

מדינת ישראל
משרד הפנים
ועדת משנה ב' להתנגדויות
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב

תאריך : י"ב סיון תשסח
15 ביוני 2008
סימוכין :
מס' סידורי: 6

לכבוד
עו"ד צבי קודק בשם תושבי שכ' תל

רחוב קפלן 2
תל אביב-יפו מיקוד : 64734

הנדון : החלטת ישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות, ישיבה מספר 989
לתוכנית מספר רש/1015

הועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבתה ביום שני, כ"ח אייר תשסח, 2 ביוני 2008 דנה בתוכנית רש/1015 שינוי
יעוד ממגורים א למגורים מיוחד. להלן החלטתה:

בכבוד רב,
פרי יעל
מזכיר/ת ועדת משנה ב'



מדינת ישראל
משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב
ועדה מחוזית לתכנון ובניה ת"א

כ"ט באייר התשס"ח
3 ביוני 2008
תת 2008-2637

לכבוד

הנדון: תכנית רש/1015 – "שינוי יעוד ממגורים א' למגורים מיוחד"

ועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבתה מס' 989 מיום 2.6.08 דנה בתכנית והחליטה כדלקמן:

התכנית ממוקמת בחלקה הדרומי של "שכונת נוה גן" ברמת השרון, הגובלת בחלקה הדרומי עם "שכונת תל ברוך צפון" בתל אביב-יפו. מטרת התכנית שינוי ייעוד החלקה מאזור מגורים א' מיוחד (צמודי קרקע) לאזור מגורים ג' (בניה רוויה), ע"י תוספת של 7 יח"ד מעבר ל - 4 יח"ד המאושרות "במצב קיים", בבינוי בן 5 קומות הכולל דירות גן ובנוסף 3 קומות מרתף.

תכנית רש/446 חילקה את שטח "שכונת נוה גן" למספר מבנים, כששטח התכנית דן נמצא בחלקו המערבי של מבן 5 המיועד לבנייה צמודת קרקע. המבנים הנמצאים בסמיכות לשטח התכנית מצפון ומדרום, מאופיינים בבנייה רוויה ובגובה מעל 7 קומות. מדרום לתכנית, נמצאת שכונת תל ברוך צפון, המאופיינת בעיקרה בבנייה רוויה במבנים שמעל 4 קומות.

בפתח הדברים יצוין כי מדיניות התכנון של הועדה המחוזית במרקמים עירוניים המיועדים לפיתוח ולבינוי הינה ניצול מיטבי של הקרקע התואם את המרקם הבנוי. ואולם, במקרה דנן, ניסיונות שנעשו בעבר לערוך תכנון כולל מפורט לכל מבן 5, תוך התאמתו לאופי הבניה באזור, לא צלחו. הואיל וכך ונוכח המדיניות האמורה, דנה הועדה בתכנית דנן והחליטה לתת לה תוקף בתנאים. עוד מציינת הועדה כי במידה ותוגשנה תכניות לשינוי ייעוד המגרשים בסמוך, תבחן כל תכנית לגופה.

לתכנית הוגשו התנגדויות ע"י בעלי עניין ותושבי שכונת נוה גן הגרים בסמיכות לתכנית, וכן על ידי תושבי "שכונת תל ברוך" הגובלת מדרום. לאחר שהועדה שמעה את טענות המתנגדים ומנגד את עמדת הועדה המקומית ומגישי התכנית, מחליטה הועדה לדחות את ההתנגדויות מהטעמים שיפורטו להלן:

מדינת ישראל
משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב
ועדה מחוזית לתכנון ובניה ת"א

1. לטענה כי התכנית תגרום לפגיעה וירידה באיכות החיים של תושבי הסביבה על ידי חסימת אור, אוויר ושדה ראייה, יצירת מטרדי רעש, פגיעה באסטיקה של הרחוב ויצירת תחושה קלסטרופובית - **לדחות את ההתנגדות.** כמפורט בפתוח להחלטה זו, הועדה סבורה כי אין בתכנית זו, שהנה חלק מהמגמה הטבעית של התפתחות עירונית, בלב המרקם הבנוי, ובהתאמה למאפייני הבינוי בסביבה, כדי לפגוע באופן חריג או משמעותי בסביבתה.
2. לטענה כי התכנית תגרום לפגיעה תחבורתית ואף תביא לחסימת התנועה בשכונה וכי יש לצרף נספח תנועה לתכנית - **לדחות את ההתנגדות.** המדובר בתכנית המוסיפה 7 יח"ד על 4 יח"ד מאושרות במצב קיים בתוך שכונה אשר תוכננה לכ - 1450 יח"ד. התכנית נותנת פתרונות חניה בתחומה. תוספת יח"ד זו הינה שולית, ואין הועדה סבורה כי יש בכוחה לגרום לפגיעה ועומס תחבורתי, לא כל שכן שאין בה כדי להצדיק הגשת נספח תחבורתי.
3. לטענה לירידת ערך הדירות ופגיעה בקניין עקב אישורה של התכנית - **לדחות את ההתנגדות.** ראו תשובת הוועדה בסעיף 1 לעיל.
4. לטענה כי מדובר בתכנית נקודתית אשר חורגת מאופי הבינוי צמוד הקרקע המאפיין את מבנן 5, וכי אין הצדקה לאישור תכנית נקודתית אשר תביא לאישור תכניות נקודתיות דומות בסמוך - **לדחות את ההתנגדות.** שטח התכנית ממוקם בגבול המערבי של מבנן 5. ממערב לתכנית מיועד השטח למבנה ציבור הצמוד מצידו המערבי למגרש עם בניה רוויה בעלת 7 קומות. בין יתרת החלקות ממזרח לבין שטח התכנית מפרידה רצועת שצ"פ וקו בניין במרחק של 9 מ'. כאמור בפתחה של החלטה זו, מדיניות הועדה המחוזית הינה ניצול מיטבי של הקרקע באזור אורבאני מתפתח. מבנן 5 מוקף בבניה רוויה הן מכיוון שכונת נוה גן והן מכיוון שכונת תל ברוך צפון, כך שהועדה סבורה כי ניצול מיטבי של הקרקע במבנן זה, יבוא לידי ביטוי בהתאמת אופי הבינוי לבנייה מסביב. יצוין כי מדיניות זו אינה שונה מזו שנהגה בעת אישורה של תכנית רש/947 (אשר צוטטה בחלקה על ידי המתנגדים), ואכן בהחלטת הועדה לתת תוקף לתכנית צוין במפורש כי ככל שתוגש תכנית למבנן זה תידון הועדה בתכנית לגופה, כפי שנעשה במקרה זה. יחד עם זאת, מחליטה הועדה, כי תנאי להגשת תכנית נוספת בתחום מבנן 5 יהיה הגשת תכנית או לחילופין מסמך מדיניות תכנון, על ידי הועדה המקומית, למבנן זה אשר יקבע כמות יחידות הדירור שניתן להוסיף במבנן זה תוך התחשבות בהשלכות תחבורתיות והפרשות לצרכי ציבור במידה ויידרשו.
5. לטענה כי המתנגדים הסתמכו בעת רכישת ביתם, על הבטחות ומצגים אשר הבטיחו את אופיו של מבנן 5 כאזור לבניה צמודת קרקע - **לדחות את ההתנגדות.** ככלל, אין הועדה סבורה כי יש לעצור המשך פיתוח המטרופולין ושכונות

מדינת ישראל
משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב
ועדה מחוזית לתכנון ובניה ת"א

המגורים בשל טענות הסתמכות כאלו או אחרות, אשר בכל מקרה אינן רלבנטיות באיזור מתפתח בלב מרקס עירוני לבניה רוויה. כל תכנית נבחנת לגופה ולאור מכלול השיקולים התכנוניים.

6. לטענה בדבר חוסר התאמה בין נספח הבינוי לשאר מסמכי התכנית בעיקר בנוגע לקו בניין אחורי - לדחות את ההתנגדות.
לא ברורה טענת המתנגדים היות וקיימת התאמה מלאה בין כל מסמכי התכנית לרבות נספח הבינוי. קו הבניין האחורי שנקבע הינו 5 מ' וכך סומן.

7. להתנגדות לדרישה לסגור את הרחובות המחברים בין שכונת תל ברוך צפון לשכונת נוה גן - לדחות את ההתנגדות.
כאמור בסעיף 2 לעיל, אין התכנית מעמיסה או גורמת לפגיעה תחבורתית באזור ולפיכך הועדה סבורה כי אין צורך בשינוי מערכות והסדרי התנועה באזור התכנית.

לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.

יש להגיש תכניות תוך חודשיים ימים מקבלת ההחלטה.

החלטה זו טעונה אישור הפרוטוקול.
במקרה של שינויים בה – נודיעכם דבר.


בכבוד רב,
מ/ל
גילה אורון
יו"ר הוועדה המחוזית