכנית תותר הקמת 6.5 קומות (5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית). קווי הבניין יהיו כמפורט במסמכי התכנית.

3. תמא/34/ב/4:

נוכח גודלו של המגרש הוועדה פוטרת את התכנית מחובת שמירת תכסית פנויה. יתווסף סעיף להוראות התכנית להתקנת מתקני החדרת מי נגר.

4. סביבה חופית:

התכנית נמצאת בתחום הסביבה החופית, אך עומדת בכל הקריטריונים לקבלת פטור מאישור הוולחוי"ף.

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 806
שהתקיימה ביום 27.1.2014 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

5. בנייה ירוקה:

עמידה בתקן הישראלי לבנייה ירוקה.

6. עצים בוגרים:

א. ככל שיתברר שקיימים עצים בוגרים, יערך תיאום עם פקיד היערות טרם הוצאת היתר בניה.

ב. במדרכה הסמוכה למגרש יינטעו עצי צל.

7. האנדרטה בחזית המבנה:

יש להוסיף להוראות התכנית כי האנדרטה תישמר על ידי מוציא היתר הבנייה בעת ההריסה והבנייה, ותוצב מחדש בחזית המבנה לאחר תום בניית המבנה.

8. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

ממונה ועדות

יו"ר הוועדה