

# החלטות

## ישיבת וועדת המשנה להתנגדויות

של הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור  
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית

**ישיבה מספר 146 מיום 20.11.2024**

### הבהרות:

מסמך זה נערך לפי סעיף 48 ה' לחוק התכנון והבניה כפי שנקבע בתיקון 101 לחוק. המסמך מכיל את ההחלטות שנתקבלו באותה ישיבה ותו לא. פירוט נוסף לפי סעיף 148 (ובכללו מהלך הדיון, הצעות מיעוט, נוכחות חברים, מוזמנים ועוד) יובא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה. מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

רשימת הנושאים:

מטרת הדיון	נושא	סעיף
דיון בהתנגדויות	תמל/ 1011/ ב קריית גת	1
שמיעת התנגדויות	תמל/ 2024 נאות ספיר, אשדוד	2

**נושא מספר 1 : תמל/ 1011 / ב - קריית גת מערב רה-תכנון**

**רקע**

בפני הוועדה הוצגו התנגדויות לתכנית תמ"ל/ 1011 / ב'. התכנית היא תכנית מתקנת לתמ"ל 1011 המאושרת, והיא הוגשה לאחר שכ-3,400 מיחידות הדיור שאושרו בתמ"ל 1011, המצויות בתחומה של תכנית תמל/ 1011 / ב', כבר נמצאות בהליכי שיווק. התכנית גובלת מדרום בתמ"ל 1011 א' אשר אושרה בשנת 2022, בה נכללו הוראות להתאמת שטחי הציבור לחברה החרדית או הכללית בהתאם לאכלוס השכונה בפועל.

התכנית מציעה התאמה של הפרוגרמה לצורכי ציבור למאפייני משקי הבית של החברה החרדית, ולצורך כך מרחיבה את היקף השטחים למבנים ומוסדות ציבור. במסגרת זאת מציעה התוכנית שינוי יעוד ממגורים א' (מגרשים לבניית צמודי-קרקע) ליעוד מבנים ומוסדות ציבור. כמהלך משלים לביטול צמודי-קרקע והרחבת השטחים למבנים ומוסדות ציבור, התכנית מפחיתה את היקף יחידות הדיור הכולל, מכ-9,300 לכ-7,600 יחידות דיור. יובהר כי התכנית אינה מפחיתה מזכויות הבניה ויחידות הדיור במגרשים הנמצאים כבר בהליכי מימוש.

עוד כוללת התכנית עדכון לנספח התנועה, המתאים את מאפייני רשת הרחובות למאפייני ההתניידות של החברה החדרית, ובהתאם מרחיב את פתרונות התחבורה הציבורית, ההליכתיות ורשת שבילי האופניים. בנוסף קובעת התכנית כי תקן החניה התקף לתכנית יהיה תקן מקסימום בלבד, ללא קביעת תקן מינימום. נוסף על כך קובעת התכנית הוספת שטח מרפסות במגרשי המגורים, לרבות אלו ששווקו, בהיקף של 8 מ"ר שטחי בניה ליחידת דיור.

התכנית מקודמת על ידי רשות מקרקעי ישראל.

המליאה קיימה דיון בהפקדת תכנית זו ביום 3.7.2024 ופרסמה את החלטתה להפקיד את התוכנית להתנגדויות בכפוף לתיקונים שנמנו בהחלטתה בתאריך 7.7.2024. מסמכי התוכנית תוקנו בהתאם להחלטת הוועדה, ואלה פורסמו להערות הציבור.

למסמכי התוכנית המתוקנים הוגשו ארבע התנגדויות:

1. התנגדות הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית גת
2. התנגדות חברת נתיבי איילון
3. התנגדות מושב עזזה
4. התנגדות חברות ש. אלרוי בניה ופיתוח בע"מ ורייסדור בע"מ

הואיל ובמזכירות הותמ"ל התקבלו ארבע התנגדויות בלבד, קבע יושב ראש הוועדה, בהתאם לסעיף 19(ג1) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), התשע"ד-2014, כי לא ימונה לתכנית חוקר וכי ההתנגדויות ישמעו ויידונו בפני ועדת המשנה להתנגדויות.

ועדת המשנה להתנגדויות, לאחר ששמעה את המתנגדים, את תשובת צוות התכנון ומגישת התכנית וקיימה דיון בהתנגדויות ביום 13.11.24, ממליצה למליאת הוועדה לאמץ את החלטותיה בקשר עם ההתנגדויות שהוגשו לתכנית, ולתת תוקף לתכנית, כדלקמן:

## התנגדות הוועדה המקומית קרית גת

### 1. טענה בדבר חוסר בקווי בניין בתשריט ופגמים נוספים בתכנון למבני ציבור בתכנית

א. מעיון בתשריט התכנית, אין בהוראות התכנית המופקדת אפשרות להוצאת היתרי

בניה למבני ציבור, וזאת כיוון שלא הוגדרו להם קווי בניין, כמפורט בטבלה שצורפה

להתנגדות. לכן, יהיה צורך בתכנית מפורטת נוספת לצורך הוצאת היתרי בניה. לפי

ס' 145(ז) לחוק התכנון והבניה לא ינתן היתר בניה אלא אם אושרה תכנית הכוללת,

בין היתר, קווי בניין מותרים. התכנית אינה קובעת את קווי הבניין אף שהיא מוגדרת

"תכנית מפורטת". יש להורות על תיקון התכנית כך שישומנו בתכנית קווי הבניין, וזאת כדי שלא לגרום לעיכוב באכלוס השכונה. חסרים בתשריט התכנית גם מידות קווי הבניין.

במידה ומבני הציבור לא יהיו זמינים למתן שירותים לתושבי השכונה המערבית, הרי שעיריית קריית גת לא תוכל לספק את השירותים המוניציפליים הקבועים בחוק, וכתוצאה מכך לא תוכל להוציא תעודות אכלוס למבני המגורים בשכונה המערבית, גם אם תסתיים בנייתם. מצב זה עלול לגרום לנזקים כספיים ניכרים הן ליזמים שהשקיעו את הונם בבניית יחידות הדיור והן לקוני הדירות כאחד. לא יתכן שבשל רשלנות בהכנת התכנית האחריות תיפול על כתפייה של עיריית קריית גת. עוד צרפה המתנגדת טבלה המפרטת את החסרים בקווי בניין, כמפורט בהתנגדותה.

ב. בנוסף צורפו התייחסויות פרטניות לכמה מגרשים:

- מגרש 145: סומנה "זכות מעבר לציבור". נא לסמן מידות ולשקול לחלק את המגרש ל-3 מגרשים שונים.
- מגרש 446, 645, 945: לא ברור סימון קווי בניין החוצים את המגרש. יש לציין אם זו זיקת הנאה, או שצ"פ ולסמן בהתאם. רצוי לחלק לשני מגרשים שונים, כדי להבטיח את קיומו של המעבר. אם זה מגרש אחד יש לציין מיקום ומידות של קווי הבניין.
- מגרש 744: יש לחלק את המגרש למגרשים קטנים יותר שיתאימו למבני ציבור ויאפשרו הקצאות. יש לקבוע את מיקום המעברים כך שיאפשרו ניצול מיטבי של המגרשים או להותיר גמישות בנוגע למקומם ומספרם.

ג. יש להוסיף שטחים עיקריים בתת הקרקע עבור מקוואות, מרפאות, משרדים וקבלת קהל, אולמות כינוס ואירועים וכיו"ב, זאת כדי לנצל טוב יותר את המגרשים.

### החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לקבל את ההתנגדות בחלקה

א. סעיף 145(ז) לחוק התכנון והבניה קובע כי:

"מוסד תכנון לא ייתן היתר, מבוח תכנית שהופקדה אחרי ט' בטבת תשנ"ו (1 בינואר 1996) אלא אם כן אושרה למקרקעין, שלגביהם מבוקש ההיתר, תכנית הקובעת הוראות בכל אלה:

(1) פירוט יעודי הקרקע;

(2) חלוקה למגרשים או לחלקות וגבולותיהם, אם אלו לא נקבעו בתשריט חלוקת

קרקע;

(3) קווי הבנין, מספר הקומות או גובה הבניינים;

(4) שטחי הבניה המותרים."

לאחר שהוצג לה ניתוח תשריט התכנית על ידי צוות התכנון, מצאה הוועדה כי אף שסומנו קווי בנין בכל מגרשי התכנית, ובפרט במגרשים למבנים ומוסדות ציבור, אכן ישנם בחלק מהמגרשים אי דיוקים בסימון קו הבנין, סתירות בין קווי בנין משורטטים ורוזטות, וכן מספר קשיים גרפיים-טכניים בהבנת המסומן בתכנית.

על כן מחליטה הוועדה שיש לבצע את התיקונים הבאים במסמכי התכנית:

- הוספת קווי מידה לכל קווי הבנין בתכנית. קו בנין 0 החופף לסימון גבול המגרש יסומן בכיתוב "קו בנין 0" תשריט.
- הסרת קווי הבנין מרוזטות הדרכים, כך שלא יהיה כל חשש לסתירות, בכל שטח התכנית.
- תיקונים בקווי בנין פרטניים: תיקון קו בנין במגרש 642 כלפי מגרש 617 מ-0 ל-4 מ'; תיקון קו הבנין במגרש 542 כלפי מגרשים 511 ו-501 ל-4 מ'; תיקון קו הבנין במגרש 1042 בצדו המזרחי ל-5 מ', ו-4 מ' בגבול עם מגרש 100; תיקון קו הבנין במגרש 100 ל-4 מ'.
- מחיקת סימונים של החזית המסחרית ממגרשים 100 ו-1042 שנוספו בשל טעות טכנית ומסתירים את קו הבנין במגרשים.

ב. ביחס להערות הפרטניות, בקטעי התשריט שנכללו בהתנגדות, מקבלת הוועדה את הבקשה המהותית של הרשות המקומית, ועם זאת סבורה הוועדה שאופן השמירה על הגמישות לעת המימוש מחד וכן על הרשת המשלימה מאידך, היא בדרך של ביטול קווי הבנין החוצים וקביעת הרשת המשלימה בדרך של זכות מעבר ולא בדרך של פיצול המגרשים.

על כן מחליטה הוועדה שיש לבצע את התיקונים הבאים במסמכי התכנית:

ביטול קווי הבנין החוצים את מגרשים 945, 645, 446, 744, 145 והחלפתם בסימוני זכות מעבר לציבור כפי שמופיע במגרשים 744 ו-145.

ג. התכנית מציעה 350 אחוזי בניה במגרשים המיועדים למבני ציבור. הוועדה סבורה שהיקף זה של זכויות הינו היקף מספק המייעל את השימוש במשאב הקרקע. עם זאת, בכדי להגדיל את הגמישות במימוש מבני הציבור יש להוסיף 50% בנייה נוספים בתת הקרקע (עיקרי ושירות). השימושים המותרים מתחת לקרקע יהיו השימושים המותרים בכל המגרש, באופן המאפשר את מימושם בהתאם למותר עבור כל שימוש. אין להרחיב את

השימושים המותרים לאולמות אירועים מסחריים וכד', אלא ניתן להתיר רק שימושים שהם חלק ממטרה ציבורית כפי שהוגדרה בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה וחקיקת משנה מתוקפו.

## 2. נושאים תכנוניים נוספים הטעונים תיקון בתכנית המופקדת:

על מנת לשמור על איכות תכנונית התואמת את המקובל בשכונות החדשות בקרית גת (כרמי גת וכרמי גת צפון) וכדי לאפשר הוצאת היתרים ואכלוס בהתאם לחוק התו"ב עבור השכונה המתוכננת, הוועדה המקומית מצאה שיש לתקן את מסמכי התכנית המופקדת בנושאים אשר פורטו בהתנגדותה בפרק ב'.

### **החלטת ועדת המשנה להתנגדויות: לקבל את ההתנגדות בחלקה**

הוועדה רואה חשיבות גבוהה בהבטחת ישימות התכנית ואיכות התכנון וזאת תוך שהיא קשובה להערות הוועדה המקומית לתכנון ובניה, על בסיס הידע המקצועי ותפקידה המרכזי בהבטחת איכות התכנון בעיר. לאור זאת, הוועדה מחליטה לקבל בחלקה את ההתנגדות, ככל הניתן ובהתאם להנחיות "תכנון חושב רישוי" של מינהל התכנון, וזאת בכל מקום שבו מסמכי התכנית אינם נותנים מענה מספק לנושאים שהועלו בהתנגדות. נפרט:

א. **טענה:** יש לוודא שמיקום המעברים בעלי זיקת הנאה לציבור, הקוטעים את המגרשים ביעוד שב"צ, נמצאים במקומות המתאימים לשימוש ציבורי הולכי הרגל ולא במקומות המתאימים לחלוקה הישנה למגרשי בנה ביתך.

### **החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לקבל את ההתנגדות בחלקה**

מיקומי המעברים בזיקת מעבר בתוכנית המופקדת נקבעו במקומות המשפרים את הנגישות לשטחים הפתוחים הגובלים בתכנית. יש לתקן את מיקום המעבר הצפוני במגרש 744 כך שיהיה המשכו של רחוב מס' 43, ולתקן את נספח הבינוי בהתאם.

זאת ועוד, בסעיף 6.13 (6) בהוראות התכנית נקבעה גמישות למיקום זכויות מעבר אלה, ושם נקבע: "מיקום זיקות הנאה שסומנו בשטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבורי ייקבעו במסגרת תכנית הבנייה של שטחי מוסדות הציבור וישמשו למעבר הולכי רגל ורכבי אופניים בכל שעות היום." הוועדה סבורה כי סעיף זה מאפשר גמישות מספקת לצורך קביעת מיקומם הסופי של זכויות המעבר במסגרת תוכנית הבנייה. עם זאת, ובהתאם לעקרון העומד בבסיס הצעת המתנגדת,

הוועדה מחליטה להוסיף בסוף סעיף זה, כי במסגרת תכנית הבניה ניתן לצמצם את רוחב המעבר ב-40% לכל היותר. וזאת תוך הותרת גמישות גם בהיבט זה לטובת ביצוע מבני הציבור בשכונה.

ב. **טענה:** לסעיף 4.1.2 ב יש להוסיף: יותרו מרפסות מקורות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ולא פחות מ- 10 מ"ר. שטח המרפסות יהיה בנוסף לשטח העיקרי המצוין בטבלה 5. במידה והמרפסת המקורה היא חלק ממרפסת לא מקורה, ניתן יהיה להקטין את החלק המקורה ל- 6.0 מ"ר ובלבד ששטח המרפסת הכולל (סכום שטחי החלק המקורה והלא מקורה יחד) לא יפחת מ- 16.0 מ"ר. זאת כדי למנוע בנית מרפסות ששטחן הכולל קטן מ- 8.0 מ"ר - גודל שלא מאפשר שימוש נאות.

#### החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לדחות את ההתנגדות

הוועדה מקבלת עקרונית את עמדת הוועדה המקומית כי יש להבטיח איכות דיור טובה בתחום התכנית, בין היתר באמצעות הוספת שטחי מרפסות, ועל כן נוספו שטחי מרפסות לכל המגרשים בתכנית, לאחר שכזכור אלה לא הוקצו במסגרת תמ"ל/ 1011 המאושרת. לצד האמור, על פי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים), שטח מרפסת שאינו מקורה הוא שטח שאינו נמנה בסך שטחי הבניה המותרים. כחלק מהתאמת התכנון לחברה החרדית, נלקח בחשבון שכל מרפסת בתחום התכנית יכול שתכלול חלק לא מקורה ('מרפסת סוכה'), ולכן שטח המרפסת המקורה יש בו כדי לגלם מבחינה פוטנציאלית שטח מרפסת ממוצעת גדול יותר. לצד זאת, בעת שמיעת ההתנגדויות הציגו המתנגדות רייסדור וש. אלרוי הסבר תכנוני בדבר השטח הנדרש לפי בדיקתן למימוש מרפסות סוכה. מן הבדיקה עולה כי כדי ליצור חזית רחוב רציפה ועירונית, נדרש דירוג מרפסות סוכה באופן שגודל המרפסת משתנה מקומה לקומה, והוא רחב יותר בקומות התחתונות. לאור בדיקה ממוקדת זו, המתבססת על בקשות להיתרים שהוכנו על ידי המתנגדות, ולאור תמיכת הרשות המקומית, השתכנעה הוועדה יש לתקן את שטחי הבניה למרפסות ל-10 מ"ר בממוצע.

ג. **טענה:** יש להוסיף בסעיף 4.2 כל חזיתות הבניינים, מגורים, תעסוקה ובנייני ציבור, יחופו בחיפוי עמיד: אבן, אבן נסורה, לוחות בטון וכיו"ב בשטח של לפחות 70% משטח החזית הכללי, זאת כדי להקל על תחזוקת המבנה לאורך זמן.

#### החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לדחות את ההתנגדות

ההצעה לקביעת חומרי גמר אינה תואמת עקרונות "תכנון חשוב רישוי" לפיהם יש להימנע מקביעת "הוראות מרשמיות" בתכניות, המגדירות עקרונות תכנוניים במושגים טכניים או כמותיים קשיחים. מאפיינים אלה של הבינוי מקומם במסגרת "תדריך בינוי ופיתוח" כפי שהוגדר בסעיף 6.1 (3) בהוראות התכנית, או בהנחיות מרחביות.



ד. **טענה:** ס' 4.8.1 – 6, מקומם של מתקני איגום והשהיה הוא בשצ"פים, לא במגרשים למבני ציבור. נא לציין בסעיף 6.6.7 שפתרון יוצג בתכנית בינוי 1:500, שתאושר לפני הבקשה להיתר.

#### החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לדחות את ההתנגדות

ס' 6.1 (2) (טז) קובע כי "תכנון מערך ניהול/ויסות/שימור מי נגר" יקבע כחלק מתכנית הבינוי והפיתוח, אישורה של תכנית בינוי ופיתוח נעשה על ידי הוועדה המקומית ועל כן, תהיה לה שליטה בשלב זה על פריסת שטחי האיגום. נספח הניקוז לתכנית הוא נספח רקע שאינו מחייב לגבי מיקום או נפח פתרונות ניהול הנגר. ההוראה בסעיף 4.8.1 היא הוראה מאפשרת שאינה מחייבת שימוש במגרשים ביעוד למבני ציבור לצורך ניהול נגר. הוראה דומה המאפשרת שימוש של ניהול ויסות השהיה ואיגום של מי נגר מצויה גם בסעיף 4.5.1 (שימושים מותרים בשצ"פ).

ה. **טענה:** יש להוסיף שבמגרשים למבנים ומוסדות ציבור, ניתן להשתמש בקומת המרתף הראשונה לשימוש עיקרי, ובלבד שיוותקנו בה חלונות שגובהם לא יפחת מ- 60 ס"מ. יש להטמיע הערה זו יחד עם תוספת לשטח עיקרי בתת הקרקע בטבלה 5 עבור מגרשים ביעוד שב"צ. השימוש בתת הקרקע למטרות עיקריות יאפשר ניצול טוב יותר של המגרשים ויאפשר בניית פונקציות כגון מקוואות, אולמות לימוד ואירועים (כחלק מבית כנסת), ספריות וכיו"ב בתת הקרקע. לחילופין, ניתן להוסיף הערה לטבלה המאפשרת ניוד שטח עיקר מעל הקרקע לתת הקרקע

#### החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לקבל את ההתנגדות בחלקה

לעניין הוספת שימושים עיקריים בקומות המרתף של מבני ציבור, לקבל את ההתנגדות, ראה מענה בסעיף 1 (ג) לעיל לעניין תוספת זכויות בתת הקרקע כמפורט שם. לעניין ההצעה לקביעת גובה חלונות, לדחות את ההתנגדות, הצעה זו אינה תואמת את עקרונות "תכנון חשוב רישוי" לפיהם יש להימנע מקביעת "הוראות מרשמיות" בתכניות המגדירות עקרונות תכנוניים במושגים טכניים או כמותיים קשיחים.

ו. **טענה:** יש להוסיף דרישה לציון בתכניות בינוי 1:500, שגובה מפלס הכניסה הקובעת למבני ציבור לא יעלה על 1.10 מ' מעל המדרכה הסמוכה לכניסה, זאת כדי לאפשר קשר עין בין הצירים הציבוריים ובין מבני הציבור ולהפוך אותם מזמינים לציבור הולכי הרגל.

#### החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לקבל את ההתנגדות בחלקה

בסעיף 6.1 (1)(ג) להוראות התכנית נקבע כי תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 תכלול בין היתר "מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ובכלל זה דרכים ומגרשים ציבוריים, מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית". הוועדה קובעת כי יש להוסיף לסעיף זה כי גובה הכניסה הקובעת למבני ציבור יבטיח נצפות ונגישות מחזית הרחוב.

ההצעה לקביעת גובה של 1.1 מ' אינה תואמת כאמור את עקרונות "תכנון חשוב רישוי" לפיהם יש להימנע מקביעת "הוראות מרשמיות" בתכניות המגדירות עקרונות תכנוניים במושגים טכניים או כמותיים קשיחים.

ז. **טענה:** היות ובחברה החרדית קיימת דרישה למבני פנימיות הכוללים לינה, כחלק מהשיבות הקטנות והגדולות יש להוסיף בס' 4.8, בין השימושים למבני ציבור, פנימיות. ניתן להגביל את השימוש הזה למגרשים ששטחם מעל 7.0 ד'. אי הוספת שימוש הפנימיה יעבב הוצאת היתרים לשיבות הצפויים להידרש במתחם.

#### החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לקבל את ההתנגדות בחלקה

הוועדה השתכנעה כי בהתאם לצורכי החינוך של החברה החרדית, יש לאפשר חדרי פנימיה בשימוש נלווה המהווה חלק ממוסד חינוך, וזאת במסגרת התאמת התכנון לאוכלוסייה החרדית. יש להוסיף לסעיף 4.8.1 בהוראות התכנית "חדרי פנימיה בשימוש נלווה למוסדות חינוך על-יסודיים".

ח. **טענה:** כדי להקל על הקצאות לצרכי ציבור וכן על קבלת הרשאות להקמת מבני חינוך ותרבות, יש להוסיף סעיף איחוד וחלוקה: "במקרה הצורך, יותר ביצוע הליך איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית. הרישום יבוצע על ידי היזם ועל חשבון".

#### החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לדחות את ההתנגדות

הוועדה סבורה כי יש לנושא זה מענה בתכנית כעת, שכן בסעיף 4.8.2 (א) (5) להוראות התכנית נקבע כי: "מוסד תכנון יהא מוסמך לאשר את חלוקת תאי השטח בייעוד זה, באמצעות תשריט חלוקה שיוגש לאישור".

סעיף זה מאפשר את הדרוש לצורך חלוקת שטחי ציבור בהתאם לצורכי הרשות המקומית. לעניין הבקשה לביצוע על ידי היזם, אין מקומה של תוכנית סטוטורית לקבוע מי הגורם אשר יישא בעלויות אלה.

ט. **טענה:** כדי לוודא שהשטחים המבונים לצרכי ציבור, יועברו לידי הרשות המקומית וירשמו על שמה יש להטמיע את ההערה במלואה. בסעיפים הרלוונטיים 6.1 ו 6.12 יש לציין: "השטח המבונה למטרות ציבור הנמצא במגרשים סחירים, ירשם על שם הרשות המקומית על ידי היזם ועל חשבון". במידה וההערה לא תרשם, לא ניתן יהיה לחייב את היזמים ברישום השטח המבונה לבניני ציבור על שם הרשות המקומית.

#### החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לקבל את ההתנגדות בחלקה

סעיף 6.12 הפקעות ורישום, ס"ק ה' אומנם קובע במתכונתו המופקדת כי "ביעוד מגורים ד' וביעוד מגורים מסחר ותעסוקה, מתאפשרים שימושים ציבוריים אשר לצורכם הוקצו שטחי בניה לשימוש "מבנים ומוסדות ציבור" בטבלה 5 לעיל. לגבי שטחים אלה תירשם זכות בעלות או חכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור". לצד זאת, הוועדה רואה לנכון לשנות את נוסחו של הסעיף האמור כך שזה יקבע כי "ביעוד מגורים ד' וביעוד מגורים מסחר ותעסוקה, במגרשים בהם הוגדרו שטחי בניה לשימוש "מבנים ומוסדות ציבור", הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותרשם במרשם ע"ש הרשות המקומית. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 בדבר השימוש הציבורי".

לעניין הבקשה לביצוע על ידי היזם, אין מקומה של תוכנית סטטוטורית לקבוע מי הגורם אשר יישא בעלויות אלה.

י. **טענה:** סעיף 6.2 תנאים בהליך הרישוי, יש לציין: "הקצאת שטח במגרש למבני ציבור תבוצע רק לאחר אישור תכנית בינוי המראה את חלוקת המגרש לתאי שטח על ידי מהנדסת העיר". זאת כדי לאפשר חלוקה יעילה של המגרשים בין כל הפונקציות הנדרשות לשירות הקהילה. עבור מבני ציבור יש לציין - כל בקשה להיתר תכלול התייחסות סכמטית למכלול הבניה האפשרי במגרש. חלק מתאי השטח בתכנית ביעוד מבנים ומוסדות ציבור צרים מדי ואינם ישימים.

#### **החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לקבל את ההתנגדות בחלקה**

סעיף 6.1 (1) (טו) להוראות התכנית קובע כי כחלק מתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 שתאושר על ידי הרשות המקומית יקבעו "אופן העמדת מבני ציבור, בדגש על העמדתם באופן שיתרום ככל הניתן להעשרת המרחב הציבורי". בהתאם לסעיף זה הוועדה המקומית תוכל לוודא כי כלל השימושים הנדרשים הוקצו באופן מספק במגרשים למבנים ומוסדות ציבור וכי היתרים, שיוצאו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח, יותאמו לצרכים בכלל המגרש. לצד האמור, בשל היקף מבני הציבור הגדול הנדרש להתאמת התוכנית לחברה החרדית, ומורכבות התיאום בבינוי מספר מוסדות במגרש אחד, ועל מנת להבטיח ניצול יעיל של משאב הקרקע, יש להוסיף הוראה לס' 4.8.2 להוראות התכנית, לפיה "תנאי להיתר בניה ביעוד זה יהיה הגשת תכנית העמדה לכלל מבני הציבור במגרש הנדרשים בו".

לעניין ישימות המגרשים למוסדות הציבור, נספח הבינוי המהווה נספח רקע לתוכנית, מציג היתכנות מלאה למימוש של מוסדות הציבור הנדרשים על פי הפרוגרמה, לרבות חצרות ושטחי ספורט, כולל במגרשים הצרים יותר בהם ימוקמו מוסדות קטנים יחסית. ס' 4.5.1 (10) להוראות

התכנית מאפשר שימוש בשטח ציבורי פתוח סמוך המסומן ב"הנחיות מיוחדות" לשטחי חצר וספורט עבור המגרשים הצרים.

יא. **טענה:** בסעיף 6.6 – יש להראות בתכניות 1:500 את מקומם של מתקני האיגום והשהיה בשצ"פים (לא במגרשים למבני ציבור). זאת כדי לוודא שאכן יהיו כאלה ולמנוע את הצפת מערכת הניקוז העירונית.

#### **החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לדחות את ההתנגדות**

כפי שצוין לעיל, ס' 6.1 (2) קובע כי "תכנון מערך ניהול/ויסות/שימור מי נגר" יהיה חלק מתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500, ראו מענה לעיל.

יב. **טענה:** כדי להבהיר ליזמים ולרשויות הנוגעות בדבר, שלא יינתנו תעודות אכלוס למבני מגורים בטרם הסתיימה בנייתם של מבני הציבור הנחוצים לאוכלוסייה (מוסדות חינוך, תרבות וקהילה) יש להוסיף סעיף בפרק 6 (הוראות נוספות): "תנאי לאכלוס מבני המגורים: סיום בניית מבני הציבור הנדרשים"

#### **החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לקבל את ההתנגדות בחלקה**

הוועדה קובעת כי יש להוסיף את הוראות הסעיף הגנרי של הותמ"ל לעניין שלביות הביצוע בתכניות: "המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הקמת המגורים המוצעים בתכנית זו, לרבות הרחובות, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

הוועדה סבורה כי באופן זה תובטח הקמת מבני הציבור באופן המתאים לשלבי אכלוס השכונה, ואילו הטלת תנאים והגבלות על שלב תעודת הגמר (שלב האכלוס), לאחר שהסתיימה הבניה, לא תשפר את קצב הביצוע של התשתיות ושטחי הציבור לסוגיהם.

יג. **טענה:** מגרש 400 – ביעוד מגורים, מספר ותעסוקה – יש להראות שצ"פ בפינת המגרש – להשלמת הכיכר העירונית הנוצרת משצ"פים 44, 45, 48.

#### **החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לקבל את ההתנגדות**

הוועדה קובעת שיש לתקן את התשריט ונספח הבינוי בהתאם, זאת ללא שינוי בבינוי, וללא הפחתה בזכויות הבניה וביחידות הדיור בתא שטח 400, כיוון שסימון מיקום החזית המסחרית הותיר שטח זה כרחבה פתוחה גם בתכנית המופקדת.

יד. **טענה:** בשל זכויות הבניה הגבוהות יחסית לשטח המגרש במגרשים ביעוד מעורב, מגורים, מסחר ותעסוקה, לא ניתן לחייב בביצוע גינון על גבי 30% משטח המגרש ולכן יש לקבוע שבמגרשים 300, 400, 500 ו-600 יידרש שטח מגון משמעותי, הנגיש לכלל דיירי המגורים בהיקף שלא יקטן מ-10% משטח המגרש הכללי. בנוסף, ידרשו בכל מגרש פינת ישיבה מוצלת ופינת משחק לילדים בהיקף של 20% משטח המגרש על גבי גג קומת המסחר ו/או קומות התעסוקה. שטח זה יהיה נגיש לכלל דיירי המגורים. המעקות יהיו בגובה מינימלי של 1.40 מ' והשטח יהיה מוגן מפני נפילות של חפצים מקומות עליונות. אמצעי המיגון יאושר במסגרת ההיתר על ידי מהנדסת העיר.

#### **החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לקבל את ההתנגדות בחלקה**

תאי שטח 300, 400, 500 ו-600 תוכננו כמוקד אינטנסיבי ומעורב שימושים במרכז השכונה ואכן גובה ותכנית הבינוי אינם מאפשרים לקיים בהם את אותו אופי של מבנים עם גינון משותף נרחב. בהתאם לכך, יש להפחית את השטח הגינון המינימלי ל-15% משטח המגרש בלבד בתאי שטח אלה וכן במגרשים ביעוד מגורים ד', אשר על פי בדיקת צוות התכנון נדרשת גם בהם גמישות בעניין זה. בחזית כל אחד מהמגרשים מוצעת כיכר עירונית ביעוד שצ"פ בשטח כולל של כחצי דונם, אשר יהווה גם מרחב פתוח איכותי עבור הדיירים וייתן מענה לצורך שהעלתה המתנגדת. בנוסף, לאור היקפי הזכויות המוצעים במגרשים אלה, קיומם של גגות נגישים על גבי שימושי המסחר והתעסוקה אינם מובטחים, ולכן לא ניתן להסתמך עליהם כמענה משלים לגינון לטובת הדיירים.

ההצעה לקביעת גובה מעקות אינה תואמת את עקרונות "תכנון חשוב רישוי" לפיהם יש להימנע מקביעת "הוראות מרשמיות" בתכניות המגדירות עקרונות תכנוניים במושגים טכניים או כמותיים קשיחים.

טו. **טענה:** לאורך דרך מס' 1, בצידה המערבי, מופיעים 3 קוים, על פי המקרא, נראה שהאמצעי, הורוד, הוא קו מתח גבוה, אך מ-2 צידיו מופיעים קוים אדומים של קו נקודה – על פי המקרא, קווי בניין. נראה שהכוונה הייתה לסמן קו חשמל מתח גבוה ת"ק, או משהו אחר שאינו קו בניין, כי לא נהוג לבנות על דרכים. יש לתקן או לבטל סימון זה, כדי למנוע חוסר הבנה.

#### **החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לקבל את ההתנגדות**

הוועדה קובעת שיש למחוק את סימון קווי הבניין ולקבוע במקומו קו של מגבלות בנייה. סימון זה היה רלוונטי בתכנית המאושרת תמל/1011, בה הקו עבר בסמיכות למגרשי מגורים. הוראות התכנית יעודכנו בהתאם.

טז. **טענה:** לא ברור מה המשמעות של מגרש 955 ביעוד שצ"פ. בשל המורפולוגיה שלו קשה לנצל אותו, הוא לא נגיש לציבור ועדיף להגדיל את המגרש לצרכי ציבור הסמוך לו.

### החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לדחות את ההתנגדות

ייעודו של תא שטח 955 הוא "שטחים פתוחים", והוא המשכו של תא שטח 50 מהתכנית המופקדת באותו יעוד, ולכן אין כל קושי לממש את השימוש בו, המהווה חלק מתחום פארק הנחל. ייעוד זה מעיד על פיתוח אקסטנסיבי שמתאים למאפייני המקום.

יז. **טענה:** יש לחייב בנית מפרצים לתחנות אוטובוס על צירים ראשיים, ובמיוחד ליד מוסדות חינוך. התעלמות מהנושא, או כל פתרון אחר גורם לחסימות תנועה ופקקים בשעות העומס.

### החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לקבל את ההתנגדות בחלקה

מפרצי הורדה והעלאה מהווים הסדר תנועה אשר נמצא בסמכות רשות התמרור המקומית. נספח התנועה של התכנית הוא נספח רקע בלבד ואינו קובע את פתרון ההורדה וההעלאה. חתכי הרחובות המוצעים בנספח התנועה מאפשרים מקומות רבים להעלאה והורדה לצד מבני הציבור, במקום רצועות החניה. לצד האמור, על מנת להבטיח שירות נאות של הורדה והעלאת תלמידים, יש לקבוע במסגרת ס' 6.1 (2) להוראות התכנית, כי במסגרת תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 יקבעו הכניסות למבני הציבור ומקומות העלאה וההורדה לצדם.

## התנגדות מושב עוזה

### 1. טענה בדבר אי קיום מחויבות יזם התכנית לפי חוק הותמ"ל

ישוב עוזה הוא מושב חקלאי דתי במועצה האזורית שפיר. הישוב ממוקם בסמיכות מיידית ודרומית לקרית גת. חקלאי המושב מתפרנסים בעיקר מגידולי ירקות וגידולי שדה, במושב רפתות דיר צאן ולולים. תמל 1011 המאושרת כוללת שטח של כ-1,170 דונם משטח המשבצת של עוזה. בעקבות אישור התכנית נדרש המושב להשיב את הקרקע לרשות מקרקעי ישראל. תכנית זאת היא ראשונה בסדרה של שורת תכניות שעיקרן הרחבה של קרית גת בשכונות מגורים ותעסוקה אשר מותירות את המושב כמעט ללא שטח חקלאי, (למעט חלקות א') המושב נותר ללא פעילות יצרנית והאגודה נותרה ללא תשתית לקיום פעילות חקלאית וללא אמצעי יצור. בשלב זה כאשר סוקרים את כל התכניות הקיימות והעתידיות שחלות באזור, תכנית המתאר העירונית של קרית גת, תכנית המתאר החדשה של קרית גת, את שינוי תכנית המתאר המחוזית לגבי השטח לפיתוח קרית גת

ואת תכנית שינוי המרקם העירוני של קריית גת של תמא 35 נראה כי נגזר גורלו של המושב וקיומו העתידי מוטל בספק. למעשה המושב נבלע ע"י העיר קרית גת ועתידו אינו ברור. התכנית הנ"ל ותוכניות נוספות יצרו מצב שבה עוזה נותרה כמובלעת בתוך קרית גת, מה שמעולם לא נידון, ולא נבחן משום שכל תכנית ראתה את משמעויות התכנית שנידונה בלבד ללא בדיקה של השפעה אינטגרטיבית מצטברת על המושב. אגודת עוזה מחזיקה בחוזה בתנאי משבצת מול רשות מקרקעי ישראל. עד היום רשות מקרקעי ישראל לא השלימה את פידיון הקרקע נשוא התכנית. למרות שגם רשות מקרקעי ישראל מחויבת לפעול על פי חוק הותמ"ל, הרי שעד היום לא נערך חוזה ולא נחתם חוזה השבה לגבי החלק הצפוני של המתחם, לא חושבה זכות הייזום של המושב ולא הוקפאו מגרשי זכות הייזום לטובת עוזה – למרות שכל הנ"ל היה אמור להסתיים עוד בטרם מתן תוקף לתכנית תמ"ל/1011.

#### **החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לדחות את ההתנגדות**

התכנית ממוקמת בתחום המרקם העירוני על פי תמ"א 35, בתחום השטח לפיתוח על פי תמ"מ 93/14/4 ובתחום השטח לפיתוח בתכנית הכוללנית של קרית גת המקודמת בימים אלה. המקום לשקילת כלל השיקולים הנוגעים ליחס שבין הרחבת קרית גת וצמצום המרחב הכפרי אירע כבר בדיוני מוסדות התכנון בתכניות להרחבת שטחי הפיתוח של קרית גת בתיקונים לתמ"מ 4, והמרקם העירוני של העיר בתמ"א 35. כמו כן, אלו קיבלו ביטוי עוד בהחלטת הותמ"ל על אישור תמ"ל 1011 המקורית. מכל מקום, שיקולים אלה אינם מעניינה של תכנית זו **שאינה מרחיבה שטח לפיתוח** שכבר עוגן בתמ"ל 1101 המקורית, ואינה מקטינה את היקף השטח החקלאי של מושב עוזה מעבר למה שנקבע כאמור, אלא עוסקת בהתאמה תכנונית בלבד של התכנית לטובת מימושה המוצלח. לא למותר לציין כי חלק מטענות המתנגדת בסעיף זה אף מופנות אל תכניות אחרות שגרעו משטחי החקלאות של מושב עוזה, כך שבוודאי שטענות אלה אינן רלוונטיות לתוכנית זו.

לעניין טענות המושב בדבר השלמת פדיון הקרקע מול רשות מקרקעי ישראל והיעדרו של הסכם בין רמ"ל למושב, יובהר כי מדובר בסוגיות חוץ תכנוניות שאינן מענייניו של ההליך התכנוני אשר בפניו; וממילא אין בסמכותה של הוועדה להכריע או לדון ביחסים החוזיים בין המושב לרשות מקרקעי ישראל, יזמת התכנית. על המושב להפנות טענות אלה אל רשות מקרקעי ישראל, ככל שהוא סבור שיש הצדקה לכך.

#### **2. טענה בעניין התאמת התכנית לחברה החרדית – ביטול עצמאות מוסד התכנון**

רקע: תמל/1011 שאושרה בשנת 2016 הותאמה לאוכלוסייה הכללית. עם השינוי במצב הפוליטי ומינוי שרי ממשלה הנוגעים בדבר מהזרם החרדי ניתנה הנחיה לרמ"ל לשווק את הקרקע לטובת

---

החלטות וועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור ולפיתוח

מוטה תחבורה ציבורית

ישיבה מספר 146 מיום 20.11.2024

המגזר החרדי. השיווק של רמ"י היה תחת הכותרת "מיועד לאוכלוסייה בעלת ציון חרדי". שיווק המכרזים נעשה טרם השינוי במצב התכנוני בנוסף ניתנו הערות במכרז:  
1. כי יתכן ויעשה שינוי תכנוני.

2. כי למרות הכותרת הקובעת שהמכרז מופנה לאוכלוסייה חרדית לא קיימת מניעה והשיווק אינו חסום לטובת אוכלוסייה כללית.

המכרזים נעשו במספר פרסומים שונים ובדרך זאת שווקו 3,411 יח"ד, בדרך של מחיר מטרות וזכו בו מספר חברות. חברות אלו אינן מחויבות ואינן יכולות להתחייב לכך שרוכשי הדירות יהיו בעלי מאפיינים מסוימים שכן אין החוק במדינת ישראל יכול למנוע שוויון הזדמנויות לפני כל אוכלוסייה היכן לגור.

תמל/ 1011 /ב מתקנת את התכנית המקורית וגורעת אלפי יחידות דיור מקיבולת התכנית. התוכנית גורעת כ-1,770 יח"ד, מוסיפה של שטחים נרחבים לצרכי ציבור ותוספת מסוימת של שטחים לתעסוקה שעיקרן עירוב שימושים עם מגורים.

על מוסד תכנון לשמור על עצמאותו, אחריותו וסמכויותיו, כגוף היחיד האמון על התכנון במדינת ישראל. הותמ"ל למעשה קיבל הנחיה וקיבל מראית עין שהוצג לו ע"י רשות מקרקעי ישראל שפעלה בניגוד לתכנית הקיימת ושיווקה את הקרקע בניגוד מפורש לתכנית המפורטת בתוקף באשר לאוכלוסיית היעד, ורק לאחר ששיווקה מחצית מהשכונה פעלה להציג למוסד התכנון תכנית לאוכלוסייה אחרת מזו שנקבע בתכנית המקורית.

הדבר דומה למי שפעל בניגוד לחוק ולאחר מכן מבקש להלבין את מעשיו בדרך של תכנית. כבר ניתנו בעבר הנחיות בעניין זה מהיועצים המשפטים של משרד הפנים כי במקרים אלו יש לקחת בחשבון את הפעולות שנעשו לא בהתאם לתכניות המאושרות ולהימנע מלבצע שינויים תכנוניים כדי להלבין את המעשים שנעשו לא ע"י התכנית. על כן נדרש לבצע דיון מחודש בתכנית לשכלל את הפעולות שנעשו בפועל באופן חד צדדי שלא על פי התכנית במסגרת השיקולים לאישורה.

#### **החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לדחות את ההתנגדות**

בפתח הדברים יובהר – תפקידה של הוועדה הוא לבחון את התוכניות המוגשות אליה על ידי הגורמים המותרים לכך על פי חוק, בכלים תכנוניים ומקצועיים, בהתאם לאמות מידה תכנוניות, ובהלימה לחוק הותמ"ל ותכליותיו. בשים לב לזאת, סוגיית שיווקם של יחידות הדיור ומסלול השיווק, לאחר שתוכנית מקבלת את אישורה של הוועדה וניתן לה תוקף, אינם מעניינה או תפקידה של הוועדה. ככל שהמתנגד סבור כי יש פגמים חוקיים בהחלטת רשות מקרקעי ישראל ביחס לשיווק יחידות הדיור במסלול השיווק שנבחר במכרזים שפורסמו, עליו להעלות את טענותיו בפניה או בפני כל גורם רלוונטי לעניין זה.

בפני הוועדה הוצגה תכנית המתאימה את תמל/ 1011 גם למאפיינים תכנוניים וחברתיים של החברה החרדית, באופן המאפשר, אך אינו מחייב, את מימוש השכונה כמותאמת לחברה



החרדית. יודגש כי בבואה לבחון את התוכנית, הוועדה שקלה את מכלול השיקולים הדרושים לעניין, וזאת גם כן ביחס לשאלה האם אכן יש מקום לתכנן את המתחם המדובר ככזה שיתאים עצמו לצרכי האוכלוסייה החרדית דווקא; וודאי שהחלטה זו לא התקבלה, כפי שנטען, רק על בסיס החלטת רשות מקרקעי ישראל לשווק את הקרקע במסלול צביון חרדי, או בהכוונת הרשות כאמור. במסגרת השיקולים התכנוניים שעמדו ביסוד ההחלטה, הוועדה ראתה לנגד עיניה את קרבת תחום התכנית לקריה החרדית בעיר הקיימת. כך, בפני הוועדה הוצג הפיתוח המקודם בצדה המערבי של קרית גת: תמל/ 1011 א', הצמודה מדרום לתכנית זו, אשר הותאמה תכנונית גם לצורכי החברה החרדית, ורובע פלוגות המקודם ממערב לשתי התכניות ומותאם גם הוא לצורכי החברה החרדית. על כל זאת יוסף כי קידום המתחמים תואם את החלטת הממשלה 1823, וכן עבודת המטה שהתקיימה על בסיסה, במסגרתה אותר אזור מערב קרית גת כאזור המתאים לתכנון ושיווק יחידות דיור בהתאמה לחברה החרדית בהיקף של 30-40 אלפי יח"ד, כפי שפורט במסמך "תוכניות דיור ממשלתיות עבור המגזר החרדי: תמונת מצב, דצמבר 2019" של משרד הבינוי והשיכון. בהקשר זה יוזכר כי החלטת הממשלה דיברה על הצורך בציפוף אזורי יישוב חרדים, כמו גם על הקמה והרחבה של שכונות חרדיות בערים הטרוגניות. במסגרת זאת דובר בהחלטה על אומדן צרכים העומד על כ-200 אלף פתרונות דיור נדרשים למגזר החרדי עד לשנת 2035. כן דובר על קביעת יעדים תלת שנתיים; תוך שזו הנחתה את משרד הבינוי והשיכון ורמ"י ליזום ולהגיש למוסדות התכנון תכניות אשר ישווקו בהמשך במסגרת מכרז לצביון חרדי. אם כן, ברי כי עמידה ביעדים הממשלתיים אשר הוגדרו כאמור לתכנון המותאם גם לאוכלוסייה החרדית ברמה הארצית, כמו גם התאמתו של תכנון זה לעיר קריית גת – עמדו בפני הוועדה בעת החלטתה על הפקדת התוכנית. יוזכר כי אף חוק הותמ"ל מאפשר לתכנן תוכניות המותאמות לאוכלוסיות מסוימות, וזאת במסלול תוכניות לחברה החרדית, הערבית הדרוזית והצ'רקסית; וראו סעי' 3(א)-(1)-(2) לחוק הותמ"ל.

לכלל האמור מצטרפת גם כן תמיכתה של עיריית קרית גת בתכנית המוצעת, לצד החלטת רמ"י על שיווק מותאם לחברה החרדית, בהלימה להחלטת הממשלה כאמור. כל אלה ועוד היוו בסיס להחלטת הוועדה על בחינה תכנונית של השינויים המוצעים בתכנית, ובהמשך על הפקדת התוכנית; וכפי שמפורט בהחלטה זו – גם להמלצת הוועדה על אישורה. זאת בהלימה לתכליתה של הוועדה לקדם פתרונות דיור לכלל חלקי החברה בישראל, ובמקומות המתאימים אף להתאים תוכניות למגוון רחב יותר של סוגי אוכלוסייה, ובכלל זה גם לחברה החרדית בהיבטי התכנון השונים ובכלל זה בהיבטי צורכי הציבור ואופי הבניה למגורים, באמצעות התאמות שיאפשרו גמישות לעת מימוש התכנית.

### 3. טענת המתנגדת בדבר התאמת התכנית לחברה החרדית – קביעת אוכלוסיית היעד אינה

#### בסמכותו של מוסד התכנון

הזכות לשוויון בישראל מעוגנת במגילת העצמאות וכן קיבלה תוקף במספר פסקי דין לרבות בג"ץ קעדאן אשר קבע את האיסור על אפליית כל סוג של אוכלוסייה לגבי האפשרות למקום מגורים. גם רשות מקרקעי ישראל איננה יכולה להפלות בין אוכלוסיות שונות באשר להזדמנות למגורים. כאשר תקנות חוק חובת מכרזים שנחקק בשנת 1993 איננו מאפשר העדפה למתן זכויות מקרקעין לאוכלוסיה מסוימת ועל כן החובה של רשות מקרקעי ישראל לשווק בדרך של מכרז. למעשה כותרת המכרז של רשות מקרקעי ישראל שמפנה את המכרז לאוכלוסייה בעלת צביון חרדי אינה חוקית בעליל ועל כן נאמר גם במכרז: מובהר בזאת למציע כי מאפייני התכנון למתחמים המשווקים במכרז זה מותאמים לאוכלוסייה חרדית אם זאת יובהר כי המכרז פתוח לכל מציע באופן שוויוני". למרות שבכותרת המכרז יש טעם לפגם הרי שרשות מקרקעי ישראל מודעת לכך שלא ניתן להגביל בהתאם לחוק איזה סוג אוכלוסייה יגור במרחב.

בית המשפט העליון בירושלים בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים דן בנושא של סירובה של חברת מי-טל הנדסה ושירותים למכור דירה למשפחה בעלת מאפיינים מסוימים (בר"ע 10011/17) בשל חשיבות הנושא וההיבטים העקרוניים שלו טרח היועץ המשפטי לממשלה לשלוח לבית המשפט עמדה מפורטת ומנומקת הקובעת כי גם חברה פרטית שזכתה במכרז מרשות מקרקעי ישראל אינה רשאית לאפלות מאחר ודירות משווקות נבנות כל קרקעות המדינה וחובת השוויון חלה מכח החוזה שכרתה עם המדינה, ואכן בית המשפט העליון החליט שגם קבלן פרטי מחויב לעיקרון השוויון ואיסור אפליה כל עוד בניית השירות היא על מקרקעי המדינה. לעומת זאת הותמ"ל בכל המסמכים לרבות בדברי ההסבר אינו פועל לפי החוק והנורמות לשוויון הזדמנויות של מדינת ישראל וקובע כי השכונה תהיה לטובת אוכלוסייה חרדית. אנו סבורים שעל הותמ"ל להימנע מכל איזכור מכל מסמך ממסמכי התכנית מהי האוכלוסייה המיועדת. מכיוון שלא ניתן לקבוע את זהות הרוכשים, לא ניתן לקבוע את קהל היעד של השכונה בפועל.

#### **החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לדחות את ההתנגדות**

הטענות בעניין איסור אפליה בעת שיווק דירות במקרקעי ישראל אינן נוגעות להחלטת הוועדה בדבר שינויים תכנוניים שכל מהותם הוא **התאמת** התכנון גם למאפייני החברה החרדית, וזאת בהיבטים של היקף השטחים לצורכי ציבור, מאפייני הניידות והתחבורה, הקמת מרפסות סוכה ועוד. מאפיינים אלה אינם מדירים אוכלוסייה אחרת, אלא רק מאפשרים התאמה של השכונה לאורח חיים חרדי, תוך הגדלת הגמישות לעת המימוש, ומבלי לשלול את התאמתה למגורים של אוכלוסייה כללית. החלטה זו התקבלה כאמור על בסיס הנתונים אשר הוצגו בפני הוועדה ובהם מיקומה של התוכנית במרחב וכן בהינתן מדיניות הממשלה למתן מענה תכנוני לצורכי הדיור של

החברה החרדית עליו פורט לעיל. בשים לב לאמור, הוועדה לא קבעה את התוכנית לאוכלוסייה החרדית או ייעדה אותה לכל אוכלוסייה אחרת.

יודגש כי אין בתכנית כל הוראה או הנחיה כי מגרשי המגורים בה ישווקו לציבור מסוים, וממילא שיווק הקרקע יעשה על פי חוק ע"י הגורמים רלוונטיים האמונים על נושאים אלה, ובאופן שאינו מאפשר להדיר או למנוע מכל אדם להתגורר בשכונה, מכל חלקי החברה הישראלית.

הוועדה אף דוחה את הטענה בדבר טעמים פוליטיים שעמדו לכאורה ביסוד ההחלטה. תפקידו של מוסד התכנון לבחון את התכנית אשר הוגשה לו, אך ורק בכלים תכנוניים ומקצועיים, כשהיא תואמת את הוראות החוק ועולה בקנה אחד עם מטרותיו. כך נעשה בעניינו, הוועדה הפעילה שיקול דעת עצמאי, בחנה את התכנית אשר הוגשה לה, שהיה בה כדי לספק מענה של אלפי יחידות דיור, בעידן של משבר דיור ארצי, תוך ייעול השימוש במשאב הקרקע, ואפשרה בה מספר שינויים שיאפשרו את התאמתה לחברה החרדית ומבלי לפגוע בהתאמתה לקבוצות אחרות בחברה, כמפורט לעיל.

#### **4. טענה בעניין התאמה לחברה החרדית – דרישה לסקר מקדים לבחינת קהל היעד**

רשות מקרקעי ישראל שיווקה את הקרקע בדרך של מכרזים שהכותרת שלה אוכלוסיה בעלת צביון חרדי. יחד עם זאת החוק אינו מאפשר הגבלה של אכלוס לכל קבוצה שהיא על כן נרשם במכרז שהצביון החרדי אינו מחויב. במכרזים אלו זכו מספר חברות שהבעלים בהכרח חרדים ולא ידוע מי אוכלוסיית היעד שרכשה שם דירות. לפיכך לפני אישור התכנית יש לבצע סקר מקדים ולבחון מי הם רוכשי יחידות הדיור ולא יזיה צביון הם שייכים, שכן לא מן הנמנע כי אותם חברות מכרו את הדירות לכל המרבה במחיר ולכל דכפין לרבות האוכלוסיה הכללית. יש להזכיר גם את המקרה של העיר חריש שהוכיח כי לא משנה מה הכוונות בעת התכנון וקניית הדירות הייתה על ידי אוכלוסיה שהמאפיינים שלה לא היו לפי כוונת השיווק של רשות מקרקעי ישראל. על כן עד השלמת הסקר המקדים לבחינה מי הם רוכשי יחידות הדירות אין לתת תוקף לתכנית זו וזאת על מנת להימנע מלשנות אותה שוב לתכנית המקורית.

#### **החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לדחות את ההתנגדות**

בחינת קהל היעד של התכנית בדרך של סקר אינה פרקטיקה נהוגה במוסדות התכנון. בפני מוסד התכנון או היזם לא עומד כיום מסד נתונים מסוג זה, ואין כל ודאות שניתן להגיע למידע אמין בנוגע לזהות המשתכנים בפועל בדרך של סקר כעת, גם במצב שבו חלק ניכר מיחידות הדיור כבר שווק ליזמים. נזכיר כי השינויים העיקריים שנעשו בתכנית ביחס לתמ"ל 1011 המאושרת היו ביטול יעוד למגורים א' (צמודי קרקע) והמרתם לשטחים למבני ציבור, לצד הפחתה בהיקף יחידות הדיור במגרשים אחרים בתכנית. החלטה זו התקבלה על בסיס מכלול השיקולים והמידע שעמד בפני הוועדה אשר על בסיסם הוחלט על התאמת התכנית גם למאפייני החברה החרדית. הוועדה דנה

בתכנית והחליטה על הפקדתה על בסיס המידע שעמד לרשותה, ותוך שימת לב לכך שהשינויים שנערכו בתכנית מגדילים את הגמישות למימושה, כך שהיא תוכל לשמש גם חברה חרדית ולצד זאת גם אוכלוסייה כללית, תוך הותרת גמישות לשלב השיווק והמימוש בפועל. בתוך כך, הוועדה התחשבה גם בחוסר הוודאות הקיים באשר לשיווק ואכלוס התכנית בפועל.

#### 5. טענות המתנגדת בעניין חריגה ממגבלות החוק לגבי שטחי משבצת יישוב ושטח ההכרזה

א. בחוק הותמ"ל נקבע כי שטח המשבצת שיוכרז כמתחם מועדף לדיור לא יעלה על אחד מאלה, לפי הקטן: 30 אחוזים מכלל שטח המשבצת במועד תחילתו של תיקון מס' 7; ואולם, לעניין שטח משבצת שלגביו הייתה גריעה קודמת – 30 אחוזים משטח המשבצת ערב הגריעה הקודמת, בניכוי שטח הגריעה הקודמת; לעניין זה, "גריעה קודמת" – שטח משבצת שנכלל בתכנית מועדפת לדיור שאושרה או הופקדה לפני תחילתו של תיקון מס' 7. בתכנית כלולים 928 דונם משטחי משבצת עוזה כאשר נגרעו כבר פרט לתכנית זו עוד כ- 1300 דונם בתוכניות קודמות (תמל / 1011 / א, 631-0891663), ועל כן לא עומדים בחוק הותמ"ל ולא ניתן להכריז ולדון בתכנית זו.

ב. על פי התכנית המקורית בתכנית תמל/ 1011 נכלל שטח של 1,170 דונם משטח משבצת עוזה שהם יותר מסמכויותיו של הותמ"ל. אולם נראה כי שטח התכנית של תמ"ל 1011/ב קטן והוגשה תכנית קטנה יותר מהקו הכחול של התכנית המקורית. נראה ששינוי הקו הכחול לא נעשה בגלל שיקולים תכנוניים, אלא רק כדי לעמוד באופן מלאכותי במגבלה של החוק. על כן על דין התכנית להתבטל.

#### החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לדחות את ההתנגדות

א. תמ"ל 1101 הוכרזה ביום 8.6.2015. סעיף 34 (ח) לחוק הוותמ"ל, שעניינו הוראת מעבר, קובע כי הכרזה על מתחם מועדף לדיור שנעשתה לפני 16 ביוני 2020 תעמוד בתוקפה גם אם לא עמדה בתנאים שנקבעו לעניין שטחי משבצת בתיקון מס' 7 לחוק (סע' 3(ב3)(1) לחוק הותמ"ל); ומכאן כי תיקון 7 לא חל על תמ"ל 1101 המקורית. תכנית שבענייננו אינה מהווה הכרזה נוספת, ואינה גורעת שטחי משבצת נוספים, מעבר לאלו שכבר נגרעו במסגרת תמ"ל 1101 המקורית; וזו עוסקת רק בשטחים שכבר שונה יעודם במסגרת תמ"ל 1011 המאושרת כאמור. למען הסר ספק יוער כי תכנית 631-0891663 שהוזכרה בהתנגדות אינה מתחם מועדף לדיור ולכן אינה כפופה לחוק הוותמ"ל.

ב. כפי שהובהר לעיל, הוראות תיקון 7 לעניין שטחי משבצת אינן חלות על תכנית זו. לעניין הטענה המטילה דופי בשיקולי הוועדה להפקיד את התכנית בקו יובהר כי ממילא אין בצמצום משטחה של התכנית המתקנת כדי להשפיע על עמידת המתחם כולו בהוראות החוק. הוועדה השתכנעה כי גבול התכנית שהוגשה על ידי היזם הוגדר כך

שיחול, ככל הניתן, רק על תאי שטח אותם משנה התכנית, ועל כן לא נכללו בה שטחים פתוחים הגובלים בשכונה שאינם מעניינה של התכנית המתקנת.

#### 6. טענות המתנגדת בעניין פגמים בעריכת הפרוגרמה לצורכי ציבור

א. הצביון החרדי אינו עשוי כמקשה אחת והוא בעל אוכלוסיות שונות ומגוונות עם מאפיינים שונים. נהוג לאפיין את אוכלוסיה זו כליטאיים חסידים ספרדים וחב"ד. ההגדרה לצביון חרדי היא רחבה והגדרת הפרמטרים התכנוניים לצביון חרדי אינה מבחינה בקבוצות השונות. מהאוכלוסיה בעלת הצביון החילוני ועד האוכלוסיה החרדית קיימים גוונים שונים של זרמים ותת זרמים של אוכלוסיות שמתאפיינים במגוון רחב של ילודה, פריון, חינוך, תרבות וכו'.

ב. הכנת הפרוגרמה מתייחסת לנתוני העבר בלבד ומתעלמת מהשינויים שעוברת החברה הישראלית בכלל והזרמים החרדים בפרט. החברה החרדית עוברת תהליכים משמעותיים הכוללים השתתפות גדלה בשוק העבודה בעיקר של נשים הקטנה של מספר נפשות למשפחה גיל הנישואין הולך ומתאחר, הגדלת רמת מינוע, חשיפה למודרניזציה ועוד. כל הנ"ל מוביל בהכרח לשינויים בפרמטרים והמקדמים שלפיהם חושבה הפרוגרמה על כן יש לתקן אותה ואת התכנית עצמה.

#### החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לדחות את ההתנגדות

א. הפרוגרמה בתכנית היא פרוגרמה מאפשרת, אשר מותירה גמישות רבה לאופן המימוש של מבני הציבור לחברה החרדית על גווניה וזרמיה השונים. המגרשים למבני ציבור ברובם גדולים ורגולריים, כך שהם מאפשרים קיום של הקמת מקבצי שירותים הכוללים מוסדות נפרדים לקהילות השונות. נתוני הבסיס שנלקחו לפרוגרמה, בהם גודל משק בית בהיקף של 5.5 נפשות בממוצע, מותאמים לממוצע החברה החרדית, המשקף תמהיל של קהילות שונות, שלהן אורחות חיים שונים. בנוסף נלקחו בחשבון תהליכים של שינוי בגודל משק הבית, המעידים על מגמה של צמצום בגודל משק הבית בשנים האחרונות.

ב. התכנית נתנה מענה למגמות השינוי בחברה החרדית כחלק מתכנון השכונה, בהיבטים שונים. הן בהיבט של גודל משק בית כפי שצוין לעיל והן בהיבטי תכנון כגון התאמת מאפייני התנועה והתחבורה וקביעת היקף ופריסת התעסוקה. כמו כן הותרה גמישות רבה לתקן החניה ולסוג החניה במגרשים, בהתאם למאפייני ההתניידות המשתנים, לצד יצירת רשת תחבורה ציבורית והליכה התואמות את מאפייני החברה החרדית. התכנית מוסיפה שטחי תעסוקה שכונתיים במטרה

לאפשר הרחבה של היצע התעסוקה לגברים ולנשים בחברה החרדית בקרבה לקהילה, וזאת בנוסף למרחק הקצר ממוקדי התעסוקה של קריית גת.

## **7. טענות המתנגדת בעניין העדר ראייה כוללת והשפעה על המצב הכלכלי חברתי של העיר**

א. ענינה של התכנית במתחם הנמצא בין קריית גת הקיימת ממזרח ורובע פלוגות העתידי הנמצא ממערב. לא בתכנית לא במסמכים לא בדברי הרקע ולא בנספחים הוצג ההקשר הכללי בשכונה בתוך המערך האורבני של קריית גת. בתכנית המתאר של קריית גת שנעשתה בו ראייה כללית שטח תמל/ 1011 /ב הוגדר כמתחם מספר 15 וכל המאפיינים שלו שולבו במארג הפרוגרמטי של העיר.

ב. בנוסף לא נבדקה השפעה של שינוי הגדרת האוכלוסיה מכללית לחרדית על העיר קרית גת. כיום העיר קריית גת מדורגת 5 במדד חברתי כלכלי של הלמס. עד שנת 2015 קיבלה קריית גת את הציון 4 במדד חברתי כלכלי מדד זה נמוך ביותר. בשנת 2015 נראה כי הייתה תחילתה של התאוששות וכיום והיא עלתה ל-5. על כל מוסד תכנון שדן בנושא לקחת בחשבון ולשכלל את ההשפעה של שינוי צביון האוכלוסיה על ההתאוששות של קריית גת ממצבה. נדרש לבטל את ההפקדה ולדון על כל משמעויות אלו בטרם החלטה על הפקדה.

## **החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לדחות את ההתנגדות**

א. ראשית תמ"ל 1011/ב' אינה משנה את רשת הרחובות ואת שטחי הפיתוח שנקבעו בתמ"ל 1011 המאושרת, אשר במסגרתה נבחנו כלל השיקולים בממשק בין העיר הקיימת לשכונה החדשה. התכנית בהקשרה המרחבי הוצגה בפני הוועדה, הן בהקשר של הממשק לקרית גת הקיימת, לרבות חיבורים תנועתיים, השתלבות בתכנית המתאר הכוללנית המקודמת במקביל, חיבור עתידי לרובע פלוגות, והתאמה למדיניות העירייה. נציגי העירייה ולשכת התכנון של מחוז דרום לקחו חלק בדיון להפקדה ובחנו את התכנית לרבות הממשק שלה למרקם הקיים והמתוכנן. תמ"ל 1011 המאושרת כוללת 4 מעברים מעל דרך 40 המחברים את השכונה למרקם הבנוי של קרית גת, מתוכם מעבר אחד להולכי רגל והיתר חיבורים הכוללים תנועת כלי רכב. התכנית כוללת בנוסף "קצוות פתוחים" רבים מערבה לרובע פלוגות שבהליכי תכנון (7 רחובות הממשיכים עד גבול הפיתוח בתכנית, ועוד 6 מעברים בשבילים ובזכויות מעבר בשטחים הציבוריים). החיבורים כוללים שני חיבורים תנועתיים של עורקי תנועה משמעותיים הכוללים שירות תחבורה ציבורית, אשר לגבי תכנונם התקיים תיאום מול צוותי התכנון של רובע פלוגות.

ב. הוועדה בחנה את התכנית מההיבטים התכנוניים והחליטה על הפקדתה על בסיס בחינה מקצועית זו. אין לקבל מכל וכל את הטענה כי לא ניתן לתכנן תכניות מותאמות לחברה החרדית, או לכל אוכלוסיה אחרת, כיוון שאלו יביאו להורדת הרמה הסוציאקונומית של העיר. הובהר לעיל

כי הצורך בתכנון מותאם לחברה החרדית שעוגן בהחלטת ממשלה מס' 1823 ועולה גם כן מעבודת המטה שבוצעה במשרדי הממשלה בנושא זה; והוא אף מקבל ביטוי תיקון 7 לחוק הוותמ"ל, אשר הוסיף לתחומי אחריותה של הוועדה גם את התכנון המותאם לחברה החרדית. יתר על כן, הוועדה התרשמה כי התכנון לחברה החרדית בעיר קרית גת מאפשר הזדמנויות תעסוקה משמעותיות שאינן נגישות באותה מידה באזורים אחרים, ומתוך כך מאפשר קידום חברתי וכלכלי.

#### **8. טענת המתנגדת בעניין התאמות חלקיות בתכנית**

בתכנית נערכו מספר התאמות לצביון חרדי יחד עם זאת לא בוצעו כל שינויים בקריטריונים וההשפעות של הירידה ברמת המינוע על קיבולת של הכבישים החתכים הנדרשים רוחב הדרכים ותקן החניה כל אלו ומשמעותם לא שונו ולא קיבלו ביטוי בתכנית החדשה על כן יש לתקן את התכנית בהתאם.

#### **החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לדחות את ההתנגדות**

בניגוד לאמור, התכנית שינתה את היחס אל תקן החניה וקבעה כי מספר מקומות החניה יהיה לפי התקן התקף כתקן מקסימום בלבד, ללא קביעת תקן מינימום. עוד בניגוד לאמור, רשת הרחובות שופרה במטרה להתאימה להעדפת תחבורה ציבורית במרכז התכנית - נוספו נתיבי תחבורה ציבורית, נוספו שבילי אופניים, מקומות הורדה והעלאה לתלמידים, ומדרכות רחבות, וזאת על חשבון נתיבי רכב פרטי, בהתאמה למאפייני פיצול הנסיעות של החברה החרדית.

#### **9. טענת המתנגדת לעניין הקצאת שטח לטובת מוסד להשכלה גבוהה**

בתכנית התווסף חלק ציבורי מאוד גדול לצורך הקמת מוסד להשכלה גבוהה, לא נראית כל סיבה מדוע יש להכליל אותה בתכנית של שכונה כי אם כן מתחם כזה ראוי שייכלל במיקום מרכזי ברובע פלוגות ובטח שלא להגדיל שטח ציבורי ללא צורך. במקום זאת היה ניתן להוסיף יחידות דיור על כן יש לתקן את התכנית.

#### **החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לדחות את ההתנגדות**

היקף השטח שחושב בפרוגרמה לצורכי ציבור לטובת מוסד להשכלה גבוהה הוא 8.5 דונם בלבד, ואינו משמעותי בהתחשב בהיקף הגדול של יחידות הדיור בתוכנית זו. המדריך להקצאת קרקע לצורכי ציבור של מינהל התכנון קובע כי יוקצה שטח למוסדות ציבור כלל עירוניים עד כ-30 ד'. מימוש הנחיה זו נתון לשיקול דעת של מוסד התכנון והוא נעשה בתכנית זו בדרך של הקצאת

קרקע, בהיקף צנוע של 8.5 דונם מתוך סך של כ-360 דונם למבני ציבור שהוקצו בתכנית, שעיקרם עבור שימושי חינוך. הוועדה מצאה כי המטרה של עידוד השכלה גבוה, והצורך כי מוסדות ההשכלה הגבוהה יהיו בסמוך למקום המגורים, בהינתן התאמת התוכנית גם לחברה החרדית, מצדיקה את הכללת השימוש האמור בשטח המפורט, במסגרת הפרוגרמה לצורכי ציבור.

#### 10. טענה לעניין עיגון ההסכם הקנייני עם רמ"י בתכנית

אגודת מושב עזזה מחזיקה ומעבדת קרקעות במסגרת חוזה לדורות ל-49 שנה מול רשות מקרקעי ישראל. כ-920 דונם מתוכם כלולים בתחום תכנית מפורטת תמל/ 1011 ב קרית גת מערב - רה- תכנון המופקדת. ביום 25/5/22 נחתם הסכם השבה בין עזזה לרמ"י לגבי שטח של 928 דונם ששינו את יעודם בתכנית תמל/ 1011 שקיבלה תוקף. שטח זה הוא רק חלק משטחי עזזה בתכנית. עד היום, קיבל המושב פיצוי חלקי ולא הוקפאו מגרשים על פי סעיף 5.2 בחוזה החלקי שנחתם ע"י הצדדים, שבו נקבע כי "רשימת המגרשים המוקפאים תומצא לבעל הזכויות עם אישור התכנית" (התכנית אושרה 8/11/16). לא רק זאת שרמ"י התעלמה מהמחויבות שלה על פי החוזה החתום להקפיא את מגרשים, אלא גם נמנעה מלהציג אותם במסגרת יעוד המגרשים שנשארים ביעודם קיים על פי תכנית מאושרת קודמת. סימון מגרשים שייעודם לפי תכנית קודמת נוגעת להתחייבויות רמ"י בתכנית ה מופקדת תמל/ 1011 /ב. במסגרת התכנית הושארו 3,411 יח"ד כיעוד על פי תכנית שמתוכם 2,736 יח"ד שווקו בפועל ו- 675 יח"ד כלולים בהודעה ראשונה למכרז. (מכרז מספר 15/2024) שהמועד האחרון להגיש הצעות עומד כרגע על 14/10/24. אנו מבקשים כי התחייבויות רמ"י למגרשים שאמורים להיות של עזזה יוצגו ביעוד על פי תכנית מאושרת קודמת כפי שנעשו ביתרת המגרשים שלרמ"י יש התחייבות כלפיהם.

#### **החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לדחות את ההתנגדות**

היחסים החוזיים של המתנגד ויזמת התוכנית חורגים מעיסוקה וסמכויותיה של הוועדה, ואין מקום שאלה יקבלו ביטוי בתוכנית; ועליהם להתברר בין המתנגד ליזם התכנית ולכל גורם אחר המוסמך לעסוק בכך. יוער כי לא הוצג במסגרת ההתנגדות כל מידע המצביע על כך שאישור התכנית עשוי לפגוע במשהו מזכויות המגיעות למתנגד מתוקף הסכם כלשהו.

## **התנגדות חברת נתיבי איילון**

#### **1. אין לאפשר גישה למבני הציבור דרך תא השטח למסוף תחבורה ציבורית**

רקע: חברת נתיבי איילון הינה החברה הממשלתית האמונה על תכנון מסופי תחבורה ציבורית במסגרת התכנית האסטרטגית למתקני תשתית לתחבורה ציבורית אשר אושרה בולנת"ע ב-2020.



במסגרת התכנית האסטרטגית מתוכנן מסוף בתחומי תמ"ל 1011 (תא שטח 100).  
התכנית מייעדת את מסוף התחבורה בצמוד לתא שטח 1042 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.  
בסעיף 4.10.2 א. (1) להוראות התכנית נקבע כי כניסת כלי רכב למסוף תאפשר מעבר  
למבנים ומוסדות ציבור בתא השטח הגובל. החברה מתנגדת ליצירת ציר כניסה זה. הדבר יכול  
להביא לעומסי תנועה ופגיעות בתפקוד המסוף. יש לייצר הפרדה בין אוטובוסים לכלי רכב  
פרטיים.

התכנית האסטרטגית קבעה את גודלו של המסוף ל-6 דונם, לצורך חניה תפעולית ומנהלתית  
עבור קווי השירות בשכונה. על מנת לאפשר את תפקודו יש לעדכן את נספחי התכנית כך  
שדרך הגישה למבני הציבור לא תעבור בתא השטח.

#### **החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לקבל את ההתנגדות**

במטרה לצמצם את מספר הכניסות ולאפשר איחוד כניסות ככל הניתן, התאפשר בהוראות  
התכנית מעבר למבני הציבור דרך הכניסה המוצעת למסוף. עם זאת, לאחר שהוצג הצורך  
התפעולי, על ידי המתנגדת שהיא האמונה על תחום זה, הוועדה מורה על מחיקת הסעיף  
האמור מהוראות התכנית ותיקון נספחי התכנית בהתאם.

#### **2. הוספת שטחי בניה למסוף התחבורה הציבורית**

בהתאם לפרוגרמת משרד התחבורה למסופי תחבורה ציבורית נדרש שטח עיקרי של 10%  
מגודל המסוף לטובת מתקנים נלווים הנדרשים להפעלתו. יש להגדיל את שטחי הבניה  
בטבלה 5 ל-600 מ"ר עיקרי ו-120 שירות, ולקבוע קומה תת"ק אחת.

#### **החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לקבל את ההתנגדות**

בטבלה 5 הוקצו 100 מ"ר שטחי בניה עבור המסוף. הוועדה קובעת כי יש לתקן את זכויות  
הבניה בהתאם למבוקש.

#### **3. הוספת פתרון כניסה ויציאה למסוף התחבורה הציבורית**

נספח התנועה והבינוי של התכנית מציגים ציר כניסה יחידי למרכז התחבורה ללא ציר יציאה.  
יש לעדכן את הנספחים ולהציג ציר יציאה, וכן לטובת תפעול מיטבי של המסוף יש להציג  
נקודת חיבור נוספת לצירים הסמוכים. על צירי הגישה להציג חתך דרך המאפשר תנועת  
תחבורה ציבורית, רכב פרטי, ורוחב מדרכה תקני.

#### **החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לקבל את ההתנגדות**

הוועדה קובעת כי יש לתקן את נספחי התכנית בהתאם כפי שהוצג במענה צוות התכנון בדיון.

#### **4. תיקון קו הבניין בתא השטח למסוף תחבורה ציבורית**

בתוכנית נקבע שקו הבניין בתא השטח 1042 יהיה כמסומן בתשריט, אך לא נקבע קו בניין  
בין מגרש 1042 לבין המסוף. יש לקבוע קו בניין ברוחב 4 מ' בתא השטח 1042.

#### **החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לקבל את ההתנגדות**

---

החלטות ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור ולפיתוח

מוטה תחבורה ציבורית

ישיבה מספר 146 מיום 20.11.2024

הוועדה קובעת כי יש לתקן את תשריט התכנית כך שקו הבניין בגבול בין המגרשים יהיה 4 מ' בכל מגרש.

**5. יש למחוק את סעיף 4.10.2 א (2) בהוראות התכנית המחייב פיתוח והגנה לכיוון תא שטח הגובל באופן שיצמצם מטרדים אפשריים מפעילות מגרש התחבורה. סעיף זה יכול להגביל את חלופות הפיתוח למסוף. ככל שתידרש הגנה למבנים הגובלים עליה להתבצע בתחום תא השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, ולא בשטח המסוף.**

#### **החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לדחות את ההתנגדות**

שטחו וצורתו של תא שטח 100 מאפשרים גמישות מספקת להקמת המסוף, ואילו הקמת אמצעים למיתון השפעותיו כלפי מוסדות רגישים סמוכים לא צפויה לגרוע משטחו האפקטיבי באופן שיפגע בתפקודו, וזאת על פי המוצג בנספח התנועה לתכנית. האחריות על מניעת מטרדים צריכים להיות מוטלת על מקור המטרד ולא על השימוש הרגיש.

**6. יש לגרוע את תא השטח 74 מנספחי התכנית, בהתאם להחלטה על גריעת תא השטח מתחום התכנית.**

#### **החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לקבל את ההתנגדות**

תא השטח מופיע בנספחים כמידע רקע בלבד, בדומה לשטחים סובבים נוספים. כדי להגדיל את הבהירות בקריאת המסמכים, יש לסמן בנספח התנועה את גבול התכנית כך שתא שטח 74 יהיה מחוץ אליו.

**7. יש למחוק את סימון החזית המסחרית מתא השטח של המסוף, אשר לפי הפרוגרמה למסוף לא נדרשת בו פעילות מסחרית.**

#### **החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לקבל את ההתנגדות**

הוועדה קובעת כי יש למחוק את הסימון, שנוסף לתכנית בשל טעות טכנית. יובהר שלא מוצעות זכויות בטבלה 5 לשימוש של מסחר בשטח המסוף המדובר.

## התנגדות חברות ש. אלרוי בניה ופיתוח בע"מ ורייסדור בע"מ

רקע: המתנגדות הן בעלות הזכויות בחלקות הבאות:

גוש: 3076 חלקות: 156, 172, 178, 186, 187, 188, 211, 213, 215, 224, 226, 229

וגוש: 3077 חלקות: 41, 65, 71, 89, 96, 99, 211, 213, 215.

חלקות אלו סומנו בתמ"ל 1011 בייעוד מגורים ג', ושבמסגרת תיקון ב' סומנו כ"ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת".

במקביל להגשת התנגדות זו ובמשך תקופה ארוכה, החברות שקדו על הכנתו של התכנון המפורט במקרקעין ועל עריכתן של בקשות להיתרי בניה, אשר מצויות בשלבי עריכה מתקדמים. לא עלה בידי המתנגדות להציג את התכנון המפורט באופן ישיר לעורכי התיקון לתמ"ל אלא באמצעות הפרויקטור של השכונה המתוכננת, ובתוך כך לפרט בדבר השינויים שלטעמן נדרשים ברה-התכנון המקודם. ההתנגדות תעסוק בעיקרה בהתאמות בינוי אדריכליות-תכנוניות שלטעמן של המתנגדות הינן הכרחיות עבור מימוש התכנית לעת שלב הרישוי, והכל כדי לאפשר את קידומו של התכנון במתווה הנדרש ולשווקו עבור האוכלוסייה החרדית המיועדת, וכן להביא ליישום מהיר של הקמת הפרויקטים בשטח.

בעת מימוש התכנית צפוי לחול תיקון 134 לחוק התכנון והבניה אשר קבע את צמצום מוסד ההקלות. לאחר תחולת תיקון 134 מוסמכות הוועדות המקומיות לאשר הקלה אך בנושאים שפורטו בתקנות לעניין זה. תקנות התכנון והבניה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית) קובעות רשימת נושאים בהם יותרו הקלות, אלא אם נקבע בתכנית כי סטייה מהם מהווה סטייה ניכרת.

התיקון המצמצם את מוסד ההקלה נולד כחלק מקידומו של "תכנון חושב רישוי" במינהל התכנון - אחת ממטרותיו העיקריות של התיקון היא לקדם את עריכתן של תכניות שניתן יהיה לממש בקלות, באופן שיצמצם את השימוש במוסד ההקלה, תוך הגברת הוודאות התכנונית עבור המתכננים ויצירת מעבר קל בין שלב התכנון לשלב הרישוי.

לפיכך בעת כתיבתן של תכניות לאחר התיקון לחוק, יש לקחת בחשבון עקרונות תכנוניים מרכזיים אלו, ולאפשר את מימושו של שלב הרישוי באופן מיטבי ותוך ודאות מירבית, וזאת ביתר שאת במקרה זה של תיקון תכנית שנערך שנים לאחר אישורה של תמ"ל 1011 (בשנת 2016), ואשר מימושה כבר החל, לרבות הכנת בקשות להיתרים על בסיס התכנית המאושרת. המתנגדות מעריכות שלאחר אישור התיקון יוכלו להגיש את בקשותיהן בתוך ימים ספורים ולהוציא לפועל כ-2000 יחידות דיור בטווח המיידי.

ההתנגדות עוסקת בשינויים שניתן היה לערוך בעבר במסגרת הקלה מהוראות תכנית טרם צמצום מוסד ההקלות. סעיף 4.2 להוראות התכנית קובע, כי השימושים בשטחים המסומנים כ"ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" יהיו כמפורט בתמ"ל 1011 (ס' 4.2.1), וכי הוראות הבינוי שמבקש לקבוע התיקון לא יחולו על תאי שטח בייעוד זה, למעט הערות א', ב' ו"א לטבלה 5 וסעיף 6.7 (1). לכן יש לקבוע סעיפים שיאפשרו גמישות תכנונית מתאימה ועדכנית.

## 1. טענת המתנגדות לעניין קו בניין אחיד ורציף

בין מטרותיו העיקריות של התיקון המקודם, וכחלק מהתאמת הבניה עבור האוכלוסייה החרדית, התיקון קובע תוספת שטח עבור מרפסות. בנוסף, ב' הערה ב' לטבלה 5 בהוראות התיקון המוצע נקבע ש"תתאפשר חריגה מקו הבנין עבור מרפסות זיזיות עד 3 מ' מקו בניין אחורי וצידי, ועד 2 מ' מקו בניין קדמי".

בהוראות התכנית המאושרת, שהוראותיה ימשיכו לחול על המקרקעין גם לאחר התיקון, נקבע כי "קו הבניין הקדמי הוא מחייב על מנת ליצור חזית רחוב אחידה ורצופה" סעיף 6.1 (ד) לתכנית המאושרת.

נוכח תוספת השטח המרפסות שקובע התיקון וכן מקביעתה של ההוראה בדבר החריגה מקו הבניין, נדרשת, גם תוספת הוראה תחת סעיף הבינוי של התכנית שתאפשר גמישות תכנונית מתאימה. על כן מבקשות המתנגדות לקבוע הוראה שתאפשר קו בניין אחיד ורצוף ביחס לכל מגרש, שכן במגרשים מסוימים ישנם אילוצים תכנוניים שונים במסגרת התכנון המפורט המקודם לאור צורת המגרש וכן שיקולים אדריכליים נוספים. כך למשל במקרים בהם ישנן פינות "מעוגלות", וכך גם קו הבניין הקדמי יהיה מעוגל בהתאם – לא ניתן יהיה להיצמד לקו זה אלא אם יתוכננו בניינים מעוגלים שיהיו בלתי יעילים עבור הדיירים העתידיים. בניה כזו תייצר שטחים "מתים" שהדיירים לא יוכלו לנצל לשימושיהם, והדברים רלוונטיים במיוחד עבור משקי בית של משפחות מרובות ילדים, מהסוג הרלוונטי לתכנון המקודם.

בהמשך ישיר לכך ועל מנת לאפשר את תוספת הבניה וכן את בנייתן של מרפסות סוכה ראויות בהתאם לתכנון המפורט עבור הדיירים העתידיים, לרבות ובמיוחד בקומת הקרקע, המתנגדות מבקשות לבטל את ההגבלות שנקבעו ביחס לקווי הבנין בהערה ב' לטבלה ולכל הפחות להגמיש את החריגה האפשרית מקו הבניין הקדמי ככל הניתן.

הצמדת המבנים לקו הבניין הקדמי לא תאפשר הקמת דירות גן בחזית לרחוב, בין היתר כיוון שלא ניתן יהיה לאפשר בהן שטח פתוח לשמיים לצורך הקמת סוכות.

## החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לקבל את ההתנגדות בחלקה

החלטות וועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור ולפיתוח

מוטה תחבורה ציבורית

ישיבה מספר 146 מיום 20.11.2024

אכן כפי שפירטו המתנגדות בדברי הרקע להתנגדות, צמצום מוסד ההקלות ופרסום הנחיות "תכנון חושב רישוי" מחייב את התכנית העדכנית לשמירה על הגמישות הנדרשת כדי להקל על הליך הרישוי ככל הניתן. ההוראה כפי שנקבעה בתכנית המאושרת, לפיה "קו הבניין הקדמי יהיה מחייב על מנת ליצור חזית רחוב אחידה ורצופה" עשויה להתפרש כמגבילה בעת הרישוי. עם זאת, הצעת המתנגדים עלולה להביא לפגיעה בעיקרון התכנוני של יצירת דופן רחוב רציפה. לפיכך, יש לתקן את הוראות התכנית, כך שיקבע שלגבי המגרשים ביעוד "תכנית מאושרת אחרת" תחול ההוראה בסעיף 6.3 (א) לתכנית, הקובעת כי: "חזיתות כל מבני המגורים יוצמדו לקו הבניין הפונה לרחוב, באופן שחזית המבנים במגרש תהיה צמודה לקווי הבניין הקדמיים ב 60% לפחות מאורך קו הבניין". זאת, במקום ההוראה בסעיף 6.1 ד' בתכנית המאושרת. שינוי זה יביא לאחידות הדרישות בנושא אורבני זה בין מגרשים ביעוד לפי תכנית מאושרת אחרת ובין מגרשים אחרים בתכנית, מבלי שתהיה בכך פגיעה בבעלי הזכויות במגרשים.

יצוין כי הוראות התכנית המופקדת בעניין יחידות הדיור ביעוד מגורים ג' ו-ד' אינן מאפשרות הקמת דירות גן בחזית המבנים, משיקולים של שמירה על איכות מרחב הרחוב והימנעות מגידור אטום בחזית המבנים. בהתאם לכך, הוועדה אינה מקבלת את הצורך בהגמשת הוראות התכנית כך שיתאפשרו דירות גן דווקא במיקום זה.

ועוד יובהר כי נספח הבינוי לתכנית הוא נספח רקע, וזה מעמדו גם לגבי יחידות הדיור של המתנגדות, ועל כן ניתן לממש את הבינוי באופן שונה מהמוצג בנספח ככל שאין בכך סתירה להוראות התכנית המחייבות.

## 2. טענת המתנגדות לעניין הגדלת שטח מרפסות

התכנית מוסיפה שטחי בניה למרפסות לכל מגרשי המגורים בסך 8 מ"ר לכל יחידת דיור. המתנגדת מבקשת לקבוע כי שטח המרפסת יהיה 12 מ"ר במוצג לפחות, כפי שניתן בתכניות דומות ובהתאם לסטנדרט המקובל. מבדיקה שנעשתה בעת הכנת הבקשות להיתר, לצורך יצירת דירוג המרפסות בבניינים עם מספר קומות, נדרשים בין 10 ל-11 מ"ר במוצג לדירה. לא ברור מדוע תמ"ל 1011 לא קבעה שטחי מרפסות מלכתחילה וכן מבקשים לקבוע שטח קטן. לעניין הסטנדרט מפנים לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון), התשע"א-2011) הקובעות תוספת שטחי מרפסות בהיקף של 12 מ"ר במוצג ביחידות דיור מכוח תכניות שהופקדו לפני 2010 או מכוח תכנית בסמכות מקומית. אמנם מדובר בהיתרים בסמכות מקומית אך ניתן ללמוד מכך לגבי המידות המקובלות שקבע מחוקק המשנה לגבי השטח הראוי המינימלי של מרפסות.

בפועל ובפרט לאחר תקופת הקורונה בה עלתה חשיבותן של המרפסות לאיכות החיים, מאשרים שטחים גדולים יותר עבור מרפסות. מבקשים להגדיר כי בפרט בחברה החרדית שבה מספר הנפשות למשק בית גבוה, יש לגדל המרפסות השפעה רבה על איכות החיים.

### **החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לקבל את ההתנגדות בחלקה**

ראשית, התכנית מוסיפה שטחי מרפסות למגרשים ששווקו למתנגדות, ולא מקטינה שטחים אלה. יובהר כי גודל המרפסות הכולל אינו מוגבל בתכנית. בנייתן של מרפסות סוכה, הנהוגות בחברה החרדית, משמעותה היא שחלק ניכר משטח המרפסת בכל יחידת דיור איננו מקורה ולפיכך לא נחשב כשטחי בניה לפי התקנות. בהתאם לכך נקבעו בתכנית 8 מ"ר ממוצעים לדירה כשטח מרפסת מקורה, מתוך הנחה כי שטח המרפסות הכולל יהיה גדול יותר. לצד זאת, בעת שמיעת ההתנגדויות הציגו המתנגדות הסבר תכנוני בדבר השטח הנדרש לפי בדיקתן למימוש מרפסות סוכה. מן הבדיקה עולה כי כדי ליצור חזית רחוב רציפה ועירונית, נדרש דירוג מרפסות סוכה באופן שגודל המרפסת משתנה מקומה לקומה, והוא רחב יותר בקומות התחתונות. לאור בדיקה ממוקדת זו, המתבססת על בקשות להיתרים שהוכנו על ידי המתנגדות, ולאור תמיכת הרשות המקומית, השתכנעה הוועדה יש לתקן את שטחי הבניה למרפסות ל-10 מ"ר בממוצע.

### **3. טענות המתנגדות לעניין הרחבת הגמישות לנסיגה בקומות העליונות**

א. הערה י"א לטבלה בסעיף 5 לתכנית קובעת ש"ביעודים מגורים ג' וד' וייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת תותר הוספת קומה נוספת לטובת הקמת דירת דופלקס במשולב עם הקומה שמתחתיה. הוראות התכנית בדבר נסיגות בקומות העליונות יחולו על קומה זו, ככל שתוקם, ולא על הקומה שמתחתיה. לגבי נסיגות בקומות העליונות, נקבע בתכנית המקורית תחת הוראות הבינוי בייעוד מגורים ג' (סעיף 4.2.2), כי "הקומה העליונה בבנין תהיה קומה חלקית (דירת גג) ותבנה בנסיגה של שלושה מטר לפחות מקו החזית הפונה אל הרחוב. ושטחה לא יעלה על 60% משטח הקומה שתחתיה"

בהמשך לתיקונו של סעיף יא המוצע, המתנגדות מבקשות לעדכן את ההוראה בדבר הנסיגות, כך שתתאפשר נסיגה בשתי הקומות העליונות, ביחד ולחוד. תיקון זה נדרש מבחינה אדריכלית ומתיישב עם ההגיון התכנוני, כדי לאפשר דירות דופלקס בהן המרפסת תמוקם בקומת הסלון (ו"תצא" מהסלון) שתימצא בקומה התחתונה של הדופלקס ולא בקומה העליונה שלו (שהיא גם הקומה העליונה של המבנה). בהמשך ישיר לכך, המתנגדות סבורות שיש לקבוע כי שטחה של הקומה האחרונה (דירת הגג) לא יעלה על 60% משטחה של "קומה טיפוסית", ולא של הקומה שמתחת לעליונה בלבד (שיתכן ותיבנה בנסיגה כאמור).

ב. בנוסף, מבקשות המתנגדות לצמצם את עומק הנסיגה שנקבע בתכנית מ-3 מטרים ל-2 מטרים. יש להדגיש, כי השינויים המבוקשים בסעיפים אלו היו יכולים להתקבל במסגרת בקשה להקלה מתכנית בהתאם לחוק ולתקנות סטיה ניכרת, שכן התקנות לא קבעו הוראות בדבר נסיגות בקומות העליונות או בדבר גודלה של הקומה העליונה בבניין. לפיכך ובהתאם לעקרונות התכנוניים שצוינו לעיל, בדבר תכנון חושב רישוי, הרי שיש לקבוע עניינים אלו בהוראות התכנית בגמישות הנדרשת.

#### **החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לקבל את ההתנגדות**

א. בכדי לאפשר גמישות גבוהה יותר באופן המימוש של העיקרון התכנוני של נסיגה בקומות העליונות, יש לתקן את הערה י"א בטבלה 5, לנוסח הבא: "ביעודים מגורים ג' וד' ויעוד על פי תכנית מאושרת אחרת תותר הוספת קומה נוספת לטובת הקמת דירת דופלקס במשולב עם הקומה שמתחתיה. הוראות התכנית בדבר נסיגות בקומות העליונות ושטח הקומה יחולו על קומה זו, ככל שתוקם, או על הקומה שמתחתיה".

ב. לקבל את ההתנגדות לעניין היקף הנסיגה בבנין. לטובת הגדלת הגמישות בביצוע התכנית, ומבלי שהדבר יפגע באיכות הבינוי המתקבל, יש לתקן את הסעיפים הרלוונטיים בתכנית כך שעומק הנסיגה המינימלית יצומצם ל-2 מ' בלבד, ושטח הקומה לא יעלה על 60% משטח קומה טיפוסית בבניין.

#### **4. טענת המתנגדת לעניין ניווד שטחי שירות מתת-הקרקע**

בתכנית המקורית, תחת ההערות לטבלה 5, נקבע כי שטח שירות ליח"ד ביעוד ג' וד' מעל הקרקע יהיה 40 מ"ר בלבד. המתנגדות סבורות ששטחים אלו אינם מספיקים עבור שטחי השירות שיידרשו בפרויקטים אותם היא מקדמת במקרקעין, וכי יש לאפשר בתכנית את ניוודם של שטחי שירות מתת-הקרקע אל מעל הקרקע.

נושא זה של ניווד שטחי שירות גם הוא ניתן לאישור בהתאם לדיון (ראו לעניין זה בעת"מ (מינהליים ת"א) 34782-10-12 אורי און ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב), ובעת עריכתו של רה-התכנון הנוכחי בשטח התכנית, יש מקום לקביעת שינויים שיאפשרו את הקמת הבניינים בהתאם לצרכים האדריכליים ולצרכי האוכלוסייה החרדית המיועדת, אשר ככלל נדרשים לה יותר שטחי שירות עבור שימושים משותפים ביחס לאוכלוסייה הכללית.

השטח הנוסף נדרש בעיקר לצורך קומות מפולשות ושטחי חניה עילית בקומת הקרקע שלא נלקחו בחשבון בסך השטחים שהוקצו, ובפרט מאחר ומדובר בבניינים עם 2-3 יחידות דיור לקומה, בהם שטחי השירות הממוצעים גבוהים יותר.

#### **החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לקבל את ההתנגדות בחלקה**

היקף שטחי השירות הקבועים בתוכנית הוא מעל לנדרש עבור בניה מרקמית כפי ששווקה מתוקף תמ"ל 1011 המאושרת, ומספיק גם לכלל מטרות השירות המשותפות הנדרשות, לרבות אלה המקובלות בחברה החרדית, כגון חדרי עגלות, אופניים וכדומה. הנורמה הנהוגה בוועדה (עד לאישור המדיניות של איחוד עיקרי ושירות), היא הוספת 35 מ"ר כשטח שירות ליח"ד בבניה מרקמית, בעוד שבתוכנית זו הוקצו במגרשי המתנגדות 40 מ"ר של שטחי שירות ליח"ד (יצוין, כי בעקבות ניתוח מקצועי שנערך לשם הכנת תוכניות עדכניות בהן קיים איחוד זכויות הבניה של שטח עיקרי ושטחי שירות לזכויות כוללות, אף הופחת ההיקף שהיה מקובל טרם שינוי זה). לצד זאת, במהלך שמיעת ההתנגדויות מיקדו נציגי המתנגדות את הסוגיה לעניין שטחים הנדרשים לצורך חניה מבונה וקומות מפולשות בקומת הקרקע. שטחים מסוג זה עשויים לחרוג ממכסת שטחי השירות שהוקצתה בתוכנית, וכדי לאפשר שטחים אלה באופן התורם לאיכות הבינוי, יש להוסיף בהערה לטבלה 5 כי תותר בכל המגרשים בייעודי המגורים תוספת שטחים למטרות אלו בלבד, וזאת בהיקף של עד לשטח קומה טיפוסית בבניין.

#### 5. טענות המתנגדות לעניין דירות גן

א. סעיף 6.1 (ו) להוראות של התכנית המאושרת קובע כי "באזורי המגורים בבניה רוויה (מגורים ג' ו ד') יותרו דירות גן שיסומנו בתכנית בבינוי ופיתוח למתחם". המתנגדות מבקשות לקבוע במסגרת התיקון הנוכחי את מיקומיהן של דירות הגן המתוכננות (בהתאם לתכנון המפורט אותו היא מקדמת), במגרשים הרלוונטיים ולא להותיר עניין זה לשלב תכנוני מתקדם. כך ניתן יהיה להבטיח את הקמתן של דירות הגן במקומות המתאימים, בהתאם לרה-התכנון הנבחן, להקל ולפשט את תהליך הרישוי הצפוי, וכן להגביר את הוודאות התכנונית בנושא זה.

ב. המתנגדות מבקשות להוסיף כי ישנה חשיבות מיוחדת לדירות מסוג זה בבנייה המיועדת לחברה החרדית מטעמים תכנוניים שונים. הותרת תאי שטח בחזית הבניינים כגינות משותפות, (שפ"פ) עלול להוביל (בסבירות גבוהה) להזנחה של תאי השטח בחזית הבניינים (לשדה קוצים), באופן שייפגע בנראות ובבטיחות. זאת ועוד, מיקומן של דירות קרקע בצמידות לגינה משותפת עלולה להיות בעייתית מטעמים של "היזק ראייה" שהינו בעל חשיבות במגזר החרדי, עד כדי פגיעה באפשרות לשווק דירות אלו לאוכלוסייה המיועדת.

על כן, ישנה חשיבות לקבוע בתכנית את האפשרות לבנייתן של דירות גן בחזית הבניינים של המתנגדות, באופן מפורט ככל הניתן כפי שמתאפשר בהתאם להוראות התכנית המקורית, כאשר ניתן להגביל את בנייתן במידת הצורך בצירי תנועה ראשיים או במיקומים בעייתיים במיוחד, ולא להותיר עניין זה בחוסר ודאות לשלב תכנוני מאוחר יותר, לעת עריכתו של נספח הבינוי אשר לא ידוע באיזה מועד יערך ובהתאם לאילו שיקולים תכנוניים או סטנדרטים.

#### החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לדחות את ההתנגדות

החלטות ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור ולפיתוח

מוטה תחבורה ציבורית

ישיבה מספר 146 מיום 20.11.2024



א. המתנגדות מבקשות לקבוע בהוראות התכנית את מיקום דירות הגן באופן שיגביל את סמכות הוועדה המקומית לקבוע את המיקום הרצוי בתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500. דרישה זו אינה מובנת לאור העובדה שבידי הוועדה המקומית יהיה מידע רב יותר מזה הקיים בעת התכנון הסטטוטורי, והיא תוכל לקבוע את מיקומן באופן מדויק יותר, ועל פי ראייה כוללת של שמירת איכות תכנונית, בדגש על המרחב הציבורי. כמו כן, קביעה זו עשויה להיות מגבילה כלפי בעלי זכויות אחרים בתחום התכנית, באופן שעשוי לפגוע באפשרויות המימוש של מגרשיהם.

ב. בתכנית המתקנת לא הותרו דירות גן ביעוד מגורים ד', וזאת בשל אינטנסיביות הבניה והמיקום לאורך הצירים הראשיים, ולא הותרו דירות גן בחזית המבנים ביעוד מגורים ג'. הוראות אלו נובעות מהחשיבות של יצירת דופן עירונית שאינה מגודרת ואטומה לעבר מרחב הרחוב. הוראות התכנית המאושרת החלות על מגרשי המתנגדות גמישות בהשוואה לתכנית המוצעת, ומותרות גם גמישות בידי הוועדה המקומית לעניין זה. יוער עוד בהקשר זה כי הוועדה לקחה בחשבון אף את עמדת נציגות הוועדה המקומית אשר ציינו בדיון כי קיים חשש שדירות גן בחזית המבנים יביאו להקמת חומות אטומות כלפי הרחוב.

כפי שצינו המתנגדות בסעיף קודם, הוראות התכנית וגם הוראות התכנית המאושרת כוללת הוראות בדבר הצמדת המבנים לקו הבניין בחזית המגרש, ומכאן שאין בסיס לחשש כי בחזית המבנה יהיה שטח פתוח פרטי רחב ידיים ומוזנח. כמו כן, לחשש ל"היזק ראייה" ניתן לתת מענה באמצעים עיצוביים דווקא בעורף המבנים, לעומת חזית המבנים הפונה אל הרחוב, שאין לקבל בה בניה אטומה.

#### 6. טענת המתנגדות לעניין תקן החניה

סעיף 6.7 (1), קובע כי מספר מקומות החניה המרבי יהיה לפי התקן התקף לעת אישור הבקשה להיתר, אך לא יקבע מספר מינימלי למקומות חניה לשימושי מגורים, גם אם מספר מינימלי נקבע בתקן.

נוכח המצב התכנוני המיוחד בו תמ"ל 1011 אושרה לפני כ-8 שנים והתכנון המפורט כבר מצוי בשלבים מתקדמים ביותר, המתנגדות מבקשות כי התקן ייקבע בהתאם לתקן שיהיה תקף בעת אישור התכנית, וכן להותיר את הקביעה לפיה לא ייקבע מספר מינימלי למקומות חניה, גם אם מספר מינימלי נקבע בתקן (כפי שמציע התיקון).

יש להדגיש כי ככל שיערכו שינויים נוספים בתקן לאחר אישור התיקון, הנוסח הנוכחי המוצע בתיקון עלול להביא לצורך בעריכתם של שינויים משמעותיים שיידרשו בתכנון המפורט ויעכבו את קידום הפרויקטים של המתנגדות.

#### החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לדחות את ההתנגדות

החלטות ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור ולפיתוח

מוטה תחבורה ציבורית

ישיבה מספר 146 מיום 20.11.2024

התכנית כוללת גמישות גדולה מאוד בהיקף מקומות החניה – בין 0 ל-2 מקומות חניה ליחידת דיור (המקסימום לפי התקן התקף כיום). הוועדה סבורה כי יש להותיר את ההוראה כך שהתכנית לא תיחסם בפני שינויים עתידיים שעשויים לחול במדיניות החניה הבאה לידי ביטוי בתקן. קביעה זו עולה בקנה אחד עם העקרון של תכנון חושב רישוי, ובהתאמה יש להותיר בידי הוועדות המקומיות את הגמישות בשלב התכנון המפורט והרישוי ואין להטיל מגבלות תכנוניות שאינן הכרחיות בשלב זה של הליך התכנון.

7. **תיקונים טכניים** - יש לעדכן בהוראות התכנית את מספרי הגושים והחלקות הרלוונטיים.

#### **החלטת ועדת משנה להתנגדויות: לדחות את ההתנגדות**

מבדיקת מסמכי התכנית לא נמצאו טעויות במספרי הגושים והחלקות.



**הרב נתן אלנתן**

יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור  
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית



**רחלי כהן**

מזכירת הוועדה למתחמים מועדפים

#### **נושא מספר 2: תמל/ 2024 - נאות ספיר, אשדוד**

אין החלטה.

הוועדה תשוב ותדון בדיון פנימי.