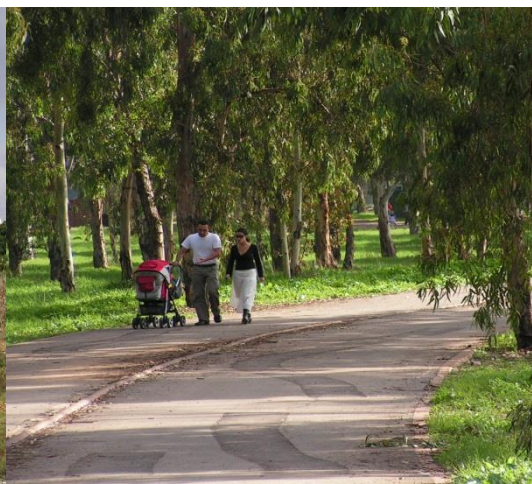


# למה צריך תכנון ירוק בישראל ?

- המדינה הצפופה ביותר מבין מדינות המערב עם גידול טבעי חריג
- על כ-40% משטח המדינה חיים 90% מתושביה
- כ-92% מהתושבים חיים בערים
- כ-85% משטח המדינה בשליטת המועצות האזוריות
- בעיות של קיטוב חברתי ואפליה בהקצאת משאבים
- מצוקת הדיור והעדר הניידות מתעצמות

**הציבור זכאי להטמיע שיקולים חברתיים וסביבתיים בתכנון!**



- תכנון הוא ארגון השימושים במרחב **לרווחת כל הציבור**
- קובע את דמות הארץ עכשיו ובעתיד – שטחים פתוחים, חופים, תחבורה..
- קובע את אופן ורמת הנגישות של הציבור ליעדים השונים
- מבוסס על "**איזון אינטרסים**" – בין הפרטי לציבורי, האדם, החברה, הסביבה....



"אני אומר לך, שייקחו שק שינה בבוקר יום ראשון, יגיעו לעבודה, יישנו על הרצפה ויחזרו ביום חמישי. זה לא מעניין אותי. אני לא אחכה לכבישים בשביל לבנות דירות. אני פשוט לא אחכה להם, כי אני לא יכול לעמוד בזה שלאנשים לא יהיה איפה לגור. **גם אם הם עומדים שעתיים בתחבורה הציבורית**".



"הסדר הנכון במדינה נורמלית הוא שתשתיות מחכות לדירות. עכשיו אין תשתיות אבל לא לבנות דירות זה לא נכון? אנחנו חייבים לרוץ עם הדירות כמה שיותר אחרת ניקלע שוב למשבר דיור. **אני מתנגד בכל תוקף לעצור את הבנייה בגלל המחסור בתחבורה**".

אביגדור יצחקי, לשעבר יו"ר  
המועצה הארצית לתכנון ובניה

# אפשרויות למעורבות ציבור בתכנון

- לפני, במהלך קידום ואישור במוסדות התכנון
- לאחר אישור התכנית – עררים ועתירות
- מעורבות ציבורית מתמשכת – רשתות חברתיות ועוד
- עבודה מול רשויות (כולל הכנסת)
- שיתופי פעולה
- פעילות משפטית

**המאבקים המוצלחים ביותר – שילוב אמצעים!**



# **מעורבות הציבור בתכנון- בעת קידום התכנית ובמהלך אישורה**

באחריות אגף מוסדות תכנון ארציים

באחריות האגף לתשתיות לאומיות

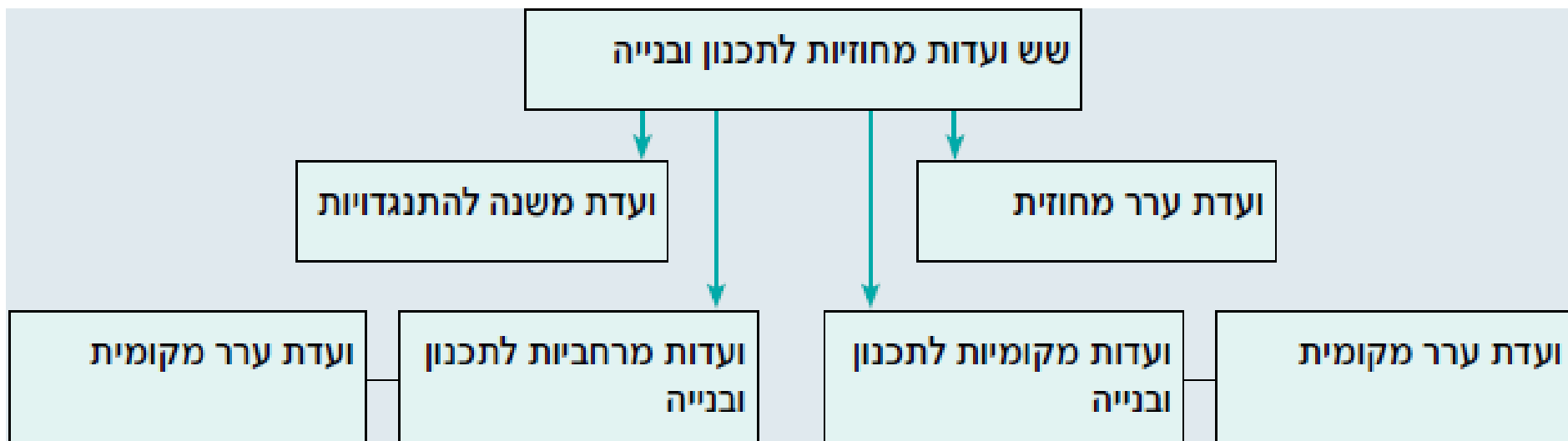
בטיפול חלקי של האגף מוסדות תכנון לפי ההקשר

# מוסדות התכנון הארציים בישראל

ממשלה / ועדת שרים

שר האוצר





• המועצה הארצית, ועדות המשנה, הות"ל, הותמ"ל והועדות המחוזיות מורכבות מאנשי מקצוע, נציגי רשויות ונציגי החברה האזרחית מייצגות אינטרסים מקצועיים-פוליטיים-כלכליים וציבוריים

• הוועדות המקומיות

מורכבות מנבחר הציבור – חברי המועצה/ העיריה מייצגות אינטרסים פוליטיים-כלכליים צרים

- תכניות מתאר ארציות – ההשגה מוגבלת לתכניות ברמה מפורטת
  - תכניות מתאר מחוזיות
  - תכניות מתאר מקומיות/מפורטות
- אפשרות לערר

- תכניות למתחמים מועדפים לדיור
  - תכניות לתשתיות לאומיות
- ללא אפשרות לערר – רק עתירה לבית משפט מחוזי



# תכנית המתאר המקומית/המפורטת

סוג התכנית – תכנית מתאר מקומית/מפורטת (בסמכות וועדה מחוזית או מקומית)  
מסמכי התכנית – רבים ביותר – נמצאים באתר "מנהל זמין" ובמשרדי הועדות  
מה שכדאי לבדוק – פרוטוקולים, עמדות גופים ומשרדי ממשלה, סמכות הוועדה..

מסך פרטי ישות תכנונית

תכנית תא/ 5000

תכנית מתאר מקומית לתל-אביב - יפו

סטטוס התכנית: פרסום לאישור ברשומות תאריך: 22/12/2016 יפ: 7407

▼ הסתר הכל/הצג הכל

▼ זיהוי וסיווג התכנית

סוג: תכנית כוללת

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: מחוזית

מכילה הוראות של תכנית מפורטת: לא

היתרים או הרשאות: תכנית שמנוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה: ללא איחוד וחלוקה

שטח התכנית בדונם: 52000

▼ מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

מטרות:

1. שימור וחיזוק מעמדה של תל-אביב - יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל ונקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
2. קידומה של תל-אביב - יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.
3. יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.
4. קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב-אמצעית.
5. הצבת תכנית המתאר כדבר מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הוועדה המקומית.

עיקרי ההוראות:

# תכנית המתאר המקומית/המפורטת

סוג התכנית – תכנית מתאר מקומית/מפורטת (בסמכות וועדה מחוזית או מקומית)

מסמכי התכנית – רבים ביותר – נמצאים באתר "מנהל זמין" ובמשרדי הועדות

## מסמכי התכנית

המסמכים הבאים מייצגים את גרסת התכנית שקיבלה תוקף. המעוניין לצפות במסמכי התכנית בגרסה המופקדת, יכול לפנות למינהל התכנון ולבקש אותם.

| סוג המסמך     | תיאור המסמך                                                          | תחולה | תאריך יצירה במערכת | קובץ                                                                               |
|---------------|----------------------------------------------------------------------|-------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| הוראות התכנית | הוראות התכנית - מאושרות - חתום - תוכנית מאושרת                       |       |                    |   |
| תשריט התכנית  | תשריט התכנית - מאושר - חתום - תוכנית מאושרת                          |       |                    |   |
| נספחים        | נספח/ הוראות פיתוח תשתיות - תוכנית מאושרת                            |       |                    |   |
| נספחים        | נספח/ הוראות פיתוח תשתיות - ביוב - תוכנית מאושרת                     |       |                    |   |
| נספחים        | נספח/ הוראות פיתוח תשתיות - ניקוז - תוכנית מאושרת                    |       |                    |   |
| נספחים        | נספח/ הוראות תנועה - תוכנית מאושרת                                   |       |                    |   |
| נספחים        | נספח/ הוראות רשות העתיקות - תוכנית מאושרת                            |       |                    |   |
| נספחים        | נספחים מאושרים - תוכנית מאושרת - כולל נספח אזורי תכנון ועיצוב עירוני |       |                    |   |
| תכתובת        | תכתובת - דוח החוקר המשלים לפי סעיף 106(ב) מיום 6.8.2015              |       |                    |   |
| תכתובת        | תכתובת - דוח החוקר הראשי מיום 6.5.2015                               |       |                    |   |
| תכתובת        | תכתובת - התנגדות מהנדס העיר לתא/ 5000                                |       |                    |  |

## שילבי הטיפול בתכנית

| תיאור                  | תאריך      | פירוט                                                                                                                                                | גרסה לסטטוס |       |
|------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|
|                        |            |                                                                                                                                                      | הוראות      | תשריט |
| פרסום לאישור ברשומות   | 22/12/2016 | תאריך פרסום: 22/12/2016. מס' ילקוט פרסומים: 7407. עמוד: 1792. שנה עברית: התשעז.                                                                      |             |       |
| פרסום לאישור בעיתונים  | 22/12/2016 | תאריך פרסום בעיתון: 21/12/2016. עיתון: ישראל היום. תאריך פרסום בעיתון: 21/12/2016. עיתון: הארץ. תאריך פרסום בעיתון: 22/12/2016. עיתון: עיתון יומי א. |             |       |
| פרסום הודעה בדבר אישור | 16/1/2017  |                                                                                                                                                      |             |       |

# תכנית המתאר המקומית/המפורטת

כדאי לבדוק – פרוטוקולים, עמדות גופים ומשרדי ממשלה, סמכות הוועדה..

| ▼ החלטות מוסדות תכנון |                                                                    |            |             |             |         |             |                 |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------|------------|-------------|-------------|---------|-------------|-----------------|
| מחוז/מנהל התכנון      | מוסד תכנון                                                         | מספר ישיבה | תאריך ישיבה | סעיפי ישיבה | סדר יום | מסמך החלטות | פרוטוקול הישיבה |
| תל-אביב               | ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב - ועדה להשלמת תכניות        | 2015016    | 26/02/2017  | +           |         |             |                 |
| תל-אביב               | ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב - ועדת משנה ב' להתנגדויות   | 1253       | 26/02/2017  | +           |         |             |                 |
| תל-אביב               | ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב - ועדה להשלמת תכניות        | 2015015    | 21/03/2016  | +           |         |             |                 |
| תל-אביב               | ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב - ועדה להשלמת תכניות        | 2015013    | 14/03/2016  | +           |         |             |                 |
| תל-אביב               | ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב - ועדה להשלמת תכניות        | 2015014    | 29/02/2016  | +           |         |             |                 |
| תל-אביב               | ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב - ועדה להשלמת תכניות        | 2015012    | 22/02/2016  | +           |         |             |                 |
| מטה                   | ועדה ארצית - ועדת משנה לעררים                                      | 2016004    | 28/01/2016  | +           |         |             |                 |
| תל-אביב               | ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב - ועדה להשלמת תכניות        | 2016001    | 03/01/2016  | +           |         |             |                 |
| תל-אביב               | ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב - ועדה להשלמת תכניות        | 2015010    | 20/10/2015  | +           |         |             |                 |
| תל-אביב               | ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב - ועדה להשלמת תכניות        | 2015009    | 12/08/2015  | +           |         |             |                 |
| תל-אביב               | ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב - שימוע התנגדויות בפני חוקר | 49         | 28/07/2015  | +           |         |             |                 |
| תל-אביב               | ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב - ועדה להשלמת תכניות        | 2015007    | 11/06/2015  | +           |         |             |                 |
| תל-אביב               | ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב - ועדה להשלמת תכניות        | 2015006    | 27/05/2015  | +           |         |             |                 |
| תל-אביב               | ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב - ועדה להשלמת תכניות        | 2015005    | 26/05/2015  | +           |         |             |                 |
| תל-אביב               | ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב - ועדה להשלמת תכניות        | 2015004    | 20/05/2015  | +           |         |             |                 |
| תל-אביב               | ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב - שימוע התנגדויות בפני חוקר | 47         | 14/01/2015  | +           |         |             |                 |
| תל-אביב               | ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב - שימוע התנגדויות בפני חוקר | 46         | 13/01/2015  | +           |         |             |                 |
| תל-אביב               | ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב - שימוע התנגדויות בפני חוקר | 45         | 08/01/2015  | +           |         |             |                 |

- מסמכי התכנית כוללים לפחות שני מרכיבים: תשריט והוראות תכנית
- בדרך כלל מצורפים לתכנית נספחים הכוללים מידע נוסף על הבינוי המתוכנן, על הכנת תשתית ניקוז וביוב ועוד.
- חלק מהמסמכים "מחייב" חלק "מנחה" ובנוסף קיימים "מסמכי רקע"

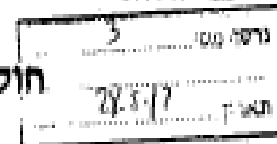
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>מטרת התוכנית</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| התחדשות עירונית לרווחת דיירי הבנויים על ידי פינוי של 4 מבנים קיימים, הריסתם, ובינוי מחדש של שני מגדלים ובהם 330 יחידות דיור.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>עיקרי הוראות התוכנית</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ד.</p> <p>קביעת זכויות בניה ומס' יחיד לשני בנייני מגורים, כדלהלן:</p> <p>א. סה"כ השטח העיקרי 36,300 מ"ר + 3,960 מ"ר למרפסות למגורים בלבד ו- 300 מ"ר מועדון דיירים (150 מ"ר לכל בניין). ניתן להמיר שטחים עיקריים מיעוד מגורים ליעוד מסחרי כקבוצת בתכנית.</p> <p>ב. מספר יחיד לא יעלה על 330 יחיד.</p> <p>ג. לפחות 20% מכלל יחיד, שהם 66 יחיד יהיו בשטח עיקרי שלא יעלה על 68 מ"ר.</p> <p>ד. הקצאת 18,500 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע.</p> <p>ה. הקצאת 20,000 מ"ר שטחי שרות מתחת לקרקע.</p> <p>ו. מס' קומות - 34 מעל קומת קרקע,</p> <p>קביעת קווי הבניה.</p> <p>קביעת הוראות בניה ופיתוח בתחום התכנית.</p> <p>קביעת זיקת הטנא לציבור בשטח הפרטי הפתוח. כמסומן בתשריט.</p> <p>קביעת חניון תת קרקעי מתחת בתחום המגרשים.</p> <p>קביעת מתחם איחוד וחלוקה של קרקע.</p> |

תכנית מס' רג/1423/א

**מופקדת**

מבאית 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' רג/1423/א**

**שם תוכנית: מתחם ארלוזורוב המתמיד - איזור עלית**

מחוז: תל אביב יפו

מרחב תכנון מקומי: רמת גן

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

# הוראות התכנית – תכנית קבועה

- בהוראות יש מידע על מה שקדם לתכנית, מהות התכנית, השימושים ההנחיות למימוש, תנאים למתן היתרי בנייה, כמות הבנייה, אופיה ועוד.
- בתכנית מפורטת : פרוט כל מבנה כולל אחוזי בנייה, גובה, קומות, ויחס לסביבה (קווי בניין) – בכל שימוש למעט מבני ציבור.

סה"כ שטח התוכנית – 5.615 דונם

| הערות                                                                                                                             | סה"כ מחצית בתוכנית ממורט | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך      | סוג נתון כמותי    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------|----------|-------------------|
| <b>הערות למצב המאושר</b>                                                                                                          |                          |                         |           | מ"ר      | מגורים            |
| לפי רצ/340/15 ניתן להוסיף לכל יחיד 6 מ"ר שטח עיקרי לפי רצ/340/21 ניתן להוסיף לכל יחיד עליונה 40 מ"ר חדר יציאה לנג, לא כולל מרפסות | 36,300                   | 25,284                  | 11,016    |          |                   |
| <b>הערות למצב ההמוצע</b>                                                                                                          |                          |                         |           |          |                   |
| בנוסף 3,960 עבור מרפסות ו 300 מ"ר מועדון דיירים                                                                                   |                          |                         |           |          |                   |
| לפי רצ/מק/9 ניתן להוסיף 2 יחיד על כל יחיד המיועדת להריסה                                                                          | 330                      | 64                      | 266       | מס' יחיד |                   |
|                                                                                                                                   |                          |                         | 15%       | מ"ר      | מסחר              |
|                                                                                                                                   | 400                      | 400                     |           | מ"ר      | שטח למנסדות ציבור |

| 1. זיהוי וסיווג התוכנית          |                                                                       |              |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------|
| שם התוכנית                       | שם התוכנית                                                            | מספר התוכנית |
| מתחם ארלזרוב המתמיד – איזור עלית |                                                                       |              |
| שטח התוכנית                      | 5,615 מ"ר                                                             | רצ/1423/א    |
| שטח התוכנית                      | 5,615 מ"ר                                                             |              |
| מספר התוכנית                     | 1                                                                     |              |
| שלב                              | מילוי תמזים להפקדה                                                    |              |
| מספר מהדורה בשלב                 | 1                                                                     |              |
| תאריך עדכון המהדורה              | 14.5.2012                                                             |              |
| סוג התוכנית                      | תוכנית מפורטת                                                         |              |
| סיווג התוכנית                    | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית |              |
|                                  | כן                                                                    |              |
|                                  | ועדת מחוזית                                                           |              |

יורס  
ברשומות

יורס  
ברשומות

# הוראות התכנית – למה לשים לב?

- מה מחייב ומה מנחה
- שימושים – כמו חניה בשצ"פ, מגורים במלונאות...
- האותיות הקטנות של טבלת הזכויות – עוד קומות, שטח נפרד למרפסות וממ"דים, שטחי שרות..
- שלביות ותנאים למתן היתר בניה

סה"כ שטח התוכנית – 5.615 דונם

| הערות                                                                                                                             | סה"כ מחצץ בתוכנית ממורט | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך      | סוג נתון כמותי    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------|----------|-------------------|
| <b>הערות למצב המאושר</b>                                                                                                          |                         |                         |           | מ"ר      | מגורים            |
| לפי רצ/340/15 ניתן להוסיף לכל יחיד 6 מ"ר שטח עיקרי לפי רצ/340/21 ניתן להוסיף לכל יחיד עליונה 40 מ"ר חדר יציאה לנג, לא כולל מרפסות | 36,300                  | 25,284                  | 11,016    |          |                   |
| <b>הערות למצב ההמוצע</b>                                                                                                          |                         |                         |           |          |                   |
| בנוסף 3,960 עבור מרפסות ו 300 מ"ר מועדון דיירים                                                                                   |                         |                         |           |          |                   |
| לפי רצ/מק/9 ניתן להוסיף 2 יחיד על כל יחיד המיועדת להריסה                                                                          | 330                     | 64                      | 266       | מס' יחיד |                   |
|                                                                                                                                   |                         |                         | 15%       | מ"ר      | מסחר              |
|                                                                                                                                   |                         |                         |           |          |                   |
|                                                                                                                                   | 400                     | 400                     |           | מ"ר      | שטח למנסדות ציבור |

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

|                              |                                                                       |                                    |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית | שם התוכנית                                                            | מתחם ארלוזורוב המתמיד – איזור עלית |
| 1.2 שטח התוכנית              | מספר התוכנית                                                          | רצ/1423/א                          |
| 1.3 מהדורות                  | שלב                                                                   | 5,615 מ"ר                          |
|                              | מספר מהדורה בשלב                                                      | 1                                  |
|                              | תאריך עדכון המהדורה                                                   | 14.5.2012                          |
| 1.4 סיווג התוכנית            | סוג התוכנית                                                           | תוכנית ממורטת                      |
|                              | האם מכילה הוראות של תכנית ממורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | כן ועדת מחוזית                     |



## נספח הבינוי



- בינוי ופיתוח
- נוף
- סבבה
- ניקוז
- ביוב
- פרוגרמה
- תחבורה
- סקר עצים
-

## וחלק מבעלי עניין מכח זכות חוקית

שלב

**תכנון**

אישור תכנית

**(שיווק**

**היתר**

**בניה**

**אכלוס**

**מוסדות תכנון**, יזמים, רשות מקרקעי ישראל, **נציגי ציבור**

**מוסדות התכנון**, **ציבור - התנגדויות ועררים**

רשות מקומית, רשות מקרקעי ישראל)

רשות מקומית, אחרים: משרד התחבורה, כיבוי אש...

יזם, קבלנים, רשות מקומית

רשות מקומית, יזם, תושבים חדשים





**התנגדות – השלב החוקי היחיד למעורבות הציבור**

# כיצד ניתן לדעת על קיומה של תכנית חדשה?

## בעיתונות:

- פרסום בשני עיתונים יומיים
- פרסום במקומון אחד
- במקומות בהם יש למעלה מ 10% אוכלוסיה דוברת שפה אחרת – פרסום גם בשפה זו.

## אבל -

- האותיות קטנות
- השפה לא מובנת
- "מוקשים" כמו ראשי תיבות ואי ציון כתובת
- פרוש של מספרים
- אין תאריך
- יש הבדל בין תאריך הפרסום לרשומות

## וכמובן – נדרש מעקב

חוק התכנון ובניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז: תל-אביב, מרחב תכנון מקומי: תל אביב-יפו  
הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מספר: תא/ 3596  
שם התכנית: מתחם ליבר

נמסרת בזה הודעה, בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון ובניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק"), כי במשרדי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב ובמשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב מופקדת תכנית מתאר מקומית מספר: תא/ 3596

איחוד וחלוקה: איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית התרי בניה והרשאות: תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

המתייחסת לתכניות הבאות:

| סוג היחס | מספר התכנית |
|----------|-------------|
| שינוי ל  | תא/ 2342    |
| שינוי ל  | תא/ 1       |

השטחים הכלולים בתכנית ומקומם:

ישוב: תל אביב-יפו רחוב: פינס 39, 41 .  
ישוב: תל אביב-יפו רחוב: רענן 2 א, 3 .

גבולות התכנית:

בצפון - רח' 3817 (חואי המסילה)  
במזרח - דרך יפו 9 (גוש 6925 חלקה 146) ורח' 443 מס' 6 (גוש 6925 חלקה 9)  
בדרום - דרך יפו 3-7 (גוש 7012 חלקה 9, גוש 6925 חלקות 144-145, 125, 14, 10)  
במערב - רח' פינס

גושים וחלקות:

גוש: 6925 חלקות במלואן: 8, 13, 142 - 143.  
גוש: 6925 חלקי חלקות: 125.  
גוש: 7012 חלקות במלואן: 12, 21.  
גוש: 7012 חלקי חלקות: 20.

מטרת התכנית:

חידוש וחזיון מתחם המסילה ע"י שילוב שימושי קרקע במתחם הכוללים: מגורים, משרדים, מסחר, מלונאות ושטחים ציבוריים.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד מ"אזור מסחרי מיוחד" ליעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה", ל"שטח פרטי פתוח" ול"שטח ציבורי פתוח".
- הוספת אפשרות לבניית מבנה ציבורי בשטח הפרטי הפתוח.
- הקצאת שטחי שירות בהתאם, כולל עד 6 קומות מרתף.
- שינוי הבינו ל- 2 חלופות כדלקמן:
  - בחלופה 1 (משרדים): הגדלת הגובה המותר לבנייה עד ל- 20 קומות מעל קומת קרקע גבוהה הכוללת קומת ביניים, ובתוספת קומת גג כפולה למתקנים טכניים וחדרי מכונות ו- 6 קומות מרתף.
  - בחלופה 2 (מגורים): הגדלת הגובה המותר לבנייה עד 32 קומות מעל קומת קרקע גבוהה הכוללת 2 קומות ביניים ובתוספת קומת גג כפולה למתקנים טכניים וחדרי מכונות ו- 6 קומות מרתף.
- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965.
- שינוי בהתאם לזה של תכנית 2342 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3954 מיום 12.12.1987 ושל תכנית ע-1 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 18.3.2003.

כל מעונין רשאי לעיין בתכנית, בימים ובשעות שהמשרדים האמורים פתוחים לקהל.

כל מעונין בקרקע, בבנין או בכל פרט תכנוני אחר הרואה את עצמו נפגע על ידי התכנית, וכן כל הזכאי לכך על פי סעיף 100 לחוק, רשאי להגיש התנגדות תוך 60 ימים ממועד פרסומה של ההודעה המאוחרת בין הפרסומים בעתונים, למשרד: הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב, דרך בגין 125 תל אביב-יפו 67012 טלפון: 03-7632588

העתק ההתנגדות יומצא למשרד:

ועדה מקומית לתכנון ולבניה תל אביב, שד בן גוריון 68 תל אביב-יפו טלפון: 03-5217162

בהתאם לסעיף 103 (א) לחוק, התנגדות לתכנית לא תתקבל ולא תידון אלא אם כן הוגשה בכתב בפירוט הנמקות ובלווי תצהיר המאמת את העובדות שעליהן היא מסתמכת ובהתאם לתקנות התכנון ובניה (סדרי נוהל בהתנגדויות לתכנית סמכויות חוקר וסדרי עבודתו), תשמ"ט - 1989.

גילה אורון  
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז תל-אביב



- חובה להציב שלט במקום בו חלה התכנית אשר יידע את תושבי הסביבה הקרובה על קיומה של התכנית

- השלטים לא תמיד חוקיים (מתאר כפר סבא ופס"ד)

- **חובת פרסום ברשת מיולי 2016 :**  
באתר מנהל התכנון; באתר רשות מקרקעי ישראל; ובאתר [GovMap](http://GovMap). ניתן למצוא את מספר התכנית, באמצעות הקשת הכתובת וזיהוי האזור.



# האם ניתן לעשות משהו אם חלף המועד להגשת ההתנגדויות?

"מוסד התכנון אשר הפקיד את התכנית רשאי לקבוע תקופה ארוכה יותר להגשת התנגדויות שלא תעלה על חודשיים - ניתן להגיש בקשה מנומקת ליו"ר הועדה.  
כ-30 ימים אחרי תום תקופה נוספת זו, תיראה התכנית כמאושרת ע"י מוסד התכנון המוסמך לאשרה."

**במקרים שהיה פגם בהליך התכנון וההפקדה  
ניתן לשלוח בקשה להארכת מועד ההתנגדות.**

## עילות לבקשה:

- מילואים, מחלה
- פרסום לא תקין (עדיף להוכיח) **פס"ד תכנית מתאר כפר סבא**
- צורך בחוות דעת חיצונית שעוד לא הושלמה כנגד הבט מרכזי בהתנגדות
- חשיבות התכנית וגודלה

- "כל המעוניין בקרקע, בבניין או בכל פרט תכנוני אחר הרואה עצמו נפגע ע"י התכנית"
- בית המשפט העליון פירש את המונח "מעוניין בקרקע" בצורה רחבה, כך שכל מי שזכות או אינטרס שלו נפגעים כתוצאה מהגשת התכנית, זכאי להגיש התנגדות.
- גופים ציבוריים מורשים בחוק – אדם טבע ודין, איגוד אדר' הנוף, חברה קדישא....  
(ס' 100 לחוק התכנון והבניה)
- לתכנית ל"מתחם מועדף לדיור" כל אחד רשאי להגיש התנגדות
- לתכנית "רגילה" של התחדשות עירונית – הדיירים, הרשות, השכנים הצמודים והמורשים ע"פ ס' 100 לחוק...
- ישנם הליכים מיוחדים לגבי היתרים. הרוב לא רשאים להגיש התנגדות להיתר



- מועדי ההגשה ואופן ההגשה (כולל תצהיר חתום ע"י עו"ד)
- להקלה – 15-30 יום
- לתכנית בסמכות מחוזית/מקומית – 60 יום
- לתכנית ותמ"לית או ות"לית – 60 יום
- לתכנית ארצית (רק למפורטת, ברשות) – 60 יום
- פרסום התכנית
- הגשת התנגדויות – אישי/ציבורי/התנגדות "סטנסיל"
- אפשרות מינוי חוקר לתכנית (חובה בות"ל ובותמ"ל)
- קבלת זימון לדיון – אין חובה להזמין אל כל המתנגדים
- אופן הדיון
- קבלת החלטה
- אפשרות ערר בזכות/ברשות

# מה צריכה לכלול התנגדות?

- התנגדות מכילה את הטענות כנגד התכנית – תאור הפגיעה הצפויה, נתונים תומכים..
- ההתנגדות יכולה להיות להבט אחד, לכל התכנית או לקדם שינוי בתכנית
- **חובה לצרף להתנגדות תצהיר חתום בפני עו"ד**
- מומלץ לצרף להתנגדות חוות דעת של אנשי מקצוע ומומחים שיתרמו לשיקולי הוועדה  
בשמיעת התנגדויות
- **ניתן לצרף להתנגדות עצומה או מכתבי התנגדות נוספים של תושבים**
- יודגש כי הוועדה מתייחסת להתנגדויות זהות כהתנגדות אחת, ולכן אם מגישים יותר  
מהתנגדות אחת, חשוב שהניסוח יהיה שונה וגם שכל התנגדות תכלול ערך מוסף  
משלה



# האם ההחלטה בהתנגדות היא סופית? - זכות ערר

## התנגדות לתכנית בסמכות מקומית:

- החוק קובע שלכל מחוז תוקם ועדת ערר, שאליה אפשר לערער בזכות על החלטות הועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- החלטותיה של ועדת הערר הן בד"כ סופיות מלבד מספר מקרים ספציפיים אשר מוגדרים בחוק, שלגביהם ניתן לערער לוועדה המחוזית.

## התנגדות לתכנית בסמכות מחוזית:

- ניתן להגיש בקשה ליו"ר הוועדה המחוזית לערור לוועדה המחוזית - תוך 15 ימים מקבלת ההחלטה.
- העילות – פגם משפטי/תכנוני
- המענה – תוך 15 יום
- אם ניתנת רשות – הגשת ערר לוועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית תוך 30 יום, אפשרי שתתקבל רשות על נושאים מסוימים.

**על תכניות בסמכות ות"ל וותמ"ל לא ניתן לערור**

# עילות להתנגדות – איכות חיים

- היווצרות מפגעים סביבתיים – רעש, קרינה, זיהום אוויר...
- בעיות תנועה והעדר תחבורה ציבורית
- ציפוף מוגזם / תכנון לדיור בלבד
- פגיעה בערכי טבע ונוף
- פגישה בשטחים פתוחים
- פגיעה בנגישות לחוף/ לפארק





## מנהל בלתי תקין :

- פרסום בלתי תקין
- סתירה לתכניות רמות דרג (סוג מרקם בתמ"א 35, העדר אישור וועדה כלשהי)
- העדר מסמך סביבתי או תסקיר (לפי החיוב בתכניות) (תחנות דלק הבונים)
- מדידה לא מעודכנת
- העדר חלופות בתסקיר (כביש 9)
- סתירה להנחיות תכנון כמו "מדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור"
- אי הכללת החלטות מהפרוטוקולים במסמכי התכנית - חשוב! (נהריה)
- העדר אישור ולחוף בתחום הסביבה החופית (300 מטר)
- עילות קטנות יותר – אי סדרים בסימון (העדר סימון להריסה או סעיפים חסרים)

- תכנון מוטה רכב פרטי – בעיות תנועה וחניה (עדיף בלווית חוות דעת)
- תכנון מגדלים ללא בדיקה של השפעות סביבתיות (תמ"מ 5)
- תכנון מגורים ללא שרותי קהילה תומכים (המדריך לשטחי ציבור)
- מרחק בלתי סביר ממוסדות ציבור (תמ"א 18)
- העדר שיתוף ציבור
- חו"ד רשלנית/מוטת יזם (תת"ל 55)
- העדר התניות או שלביות בתכנית (ותמ"ל..)



שכונות רפאים לגובה



בנית מגורים ללא אפשרות לתח"צ

**הבעייתיות של אישור תכניות...**

**התנגדות היא פניה ליו"ר וחברי הוועדה שכבר אישרו את התכנית להפקדה**

- קצר ככל הניתן
- תקציר בהתחלה עם העילות המרכזיות
- פרוט מהכבד לקל
- פרוט מהמשפטי לתכנוני או האחר
- ציון חוות דעת בהתחלה
- העזרות בעורך דין – לפחות בשלב הערר
- הבאת הזוית האישית אם רלוונטית
- שורה תחתונה – מה מבקשים

# דוגמאות – התנגדות לתכנית בותמ"ל

• **תל השומר – כ 15,000 יח"ד ללא התניה ממשית לפיתוח הקו הסגול של רק"ל**

• **אשקלון – עשרות אלפי יח"ד ללא תכנון כולל וללא התניות לפתיחת תחנת הרכבת וקווי האוטובוסים**

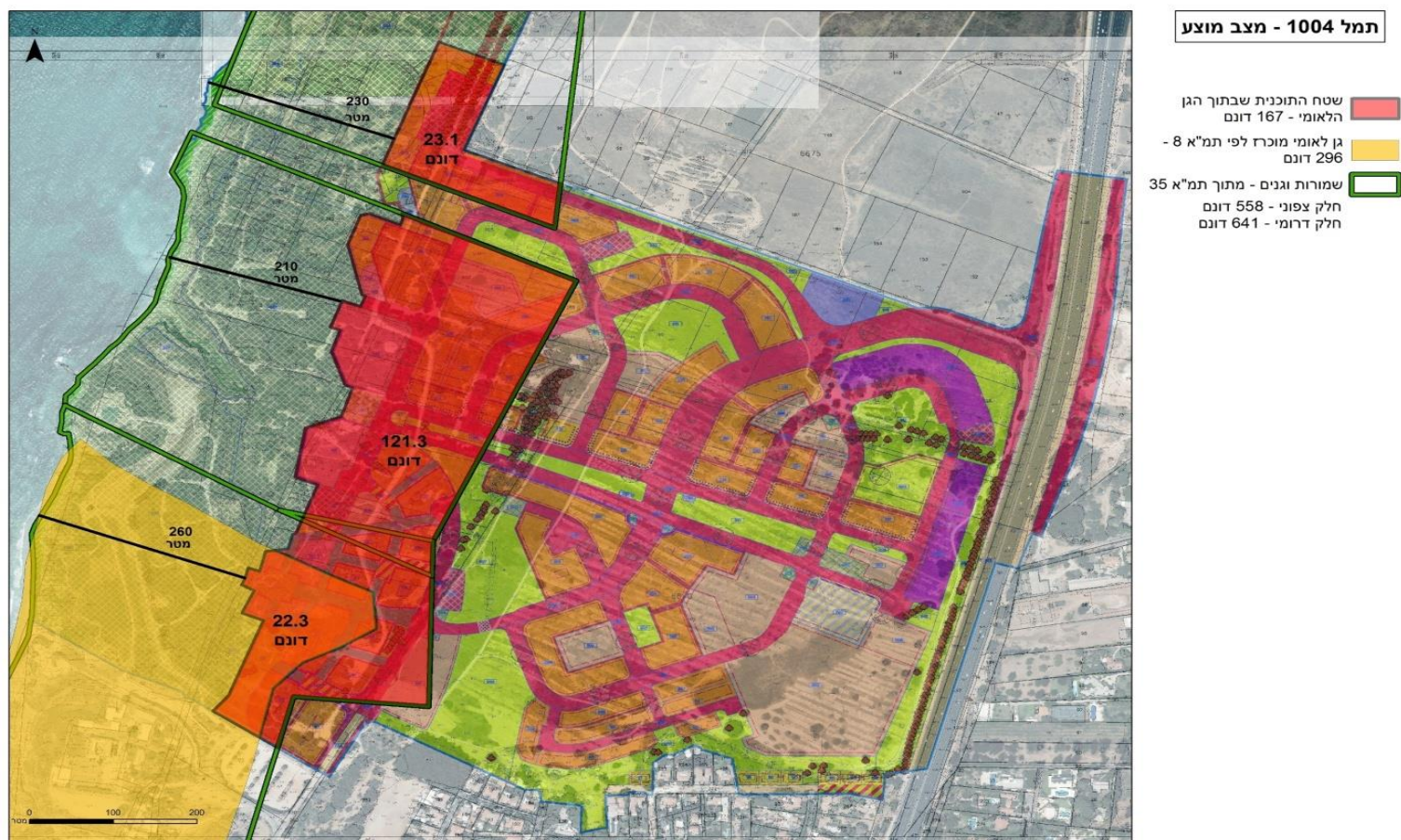
• **אפולוניה – כ 4,000 יח"ד**



- הליך בותמ"ל – ניגוד לתכנון הירארכי, ללא תשתית מידע מספקת
- הליכי תכנון משתפים ושקופים – ללא תסקיר השפעה כדין, ללא שיתוף ציבור, ללא אפשרות לערר
- שמירה על בריאות הציבור - זיהום מים וקרקע - העדר התניות נדרשות בתכנית
- שמירה על משאבי הטבע ורצף שטחים פתוחים – העדר התייחסות לשיקול האקולוגי
- ציפוף מושכל ועידוד העירוניות - אי ניצול משאב הקרקע (תכנית ישנה)
- שילוב תחבורה ציבורית בתכנון - חלק אינטרגלי מההליך

## התכנית מנוגדת לתמ"א 35 ללא הצדקה תכנונית:

התכנית משנה ייעוד של שמורות טבע וגנים לאומיים בניגוד לתמ"א 35



## התכנית מנוגדת לתמ"אות ללא הרשאה והצדקה תכנונית:



התכנית על רקע תמ"א 13

### סתירות לתמ"א 35

- שטח שמורות וגנים
- מרקם חופי
- רגישות סביבתית גבוהה
- שימור משאבי מים

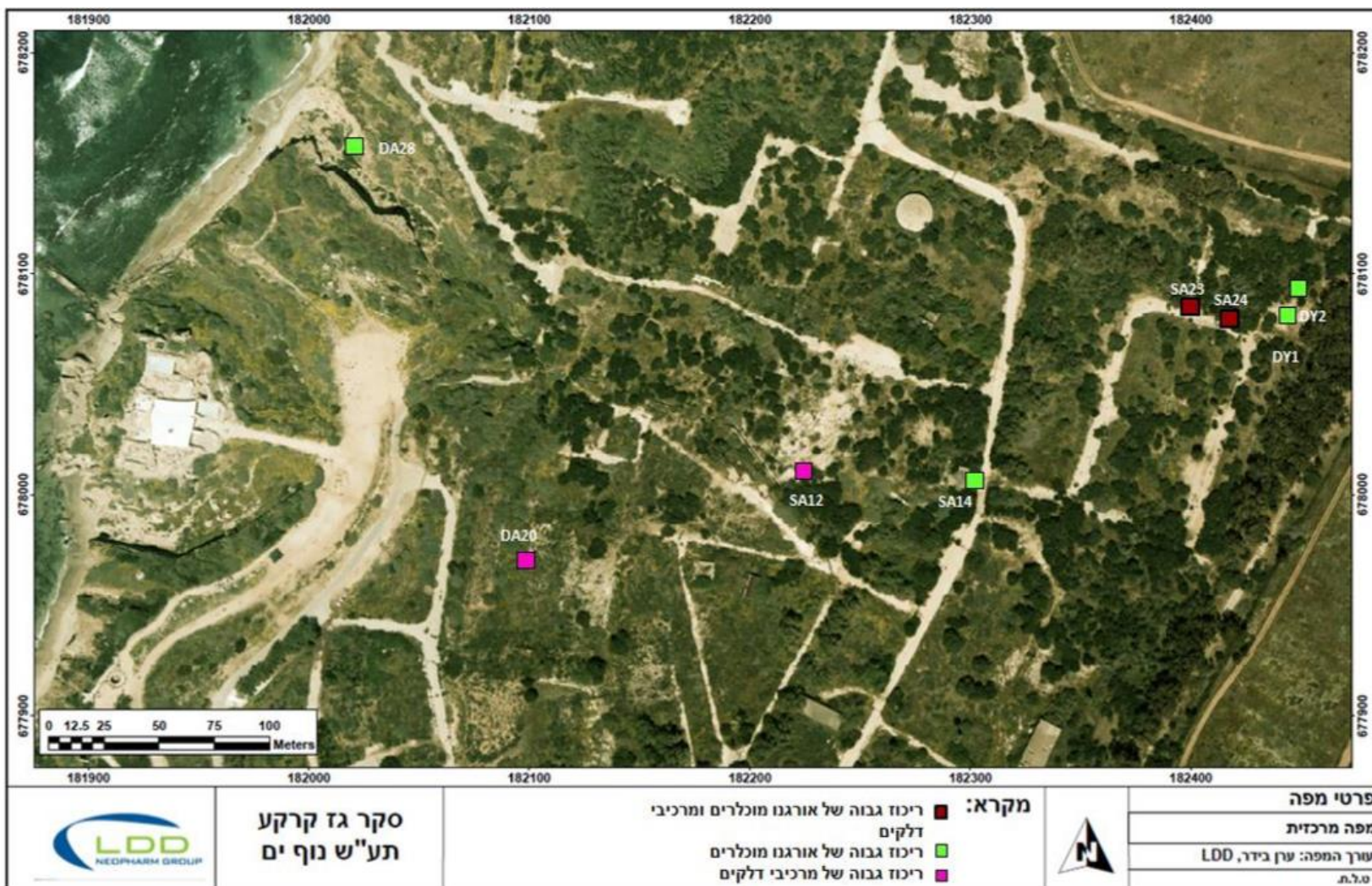
### סתירות לתמ"א 13

- גן לאומי מוכרז
- גן לאומי מוצע
- שטח חקלאי

### סתירות לתמ"א 8

- גן לאומי מוכרז
- גן לאומי מוצע

התכנית נמצאת על קרקע מזהמת ומקורות מים אבודים - "העדר תשתית עובדתית" לתכנון



## התכנית מנוגדת לתכניות מתאר ארציות ללא הצדקה תכנונית:

סעיף 4 (ו) לחוק הותמ"ל: מעמדה של התכנית כתכנית מועדפת לדיור מאפשר לסטות מתכניות מתאר ארציות ומחוזיות, למעט תמ"א 35 ובכפוף לסייגים הקבועים בסעיף 8 (ב) לחוק.

**את שיקול הדעת לבצע חריגות יש להפעיל בסבירות ובמידתיות כמתחייב בכל החלטה מנהלית אחרת!**

סתירות לעקרונות התכנון הארצי:

■ חיזוק הערים

■ פגישה בשטחים פתוחים ערכיים וברצף שטחים

■ פגיעה בערכי טבע ונוף

■ העדר ראייה כוללת לעתיד



## התכנית עומדת בסתירה לתכנית המתאר הכוללנית להרצליה:

### סתירות למטרות התכנית הכוללנית:

- עיבוי הבינוי בעיר הקיימת
- אזור מעורב שימושים בסמוך לתחנת הרכבת
- העדפת תחבורה ציבורית
- הוראות ספציפיות לגבי אפולוניה, טבע עירוני, חניה בחוף הים..

### חסרונות חברתיים וסביבתיים נוספים:

- בנייה לבעלי יכולת
- צורך בהשקעת משאבים רבים עבור ציבור קטן
- פגיעה בערכי טבע ונוף

# ערכיות השטח

שטח התכנית הינו בעל ערכיות סביבתית גבוהה:

❖ סקר שטחים פתוחים עיריית הרצליה 2004

❖ סקר מחוז ת"א

❖ חוות דעת אקולוגית מעודכנת

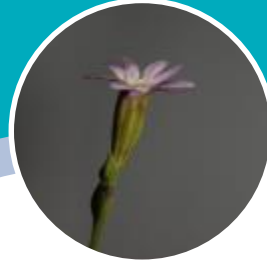
| חלק מסיפור | מגוון בתי הגידול | נדירות יחסית | ייצוגיות | מיקום ברצף | גודל יחסי | רמת ההפרה | מינים מוגנים ואנדמיים | נדירות צומח וחי | נדירות בית הגידול | שם אתר | קוד אתר | ID |
|------------|------------------|--------------|----------|------------|-----------|-----------|-----------------------|-----------------|-------------------|--------|---------|----|
|------------|------------------|--------------|----------|------------|-----------|-----------|-----------------------|-----------------|-------------------|--------|---------|----|



16001 הר01 מתחם בזק-נוף ים

מקרא: רמות ערכיות נמוכה בינונית גבוהה

## פגיעה ב- 9 מיני צמחים הנמצאים בסכנת הכחדה



ציפורנית חופית  
סכנת הכחדה



תלתן דגול  
עתידו בסכנה



לשון אפעה קטנה  
בסכנת הכחדה



אזוביון דגול  
בסכנת הכחדה



תלת מלען ארוך  
עתידו בסכנה



ארכובית צמירה  
בסכנת הכחדה



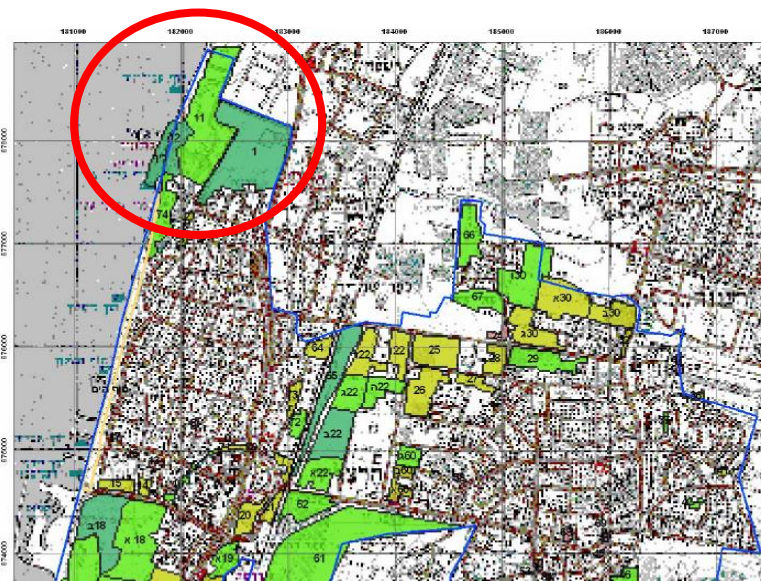
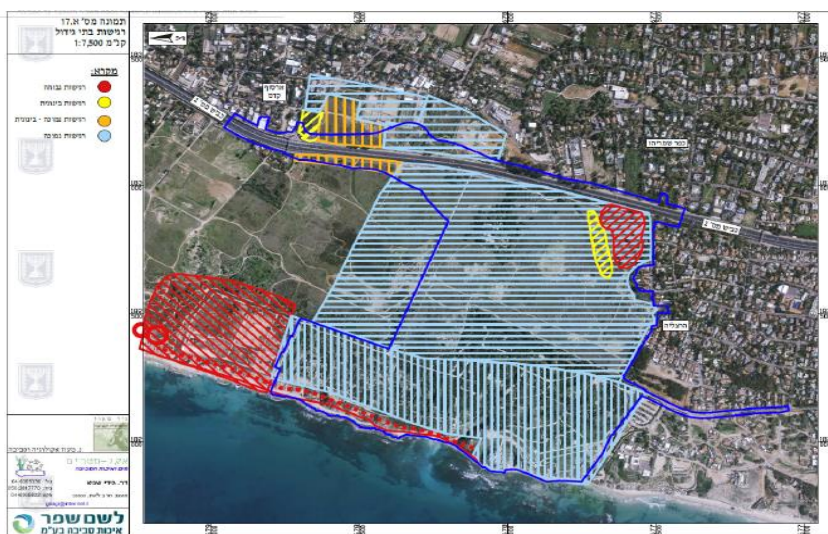
איריס הארגמן  
סכנת הכחדה  
חמורה



## שטח התכנית הינו בעל ערכיות סביבתית גבוהה:

- ❖ פגיעה בשטחים ערכיים סביבתית וציבורית
- ❖ פגיעה ברצף שטחים פתוחים באזור המרכז
- ❖ פגיעה בערכי טבע ייחודיים ובסכנת הכחדה
- ❖ פגיעה בערכי מורשת
- ❖ פגיעה בשטחי נופש פוטנציאליים לרווחת הציבור כולו

## סתירה לתסקיר:



מפה 1: פוטנציאל ערכיות  
אקולוגית





# אפולוניה - העדר תכנון ראוי

❖ מסלול הותמ"ל – כלי חוקי בעל פוטנציאל פוגעני - יש להשתמש במידתיות

❖ מתחם אפולוניה אינו מתאים לתכנון במסגרת הותמ"ל:

○ ערכיות נופית וסביבתית גבוהה

○ זיהום קרקע ומי תהום

○ שטח מנותק מהעיר – לא דיור בר השגה

○ העדר חיבור לאספקת מים

**יש לבטל את הפקדת התכנית ולהעבירה להליך התכנון הרגיל**

**לחילופין, יש לבטל את ההפקדה, להשלים את התשתית העובדתית החסרה, ולהפקיד מחדש לאחר יישום השינויים.**

**אחרי ההתנגדות:**

**שיתוף פעולה הדוק עם התושבים – עתירה לבית המשפט המחוזי**

**פסק הדין – אישור התכנית עלול לפגוע בבריאות הציבור!!**

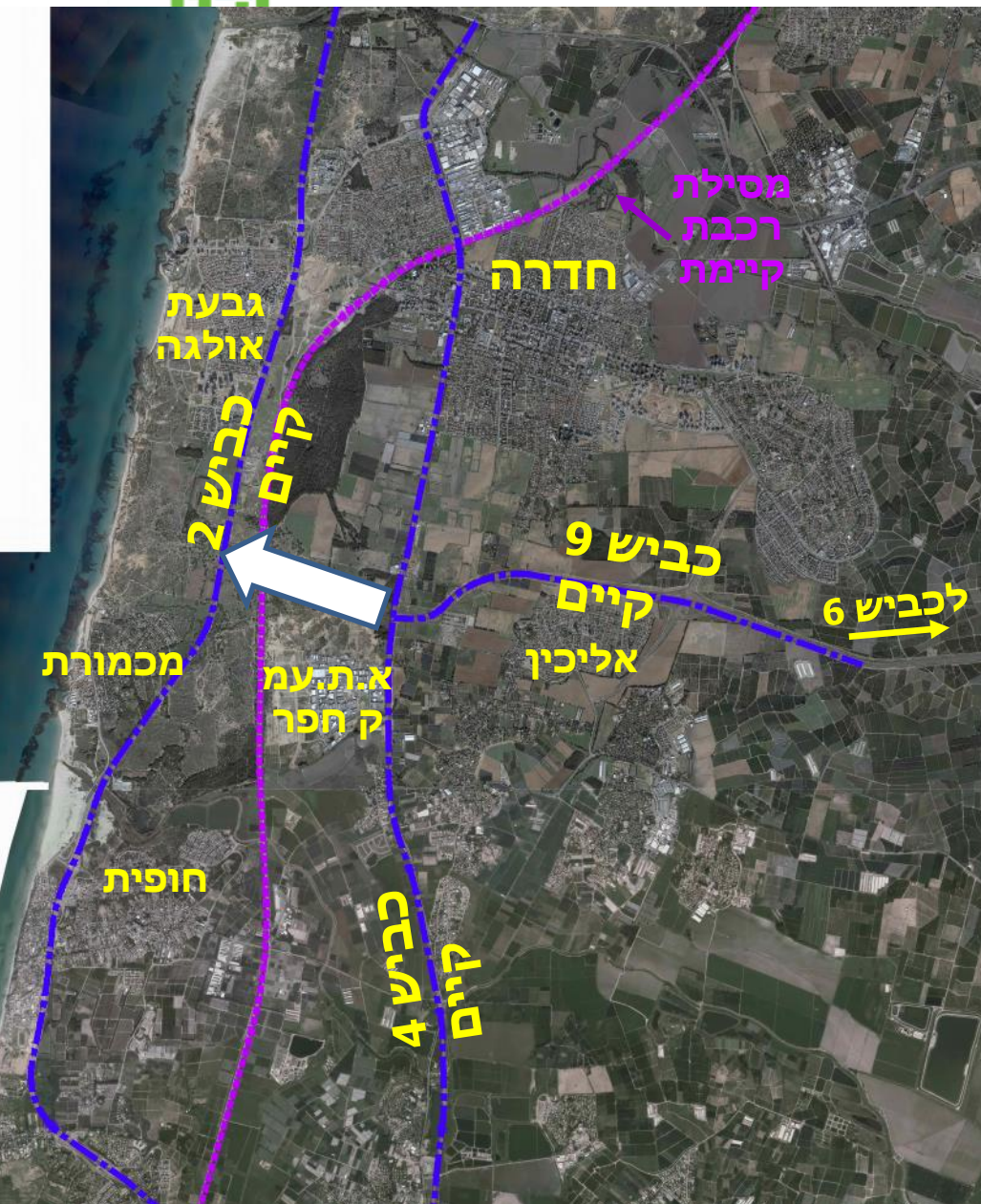
**יש להשלים את הבדיקות הסביבתיות - התכנית חצי מבוטלת...**

# דוגמאות – התנגדות לתכנית בות"ל

## כביש 9 – העדר חלופות מאקרו

2008-2009

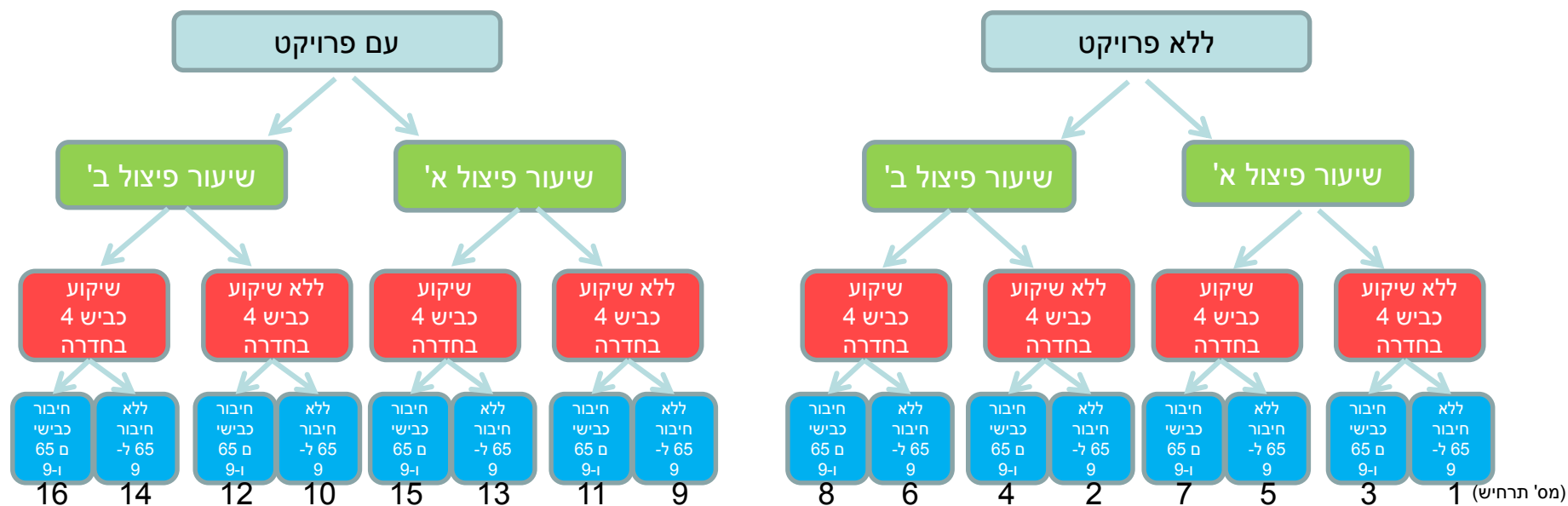
- מופיע בתמ"א 3 – דרכים
  - קודם בות"ל
  - ההשגה נדחתה
  - ערערנו לבית המשפט העליון
- פסק הדין תקדימי –**  
**צריך לבחון חלופות מאקרו!!**



.....-2018

- מוחזר לתכנון במסגרת תמ"א 42
  - מקודם ע"י נתיבי ישראל בהוראת משרד התחבורה
- ההתנגדות מתחדשת... יחד עם החל"ט**

# חלופות לבדיקה



# מסקנות

- חיבור כביש 9 בין כביש 4 לכביש 2, מאפשר הקלה של עומסי התנועה בכבישי הרוחב 57, 65, 561 ו-5720, לצד גידול בנפח התנועה בכביש 2 בין מחלף אולגה למחלף נתניה;
- בנוסף, ישנה הפחתה של תנועה בצירי הרוחב בתוך העיר חדרה, התנועה תוסט לכביש 9;
- יחד עם זאת, למרות היצע תחבורה ציבורית נרחב ושיפור קיבולת הדרכים במרחב – 65 (3+3+נת"צ), 57 (3+3+נת"צ), 2 (3+3) וכביש 4 (2+2+נת"צ+דרכי שירות), הביקוש לנסיעות בכביש 9 רב, רמת השירות בו נעה בין D ל-F בתרחישים הנבחנו. רמת השירות הצפויה בכביש 9 בין כביש 4 לכביש 2 היא E;
- לא נמצאה השפעה מהותית לשיקוע והוספת דרכי שירות בכביש 4 בתחום העיר חדרה על התנועות בכביש הרוחב 9 ולכן תרחישים 9 עד 12 לא נבחנו בשנית;







בית מגורים

בנין

מפת האיזומים על  
החופים מתכניות בניה  
ישנות נכון לשנת 2018

- בצת- 3 כפרי נופש ואננס מלאכותי (1992)
- נהריה – 8000 דיורות ו-2 מלונות (1994)
- נהריה – שכונת מנורים (1993)
- נהריה – מעדל מנורים על החוף (1992)
- קרית ים – מלונות ומסחר (1964)
- חיפה – זכויות לעוד 4 מעדלים על חוף הכרמל (1978)
- נחשולים – המשך כפר הנופש (1985)
- קיסריה – 2 כפרי נופש (1967)
- חדרה – מנורים, מלונאות ומסחר (1985)
- חדרה – מנורים צמודי קרקע (1985)
- שושנת העמקים – מנורים צמודי קרקע (1967)
- נתניה – מלונאות ומסחר (1998)
- נתניה – מלונאות ומסחר (1997)
- נעש – מנורים צמודי קרקע (2000)
- אריסוף – מנורים צמודי קרקע (2000)
- מרינה הרצליה – מלונאות (1995)
- בת ים – מעדלי מנורים ומלונאות (1975)
- ראשון לציון – מנורים, מלונאות ומסחר (1990)
- אשדוד – 3 בתי מלון על החוף (1998)
- אשדוד – מנורים ומסחר (2000)
- אשקלון – מנורים צמודי קרקע (1983)
- אשקלון – מנורים ומלונאות (1995)



היום

חוף  
הכרמל

מחר

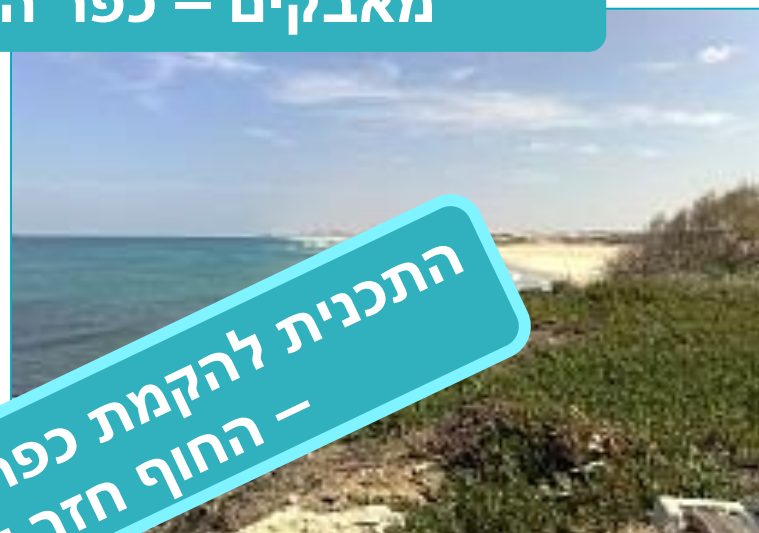


חזתמים  
עכשיו

הים הוא שלנו



## מאבקים – כפר הנופש בפלמחים



התכנית להקמת כפר הנופש בוטלה  
– החוף חזר לציבור





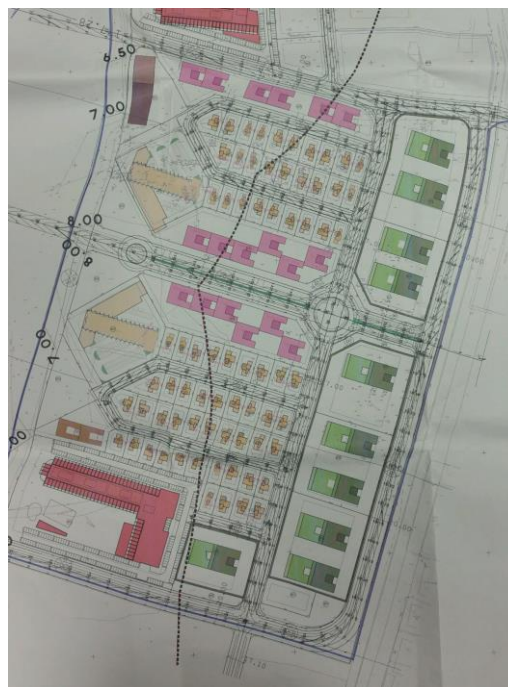


# דוגמא – תכנית ישנה בסביבה החופית

התכנית- 1994  
דרישה לנספח בינוי  
עם "פג תוקף"

הנספח - 2005  
אושר ב 2011

ההיתרים מ 2017  
מנוגדים לנספח  
באישור הועדות



המאבק:

2011 – אישור הנספח

2015 – עתירה למחוזי - הצלחה חלקית – דיונים חוזרים בועדות

2017-2018 – עתירות כנגד היתרי הבניה וועדת ערר – הצלחה חלקית

2019 – אישור התכנית החלופית! שאפו לוועדה המחוזית ולתושבים!

# דרמה באכזיב: ועדת הערר הקפיאה היתרי בנייה לחלק מהפרויקט

המחוזית צפון קיבלה את טענת עמותת אדם טבע ודין, לפיה הוועדה בנהריה חרגה מסמכותה כשאישרה בנייה שסוטה מהנספח שאושר ע"י וחוזית. בכך עצרה הקמה של 180 דירות בשכונת מגורים חדשה ליד חוף מיח: "הבנייה כשיערה"

## נדחתה עתירת הירוקים נגד תוכניות הבנייה באכזיב

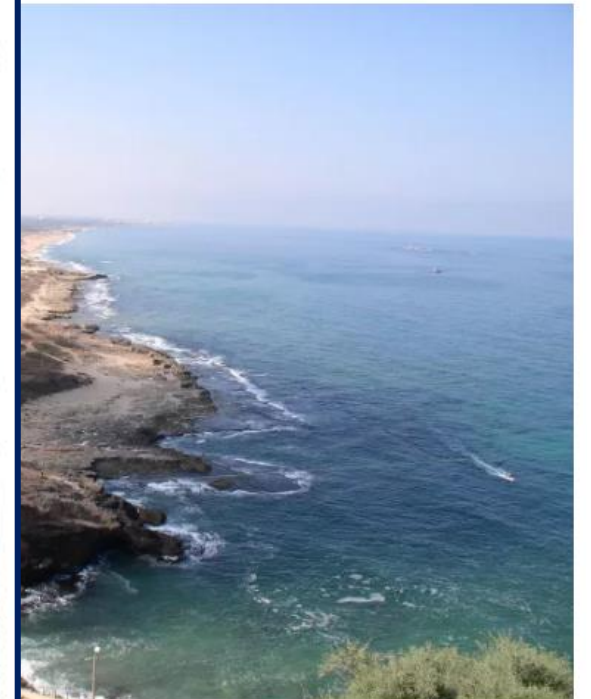
בית המשפט המחוזי בחיפה דחה עתירה שהגישה של היתרי הבנייה הראשונים שניתנו לפרויקט המגורים

תגיות: אכזיב, היתרי בנייה, עתירה, אדם טבע ודין

הילה ציאון  
יום שני, 02 באוקטובר 2017, 15:12



8 תגובות שתף



אכזיב (צילום: איל שפירא)

בית המשפט המחוזי בחיפה דחה עתירה שהגישה עמותת אכזיב נגד היתרי הבנייה הראשונים שניתנו לפרויקט המגורים "אכזיב"

### החוף חוזר לציבור: בוטלה הבנייה במרחק של עד 200 מטר מקו המים באכזיב

המאבק הצליח - הוועדה המחוזית הפקידה תוכנית חדשה לשכונת אכזיב בנהריה - במסגרתה תדולל הבנייה בסמוך לקו המים. היזמים יקבלו בתמורה זכויות נוספות לבניית דירות בחלק המזרחי



פורסם: 07:47, 29.01.19 בילי פרנקל

המאבק הציבורי הצליח: הבנייה למלונאות ולמגורים באכזיב, שתוכננה עד לטווח של 200 מטר מקו החוף, בוטלה. כך עולה מהחלטת הוועדה המחוזית צפון להפקיד תוכנית חדשה לשכונת בוימל (אכזיב) בנהריה, במקום התוכנית הקיימת.

- לגור ליד הים - במחיר דירת חדר בדרום ת"א
- בעל השליטה בשיכון ובינוי: "השינוי במחירי הדיור לא יהיה חד מאוד"
- העיר שלא תמצאו בפרסומי הפרויקט של גינדי

לפי התוכנית החדשה, ידולל הבינוי המתוכנן בחלקה המערבי של התוכנית, בסמוך לקו המים, ובתמורה יהיה ציפוף והגדלה ניכרת של הבינוי בחלק המזרחי. 40 מיחידות הדיור תוכננו בשני מבני מגורים של כ-5-6 קומות, בטווח של 100-200 מטר מהחוף, וכעת בוטלו.



תכנית "כיכר אתרים" בתל אביב



**גושים וחלקות:**

| גוש  | חלקות                                               |
|------|-----------------------------------------------------|
| 6205 | 70-71 , 376-377 , 385-386 , 391 , 441-442 , 691-692 |

**תוכניות משתנות ע"י התוכנית:**

| מס' תוכנית                    | סטטוס               | תקנון      | תשריט                                                                               | נספחים                                                                              |
|-------------------------------|---------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <a href="#">1/1159/רג</a>     | פרסום תקופה בתשומות | 19/6/2006  |    |    |
| <a href="#">1159/רג</a>       | פרסום תקופה בתשומות | 11/5/2004  |    |    |
| <a href="#">340/רג</a>        | פרסום תקופה בתשומות | 27/12/1979 |    |    |
| <a href="#">1/3/340/ג</a>     | פרסום תקופה בתשומות | 15/2/2007  |    |                                                                                     |
| <a href="#">15/ג/340/רג</a>   | פרסום תקופה בתשומות | 16/2/2006  |    |                                                                                     |
| <a href="#">21/ג/340/רג</a>   | פרסום תקופה בתשומות | 12/1/2006  |    |                                                                                     |
| <a href="#">3/ג/340/רג</a>    | פרסום תקופה בתשומות | 8/10/1992  |    |                                                                                     |
| <a href="#">1/ג/340/רג</a>    | פרסום תקופה בתשומות | 29/3/1985  |    |                                                                                     |
| <a href="#">ג/340/רג</a>      | פרסום תקופה בתשומות | 14/8/1980  |    |                                                                                     |
| <a href="#">ג/340/מק/1/16</a> | פרסום תקופה בתשומות | 17/7/2005  |    |                                                                                     |
| <a href="#">ג/340/מק/11</a>   | פרסום תקופה בתשומות | 15/3/2001  |    |                                                                                     |
| <a href="#">ג/340/מק/16</a>   | פרסום תקופה בתשומות | 16/6/2004  |    |                                                                                     |
| <a href="#">ג/340/מק/17</a>   | פרסום תקופה בתשומות | 29/4/2004  |                                                                                     |                                                                                     |
| <a href="#">ג/340/מק/21/א</a> | פרסום תקופה בתשומות | 30/7/2006  |  |                                                                                     |
| <a href="#">ג/340/מק/6</a>    | פרסום תקופה בתשומות | 28/5/1996  |  |  |
| <a href="#">ג/340/מק/9</a>    | פרסום תקופה בתשומות | 24/10/1996 |  |                                                                                     |

**פרטים על תכנון תוכנית: רג/1416**

|                |                                 |
|----------------|---------------------------------|
| שם הישוב:      | רמת גן                          |
| ועדת התכנון:   | רמת-גן                          |
| סטטוס התוכנית: | פרסום בעיתונות להפקדה 16/4/2009 |
| סוג ועדה:      | מחוזית                          |
| מקום התוכנית:  | שכ' גפן                         |

**מטרת התוכנית:**

התחדשות עירונית באמצעות פינוי בניינים ישנים ובינוי מחדש של מגדל

מגורים איכותי.

הקצאת שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לכלל הציבור.

הקצאת כ- 50 מקומות חניה לטובת הציבור.

1. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת כל הבעלים.

2. פינוי והריסה של חמישה בנייני מגורים הכוללים 43 יח"ד.

3. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ד' ושטח פרטי פתוח.

4. קביעת זכויות בניה.

5. תוספת שטחים עיקריים.

6. קביעת 53 מקומות חניה לציבור.

7. קביעת הוראות בינוי, קווי בנין, גובה הבנין ועיצוב אדריכלי.

# תכנית בסמכות ועדה מחוזית- דוגמא

תכנית "מגדלי הגפן" ברמת גן



מפת האזור ק"מ 1:10,000 (לערך)



מצב מאושר ק"מ 1:500



מצב מוצע ק"מ 1:500



ק"מ 1:500

חתך א-א



מצב מוצע קנ"מ 1 : 500

גבול תכנית  
9543

גבול גוש ומספרו

גבול חלקה ומספרה

גבול תא שטח ומספרו



סגרים ד'



שטח ציבורי פתוח



פרט פתוח



דרך מאושרת



תחנה



זיקת רבאה



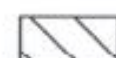
זיקת רבאה למעבר ברכב



מבנה להריסה



מגרש מחולק לתאי שטח

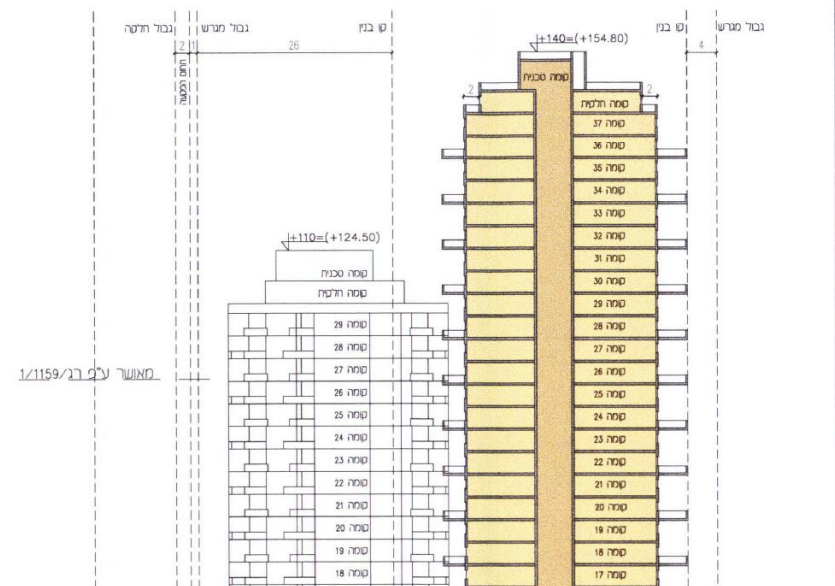


שטח לאיחוד וחלוקה מחדש

# נספח בינוי

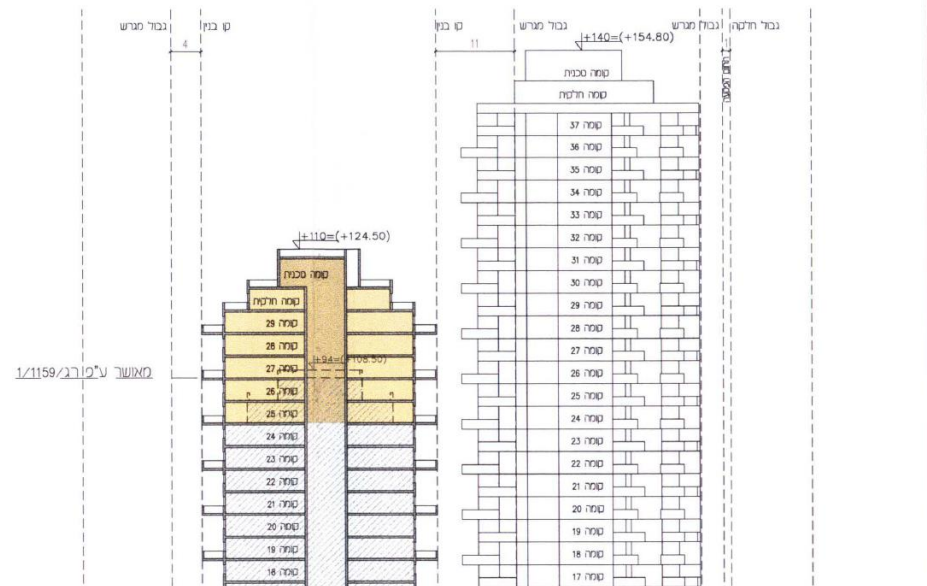
מגרש A

מגרש B

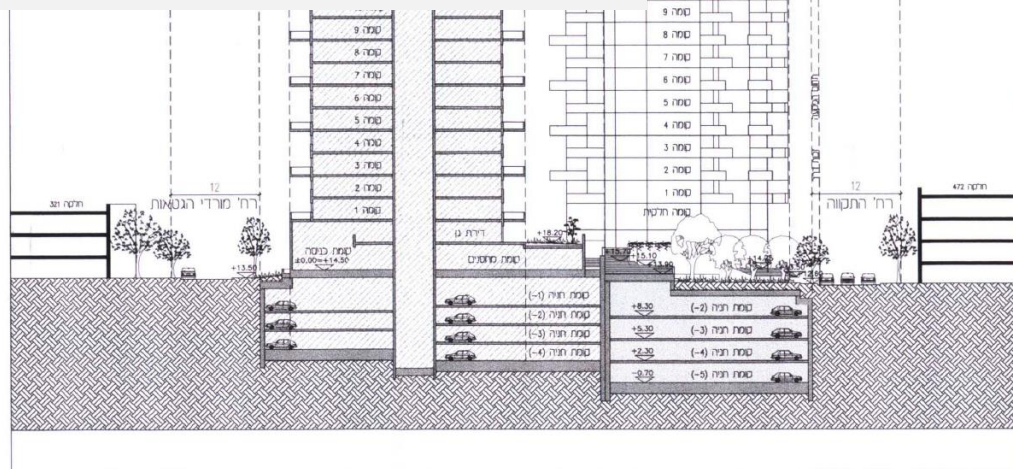
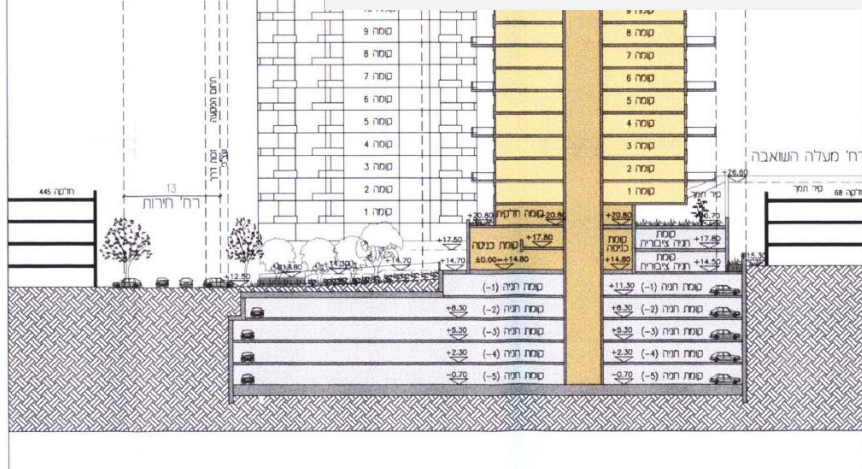


מגרש A

מגרש B



- מגרש A - 29 קומות + קומה חלקית + קומה טכנית
- מגרש B - 37 קומות + קומה חלקית + טכנית





# תכנית בסמכות ועדה מחוזית- דוגמא

## תכנית "מגדלי הגפן" ברמת גן

### עילות ההתנגדות

- העדר התאמה לתכנית האב לשכונה
- העדר התאמה לבניה לגובה – תחזוקה, השפעה סביבתית (הצללה, מינהור רוחות) עומסים תחבורתיים, עומסים על התשתית העירונית, התאמת מבנים לאוכל, כניסת אוכל אחרת לשכונה...
- העדר בדיקת תחבורה
- מחסור חמור בשטחי ציבור פתוחים

### תוצאה

- קבלה חלקית של נושא השטח הפתוח - יצירת התניה לבניית המגדל השני רק עם פיתוח השטח הציבורי (לא יושם)

| סיכום היצע שטחים פתוחים בשכונה | גוש  | חלקה | שטח מדוד בראשית (מ"ר) | סה"כ  | הערות                                            | שטח שמיש בפועל |
|--------------------------------|------|------|-----------------------|-------|--------------------------------------------------|----------------|
| שטח ציבורי פתוח                | 6205 | 3000 | 1044                  | 1380  | שמיש                                             | 1044           |
|                                | 6205 | 2155 |                       |       | קיים מבנה (?) תכנית של כ- 540 מ"ר - לא שמיש      | 840            |
|                                | 6205 | 2146 |                       |       | שמיש                                             |                |
|                                | 6205 | 2152 |                       |       | שמיש                                             |                |
|                                | 6205 | 2148 | 523                   |       | שמיש                                             | 523            |
|                                | 6205 | 2659 | 165                   | 10546 | קיים מבנה (?) תכנית של כ- 20 מ"ר - לא שמיש חלקית | 145            |
|                                | 6205 | 2320 | 44                    |       | מעבר                                             | 0              |
|                                | 6205 | 2203 | 83                    |       | רצועת גינה - לא שמיש                             | 0              |
|                                | 6205 | 2182 | 155                   |       | מעבר                                             | 0              |
|                                | 6205 | 2178 |                       |       |                                                  |                |
|                                | 6205 | 873  | 2412                  |       | שמיש                                             | 2412           |

| שפ"פ + שצ"פ בתכנית המופקדת    | מ"ר   |
|-------------------------------|-------|
| מוצע בתכנית                   | 873   |
| סה"כ בשכונה לאחר אישור התכנית | 13583 |
| מצב קיים                      |       |
| אוג'                          | 7800  |
| מ"ר לנפש                      | 1.63  |
| מ"ר לנפש של שטח שמיש          | 1.26  |

|                   |     |                      |         |
|-------------------|-----|----------------------|---------|
| לאחר אישור התכנית |     |                      |         |
| תוספת מ"ר         | 129 | אוג'                 | 8229.57 |
| תוספת אוג'        | 430 | מ"ר לנפש             | 1.65    |
|                   |     | מ"ר לנפש של שטח שמיש | 1.30    |

# הות"ל - דוגמא

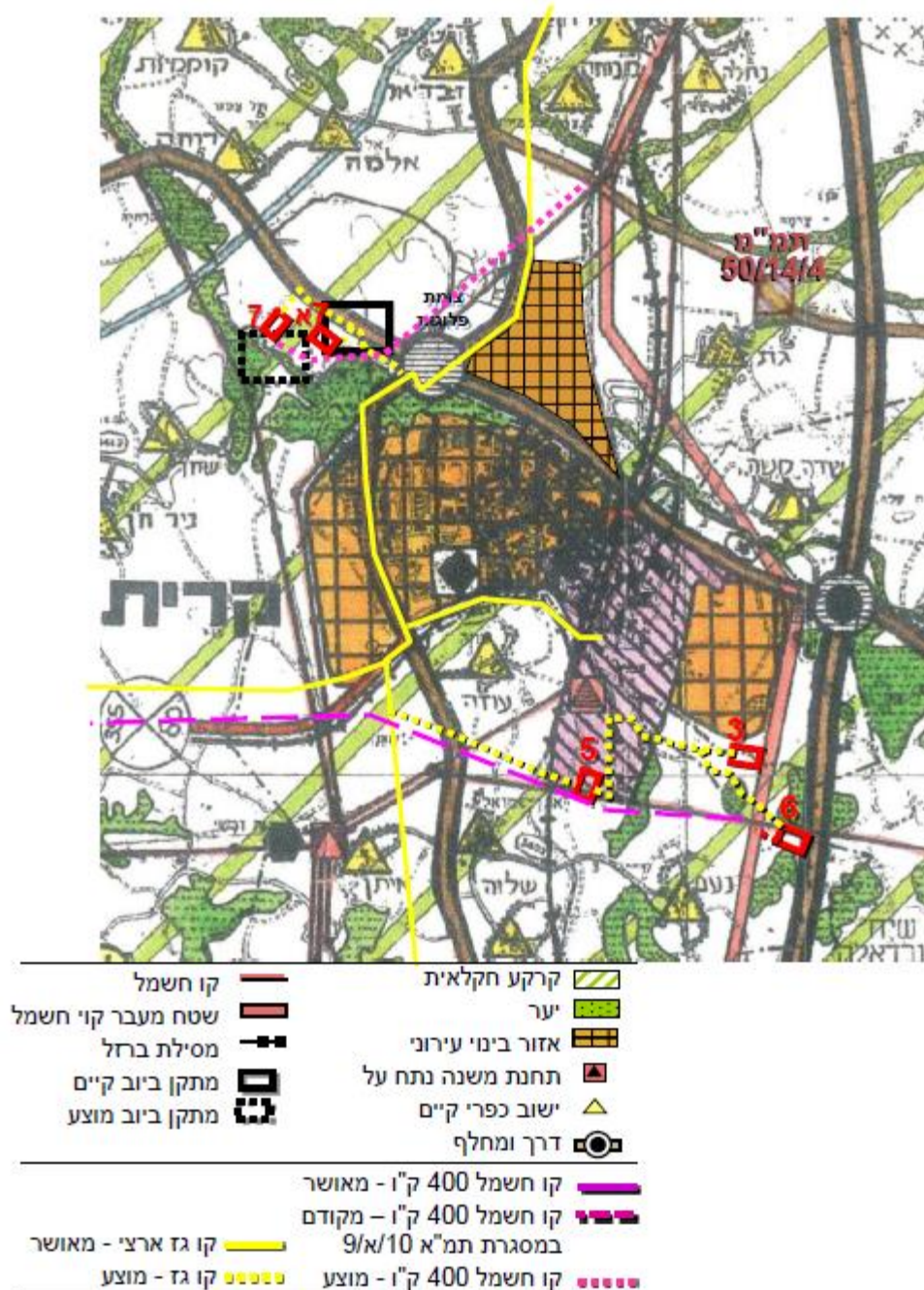
## תת"ל 55 – תחנת הכח בכניסה לקרית גת

### עילות ההתנגדות

- משקל לא ראוי של השיקול החברתי
- "משחק" במשקל הקריטריונים בתסקיר
- חוסר צדק חברתי-כלכלי
- העדר שיקול נכון של חלופות המאקרו
- ומאחורי הקלעים – שחיתות?

### תוצאה

- החוקר קבע שאין זה מקום ראוי – הות"ל לא קבלו את המלצתו ואישרו את התכנית



## תודה על ההקשבה

אדם טבע ודין – אגודה להגנת הסביבה  
רח' יהודה הלוי 48 תל אביב ~ 03 5669939  
[yaeld@adamteva.org.il](mailto:yaeld@adamteva.org.il)