

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015005 לתאריך ישיבה מיום 1.2.15

השתתפו חברי הועדה:

- מר גיא קפלן, ס. מתכנת המחוז
גב' נעמה מגורי כהן, נציגת שר להגנת הסביבה
גב' רוני גרניט, נציגת שר הבריאות
מר יהודה בן חמו, ראש העיר כפר סבא
- (מ"מ יו"ר ועדה המשנה להתנגדויות)
- (חברה)
- (חברה)
- (מ"מ נציג הרשויות המקומיות- חבר)

גב' רותי ברבי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות
עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית
גב' אפרת פרחי, לשכת התכנון

נעדרו:

נציגת שר המשפטים

מרחב תכנון מקומי: הוד השרון

תכנית מס': 423-0149047 : הר/540/4

מטרות התכנית:

תוספת יחידות דיור, תוספת שטח עיקרי. שינוי קווי בניין.

גושים וחלקות:

גוש 6443 חלקות במלואן: 154

השתתפו:

עו"ד מאיר שפירא, מתנגד.
גב' ורד אליקים פרידמן, נציגת הועדה המקומית.
גב' נוגה שפירא, ועדה מקומית.

החלטה:

רקע:

מטרת התכנית הינה, תוספת 6 יח"ד ל- 2 יח"ד מאושרות (סה"כ 8 יח"ד) ותוספת שטח עיקרי של 1080 מ"ר כך שיהיו במגרש סה"כ 1280 מ"ר שטחים עיקריים. כמו כן קובעת התכנית שטחי שרות במרתף בהיקף של קונטור הקומה מעל, ושטחי שרות על קרקעיים לפי הפרוט: 36 מ"ר ל-2 מקומות חנייה, 10 מ"ר למחסן וממ"ד בהתאם לתקנות הג"א. הקטנת קווי בניין צידי לרח' סולד מ- 6 מ' ל- 5 מ' צידי לחלקה מס' 257 מ- 4 מ' ל- 3.6 מ'. קביעת הוראות בנייה. שטח התכנית נמצא בגוש 6443 ח' 154, במפגש רח' הנרייטה סאלד ורח' הגפן בהוד השרון. שטח התכנית 2.148 דונם.

רקע סטטוטורי:

על שטח התכנית חלות הוראות התכניות הבאות:
בהתאם לתכנית המתאר הארצית, תמ"א/34 ב/4- שטח התכנית נמצא במרקם עירוני.
בהתאם לתכנית המתאר הארצית, תמ"א/34 א/4- שטח התכנית נמצא באזור רגישות א'.
בהתאם לתכנית המתאר המחוזית, תמ"מ/3/21- שטח התכנית נמצא באזור לפיתוח עירוני.
בהתאם לתכנית הר/540-1 שטח התכנית מוגדר כמגורים ב', עם זכויות בניה של עד 200 מ"ר.

התכנית נדונה בוועדת המשנה הנקודתית בתאריך 24.3.14, ובה הוחלט על הפקדתה בתנאים.
התכנית הופקדה בתאריך 24.10.14, ואינה נדרשה לבדיקה עפ"י סעיף 109 לחוק.

לתכנית הוגשה התנגדות אחת ע"י עו"ד מאיר שפירא בשם בעלי החלקה. ההתנגדות מתייחסת לנושא קו הבניין ולהגדרת שטח המרתף כשטח עיקרי.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015005 לתאריך ישיבה מיום 1.2.15

מהלך הדיון הפומבי :

עו"ד שפירא, מייצג את בעלי החלקה. מבקש תיקון לתכנית. ביקשנו קווי נסיגה צדדיים 4 מ' במקום חמישה מ' כמקובל באזור למגרש שיש לו שני צדדים הפונים לרחוב. רחוב הנרייטה סולד הוא מזרחי ורחוב הגפן דרומי, מקובל שמגרש הממוקם על שני רחובות הקווים לרחוב הם קדמיים והנותרים הם צדדיים, ובהם מקובל 4 מ' ולא 5 מ'.

יו"ר הועדה : שואל היכן מקובלים קווי בניין אלה? וכן לנושא תכנון הנקודתי כפי שהוחלט ע"י ועדת המשנה אשר קבעה שזהו המגרש האחרון הלא מתוכנן. הבקשה לחזור למצב המאושר של קו בניין, נצטרך לשקול האם זה דורש פרסום נוסף.

נציגת הועדה המקומית, מגישת התכנית ביקש תוספת יח"ד לבניה צמודת קרקע. קווי הבניין לכיוון הכבישים הם קדמיים ולכן יתר קווי הבניין הם 4 מ' לפי תכנית מאושרת. ההגדרה שזהו קו בנין אחורי אינה נכונה, זה אינו קו בניין אחורי כפי שמוגדר בתכנית הר/ 540/ 1 בה קו בניין אחורי הוא 5 מ'. השינוי שהתבקש היה רק בקו הבניין הצידי הצפוני מ – 4 מ' ל 3.60 מ'. לגבי התכנון הנקודתי הכוונה היתה אולי למגרש הפינתי האחרון.

היועץ המשפטי לועדה, מדוע לא להכין תכנית מתחמית אחת שתיתן זכויות לכל המתחם?

עו"ד שפירא, התכנית הוכנה בהתאם להנחיות הועדה המקומית שביקשה להתאים את הבינוי לסביבה של צמודי קרקע, אחרת יתכן והיתה מוצעת בנייה לגובה תוך ניצול הקרקע בצורה מיטבית. נושא נוסף אליו התנגדנו הוא שטח המרתף שהוגדר כשטח שרות והועדה דרשה לשנות אותו לשטח עיקרי. בפועל שטח זה יבנה וישמש שטח אחסון. ההבדל הסמנטי הוא עניין של היטל השבחה. אם אתם רוצים שהרשות תגבה כסף תאפשרו לבנות חלון ודלת ואז השימוש הוא למגורים ומבחינת היטלים הרשות המקומית מרוויחה וכך גם בעל הנכס, וזה לטובת הציבור.

היועץ המשפטי לועדה, הגדרת שטחי השרות היא בהתאם לתקנות. ולא לפי מי נהנה או מרוויח ומי לא. לא ניתן לעשות חדר כביסה למשל או מחסן בגודל של 50 מ'.

נציגת הועדה המקומית, שיקולי הועדה המקומית הם יותר שיקולי תכנון ופחות שיקולי השבחה. התכנית הוגשה עם מרתף בגובה 3 מ' המוגדר כשטח שרות. תכנית הר/ 1002 שאושרה ע"י הועדה המחוזית קובעת שהשטח לא יעלה על 2 מ' ויכלול גם שטחים עיקריים וגם שטחי שרות, והקביעה של ועדת המשנה ששטח המרתף יהיה כולו עיקרי מתעלמת מהתכנית. עפ"י התכנית במרתף ניתן להשתמש למחסן, חניה וכו' כשטח שרות, וגם התכנית מאפשרת שטחי עבודה לדירי הבית, חדר כושר וכו' שמוגדרים כשטח עיקרי. ולכן מבוקש ששטח המרתף יהיה לפי הר/ 1002 ואנחנו נחליט בעת ההיתר מה עיקרי ומה שרות לפי השימושים המבוקשים.

היועץ המשפטי לועדה, זו תכנית מפורטת וכשהועדה המחוזית מאשרת תכנית מפורטת עליה לדעת איזה שימושים יכללו השטחים בתכנית. החלוקה והיחס בין עיקרי לשרות צריך להתבצע כאן.

מהלך הדיון הפנימי :

חברי הועדה, הנושא העיקרי שלא עלה בהתנגדות אך עלה מהחלטת ועדת המשנה זה נושא התכנון הכולל. הועדה המקומית לא ידעה להצדיק את הקביעה כי זהו המגרש האחרון שלא מתוכנן אעפ"י שבפועל נראה שיש עוד מגרשים ריקים סמוכים לשטח התכנית. הועדה אף לא מצאה הסבר לכך כולל בתמליל של ועדת המשנה. נראה שיש צורך לקבל התייחסות של הועדה המקומית ומגיש התכנית לתכנון כולל של המתחם, לכן נבקש להעביר התייחסות בנושא.

נציגת השר להגנת הסביבה, מבקשת במידה והתכנית תאושר להוסיף תקנות בנושא מניעת מטרדים בשלב הבניה בהתאם למה שנמסר ללשכת התכנון.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015005 לתאריך ישיבה מיום 1.2.15

החלטה:

הועדה לאחר ששמעה את נציגת הועדה המקומית ואת המתנגד ולאחר שבחנה את התכנית מחליטה לשוב ולדון בתכנית.

היות ובעת הישיבה לא היה בידי נציגת הועדה המקומית לסקור את המצב התכנוני הכולל באזור וזאת בהתייחס לסעיף 1 בהחלטה להפקדת התכנית ומאחר שהועדה לא השתכנעה כי זהו המגרש האחרון שאינו מתוכנן במתחם וזאת לאחר שראתה כי באזור נמצאים שטחים נוספים שעל פניו לא נראים מתוכננים, דבר שעומד בסתירה לסעיף 1 בהחלטה להפקדה. בנסיבות אלו, הועדה מבקשת מהועדה המקומית להעביר התייחסותה לתפיסה התכנונית הכוללת לאזור המבוקש. על הועדה המקומית להעביר התייחסותה תוך 14 יום. כמו כן ככל שיזם התכנית מעוניין להתייחס אף הוא לנושא יוכל להעביר תגובתו באותו פרק זמן.

הועדה תשוב ותדון בתכנית בתום 14 יום באחת מישיבותיה הבאות.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015005 לתאריך ישיבה מיום 1.2.15

השתתפו חברי הועדה:

מר גיא קפלן, ס. מתכנת המחוז
מר בני חיים, נציג שר הבינוי והשיכון
מר יהודה בן חמו, ראש העיר כפר סבא
- (מ"מ יו"ר ועדה המשנה להתנגדויות)
- (מ"מ נציגת שר להגנת הסביבה- חבר)
- (מ"מ נציג הרשויות המקומיות- חבר)

גב' רותי ברבי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות
עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית
גב' אורית פיילר, לשכת התכנון

נעדרו:

נציגת שר להגנת הסביבה
נציגת שר הבריאות
נציגת שר המשפטים

תכנית מס': הר/ 1202
(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 1.2.15)

מפניית מנהל אגף ההנדסה של עיריית כפר סבא, עולה כי התכנית לא הובאה לידיעת הועדה המקומית כפר סבא כמתחייב מהוראות החוק לעניין רשות גובלת.
בנסיבות אלו קובעת הועדה כי לועדה המקומית כפר סבא יינתן פרק זמן של 30 ימים לצורך הגשת התנגדות לתכנית ככל שימצא שיש צורך בכך. ככל שתוגש התנגדות על ידי הועדה המקומית כפר סבא, תבחן סוגיית אופן המשך הדיון בתכנית והצורך בשינוי הרכב החברים.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015005 לתאריך ישיבה מיום 1.2.15

השתתפו חברי הועדה:

מר גיא קפלן, ס. מתכנת המחוז
מר בני חיים, נציג שר הבינוי והשיכון
מר יהודה בן חמו, ראש העיר כפר סבא
- (מ"מ יו"ר ועדה המשנה להתנגדויות)
- (מ"מ נציגת שר להגנת הסביבה- חבר)
- (מ"מ נציג הרשויות המקומיות- חבר)

גב' רותי ברבי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות
עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית
מר ליאור רגב, לשכת התכנון

נעדרו:

נציגת שר להגנת הסביבה
נציגת שר הבריאות
נציגת שר המשפטים

תכנית מס': 416-0116798 (רע/2011/ב)
(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 1.2.15)

רקע:

התכנית מתכנתת שכונת מגורים ע"ג קרקע ביעוד חקלאי בתחום השטח לפיתוח עירוני עפ"י תמ"מ 3/21. השטח נמצא ברביע בצפון מערבי של צומת רעננה כ"ס מרכז. בשטח הנדון הוגשו בעבר חלופות תכנון שונות שהאחרונה בהן היתה תכנית רע/2011/א. תכנית זו נידונה במליאת הועדה המחוזית והוחלט להפקידה בתנאים, אחד התנאים בהחלטה היה תיאום מסמכי התכנית עם תוואי דרך ארצית מס' 4 וצוות הות"ל. התכנית לא קודמה נוכח קשיים בתיאום מול התת"ל 43 (תכנית להרחבת דרך ארצית מס' 4). בחלוף הזמן ולאחר שהתכנית בוטלה פורסם הקו הכחול של תת"ל 43 (דרך מס' 4) באזור הנדון והועדה המקומית הכינה תכנית חדשה שלא כוללת בתחומה את תחום תת"ל 43 (דרך ארצית 4).
קיימת השקה בין גבול התכנית לגבול המתוכנן של דרך מס' 4, בתת"ל 43.

התכנית הוגשה לוועדה המחוזית כתכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, אך הועדה החליטה בדיון להפקדה להעביר את נושא איחוד וחלוקה לתכנית נפרדת שתעשה בסמכות הועדה המקומית, לאחר אישורה של תכנית זו וכתנאי להוצאת היתרי בנייה מכוחה.

שטח התכנית כ- 44 דונם. התכנית מציעה שכונת מגורים בת 223 יח"ד ו- כ- 24,000 מ"ר, מתוכם: 30 יח"ד ב- 10 מגרשים בבינוי של דירת גן+ 2 דופלקסים, דהיינו 3 קומות +גג, המוצעים בצמוד לבניה צמודת הקרקע הגובלת בתכנית ממערב. עקב הפרשי טופוגרפיה הבינוי המוצע יהיה בגובה דומה לבתים הקיימים.

יתר יחידות הדיור בתכנית- 193 יח"ד, ביעוד מגורים ד', בבניה של 7-10 קומות עם גגות שטוחים. שטח דירה עיקרי עומד על כ- 105 מ"ר ובצפיפות של 17 יח"ד לדונם נטו.
בנוסף מציעה התכנית מגרש משולב של מסחר ומגורים בהיקף של 220 מ"ר, במגרש הצפוני שממוקם בהמשכו של רחוב ששת הימים.
בתחום התכנית קיים מבנה משנת 1924, המתוכנן לשנות יעוד ממגורים לשב"צ ומיועד לשימור, וכן מצוי פרדס לשימור בן 90 שנה ומגדל מים – שסומן ביעוד מתקן הנדסי.

השתלשלות העניינים בתכנית :

התכנית הופקדה בעיתונים בתאריך 26.9.14.
התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר הפנים אולם הועברו הערות מנהל התכנון לפי ס' 109 לחוק. להלן הערות מנהל התכנון על פי סעיף 109 לחוק:

1. יש לקיים דיון שבסמכות הועדה המחוזית בדבר הצורך בהקלה בקו בניין מדרך ראשית מס' 4 לטובת דרך מקומית מס' 1, בהתאם לקבוע בתמ"א 3, (כמו כן יש לסמן את קו הבניין מדרך מס' 4 במצב המוצע).

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2015005 לתאריך ישיבה מיום 1.2.15

2. יש לבחון את פתרון הביוב בהוראות התכנית.
3. בתחום התכנית בשטח למתקנים הנדסיים קיים מגדל מים, יש צורך בבחינת התאמת התכנית להוראות תמ"א 5/ב/34 בדבר "מתקני מים", (סעיף 7.4 לתמ"א).
4. יש לבחון התכנית ביחס להנחיית מינהל התכנון בדבר התחשבות בסיכונים סיסמיים בתכניות מפורטות.
5. יש להתייחס לסעיף 63 ב' לחוק (תיקון מס' 101), ובשים לב לגודל יח"ד כפי שנקבע בתקנות לנושא סעיף 147 (א) לחוק.

לתכנית הוגשו 17 התנגדויות וכן התנגדות 1 מאוחרת.

בתאריך 29.12.2014 התקבלה התייחסות הועדה המקומית להתנגדויות שהוגשו.

החלטה :

כללי :

הועדה סבורה שמדובר בתכנית ראויה בכניסה לעיר רעננה. מדובר בתכנית המציעה שכונת מגורים איכותית הכוללת מחד בניה נמוכה יחסית המשתלבת עם הבינוי הנמוך הקיים ממערב ומאידך מציעה בניה רוויה ככל שמתרחקים מהבינוי הקיים. התכנית מציעה בתחומה שימור מבנה מראשוני המבנים במושבה רעננה, ושינוי ייעודו לשב"צ מה שיבטיח את שימורו לדורות הבאים ואת נגישותו לציבור הרחב. מיקומו של המבנה בכניסה לעיר מייצג את תפיסת העיר לגבי חשיבות שימור העבר, כבסיס לעתיד. התכנית בכפוף להחלטה זו תואמת את מגמת תכנית המתאר לפיתוח העיר.

להלן החלטות הועדה בנושאים המרכזיים שעלו בהתנגדויות:

1. **תחבורה – התנגדויות רבות התייחסו לנושא התחבורתי, המתנגדים טענו כי כבר כיום ישנם עומסי תנועה שיועצמו בעת מימוש התכנית ואיכלוס המבנים והציעו הצעות לפתרון. התנגדויות נוספות התייחסו לתקני החנייה.**

א. כניסות ויציאות לשכונה – המתנגדים טענו שהדרכים ההיקפיות הינן מקומיות ולא מאספות ולכן אינן יכולות לשאת את תוספת כלי הרכב ושיש לחסום את הנגישות לשכונה במהלך הבנייה ולאחריה לדרכים ההקפיות המקומיות – רח' הרב אפרים, הרב ניסים ודוד אלעזר ולחבר את השכונה לדרכים אחרות: רח' ששת הימים, רח' היערה וכד'. וכן ליצר כניסה ויציאה זמנית ישירות מאחזה לתוך המתחם בזמן הבנייה בלבד - לקבל את הטענה בחלקה - לנושא חסימת הגישה לדרכים המקומיות הקטנות וסבורה, שנושאים אלו צריכים להיקבע בדרך של הסדרי תנועה על ידי הועדה המקומית ורשות התמרור הרלוונטית וכי אין מקום לקבוע את הסדרי התנועה לשלבי הביצוע במסגרת תכנית. לעמדת הועדה יש לאפשר לרשות המקומית את הגמישות לבחון לפי הצורך ולשנות את הסדרי התנועה בהתאם לפיתוח הדרכים ובמיוחד לדרך האורכית שממזרח. יחד עם זאת תתווסף הוראה להוראות התכנית המחייבת תיאום עם היחידה הסביבתית בעירייה טרם הוצאת היתרים לעניין הקטנת מפגעים לעת ביצוע עבודות הבניה. לנושא חיבור השכונה לרח' יערה, הועדה מקבלת את ההתנגדות ומחליטה כי להוראות יתווסף תנאי לפיו: תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה חיבור רחוב יערה אל דרך מקומית מס' 1 ופריצת הדרך למעבר כלי רכב של דרך מספר 1. יצוין כי מסמכי התכנית המופקדים כללו חיבור לרח' ששת הימים.

הערה: הועדה פונה לעיריית רעננה בבקשה כי בשלב היתרי הבניה תבחן את הסדרי התנועה ביחס לרחוב הרב ניסים וחיבורו הסטטוטורי לרחוב אחוזה.

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2015005 לתאריך ישיבה מיום 1.2.15

- ב. **לנושא כניסות ויציאות חדשות מכביש 4 – לדחות את הטענה -** לא ניתן להיכנס אל השכונה ע"י דרך מקומית מדרך ארצית, ובקרבה כה גדולה למחלף הקיים והמתוכנן. כמו כן סבורה הועדה שעבור שכונה ובה בסה"כ 223 יח"ד, לא נדרשת פעולה שכזו וניתן להשתמש ברשת הדרכים המקומית.
- ג. **חנייה – התכנית מחייבת מתן 2 חניות לכל יח"ד (קטנות וגדולות).** החניות במגורים ב' עיליות ובמגורים ד' ובמגרש מסחר ומגורים - תת קרקעיות. טענות המתנגדים לעניין זה היו כי תקן החנייה הקיים גבוה מהתקן הארצי התקף, וכי יש לאפשר חניות עיליות גם (במגורים ד') במגרש המשולב על מנת להזיל את עלויות הבנייה, יש לאפשר חנייה מתחת לשצ"פ ולדרכים על מנת להעלות את מקומות החנייה, ובמגורים ב' יש לאפשר התקנת 2 מקומות חנייה מתוך ה- 6 הנדרשות בתחום הדרך – לקבל את הטענה בחלקה- הועדה קובעת כי מספר החניות יחושב לפי התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתרי בנייה לנושא חנייה מתחת לשצ"פ ולדרכים, הועדה דוחה את ההתנגדויות. הועדה סבורה כי נוכח קביעת תקן החניה הארצי בתכנית אין הצדקה למיקומן של חניות פרטיות בתחומי שטחי הציבור לאורך הדרך הציבורית ועל חשבון חניות ציבוריות. לאור כל האמור החניות יהיו כולן תת קרקעיות למעט החניות במגורים ב'.
2. **בעיות סביבתיות לתושבים בסביבת התכנית- במסגרת ההתנגדויות בנושא זה ניטען שכתוצאה מתהליך הבנייה, יעברו משאיות עם חומרי עפר ברחובות מסביב, יגרמו לזיהום אוויר, רעש, וכן כי לאחר אכלוס השכונה עומסי התנועה הגדולים יביאו לזיהום אוויר ורעש נוספים. גורמים אלו טוענים המתנגדים יביאו לירידה בערכי הנכסים ואיכות החיים של התושבים תפגע – לדחות את הטענה -** פיתוח בסביבה עירונית גורם בוודאי סוג של אי נוחות לסביבה הקרובה אולם מדובר בהכרח של פיתוח ובניה בסביבה עירונית. חזקה על הועדה המקומית שלעת הוצאת היתרי בניה תקבע תנאים המצמצמים את אותם מטרדים הצפויים מהבניה והפתוח בשלב העבודות. מעבר לכך מפנה הועדה להחלטתה בדבר חיבורו של רח' יערה וכן לעניין הצורך בתיאום עם היחידה הסביבתית בשלב היתר הבניה. הועדה מציינת כי מסמכי התכנית כוללים הנחיות סביבתיות מספקות שמטרתן הפחתת השפעות התכנית על סביבתה. כמו כן מציינת הועדה כי הבינוי המוצע בתכנית בסמוך לבניה הקיימת הינו בעל אופי (יגן גי') וגובה דומה כך שהמוצע בתכנית אינו בעל השפעה מהותית על הסביבה הקיימת.
3. **איחוד וחלוקה בתכנית. התכנית קובעת הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה עם טבלאות הקצאה בסמכות הועדה המקומית לאחר אישורה של תכנית זו. המתנגדים טענו שהתכנית נדונה בועדה המקומית עם איחוד וחלוקה וכי טבלאות האיזון כבר קיימות ולכן ביקשו להכניס נושא זה בחזרה לתוך התכנית על מנת לייצר עבורם וודאות לגבי מצבם, לשם קיצור הליכי התכנון וחסכון בזמן וכדי שניתן יהיה להוציא היתרים מכח תכנית זו. כן ביקשו לקבוע שני מתחמים לאיחוד וחלוקה, אחד עבור השטח החקלאי ואחד עבור המגרש ובו המבנה לשימור – לדחות את הטענה -** הכנת טבלאות איחוד וחלוקה מצויה גם בסמכות הועדה המקומית, צרוף הטבלאות בשלב זה של התכנית יצריך הפקדתה מחדש ומן הטעם הזה אין כל בטחון כי יתקצרו הליכי התכנון. לאור החלטת הועדה ניתן בזמן קצר יחסית להביא את התכנית לתוקף ולגשת למלאכת הכנת האיחוד וחלוקה. סוגיית החלוקה למתחמים בתחום התכנית תבחן לעת הכנת התכנית לאיחוד וחלוקה, אין באמור כדי לומר שהועדה מצאה כי יש ממש בטענות בהקשר זה.
4. **הכללת הרצועה ביעוד חקלאי שנותרה בין דרך ארצית מס' 4 לגבול התכנית המופקדת וחס לתת"ל 43 – ההתנגדויות לעניין זה היו כי קיים שטח כלוא בין גבול התכנית המזרחי לדרך מספר 4. שטח זה הינו קטן ולא ניתן לתכנון עליו בנפרד וכי הסיבה לאי הכללתו בתכנית זו אינה תכנונית, אלא, הרצון להימנע ממתן פיצוי עבור שטח זה במידה ויופקע עבור הרחבת דרך מס' 4 והמחלף – לדחות את הטענה לעניין זה -** תחום גבולה המזרחי של התכנית נקבע עד לגבול פרסום ס' 77' 78 של דרך ארצית מס' 4 שבתת"ל 43. הועדה ערה לכך שפרסום לפי ס' 78 אינו שולל תכנון, אולם גבול הפרסום מבטא מגמת תכנון מובהקת של תשתית לאומית, תכנון השכונה מעבר לאותו גבול, למטרות הכללתם בתחום האיחוד והחלוקה ולשם פיצוי בלבד, אינו עולה בקנה אחד עם עקרונות תכנון ומשפט, קביעת גבול התכנית מקום בו קיימת מגמת תכנון ארצית של תשתית לאומית עלולה לסכל את הליכי התכנון ברמה הארצית. יתרה

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2015005 לתאריך ישיבה מיום 1.2.15

מזו, לא זו בלבד שמדובר במגמת תכנון ארצית ברורה, אלא גם שמדובר ברצועה שעובר בה קו מתח עליון 161 ק"ו ויש לשמרה גם לצורכי מעבר תשתיות עתידיות. רצועת דרך ארצית מספר 4 מהווה ציר ארצי אורכי לאורך מדינת ישראל ובמיוחד באזור השרון מהווה אותה רצועה חלק מאותם "מותניים צרות" בהם נדרש לשמור מקום עתידי לצורך איחוד תשתיות ארציות.

אין בידי הועדה לקבל את הטענה כי אי הכללת השטחים נועדה לשלול פיצוי, נהפוך הוא הכללת אותם שטחים בניגוד למגמת הארצית ולתשתיות קיימות תביא לתוצאה שגויה לפיה תחום הקו הכחול של התכנית נקבע משיקולי פיצוי בלבד. כאן המקום להדגיש כי ככל שתאושר התכנית לתשתית לאומית בגבולות פרסום ה-77, 78 יוכלו בעלי המקרקעין למצות את טענותיהם לפיצוי בהתאם לדין. תחום התכנית תוכנן עפ"י צרכי התכנון ולא לפי צרכי פיצוי.

5. הגדלת הצפיפות והתאמתה לתמ"א 35 - התכנית מציעה במגורים ב' צפיפות של 6 יח"ד לדונם נטו לערך ובמגורים ד' כ- 27 יח"ד לדונם נטו ובמוצע התכנית מציעה כ- 18 יח"ד לדונם נטו. ההתנגדויות לעניין זה היו שיש להתאים את התכנית לתמ"א 35 ולהגדיל את מספר יח"ד. חלק מההתנגדויות התייחסו לצפיפות ברוטו - לדחות את הטענה - הועדה מבקשת להבהיר כי תמ"א 35 מתייחסת לצפיפות נטו ולא לצפיפות ברוטו וכי הצפיפות הממוצעת בתכנית היא של כ- 18 יח"ד לדונם נטו. מדובר בצפיפות ראויה הקרובה לכפל צפיפות הבניה הקבועה בתמ"א 35.

6. לטענות לעניין אי התאמת התכנית, לתכנית המתאר המופקדת של רעננה לגבי: זכויות בנייה ומספר קומות. תכנית זו משנה יעוד שטחים חקלאים לשטחים לפיתוח למגורים דרכים, מתקנים הנדסיים שצ"פ ושב"צ, זאת בהתאם להוראות תכנית מתאר רעננה המופקדת רע/ 3000. תכנית המתאר מנחה גובה שלא יעלה על 11 קומות לבנייה גבוהה, צפיפות מינימאלית של 14 יח"ד לדונם נטו וזכויות בנייה בהתאם לגודל מגרש ו כדלקמן:

גודל מגרש	זכויות בניה כוללות מותרות
עד 0.6 דונם	עד 280% זכויות בניה כוללות
בין 0.6 דונם עד 1 דונם	עד 330% זכויות בניה כוללות
בין 1 דונם עד 2 דונם	עד 350% זכויות בניה כוללות
מעל 2 דונם	עד 400% זכויות בניה כוללות

תכנית זו קובעת במגרשים ביעוד מגורים ד' ששטחם עד 2 דונם כ- 390% ובמגרש שמעל 2 דונם כ- 260% לערך, שטחים על קרקעיים, במגורים ב' כ- 90% שטחים על קרקעיים ובמגורים משולב מסחר כ- 394% שטחים על קרקעיים עבור מגורים בלבד ועוד כ- 20% שטחים על קרקעיים למסחר- לקבל את הטענות בחלקן - הועדה סבורה כי התכנית תואמת לתכנית המתאר לעניין הגובה המוגדר כגובה מקסימלי ולא מינימלי, הועדה סבורה כי הגובה הנמוך יחסית שנקבע באזור מגורים ב' תואם לבנייה הנמוכה הגובלת בשטח התכנית ממערב, זאת מתוך הרצון לשמור על הדרגתיות בגובה המבנים מול השכונה של צמודי הקרקע, מן הטעם זה אין לשנות את הצפיפות והגובה במגרשים אלו.

לנושא זכויות הבניה בתכנית, במגרשים הקטנים ששטחם עד 0.6 דונם התכנית תואמת לקבוע בתכנית המתאר, זכויות הבניה אמנם נמוכות מהמקסימום המותר בתכנית המתאר אך אלו נקבעו בהתאם לתכנון הראוי במקום.

הוועדה לאחר שבחנה את הצפיפויות במגרשים ואת גובה הבניה ביחס לסביבה מחליטה לדחות את הטענה במקרים בהם התכנית מציעה פחות מהזכויות המרביות המותרות בתכנית המתאר, שכן תכנית המתאר מתווה מסגרת תכנונית וקובעת את מקסימום הזכויות במגרש מסויים.

במקרים בהם התכנית מציעה הקף זכויות גדול משקובעת תכנית המתאר הכוללת המופקדת, הועדה מחליטה לקבל את הטענה וקובעת כי התכנית תתוקן כך שזכויות הבניה יותאמו לזכויות הקבועות בתכנית המתאר. הועדה לא מוצאת כל הצדקה לחריגה מן המקסימום הקבוע בתכנית המתאר.

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2015005 לתאריך ישיבה מיום 1.2.15

מאידך לעניין מגרש 2015 בו הקף הזכויות המוצע קטן מהמותר בתכנית המתאר, קובעת הועדה כי זכויות הבניה במגרש זה יותאמו למקסימום המותר בתכנית המתאר ויתאפשר גובה בניה של עד ל- 11 קומות. הועדה סבורה כי תוספת הזכויות במגרש זה לא תביא לשינוי מהותי באופי הבינוי המתוכנן של חזית הכניסה לעיר ותהווה השלמה לזכויות שהופחתו במגרשים שחרגו מהקבוע בתכנית המתאר הכוללת.

7. אחוזי הפקעה לצרכי ציבור גבוהים. התכנית מקצה כ- 70% מסך השטחים כלולים בה לצרכי ציבור. הטענות לעניין זה היו כי ביחס לאחוזי הפקעות בתכניות אחרות בסביבה ובכלל, מדובר בהפקעת יתר ונדרש לתת פיצוי עבורה - לדחות את הטענה - הועדה סבורה כי שיעור ההפרשה לשטחי ציבור מתאים לצרכי השכונה ולתוספת הזכויות שניתנו מכוחה של התכנית. הועדה מציינת כי שיעור ההפרשות נובע בין היתר ממבנה הייחודי של תחום התכנית המהווה רצועה צרה וארוכה הכוללת עצמים קיימים המגבילים את התכנון כדוגמת בריכת המים והאזור ההסטורי המיועד לשימור וכן הצורך בתוספת בכביש אורכי מספר 1 (צפון דרום) שיאפשר נגישות למגרשים הנשענים עליו ולחיבור טוב יותר של הפרויקט למערכת הדרכים הגובלת, בעת הזו מדובר בכביש חיוני ומהותי להקמתו של הפרויקט, ולפיכך מדובר בקשר תכנוני ישיר המצדיק הכללתו של הכביש בתחום התכנית. נכונות הנתונים בתיק התיעוד - התכנית כוללת תיק תיעוד מקדים המהווה נספח מנחה. המתנגדים בנושא זה טענו לשגיאות בנתונים ובעובדות של תיק התיעוד. הועדה מחליטה כי ככל שקיימים נתונים שגויים בתיק התיעוד יש לתקנם בתיאום עם לשכת התכנון.

8. התייחסות התכנית לתמ"א 23/א/4. התכנית גובלת ברחוב אחוזה בו אמור לעבור לפי תמ"א 23/א/4 הקו הורוד עפ"י התמ"א, אשר מטיל מגבלות בנייה על הרחוב. ההתנגדות לעניין זה הייתה כי התכנית אינה מסמנת את הקו ומגבלותיו, נושא המעבר מתחת לרח' אחוזה וכי אישור התכנית במתכונתה ימנע את הרחבת המחלף, מאחר והמחלף כפי שתוכנן אינו נותן מענה לקו המתע"ן. תכנית זו אינה גוברת על תמ"א 23/א/4, הועדה מחליטה, כי למסמכי התכנית במוצג מוצע ומאושר יתווסף סימון קו המתע"ן ומגבלות הבנייה. ככל שימצא כי קו מגבלות הבנייה חל בתחום התכנית, ירשם בס' 1.7 יחס התכנית לתמ"א 23/א/4 ויצוין ביחס - כפיפות, להוראות התכנית ותווסף הוראה כי תנאי להיתרי בנייה בשב"צ מס' 5002 יהיה תאום עם נת"ע. בתחום שב"פ מס' 4004, לא תתאפשר כל בנייה בתחום מגבלות הבנייה של קו המתע"ן. לנושא המעבר מתחת לרחוב אחוזה הועדה מציינת כי מעבר זה אינו בתחום התכנית, והתכנית לא קובעת כל הוראה לגביו.

9. זירות קטנות - בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים והערות מינהל התכנון לתכנית על הועדה לשקול הכללת זירות קטנות בשיעור של 20%. התכנית כללה הוראות בעניין אך הועדה סבורה כי יש להתאימן לגודל דירה קטנה בשטח כולל של 80 מ"ר כולל ממ"ד. (גודל הדירה תואם את תקנות התכנון והבנייה (הגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147(ב)) (הוראת שעה), תשע"ג-2013). הועדה קובעת, כי מספר יחידות הדיון הקטנות יחושב ממספר יחידות הדיון הכולל בתחום התכנית.

להלן מענה מפורט להתנגדויות:

התנגדות מר ידידיה בורוש, בעל זכויות ברחוב רבוצקי פינת ששת הימים -

1. לטענה כי האזור תוכנן לבניה צמודת קרקע אך בפועל נבנתה בנייה רוויה, הדרכים צרות לכן קיימים פקקי תנועה.
2. השכונה החדשה תוסיף ותעמיס על התנועה באזור לכן מבקש כי תתוכנן כניסה ויציאה ישירה מרח' אחוזה לשכונה, זאת ע"י הקטנת השב"צ והשב"פ או ע"י דרך נוספת.
3. מבקשים כי בתקופת הבנייה תהיה דרך זמנית דרך מגרש 4004 כדי שהמשאיות המובילות את חומרי הבניין והעפר לא יצטרכו לעבור דרך רחוב רבוצקי וששת הימים.

- לדחות את הטענות - ראה מענה בעיקרי ההחלטה לעיל.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015005 לתאריך ישיבה מיום 1.2.15

התנגדות מר בן ציון כהנא, בעל עניין בקרקע בגוש 6581 ח' 446 (רח' דוד אלעזר 38 פינת ששת הימים) -

התנגדות שהוגשה באיחור - מר ירון הדרה, בעל עניין בקרקע בגוש 6581 ח' 446 (רח' דוד אלעזר 38 פינת ששת הימים) -

1. התכנית תשפיע על נפחי התנועה ברחובות רבוצקי ששת הימים ודוד אלעזר באופן מהותי ותפגע בתושבי הסביבה. הגישה לשכונה מתוכננות לעבור בקרבת גני ילדים לעלולה ליצר בעיה בטיחותית -
 2. הגישה לשכונה דרך רח' ששת הימים ודוד אלעזר שהינם רחובות צרים, הכביש המזרחי המתוכנן אינו מתחבר לרח' היערה וכך נמנעת גישה נוספת לשכונה. מבקש הגדלת הקו הכחול כדי לאפשר את חיבור רח' יערה לדרך המזרחית וכי תנאי להיתר בנייה בתכנית הוא חיבור דרך זו לרח' היערה -
- לדחות את הטענות - ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

התנגדות אלון ניסנוב, בעל עניין בקרקע בגוש 6581 ח' 159, ברח' אחוזה 8 ברעננה, ע"י לאונרדו קיבריק, עו"ד, לאונרדו קיבריק משרד עורכי דין ונוטריון -

1. לטענה שהתכנית מציעה בינוי גבוה כד שהמקרקעין שבבעלותו כלואים בין בנייה זו והדרך המקומית העתידיה ממערב לכביש 4, כך שנוצרת מובלעת בלתי סבירה ולפגיעה לא מידתית בנכס מבחינת איכות החיים וירידת ערך הנכס וכי אין סבירות תכנונית ביצירת מצב זה -
 2. ככל שהתכנית לא תתוקן תוגש תביעה לשיפוי בגין הנזקים למתנגד שתטיל נטל כספי על הציבור -
 3. מבקש להגדיל את הקו הכחול של התכנית כך שהקרקע בבעלותו תיכלל בתכנית ולהעניק למגרש זכויות בהתאם לאלו שניתנו בתכנית -
 4. לחלופין מבקש להורות כי הבינוי בתכנית יתוקן לבתים פרטיים על מנת לשמור על אופייה של הסביבה -
 5. לחליפי חליפין מבקש לדחות את הדיון בתכנית עד שיוחלט ויתוכנן צומת רעננה -
 6. מבקש לחלופין להכליל את הצומת בתכנית זו ולתכנן אותה ואת הנכס כחלק מהרחבת הצומת -
- לדחות את הטענות - ראה מענה בעיקרי ההחלטה. לעניין הטענות לפגיעה מאישור התכנית, יש לברר טענות מסוג זה במסגרת הדינים המסדירים זאת. לעניין הבקשה להכליל בתחום התכנית את צומת רעננה כ"ס הועדה דוחה עניין זה ומציינת כי הסדרת הצומת וסביבתה כוללים בתת"ל 43.

התנגדות יואב צעיר בעל זכויות בגוש 6581 ח' 315, רח' אפרים 17 פינת ששת הימים 4 -

1. לטענה כי התכנית מייצרת עומס נוסף לעומס התחבורתי הקיים ברחובות רבוצקי, ששת הימים והרב אפרים וכן עלייה בזיהום אוויר, רעש ואיכות החיים של המתנגדים שבינם נמצא במקום שיושפע באופן הגדול ביותר מבחינה תחבורתית -
 2. על הועדה המקומית לתכנן שינוי בדרכי הגישה לתכנית ופתרון לעומס התחבורתי הקיים -
- לדחות את הטענות - ראה מענה בעיקרי ההחלטה לעיל.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015005 לתאריך ישיבה מיום 1.2.15

התנגדות מר אריה קנט, ישראל אורבך ואביגדור מזור, בעלי עניין בקרקע ברח/ ששת הימים
מס' 12, 14 ו- 16 -

1. לטענה כי התנועה לאתר הבנייה וממנו תעבור דרך בתי המתנגדים מה שיוביל לרעש וזיהום אויר ולירידה באיכות חייה ערך נכסיהם -
 2. התכנית תיצור חוסר במקומות חנייה - במהלך תקופת הבנייה הפועלים יחנו בחניות הציבוריות הקיימות בהן משתמשים הדיירים -
 3. כלי הרכב הכבדים יהוו סכנה בטיחותית והעובדים הרבים יורידו את תחושת ביטחון האישי של התושבים -
 4. במהלך הבניה הרכבים הכבדים שיסעו בשני הכיוונים יעמיסו על התנועה. רחוב ששת הימים הינו רחוב צר, אשר הרכבים החונים בו עלולים להינזק מתנועת המשאיות -
 5. עומסי התנועה יגדלו כתוצאה ממימוש התכנית, יורידו את איכות החיים ויפגעו בבריאות המתנגדים -
 6. מבקשים לתקן את התכנית על מנת למזער את נזקי התכנית:
 - א. מבקשים כי אתר הבנייה יבודד והמעבר ממנו לשכונות הגובלות יחסם.
 - ב. לקבוע כי הכניסה לאתר הבנייה ובהמשך כניסה לשכונה ישירות דרך רח' אחוזה לאחר בית מס' 4 או 14.
 - ג. מבקשים ליצר דרך יציאה מהאתר בנייה שיגיע עד לאוניברסיטה כך שימנע מפגש עם הדרכים המקומיות המועמסות.
 - ד. מבקשים לחבר את הכביש המזרחי הטבעתי לרחוב החורש ולא לרחוב היערה. מאחר והוא רחב יותר.
 - ה. מבקשים להוסיף לתכנית תנאי להיתר בנייה פתחת כביש השירות ודרכי הגישה החלופיות המפורטות לעיל.
- לדחות את הטענות - ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

התנגדות מר אבי דן און, בעל זכויות בקרקע בגוש 6581 ח' 187, 188, 204, 208 ו- 213, רח' היערה
11 (לא ברור אם זה באותו מקום) -

1. טוען כי בעת רכישת הנכס הובהר למתנגד כי האזור מיועד לבניה נמוכה, ברחוב היערה נבנו במחטף מגדלי 'רותם שני' בגובה 14 קומות וכן אישור מועדון כדורת ומועדון סקווש. וכבר כיום יש בעיות חנייה והתשתית מינימאלית -
2. התכנית המוצעת תשנה את אופי הסביבה הקרובה, תפגע באיכות החיים של המתנגד ותוריד את ערך הנכס -

לדחות את הטענות - מדובר במתחם שבאזור המיועד לבניה ופיתוח עפ"י תכנית המתאר המחוזית תממ/ 3 / 21 ותכנית המתאר המופקדת של רעננה, אזור שנמצא במרכזו של שטח בנוי. התכנית מתייחסת לבינוי הנמוך הקיים ומציעה בצמוד אליו בנייה נמוכה ואילו הבנייה הגבוהה מוצעת בחלקה המזרחי של התכנית שבין היתר יצור חייץ אקוסטי מדרך ארצית מס' 4. בנוסף התכנית מציעה תוספת שטחי שבי"צ ושצ"פ ולפיכך הועדה סבורה כי מדובר בפיתוח ראוי שיתרום וישפר את רווחת החיים של התושבים. כן ראה התייחסות בעיקרי ההחלטה למענה מפורט.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015005 לתאריך ישיבה מיום 1.2.15

התנגדות מר ראובן פוקס בעל עניין בקרקע ברח' הרב יצחק ניסים 17 –

1. כבר כיום יש מפגע אקוסטי, שעלול לגדול כתוצאה מהוספת רכבים בשכונה החדשה, מבקש שלתכנית יתווספו הוראות למתן פתרון בידוד הנדסי אקוסטי מכביש 4 -
2. מבקש כי להוראות התכנית יתווסף סעיף בדבר חסימת גישת רכבים לרח' הרב יצחק ניסים -
3. מבקש להוסיף סעיף להוראות התכנית בדבר איסור גישה במהלך עבודות הבנייה לרח' הרב יצחק ניסים לרכבי העבודה -

- **לדחות את הטענות** - לנושא המפגע האקוסטי. הוראות התכנית כוללות התייחסות להיבט האקוסטי הנובע מהרעש הקיים מדרך 4 ומהמתקן ההנדסי שבתחום התכנית. לנושא רעש כתוצאה מהוספת רכבים בשכונה, הועדה דוחה את ההתנגדות. מדובר בסביבה עירונית והתוספת איננה משנה את המאזן הקיים ממילא בעיר. לנושא איסור גישה מרח' הרב ניסים במהלך הבנייה, ראה מענה מפורט לעיל בעיקרי ההחלטה לנושא הסדרי תנועה במהלך הבנייה.

התנגדות מר אורי נוסינוב, גב' ציפורה יעל רוטמן, מר אסף נוסינוב, מר מיכה נוסינוב, מר משה נוסינוב, גב' רחל נוסינוב, מר' ליעד רוטמן, מר איהוד בן יעקב, מר עידן בן יעקב ומר לירון פנחס בן יעקב, בעלי זכויות בקרקע בגוש 6581 ח' 206, 211, 213, 214. ע"י איל ד. מאמו, עו"ד, אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' –

1. **לטענה כי שטח חלקותיהם כפי שמצוין בהוראות התכנית אינו נכון וכי מאחר וחלקותיהן מופיעות בשלמות בתכנית יש לתקן את שטח התכנית מ- 43,400 ל- 43,676 מ"ר (הפרש של 276 מ"ר) - לדחות את הטענה** - ההבדלים בגודל החלקה נובעים מסטייה במדידה. סטייה זו הינה קטנה מ- 3% המותרים בחוק. לאחר אישור התכנית, יערך תצ"ר אשר יקבע באופן סופי את שטחי המגרשים אשר ירשמו ברשם המקרקעין.
2. **לטענה כי חלקה 206 נקטעת וכי יש להכלילה בתכנית ולהרחיב את מגרשים המגורים - 2008-2010 - לדחות את הטענה** - ח"ח 206 היא ביעוד דרך ולא ניתן לפגוע בתפקודה על מנת לשייך אותה למגורים. הועדה מקבלת את עמדת נציג העירייה לפיה קיים צורך תכנוני תפקודי (מעבר תשתיות ויצירת חייץ) באותה רצועת שצ"פ.
3. **מבקשים לשנות את יעוד השצ"פ בחלקה 206 למגורים ולהגדיל את שטחי מגרשי המגורים הצמודים, ע"י הגדרתם כמגורים או כשפ"פ, מאחר מדובר בשצ"פ שאינו אפקטיבי - לדחות את הטענה** - הועדה מקבלת את עמדת נציג הועדה המקומית בעת הדיון, מטרת השצ"פ הוא לאפשר בין היתר מעבר תשתיות ניקוז וביוב וכן מהווה חייץ בין צמודי הקרקע לבנייה הנמוכה בתכנית.
4. **התכנית מותירה חלק מחלקה 213 מחוץ לתכנית באופן שאינו מאפשר תכנון ראוי, עקב גודלו של השטח - 148 מ"ר בלבד. מבקשים להכליל את שטח זה בתכנית ולהגדיל את הקו בכחול בהתאם - לדחות את הטענה** - מדובר על שטח ביעוד דרך המהווה חלק מרחוב אחוזה, גבול התכנית הדרומי נקבע עד קו זכות הדרך של רחוב אחוזה, הועדה לא מוצאת הצדק תכנוני להכליל שטח זה בתחומה.
5. **התכנית אינה תואמת לתכנית המתאר, מבקשים להתאימה לתכנית מבחינת זכויות, מס' קומות, קיים פער של 2000 מ"ר למגורים ד' ו- 11,000 מ"ר למגורים ב - לקבל את הטענה החלקה - ר' מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לנושא התאמת התכנית לתכנית המתאר.**

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2015005 לתאריך ישיבה מיום 1.2.15

6. מבקשים להוסיף קומה אחת למגורים ב' ול-3 המבנים במגרש 2015 ותוספת 5 קומות למגורים ד' ולמגרש משולב מגורים ומסחר ובסה"כ 15 קומות. טוענים כי למרות שהגובה אינו תואם לתכנית המתאר, מיקום המבנים ליד דרך 4 יתרום במיסוך ההשפעות הסביבתיות לעיר ומאחר ומגדלי 'רותם שני' מצפון הינם בגובה דומה וכן הבינוי בכ"ס שממזרח לדרך 4 ומכוון שתוספת יח"ד חשוב בהתאם למגמות התכנון הארצי במתן פתרונות דיור בתחום הפיתוח העירוני הקיים - לדחות את הטענה - ככלל הועדה לא מוצאת לנכון לאפשר חריגה מגובה הבינוי המוצע בתכנית המתאר שבין היתר קובעת את אופי הבינוי הראוי בעיר. לנושא הגבהת מגורים ב' הועדה דוחה את ההתנגדות לאור הרצון ליצר בינוי מדורג מול צמודי הקרקע על מנת לא ליצר מעבר חד וניגודיות בין הבינוי הגבוה לצמודי הקרקע הקיימים ממערב.

7. מגורים ב' -

א. מבקשים להגדיל זכויות הבנייה במגרשים 2008 ו-2009 מאחר והזכויות בהן הן הנמוכות ביותר למרות שגודלם הוא הגדול יותר. כן מבקשים להוסיף הערה לטבלת הזכויות כי השטחים בקומת גג מעל 1.8 מ' יחשבו כשטחים נוספים לאלו שבטבלה - לדחות את הטענה - ראה מענה לעייל, הועדה לא מוצאת מקום לאפשר תוספת זכויות ו/או גובה לאור סמיכותם לבינוי הנמוך יחסית הקיים ממערב. לעניין שטחי הגג הוועדה דוחה את הבקשה שה"כ שטחי הבניה בהתאם לקבוע בתכנית.

ב. מבקשים להתיר התקנת 2 מקומות חנייה מתוך ה-6 הנדרשות בתחום הדרך, ע"מ להגדיל את שטחי החצרות - לדחות את הבקשה - ראה למענה מפורט בעיקרי ההחלטה.

ג. מבקשים לתקן את גובה המבנה ל-13.4 או לציין שהגובה אינו כולל את גובה גג הרעפים שיקבע בהתאם לתכנית הגגות רע/1/292/א- לקבל את הבקשה - לנושא גובה מבנה 13.4 מ' יש לתקן בס' 5 בטבלת הזכויות והוראות הבנייה. הועדה מבקשת להדגיש כי תכנית רע/1/292/א' אינה חלה על התכנית זו. טוענים שאין התאמה בין הערה מס' 6 לטבלת הזכויות לס' 4.1 לנושא מס' קומות במגורים ב' (ק+3+גג או 3+גג). לאור הסברי הועדה המקומית בעת הדיון הועדה מחליטה כי הוראות התכנית יתוקנו כך שירשם 3+גג.

8. מגורים ד' -

א. מבקשים להגדיל שטח גינות דירות הגן ל-150 מ"ר, מאחר ושטח של 60 מ"ר מבטל את האטרקטיביות של דירות אלו - לדחות את הבקשה - ומקבלת את עמדת הועדה המקומית שגרסה שיש להשאיר שטח משותף ציבורי במבני המגורים וכי אין מקום להגדיל את שטחי הגינות הפרטיות בדירות הגן.

ב. מבקשים לבטל את המגבלה בס' 4.2(4) בה נקבע כי דירות הגן לא יפנו לכיוון הרחוב השכונתי שבצד מערב. הועדה - לדחות את הבקשה - הועדה סבורה כי תכנון המוצע הוא הראוי ותכנון זה של דירות הגן הפונות לעורף מאפשר ליח"ד אלו פרטיות מרבית וחזית ציבורית ראויה כלפי החזית הראשית.

ג. מבקשים לאפשר חניה תת קרקעית בשצ"פ ובדרכים עבור המגורים - לדחות את הבקשה - ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ד. מבקשים להבהיר לנושא מגרש ביעוד מגורים ומסחר כי תתאפשר חנייה מעל פני הקרקע - לדחות את הבקשה - ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015005 לתאריך ישיבה מיום 1.2.15

9. מבקשים להכליל בתכנית הוראות לעניין איחוד וחלוקה, עקב הליכי התכנון הארוכים- לדחות את הבקשה - ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
10. מבקשים לקבוע בהוראות התכנית כי תכנית תשתיות, פיתוח ועיצוב יוכנו ע"י הועדה המקומית וכי תתווסף הוראה בתכנית שתקצוב זמן להכנתם (ס' 6.2 א, 6.2 ג) - לדחות את הבקשה - תכנית קובעת את התנאים הנדרשים למימושה ואין היא קובעת מי יבצע את הנדרש וכמו כן הועדה לא מצאה לנכון לקבוע פרקי זמן מחייבים לביצוע.
11. מבקשים לתקן את ס' 6.2 ב' לעניין העתקת קו מקורות, כך שיעשה ע"ח מקורות, מבקשים להתנות את מתן ההיתרים של המגרשים בהם עובר הקו- לדחות את הבקשה - הועדה קובעת כי תנאי להיתר בניה במגרשים בהם עובר קו מים יהיה העתקתו ככל שידרש, תכנית לא קובעת מי יבצע את המטלה התכנונית.
12. ס' 6.2 ו' מבקשים שיתוקן כך שהפחתת הרעש תעשה ע"י בעלי הזכויות וכן מבוקש לקצוב זמן לביצוען כך שלא תפגע האפשרות לקבלת היתרי בנייה במגרשים הסמוכים - הוראות התכנית יעודכנו, כך שתנאי להיתר בניה יהיה קביעת מיגון אקוסטי ככל הנדרש ע"י התכנית ובהתאם לבדיקות אקוסטיות שיערכו.

התנגדות אליזבט ויהושע נדל, רבקה ודני רוזנטל, רוד מורג, רוד פרי (ירון), אביבה וצבי פלאוט, דפנה וטוביה שטרן, אורלי ופנחס הלפרן, צפורה ומאיר ברגר, נאוה סלע, יהודית גור, אליהו קפלן, שמואל וצביה בר לוי, יפה ואלי טל, בעלי עניין בגוש 6581 ח"ח 423-420, 426-425, 428 ו-582, ברחוב דוד אלעזר רעננה (כמפורט בהתנגדות), ע"י שוקי מורג, עו"ד, שוקי מורג משרד עורכי - דין ונוטריון -

1. התכנית משנה את אופי הסביבה הקיימת בה שכונת מגורים צמודי קרקע ומכפילה את מספר התושבים באזור. למרות שבדברי ההסבר נאמר כי התכנית באה "להשלים את הרצף הבנוי בהתאם למרקם האורבני המאפיין את האזור" - לדחות את הטענה - ראה מענה מפורט לעיל ובעיקרי ההחלטה.
2. התכנית אינה מספקת פתרון תחבורתי הולם לעומסי התנועה שיווצר כתוצאה מאישור התכנית ומבניית הבניינים במתחם נשוא התכנית. ביקשו לאפשר להם להגיש השלמת חו"ד של מומחה בתחום התחבורה- לדחות את הטענה - עד למועד הדיון לא התקבלה חו"ד תחבורתית משלימה. התכנית נבדקה ע"י יועצת התחבורה של הועדה בטרם הדיון להפקדה ולאחריו והועדה מקבלת את התייחסותה כי תוספת יח"ד מכח תכנית זו לא תביא לעליה משמעותית בעומסי התנועה. כמו כן, הועדה מקבלת את עמדת הועדה המקומית כי מערך הדרכים המוצע והקיים יכול להכיל התוספת מתכנית זו.
3. מציינים כי הכבישים המובילים אל השכונה החדשה ברוחב של 7 ו- 10 מ' בלבד אינם מתאימים להוות דרכי גישה לשכונה במיוחד כשהרחוב הפנימי המתוכנן ברוחב 15 מ' תואר ע"י אדריכל העיר כ"סמטה פנימית" בעת הדיון להפקדה. לדחות את הטענה - ראה מענה בעיקרי ההחלטה.
4. מבקשים לדחות את אישור התכנית עד לאחר שייבנו בפועל כל התשתיות שיתנו פתרונות נאותים לעומסי התנועה - לקבל את הטענה בחלקה - ראה עיקרי ההחלטה למענה מפורט לנושא חבור לרחוב היערה.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015005 לתאריך ישיבה מיום 1.2.15

5. הועדה המקומית התייחסה בעת הדיון לפתרון הנגישות מתחת לרח' אחוזה וצוין שהיא תקודם בתכנית נפרדת ומשלימה, אך בבדיקה שערכו המתנגדים נמצא שטרם קודמה תכנית זו- לדחות את הטענה - עומסי התנועה הצפויים מהפרויקט אינם מחייבים את המעבר התחתי ברח' אחוזה, ואין צורך במימוש המעבר כתנאי להיתר בנייה.
6. מבקשים למצוא פתרון נגישות ישיר מכביש 4 אל התכנית- לדחות את הטענה - ראה התייחסות בעיקרי ההחלטה לעיל.
7. לטענה כי במהלך הבנייה ייווצרו מפגעים סביבתיים שיפגעו בתושבים שבסביבה (רעש, זיהום אוויר) לכן מבקשים להתנות אישור התכנית בתכנון מוקדם של תשתיות עוקפות ומתן פתרונות למניעת עומסי תנועה במהלך מימוש התכנית- לקבל את הטענה בחלקה - ראה התייחסות בעיקרי ההחלטה לעיל.
8. הפרסום שנעשה אינו תואם לדרישות החוק לעניין חובת פרסום באתר האינטרנט של הועדה המקומית ולהפניה לאתרי אינטרנט- לדחות את הטענה - פרסום התכנית להפקדה נעשה בהתאם להוראות החוק.

התנגדות בעלי עניין שונים ברח' הרב אפרים (כמפורט בהתנגדות) בגוש 6581 ח"ח שונים -

1. לטענה כי חיבור השכונה החדשה אל רח' הרב ניסים (והמשכו דוד אלעזר) ולרח' הרב אפרים, היא טעות שתיצור עומס על התשתיות ותפגע באיכות חיי התושבים. רח' אלה הם צרים וחד סיטריים, שאינם יכול לקלוט את תוספת הרכבים המאסיבית הצפויה- לדחות את הטענה - ראה התייחסות בעיקרי ההחלטה לעיל.
2. חיבור רח' הרב ניסים לרח' אחוזה הינו ע"ג המדרכה ואינו בנוי לקלוט עומסי תנועה העלולים לסכן את הולכי הרגל באחוזה - לדחות את הטענה - ההתנגדות מתייחסת למקום שאינו בתחום התכנית ואין התכנית יכולה לקבוע לגביו, הוראות כמו כן ראה התייחסות מפורטת בעיקרי ההחלטה.
3. לטענה שקיימים הפרשי טופוגרפיה משמעותיים המונעים חיבור בין רחובות אלו לתכנית ולנספח התנועה אינו כולל חתכים המקפים את ההיתכנות לחיבור- לדחות את הטענה - ומקבלת את עמדת הועדה המקומית לפיה ישנו פתרון הנדסי מתאים.
4. בהתאם לחו"ד של מומחה תחבורה מר יורם בש, מומלץ לנתק את החיבור של התכנית לרח' הרב ניסים והרב אפרים ולאפשר התחברות לרח' יערה ולששת הימים שהינו רחוב מאסף שרוחבו 15 מ'. מבקשים לתקן את התכנית בהתאם להמלצה זו- לקבל את הטענה בחלקה- ראה התייחסות בעיקרי ההחלטה לעיל.
5. מבקשים להוסיף תנאים למתן היתר ו כדלקמן:
 - א. סלילת הכבישים המתוכננים בתכנית- לדחות את הטענה - ראה תשובה בעיקרי ההחלטה לעיל.
 - ב. לא יותר שימוש ברחובות הרב ניסים ו/ או הרב אפרים ו/ או דוד אלעזר ככבישים תומכי בנייה והגישה תכסם ע"י גדר. לדחות את הטענה - ראה התייחסות בעיקרי ההחלטה לעיל.

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2015005 לתאריך ישיבה מיום 1.2.15

6. מבקשים לתקן ס' 4.1.2. א.2. כך שבמקום קוטג'ים ירשם דופלקסים - לדחות את הטענה - הועדה לאחר שקיבלה הבהרה מהועדה המקומית בעת הדיון הוראות התכנית יתייחסו לגובה ולאופי הבינוי ללא הגדרה מילולית של סוג הבינוי. טבלת הזכויות מפנה לנושא קווי בנין לנספח הבינוי שלא הצליחו לעיין בו מבקשים שיהיה ברור כי למגרשים 2001, 2007 ו- 2008 3 מ' צידי, 5 מ' אחורי. - הרב ניסים והרב אפרים- לקבל את הטענה - קווי הבינוי יקבעו בהתאם לנספח הבינוי המופקד ויעודכנו בטבלה 5.

7. המלצת יועץ התנועה של המתנגדים, בנוסף לאלו שנרשמו בהתנגדות לעיל:

- א. הרחובות הגובלים בשכונה הם רחובות מקומיים ברוחב של עד 11 מ', שאינם מיועדים לשאת תנועה עוברת -
- ב. בניית מקטע של הכביש הטבעתי המסתיים ללא מוצא, עד השלמת המעבר התת קרקעי ברח' אחוזה תייצר תוספת תנועה עוברת על רח' הרב ניסים -
- ג. רח' הרב אפרים הינו משולב ואינו מיועד לתנועה עוברת ולמהירויות הגבוהות מ- 30 קמ"ש -
- ד. מציע לנתק את דרך 2 בקצהו המערבי מרח' הרב ניסים ודוד אלעזר בעזרת רצועת שצ"פ ולאפשר מעבר דרך רח' היערה וששת הימים שהינו רח' מאסף ברוחב 15 מ' -
- ה. ממליץ לקבוע הוראה כי בעת הבנייה לא תתאפשר תנועת משאיות דרך הרחובות המשולבים ממערב לשכונה -

- לדחות את הטענות - למעט בסוגיית החיבור ברח' היערה ראה התייחסות בעיקרי ההחלטה לעיל.

התנגדות אדריכל העיר רעננה - (הערות מנהל התכנון מצורפות להתנגדות) -

התייחס לקביעת ס' 1.4 כתכנית שלא ניתן להוציא מכוחה היתרים או הרשאות מאחר ותנאי היתר בנייה הוא אישור תכנית איחוד וחלוקה בסמכות מקומית. מבקשים לשנות לתכנית שניתן להוציא מכוחה היתרים או הרשאות לאור התייחסות הערות מנהל התכנון, שנראה שזו טעות - לדחות את הטענה - יובהר בהוראות התכנית כי התכנית מאפשרת הוצאת היתרי בניה בכפוף לאישור תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות מקומית.

התנגדות נת"ע ע"י מר אלי כהני -

1. מבקשים להציג את תוואי המתע"ן - הקו הורוד, במסמכי התכנית- לקבל את הטענה - ומורה להטמיע בתשריט מצב מוצע ומאושר את הקו הורוד ומגבלות הבנייה שלו. ראה התייחסות בעיקרי ההחלטה לעיל.

2. לטענה שאישור התכנית במתכונתה ימנע את הרחבת המחלף הנדרש על מנת שיתאפשר להעביר בו את קו המתע"ן, לאור זאת שהתכנון הקיים כיום אינו מתואם עם קו המתע"ן - לדחות את הטענה - גבולות התכנית נקבעו בהתאם להכרזת תת"ל 43 וזכות דרך רחוב אחוזה. בנוסף ראה התייחסות בעיקרי ההחלטה לעיל.

3. לטענה כי יש לשמור על הרצועה לתכנון גם בתת הקרקע ועל כן לא ניתן לאשר את המעבר התת קרקע מתחת לרחוב אחוזה- לדחות את הטענה - התכנית אינה כוללת את המעבר הנדון שכאמור אינו בתחום התכנית.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015005 לתאריך ישיבה מיום 1.2.15

4. נדרש לתקן את הוראות התכנית.
- א. תנאי למתן היתר בניה, תאום עם נת"ע.
 - ב. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.
 - ג. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד ובעומק שלא יפחת מ- 5 מ' מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם, כל האמור יעשה בתיאום עם נת"ע. בעת הקמת/ ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכד'.
- ראה מענה בעיקרי ההתנגדות לעיל.
5. יש להעביר מסמכים מתוקנים לתיאום עם נת"ע- לקבל את הטענה - ומורה להעביר מסמכים עם סימון הקו הורוד ומגבלות הבנייה לנת"ע. ככל שלא תתקבל התייחסות תוך 30 יום, תחשב התכנית כתכנית שתואמה מול נת"ע.

התנגדות גב' רבקה בן משה, גב' אילנה דים ומר יעקב פרידמן בעלי זכויות בגוש 6581 ח' 158, 160 ו- 162, ע"י ענת בירן (רקם) עו"ד, וורד מאירוביץ סייג, עו"ד -

1. בעלי חלקות גובלים ממזרח לתחום התכנית בשטחים שבתחום תת"ל 43, מבקשים להיכלל בתחום התכנית- לדחות את הטענה - למענה מפורט ראה התייחסות בעיקרי ההחלטה לעיל.
2. לטענה לאפליה ביחס לשטחים אשר כן הוכנסו לתכנית. המקרקעין מיועדים לשטח חקלאי ולא לדרך ולכן ההחלטה לא להכלילם שגויה, מקורה בעניין פיצויי ולא תכנוני, על מנת למנוע הפעלת מנגנון שיחזור זכויות - לדחות את הטענה - ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
3. על כן החלטה זו אינה עולה בקנה אחד עם הזכות לקניין כזכות חוקתית ועם ההיסטוריה התכנונית של המתחם- לדחות את הטענה - זכות הקניין אינה מחייבת השבחה ללא תנאי של המקרקעין. כאמור במענה הכללי ישנה מגמת פתוח ברורה של המקרקעין לצרכי תשתית לאומית בנסיבות אלו אין כל הצדקה תכנונית להכללת המקרקעין בתחום התכנית לצרכי מתן פיצוי בלבד. יודגש כי ככל שאכן תאושר תכנית לתשתית לאומית בתחום המקרקעין של המתנגדים יבחנו סוגיות הפיצוי בהתאם לדין.
4. ציינו כי בתכנית המתאר מסומנים השטחים לפיתוח למגורים- לדחות את הטענה - ומבקשת לציין כי הוראות תכנית המתאר מציינות במפורש כי התכנית אינה גוברת על תמ"אות או מאפשרת הקלות בקווי בניין מכח תמ"אות. עוד יוער כי ועדת המשנה להתנגדויות טרם הכריעה בהתנגדויות שהוגשו בהקשר זה. ולכן למרות שהתכנית מסמנת יעוד מגורים, זהו יעוד מוכלל, והתכנון המפורט הוא הקובע.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015005 לתאריך ישיבה מיום 1.2.15

התנגדות מר נחום פארן בעל זכויות בחלק מחלקה 188 בגוש 6581 ע"י יואל שטרן עו"ד, יואל שטרן – משרד עורכי דין –

1. קיימות טעויות בתיק התיעוד (כמפורט בנספח א' בהתנגדות) – לקבל את הטענה בחלקה - ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
2. מתנגדים להוצאת טבלאות האיזון וההקצאה מהתכנית והעברת נושא איחוד וחלוקה לסמכות מקומית לאחר אישור התכנית ומבקשים להכליל בתכנית זו מהסיבות הבאות: לשם קיצור הליכי התכנון, התכנית הומלצה לוועדה המחוזית להפקדה עם מסמכים אלו, שיקולי יעילות תכנונית, חסכון בזמן ומאחר ונדרש לקבוע שני מתחמי איחוד וחלוקה ראוי שהדבר יעשה בסמכות מחוזית - לדחות את הטענה - ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
3. בקשה להקצאת מגרש בניה נפרד במגרש 2015, לאור זאת שקיים הסכם שיתוף ומאחר ונכנס עם קרקע ועם מבנה- לדחות את הטענה - סוגיה זו תידון לעת הכנת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות מקומית, אין באמור כדי לקבוע עמדה לגופן של הטענות.
4. דרישה לכלול בתכנית איחוד וחלוקה בתכנית זו אבחנה בין שני מתחמי איחוד וחלוקה - אחד לבית והשני לשטח החקלאי- לדחות את הטענה - כמפורט במענה לסעיף קודם וכן ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
5. התכנית לא תואמת לצפיפות עפ"י תמ"א 35 (עד 20 יח"ד לדונם נטו), טענה שהובעה ע"י יועץ השמאי לוועדה המחוזית בדיון להפקדה- לדחות את הטענה - ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
6. פגיעה במתנגד עקב הוראות התכנית בדבר תנאים להיתר ו/ או שלביות ביצוע שימנעו מימוש התכנית לשנים רבות- לדחות את הטענה - ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל לנושא איחוד וחלוקה. הועדה מבהירה כי התנאים השונים שנקבעו בהוראות התכנית מחויבים ומטרתם להבטיח תכנון נאות.
7. אי מתן פתרונות לבעיות תחבורה – הכביש המוצע הינו כביש שירות עירוני הכלול בדרך טבעתית העלול לגרום לבעיות תחבורה בשכונה המתוכננת ופגיעה במקרקעי המתנגד - לדחות את הטענה - ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
8. לטענה כי נדרש להכין לתכנית בה"ת, תוך התייחסות לכך שהדרך תשרת את כל תשבי העיר כחלק מהדרך הטבעתית העירונית ולא מספיק בחינה ברמת השכונה- לדחות את הטענה - תוספת יח"ד המבוקשת אינה מצריכה הכנת בה"ת. בעת הזו הכביש הנדון (דרך פנימית מס' 1) נדרש וחיוני לצורך אישורה של התכנית הוא מהווה חלק מהותי מפתרון התחבורה של התכנית ומתקיים קשר תכנוני ישיר בינו לבין צרכי התכנית המחייבים את ביצועו כחלק בלתי נפרד מהתכנית.
9. לטענה שיש להוציא את הדרך מחוץ לתחומי התכנית ולתכנן בתחום התכנית דרך מקומית עבור השכונה בלבד- לדחות את הטענה - אין מקום לתכנן בשטח צר כ"כ דרך נוספת. וכן ראה התייחסות בסעיף הקודם ובעיקרי ההחלטה לעיל.
10. לטענה כי בתכנית יש הפקעות יתר - 70% לצרכי ציבור. ניתן לצמצם את השטחים מבלי לגרוע בתכליות ובדרישות למבני ציבור בתכנית. ציין כי בפועל שיעור ההפקעה הינו כ- 80% מאחר ו- 7 דונם מח' 188 שהם מחוץ לתכנית נמצאים בתחום מגבלות הבנייה של דרך 4 (המתוכננת בתת"ל 43). עקב הסכם השיתוף, בפועל המתנגד נפגע באופן יחסי יותר- לדחות את הטענה - ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015005 לתאריך ישיבה מיום 1.2.15

11. לטענה כי מאחר וההפקעה היא מעל 40% נדרש פיצוי בשל הפגיעה המהותית- לדחות את הטענה - ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

12. מבקש לתקן את התכנית בהתאם לחו"ד האדריכל - נספח ג' - ו כדלקמן:

- 1) יש להתאים לתכנית מתאר רע/ 3000 המופקדת - לקבל את הטענה בחלקה - ר' מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- 2) יש להקטין את השטחים לצרכי ציבור ולהגדיל את צפיפות המגורים - לדחות את הטענה - ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- 3) לצמצם את רוחב השצ"פ בחלק הדרום מערבי של התכנית- לדחות את הטענה - ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- 4) לקבוע מגרש נוסף למגורים במקום מגרש 4002 שיועד בתכנית לשצ"פ- לדחות את הטענה- הועדה סבורה כי שטחי הציבור המוצעים בתכנית נדרשים לשם תפקודה המיטבי של השכונה המוצעת ומטרתם להטיב עם התושבים באזור, כמו כן ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- 5) להגביה את הגובה בכל תחום התכנית ל- קרקע+8+קומת חדרי גג, עפ"י הוראות תכנית המתאר- לדחות את הטענה - ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- 6) קביעת שני מתחמים לאיחוד וחלוקה לאור המצב הנכנס השונה של קרקע חקלאית ומבנה קיים ובהתאם למסומן בתשריט המצורף כנספח- לדחות את הטענה - סוגיות אלו ייבחנו במסגרת תכנית לאיחוד וחלוקה שתערך בסמכות מקומית. אין באמור כדי לקבוע עמדה לגבי מהות הטענה.
- 7) וכן טענות לתיקון הוראות התכנית כדלקמן:

א. ס' 3.א.4.1.2 מחייב הפרש של 80 ס"מ מגובה הרחוב בניגוד לתקנות המאפשרות הפרש של עד 1.2 מ'. הגבהת קומת הכניסה מאפשרת ערך שימושי למרתפים- לדחות את הטענה - הועדה מקבלת את עמדת הועדה המקומית - הגובה שנקבע מטרתו לשמור על גובה הבניה המוצעת שצמודה למבני המגורים שמערב, ראה התייחסות בעיקרי ההחלטה לעיל.

ב. מבקשים לבטל בס' 4.1.2.ג. את איסור שימוש בטיח. שיפורים טכנולוגיים עתידיים יכולים ליצר חומר עמיד וחבל למנוע טיח בתכנית. מבקשים לבטל איסור שימוש באבן נסורה ולעדנו - לקבל את הטענה בחלקה- הוראות התכנית יעודכנו כך שחיפוי המבנים יהיו בהתאם להנחיות הועדה המקומית לעת הוצאת התרי בניה מבקשים להוסיף לס' 4.2.2.א.ה. את המשפט הבא: ".... למעט פתחים הנדרשים לאורור טבעי עפ"י הוראות הבטיחות והוראות ת.י. 5281 לבניה ירוקה". (ההסבר: לפי הוראות כיבוי אש במרתפים נדרש שטח בגודל 2% ותקן בניה ירוקה מחייה 3% של אורור טבעי- לקבל את הטענה -ומחליטה לתקן את התכנית בהתאם, לאישור לשכת התכנון).

ג. בס' 4.2.4 שטחי גינות דירות הגן מוגבלים ל- 60 מ"ר בלבד לכל יח"ד. מאחר ויש רק שתי דירות גן השטחים הללו קטנים ויותירו יותר ממחיצת הדירה חשופה לציבור מה שיוביל לפגיעה בפרטיות- לדחות את הטענה - ראה מענה בסעיפים קודמים לעניין דירות הגן

ד. מבקשים להגביה גובה קומה במגורים ב' מ- 3.2 ל- 3.5 כמו במגורים ד' מאחר ומדובר במבנה נמוך ולכן הפרש הגובה אינו משמעותי למול צמודי הקרקע ממערב בהם המגבלה על גובה קומת כניסה מותר הוא לפי החוק- 1.2 מ' מפני הרחוב- לדחות את הטענה - הועדה סבורה כי גובה 3.2 מ' הינו גובה ראוי בהחלט ואין סיבה להגביה את המבנים, ובמיוחד לאור החלטת הועדה לעניין מספר הקומות.

ה. תיקון הערה מס' (4) לטבלת הזכויות בדבר מס' קומות- לדחות את הטענה - התנגדות זו לא מובנת, ובכל מקרה לעת מתן תוקף מסמכי התכנית יבדקו בשנית ע"י לשכת התכנון וככל שידרשו תיקונים שבאופיים טכניים, הם יתוקנו.

ו. ס' 5.6 מבקשים לתקן טעות כתיב גג במקום ג-לקבל את הטענה - ראה התייחסות בסעיף הקודם.

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2015005 לתאריך ישיבה מיום 1.2.15

8) לטענה כי נספחי התכנית החשובים לבחינת הוראות התכנית ומידת השפעתם על המתנגד הינם מנחים בלבד ויש להפכם למחייבים, אחרת ניתן יהיה לערוך בהם שינויים העלולים לפגוע במתנגד שלא יוכל לטעון כנגדם. לכן מדובר בפגיעה בחוק יסוד כבוד האדם וחירותו- לדחות את הטענה - נספח הבינוי הוא עקרוני וע"פ החלטת הוועדה קוי הבנין יירשמו בהוראות התכנית ויהיו מחייבים.

9) לטענה בדבר פגיעה קשה ולא מידתית בזכות הקניין במידה והתכנית תאושר במתכונתה זו עקב הטענות שהועלו לעיל, וכמפורט בהתנגדות (ס' 54-49) וטוען כי קיימים אמצעים שלא נבחנו שבהם ניתן היה לנקוט כדי להפחית את הפגיעה במתנגד- לדחות את הטענה - ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

התנגדות מר אוריאל ומר צברי (באמצעות מר אברהם דינר), בעלי זכויות בקרקע בגוש 6581 ח"ח 188 ע"י טלי סלטון ישועה, עו"ד, וקסלר ברגמן ושות' עו"ד -

1. מבקשים לערוך את השינויים הבאים בתכנית:

- א. הגדלת השטחים הסחירים והפחתת השטחים לצרכי ציבור, ליצירת איזון ראוי ומאחר ואין הצדקה תכנונית להיקף החריג של שטחי הציבור- לדחות את הטענה - ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ב. הגדלת צפיפות בתכנית לפי תמ"א 35, לשם ניצול יעיל יותר של הקרקע. מאחר והצפיפות ברוטו היא 5.1- לדחות את הטענה - ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ג. מבקשים להוסיף 150-200 יח"ד לתכנית- לדחות את הטענה - ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל, זכויות הבניה בהתאמה לתכנית המתאר.
- ד. מבקשים להוסיף לתכנית טבלאות הקצאה והוראות לאיחוד וחלוקה- לדחות את הטענה- ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ה. מבקשים לערוך שינוי בבינוי שיאפשר חלוקת התכנית לשני מתחמי איחוד וחלוקה, להוסיף זכויות למתחם הדרומי כדי למנוע פגיעה בזכויות של השטח שכולל את המבנה לשימור- לדחות את הטענה - ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ו. עריכת שינויים בהוראות התכנית לשם שיפור התכנון וניצול הקרקע כגון תוספת גובה- לדחות את הטענה - ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל גובה וזכויות הבניה יקבעו בהתאם לתכנית המתאר המופקדת ולבינוי הראוי תכנונית במקום.
- ז. ס' 4.1.2.3 מחייב הפרש של 80 ס"מ מגובה הרחוב בניגוד לתקנות המאפשרות הפרש של עד 1.2 מ'. הגבהת קומת הכניסה מאפשרת ערך שימושי למרתפים- לדחות את הטענה - בהתאם להתייחסות נציג העירייה בדיון מטרת הגבלת הגובה הינה התאמת הבינוי לבינוי הקיים ממערב ראה התייחסות לעניין זה לעיל.
- ח. מבקשים לבטל בס' 4.1.2.ג. את איסור שימוש בטיח. שיפורים טכנולוגיים עתידיים יכולים ליצר חומר עמיד וחבל למנוע בתכנית. מבקשים לבטל איסור שימוש באבן נסורה ולעדנו- לקבל את הטענה בחלקה- הוראות התכנית יעודכנו כך שחיפוי המבנים יהיו בהתאם להנחיות הוועדה המקומית לעת הוצאת התרי בניה.
- ט. מבקשים להוסיף לס' 4.2.2.א.ה. את המשפט הבא: ".... למעט פתחים הנדרשים לאיוורור טבעי עפ"י הוראות הבטיחות והוראות ת.י. 5281 לבניה ירוקה". (ההסבר: לפי הוראות כיבוי אש במרתפים נדרש שטח בגודל 2% ותקן בניה ירוקה מחייה 3% של איוורור טבעי- לקבל את הטענה - ומחליטה לתקן את התכנית בהתאם, ראה התייחסות בהתנגדות הקודמת.
- י. בס' 4.2.4 שטחי גינות דירות הגן מוגבלים ל- 60 מ"ר בלבד לכל יח"ד. מאחר ויש רק שתי דירות גן השטחים הללו קטנים ויותירו יותר ממחיצת הדירה חשופה לציבור מה שיוביל לפגיעה בפרטיות- לדחות את הטענה - ראה מענה מפורט לעיל.

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2015005 לתאריך ישיבה מיום 1.2.15

- יא. מבקשים להגביה גובה קומה במגורים ב' מ- 3.2 ל- 3.5 כמו במגורים ד' מאחר ומדובר במבנה נמוך ולכן הפרש הגובה אינו משמעותי למול צמודי הקרקע ממערב בהם המגבלה על גובה קומת כניסה מותר הוא לפי החוק- 1.2 מ' מפני הרחוב- לדחות את הטענה - ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל ובהתנגדות הקודמת.
2. לטענה שמאחר והוכנו טבלאות איזון לאיחוד וחלוקה ע"י השמאי אחיקם ביתן ונדונו בוועדה המקומית, והורדו רק בהחלטת ועדה מחוזית הרי שיש להתייחס אליהן מאחר והן עמדו בפני הציבור. וכפי שהן, מביאות לפגיעה במתנגדים- לדחות את הטענה - ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
3. התכנית אינה תואמת לתכנית מתאר רעננה, באזור התייחסות 105 מבחינת מס' יח"ד, צפיפות, זכויות בנייה וגובה מבנים- לדחות את הטענה - ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל ובמענה להחלטות קודמות. הועדה מבהירה לעניין זה כי עפ"י בדיקת לשכת התכנון והסברי נציג הועדה המקומית קיימת התאמה לתכנית המתאר גם לעניין אזור התייחסות 105.
4. התכנית מציעה דרך המהווה קטע מכביש טבעת עירוני שלא נועד לשרת את רק את השכונה ולכן אין מקום להכלילו בתכנית ובתחומי תכנית איחוד חלוקה- לדחות את הטענה - ראה הנמקה בהתייחסות הכללית בעיקרי ההחלטה.
5. אין התאמה בין ס' 6.6 ג' המנחה 20% שטחי חלחול לבין תמ"א 34 / ב / 4 ונספח הניקוז המאפשר בס' 3.4.5 פחות מ- 15% ע"י אמצעים הנדסיים. מבקשים לתקן ס' 6.6 בהתאם- ככל שיש אי התאמות הועדה מחליטה כי הוראות התכנית יתוקנו כך שיותאמו לתמ"א 34 / ב / 4.
6. מבקשים להורות על ביטול הפקעות שבוצעו בחלקה 188 ואשר לא מומשה מטרתן (ס' 20 בהתנגדות) - לדחות את הטענה - המטרה הציבורית ממומשת במסגרת שימושים ציבוריים אחרים - שצ"פ ודרך.

התנגדות גב' רחל לויטס, בעלת זכויות בגוש 6581 ח"ח 188 במושע של 10 / 24, ע"י איתי ניר, עו"ד -

1. לטענה שקיימת שגיאות תכנוניות בתכנית ו כדלקמן:
- א. עפ"י תמ"מ 3 / 21 כל החלקה בתחום פיתוח עירוני, ואילו התכנית חלה רק על ח"ח 188 בלבד. גבולות התכנית נקבעו עד גבול ההכרה של תת"ל 43- לדחות את הטענה - ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ב. הצפיפות המוצעת היא של 17 יח"ד לדונם נטו שהינה נמוכה מכפל הצפיפות בתמ"א 35 (20 יח"ד לדונם נטו) - לדחות את הטענה - ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ג. השטחים הסחירים (למגורים ולמסחר) מהווים 30% בלבד משטח התכנית- לדחות את הטענה - ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
2. תקן החנייה המוצע בתכנית גבוה מזה שנקבע בתקן הארצי התקף- לקבל את הטענה - לעניין זה ראה מענה מפורט לעיל בעיקרי הכללי.
- לטענה שיש להכליל את כל שטח חלקה 188 בתוך הקו הכחול מהסיבות הבאות:
- א. הכללת השטחים תאפשר להסיט אלו שימושים ציבוריים, ע"י כך יתפנו שטחים עבור מגורים ומסחר ויורחקו המתקנים הנדסיים מהמגורים.
- ב. יתאפשר להעלות את כל החניות לעל הקרקע מבלי לפגוע ביתר השימושים בתכנית, ויהווה פתרון זול יותר מה שישפיע על עלויות הבנייה ויסייע בהפחתת מחירי הדזור.
- ג. יתרת השטח, כ- 10 דונם אינו ניתן לניצול שלא במסגרת תכנית זו, מאחר ומדובר בשטח כלוא, אי ניצולו יגרום לנזק לבעלי הזכויות בחלקה.

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2015005 לתאריך ישיבה מיום 1.2.15

- לדחות את הטענות- ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל, תחום התכנית המערבי נקבע כאמור בהתאם לתחום תת"ל 43.

3. לטענה שיש להגדיל את מספר יח"ד, אף ללא הכללת כל ח' 188, ע"י הגדרת הצפיפות בהתאם לתמ"א 35 – 20 יח"ד לדונם נטו. לדוג' ברע/ 2019 נקבעה צפיפות של 19 יח"ד לדונם נטו- לדחות את הטענה - ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

4. לטענה שיש להגדיל את זכויות הבנייה בהתאם לתכניות עדכניות דומות. לדוגמא בתכנית רע/ 2019 נאות שדה – נקבע 228% שטח עיקרי למול 185% שטח עיקרי בתכנית זו- לדחות את הטענה - זכויות הבנייה שנקבעו בתכנית הינם בהתאם לתכנון מושכל שבחן את התכנון הראוי בין היתר לאור השתלבותה של השכונה בסביבתה, מצד אחד בניה נמוכה יחסית בסמוך לשכונה הקיימת ממערב ובינוי הולך וגובה בהתאם להתרחקות מזרחה מהשכונה הקיימת. ראה התייחסות נוספת בעיקרי ההחלטה לעיל.

5. מבקשת הגדלת יחס בין השטחים הסחירים מ- 30% ל- 50% משטח התכנית, זאת ע"י: שינוי יעוד מגרש מתקנים הנדסיים ליעוד מגורים וע"י הקטנת השצ"פ מ- 29% ל- 20% משטח התכנית. ציינה כי בתכנית רע/ 2019 השטחים הסחירים מהווים 44% משטח התכנית והשצ"פ מהווה 21% משטח התכנית- לדחות את הטענה - ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

6. מבקשת הקטנת תקן החנייה בהתאם לתקן הארצי- לקבל את הטענה - ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

הועדה מחליטה לאשר את התכנית בכפוף להחלטותיה כאמור לעיל ולהערות לשכת התכנון והערות משפטיות.

החלטת הועדה לתת תוקף לתכנית תהיה תקפה לתשעה חודשים, שלאחריה תבוטל התכנית ותיסגר, ללא צורך בהחלטה נוספת.

בהתייחס להערות מנהל התכנון:

1. לנושא תמ"א 3 - הועדה מחליטה לאשר הקלה בקו בניין מדרך ראשית מס' 4 לטובת דרך מקומית מס' 1, בהתאם לקבוע בתמ"א 3, ובהתאם לסמכותה בתמ"א 3. וכן קובעת הועדה כי יש לסמן את קו הבניין מדרך מס' 4 במצב המוצע.

2. לנושא קביעת פתרון הביוב בהוראות התכנית. הועדה מחליטה כי להוראות התכנית תתווסף הוראה כי תנאי למתן היתר בנייה בתכנית, פיתוח תשתיות מים וביוב לשכונה.

3. בתחום התכנית בשטח למתקנים הנדסיים קיים מגדל מים, נדרשת בחינת התאמת התכנית להוראות תמ"א 5/ב/34 בדבר "מתקני מים", (סעיף 7.4 לתמ"א). מגדל המים הקיים הוקם בהיתר, לפיכך סעיף 7.4 אינו רלוונטי. ככל שתידרש התאמה נוספת לתמ"א 5/ב/34 זו תבוצע לעת מתן תוקף.

4. נדרש להתייחס להנחיית מנהל התכנון בדבר התחשבות בסיכונים ססמיים בתכניות מפורטות. בבחינת מפות מתוך האתר של המכון הגיאולוגי נראה שברעננה לא קיימת בעיה של סיכונים סיסמיים מכל סוג, ועל כן אין הועדה רואה צורך בהתייחסות לעניין זה.

5. נדרשת התייחסות לסעיף 63 ב' לחוק (תיקון מס' 101), ובשים לב לגודל יח"ד כפי שנקבע בתקנות לנושא סעיף 147 (א) לחוק. – ראה התייחסות בעיקרי ההחלטה לעיל. הועדה קיבלה החלטה פרטנית לעניין זה, ראה לעיל.