

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

השתתפו חברי הועדה:

גבי דניאלה פוסק, מתכנתת המחוז
 גבי נעמה מגורי-כהן, נציגת שר להגנת הסביבה - (חברה)
 עו"ד לימור חלד רון, נציגת שר המשפטים - (חברה)

גבי דינה בן עבו, מ"מ מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות
 עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית
 מר מוחמד נאטור, לשכת התכנון
 גבי אפרת פרחי, לשכת התכנון

נעדרו:

נציגת שר הבריאות
 נציג הרשויות המקומיות

תכנית מס': הר/ 2050 – תכנית מתאר הוד השרון
(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 31.7.17)

רקע:

התכנית הר/ 2050 הנה תכנית מתאר כוללת, כהגדרתה בחוק, לעיר הוד השרון. התכנית חלה על מרבית שטחי העיר וכוללת בתחומה כ- 15 אלף דונם, מתוך 19 אלף דונם הקיימים במרחב התכנון של העיר. שטחי העיר הנמצאים ממערב לכביש 4 וכלולים בתחום תע"ש השרון **אינם** כלולים בתכנית. תכנון שטחים אלה הנו חלק מתכנית נפרדת לתחום תע"ש השרון – מש/1 שקודמה בהליך נפרד ע"י הוועדה המשותפת למחוזות ת"א ומרכז.

מטרות התכנית:

1. קביעת מסגרת ומדיניות תכנונית ליעד אוכלוסייה של כ- 150,000 תושבים וזאת ע"י יצירת כללים והנחיות ברורים לאישור תכניות מפורטות להמשך פיתוח העיר.
2. פיתוח זהות עירונית ייחודית להוד השרון אשר תתבטא במערכת שטחים פתוחים, במרקמים ומתחמים לשימור ובאופי ופרופורמציות הרחובות, וכן בפיתוח שלד עירוני והמשכי, של שטחים פתוחים עירוניים המקשרים בין חלקי העיר ובינם לבין השטחים הפתוחים הסובבים, המתבסס על מערכת הניקוז והנחלים.
3. התווית רשת נהירה של רחובות עירוניים, רחובות מסחריים שבילים ושבילי אופניים, לעידוד ההליכה ברגל ולחיזוק הקשר בין חלקי העיר השונים ובינם לבין אזורי התעסוקה, שיפור בין מערכת התחבורה העירונית ומערכת התחבורה הארצית הסובבת.
4. חיזוק הבסיס הכלכלי של העיר ע"י עידוד ופיתוח אזורי תעסוקה ומסחר.
5. מתן מענה פרוגרמטי להולם לשטחי ומבני ציבור עירוניים.

נתונים כמותיים עיקריים:

מצב מוצע	התוספת	מצב מאושר	
כ- 150,000 נפש	כ- 104,000 נפש	כ- 46,000 נפש	אוכלוסייה
47,110 יח"ד	כ- 27,110	כ- 20,000 יח"ד	מגורים
1,650,000	1,140,000	כ- 510,000 מ"ר	תעסוקה
200,000 מ"ר (בנוסף תותר המרת 200,000 מ"ר מסחר מתוך שטחי התעסוקה)	110,000 מ"ר	כ- 90,000 מ"ר	מסחר
1252 דונם	567 דונם	כ- 685 דונם	מבני ציבור
1440 דונם	1160 דונם	כ- 430 דונם	שטח ציבורי פתוח

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

בתאריך 7.9.15 נדונה התכנית בועדה המחוזית אשר החליטה להפקידה בתנאים.

בתאריך 12.1.17 פורסמה התכנית להפקדה ברשומות. **בתאריך 6.1.17** פורסמה התכנית להפקדה בעיתונים.

בתאריך 12.2.17 דנה ועדת המשנה להתנגדויות בבקשה להארכת מועד להגשת התנגדויות, והחליטה להאריך את מועד הגשת ההתנגדויות עד לתאריך 6.4.17.

בתאריך 14.3.17 נדונה התכנית בועדה לעיון ואישור תכניות השר, נקבע כי התכנית אינה טעונה אישור השר.

לתכנית הוגשו 1830 התנגדויות. מתוכן 1769 התנגדויות כלליות זהות במהותן שעוסקות בנושאים הבאים: העדר תשתיות מספקות למגמות הפיתוח המוצעות, מחסור בשטחים ציבוריים, חוסר במוסדות חינוך, עומסי תחבורה והעדר מערכת תחבורתית שנותנת מענה למטרות התכנית, חוסר התחשבות בין בניה נמוכה לצד בנייה לגובה, בניה לגובה רב שאינו מתאים לאופי הוד השרון, צפיפות גבוהה, בניה על שטחים ירוקים, צמצום השטחים הירוקים, עומסי תנועה (יציאות מהעיר), יחס לתכניות מאושרות.

בתאריך 4.6.17 דנה ועדת המשנה להתנגדויות באופן שמיעת ההתנגדויות. הועדה קיבלה סקירה מקיפה מלשכת התכנון לגבי פילוח ההתנגדויות, למהותן ולאופיין, והחליטה כי בשל העובדה שלתכנית הוגשו כ-1769 התנגדויות שהן זהות במהותן והניתנות לפילוח לפי עניין או מקום, יזומנו לשמיעת ההתנגדויות שני מתנגדים לכל עניין המייצגים טענות חוזרות או מקום וזאת בהתאם להוראת סעיף 106(ג) לחוק שקובע כי: "מוסד תכנון שהוגשו אליו התנגדויות זהות במהותן, רשאי להזמין ולשמוע רק מספר מתנגדים מבין מגישי ההתנגדויות, אם לדעתו מייצגים אותם מתנגדים עניין או מקום זהים; כן רשאי מוסד התכנון להחליט כי יימנע משמיעת התנגדות שיש בה חזרה על התנגדות ששמע קודם לכן, שהיא בלתי מנומקת או שהיא נראית על פניה טורדנית או קנטרנית".

בתאריכים 25.6.17, 9.7.17 שמעה הוועדה בהרחבה את טענות המתנגדים ונציגיהם, טענות מתנגדים שהוזמנו אך לא נכחו בדיון הוקראו בפני הוועדה, כמו כן שמעה את תגובת הוועדה המקומית.

ביום 16.7.17, וביום 31.7.17 קיימה הוועדה דיונים פנימיים.

החלטה:

הועדה לאחר ששמעה את טענות המתנגדים ואת תגובת הועדה המקומית הוד השרון מחליטה לתת תוקף לתכנית כמפורט להלן:

כללי:

הועדה מברכת על קידום תכנית מתאר כוללנית לעיר ומדגישה את החשיבות בקביעת מסגרת ומדיניות תכנונית ברורה שמתווה את עקרונות התכנון להמשך פיתוח העיר. הועדה סבורה כי תכנית מתאר כוללנית אשר בוחנת את המצאי התכנוני העירוני וכן בוחנת את מכלול הצרכים העירוניים העתידיים כגון תשתיות, מבני ציבור, שטחים פתוחים ושטחים בעלי ערכים שונים, שטחי מסחר ותעסוקה, על רקע גידול האוכלוסייה הצפוי, חיונית ליצירת בסיס תכנוני לפיתוח עירוני ראוי ומתן מענה כלכלי הולם לרווחת הציבור.

קידום וגיבוש תכנית המתאר הכוללנית לווה בוועדת היגוי מחוזית ובשיתוף לשכת התכנון ונציגי משרדים ממשלתיים רלוונטיים. התכנית לוותה בבדיקות מקיפות ומעמיקות לכלל הנושאים וההיבטים הנדרשים כגון תחבורה, פרוגרמה, כלכלה, בינוי ומודל תלת מימד, שימור, סביבה ונוף, תשתיות - מים, ניקוז, ביוב, חשמל וכד' אשר מסקנותיהן מקבלות ביטוי בנספחיה השונים.

לעניין הטענות בדבר העדר הליך שיתוף ציבור הועדה מקומית צינה בתגובתה להתנגדויות כי תכנית המתאר הנה המשך של הליך תכנוני שהחל בתכנית אסטרטגית שגובשה בלווי הליך שיתוף הציבור שכלל קבוצות דיון של תושבי העיר משכונות שונות כמו כן התקיימו שני מפגשים

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

מסכמים. התכנית פורסמה באתר האינטרנט העירוני ודבר הפקדתה פורסם כדין. לתכנית הוגשו כאמור כ- 1800 התנגדויות שפולחו ונערך מיפוי של הקונפלקטים השונים שהועלו ע"י הציבור. מפאת היקף התכנית וחשיבותה לכלל הציבור אפשרה הועדה המחוזית הארכת התקופה להגשת התנגדויות. הועדה דנה בסוגיות שעלו בהתנגדויות, שקלה אותן בכובד ראש והכריעה בהן תוך מתן מענה רחב בהחלטתה.

כאמור לעיל מרבית ההתנגדויות שהוגשו לתכנית הן התנגדויות כלליות וזהות במהותן, ההתנגדויות עסקו בנושאי תשתיות, תחבורה, פרוגרמה לשטחי ציבור, צפיפות, בינוי ונושאים כלליים אחרים. מקצת ההתנגדויות הן התנגדויות פרטניות ומנומקות אשר התייחסו בין היתר למתחמי התכנון לפריסתם וחלוקתם, לזכויות בניה עפ"י תכניות מאושרות שקדמו לתכנית המתאר ומחסור בזכויות בניה מוצעות, מטרדים וירידת ערך, היעדר בהוראות מעבר, ונושאים אחרים כפי שיפורט בהמשך.

טענות אחרות שעלו בהתנגדויות היו חזרה על טענות שהוצגו במסגרת תכניות אחרות שקודמו בהוד השרון והתקבלו החלטות בהן. לעניין זה מבהירה הוועדה, כי תכנית המתאר לא מהווה את הכלי הנכון לקידום, שינוי התאמה או שיפור של תכנית מפורטת כזו או אחרת, והיא אף לא מהווה את הכלי התכנוני הנכון לשינוי תכניות מאושרות וגם כאלה שאושרו רק לאחרונה ו/או לתכניות שנמצאות בהליכים מתקדמים לקראת אישורן.

בנוסף, עלו טענות מתנגדים מהישובים והרשויות הגובלות אשר התייחסו לכך שבולות תכנית המתאר במתכנתה המוצעת חלות מחוץ לתחום השיפוט וגבולות מרחב התכנון של הוד השרון וכוללות את שטחי הרשות הסמוכה. הועדה מדגישה כי תכנית המתאר חלה רק בתחום השיפוט של העיר הוד השרון, במקומות בהם התכנית המופקדת חורגת מהגבולות הללו מורה הועדה לתקנה ולהתאימה לגבולות השיפוט ומרחבי התכנון של הוד השרון.

צפיפות:

בעניין הצפיפות, חלק ניכר מהטענות הכלליות ציינו כי הצפיפות המוצעת בתכנית גבוהה וחורגת באופן ניכר מהצפיפות המקובלת בהוד השרון, אולם מנגד חלק מהמתנגדים הפרטניים טענו כי הצפיפות המוצעת נמוכה ואינה עונה על הצפיפות הממוצעת הקבועה בתמ"א/35. עפ"י הוראות תמ"א/35 הצפיפות המינימלית הממוצעת לתוספת שטח לבינוי בהוד השרון נקבעה ל- 10 יח"ד לדונם נטו, בהתאם לשנוי מס' 1 לתמ"א/35 שאושר ביום 9.6.16 הצפיפות הממוצעת הועלתה ל- 13 יח"ד/לדונם נטו.

הצפיפות המוצעת בתכנית המתאר, **לתוספת שטח לבינוי**, לא תפחת מ- 13 יח"ד לדונם נטו בממוצע. המרקם הקיים בהוד השרון מעורב וכולל את כל סוגי הבנייה, בנייה גבוהה, בנייה מרקמית, בנייה רוויה ובנייה צמודת קרקע. על כן סבורה הוועדה, כי הצפיפות המוצעת בתכנית סבירה, מאוזנת ותואמת להוראות תכנית המתאר הארצית תמ"א/35. בהקשר זה יצויין כי לסביבה הבנויה בצפיפות יש יתרונות תכנוניים רבים אשר התכנון צריך לכוון אליהם.

ציפוף מאפשר לאוכלוסייה ליהנות משרותים שונים שקיומם מותנה בספי כניסה גבוהים, כמו תחבורה ציבורית יעילה ותדירה; מגוון רחב של מוסדות ציבור, מסחר, תרבות והזדמנויות כלכליות. הבנה זו מנחה היום גם את מקבלי ההחלטות במנהל התכנון ובהתאם לזאת תוקנה תמ"א/35 בשנת 2016 והצפיפות בכל רחבי הארץ עודכנה.

בהתאם לזאת מגמת התכנון במחוז מרכז הינה ציפוף עירוני תוך יצירת סביבה עירונית פעילה, העונה על צורכי התושבים. בניה לגובה מקודמת בעיר החל מסוף שנות ה- 90 ובתנופת בניה גדולה משנות ה- 2000. על מנת לייצר, תבנית בניה ושפה תכנונית אחת בכל העיר, תכנית המתאר בחנה את האיזורים המתאימים לבניה לגובה והיא מגבילה אותה לאזורים מובחנים בעיר וזאת אגב בדיקה תכנונית מערכתית מלאה בנושאי תחבורה, פרוגרמה, תשתיות – ניקוז, ביוב, חשמל, נוף, סביבה ושימור.

התכנית מגדירה אזורים לציפוף בעיר: בצפון העיר בצמוד לתחנת הרכבת, לאורך דרך רמתיים שמהווה עמוד שדרה עירוני, ובדרום העיר באזורים הסמוכים לפארק הכוללים שטחים פתוחים איכותיים לטובת התושבים. לעומת זאת, איזורים אחרים נמצאו כלא מתאימים לציפוף גבוה בהם שכונות קיימות בבינוי נמוך וצמוד קרקע, כפי שהדבר מקבל את בטויו בנספח תבנית הבניה העירונית.

הועדה סבורה כי מגמות התכנון הבאות לידי ביטוי בתכנית, בין היתר, בהגדלת הצפיפות העירונית, נכונה לעיר ועתידה לספק לה את הפתרונות התכנוניים לצמיחתה בשנים הבאות. התכנית מתווה קו לאורך העיר בו תתאפשר בנייה לגובה בהתאם למגמות התכנון הארציות והמחוזיות ובהתאמה לעיר. חשיבותה של התכנית בכך שהיא מגדירה אזורים אלה ומספקת או מתנה את מימושם בבדיקות תכנוניות שונות, הנדרשות למימוש הבניה. עוד מציינת הועדה כי עיר מתוכננת בעלת צפיפות מגורים נכונה יחד עם תוספת של שטחי תעסוקה, כפי שמייצרת תכנית

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

המתאר, מייצרת אופק מגורים ותעסוקה שמאפשר לתושבי העיר למצוא מקום עבודה בעיר ונגישות טובה יותר למקורות הפרנסה מה שיוביל גם לחיזוק מצבה הכלכלי של העיר שתוכל לספק שרותים טובים יותר לתושביה.

לאור האמור לעיל מחליטה הוועדה לדחות את הטענות לעניין הצפיפות ואת הטענות שעניינן בקשות לתוספת יחידות דיור, הצפיפות שמציעה תכנית המתאר היא מאוזנת, ומחולקת בהתאם למאפיינים אזוריים שונים.

בינוי ובניה לגובה:

לטענות בנושא בניה גבוהה בעיר, בנייה החורגת מסביבתה תוך פגיעה בצביון הכפרי בעיר. בנושא זה מציינת הוועדה, כי האזורים המיועדים לבנייה גבוהה ברחבי העיר נבחנו, וכי התכנית איפשרה בניה לגובה רק באזורים המאפשרים זאת, מבחינת תחבורה, תשתיות והשתלבות במרחב ובמרקם העירוני. בניה לגובה התאפשרה, לאורך צירי הסעת המונים ותחנות רכבת, בשטחים בהם קיים מענה לשטחי ציבור ושטחים פתוחים, בשולי העיר ובאזורי פארקים גדולים.

הוועדה סבורה כי התכנית אינה פוגעת במרקמים הקיימים ואף שומרת ומשמרת אותם. יחד עם זאת התכנון המוצע בשטחים המיועדים לפיתוח נעשה בהתאם למגמות התכנון הארצית ומחוזית ותוך ניצול יעיל של הקרקע ומתן מענה ראוי לשטחים הנדרשים למגורים, לתעסוקה ולמסחר, לשטחי ציבור ולספורט ולתשתיות.

בחלק מההתנגדויות עלו טענות בדבר אופיה הכפרי של העיר, הוועדה מבקשת להעמיד דברים על דיוקם, עפ"י כל הפרמטרים וההגדרות התכנוניות הוד השרון הנה עיר במרכז הארץ, ועליה להתאים את הפיתוח בה למעמדה כעיר ולמיקומה המרכזי, וזאת בין היתר לאור ההכרח להביא לניצול יעיל ומיטבי של הקרקע. לפיכך, על התכנון והפיתוח בה להיות בעל אופי עירוני שכולל בין היתר בנייה לגובה, בנייה מרקמית ורוויה, והכל תוך התחשבות והשתלבות עם המרקמים הקיימים. תכנית המתאר קובעת מהי מגבלת הגובה ומהם התנאים למימוש תכניות בניה לגובה.

בהתנגדויות עלו טענות בדבר הצורך ביצירת חיץ בין מרקמים בבניה נמוכה לבין מרקמים בבניה גבוהה ודרוג המבנים בבניה גבוהה בצמוד לבניה נמוכה. הוועדה מציינת, כי תשריטי התכנית מציגים מתחמי בינוי ואזורי חיפוש לבניה גבוהה, יחד עם זאת מיקומם המדויק של הבניינים הגבוהים יקבע לעת התכנון המפורט בתחום איזורי החיפוש. הוועדה סבורה כי אין מקום לקבוע בשלב המתארי תנאי גורף להפרדה בין מרקמים שונים שהינם חלק מהעיר ומהווים מכלול שלם של עירוניות ו/או לייצר מדרגי בינוי. לעת התכנון המפורט ייבחן וייקבע אופן שילוב מבנים גבוהים ומגדלים בסביבתם וכן ייקבעו הממשקים בין סוגי הבינוי השונים ברחבי העיר.

לטענות בנושא ביטול מגבלת גובה בתכנית המתאר- מחליטה הוועדה לדחות את הטענות. החוק מחייב כי תכנית מתאר כוללת תקבע מגבלות גובה, מעבר לכך, סבורה הוועדה, כי עיקר תפקידה התכנוני של תכנית המתאר הוא לקבוע, בין היתר, את המסגרת התכנונית הכוללת את כל הזכויות המירבי לכל מתחם לרבות גובה מירבי במתחם, וזאת במטרה לייצר כלי תכנוני ראוי וברור להמשך נהול הפיתוח העתידי של העיר.

לענין מגבלות הגובה של משרד הבטחון מנחה הוועדה כי כל תכנית הכוללת מבנים מעל 6 קומות תהיה בתיאום עם משרד הבטחון.

מתחמי ותת מתחמי תכנון והוראות מעבר:

חלק מטענות המתנגדים מתייחסות לחלוקה שמציגה תכנית המתאר למתחמי ותת מתחמי תכנון. במסגרת ההתנגדויות בהקשר זה, נטען כי מדובר במתחמים רחבי היקף אשר מחייבים הליכי תכנון מורכבים וארוכים ואינם מאפשרים יוזמות תכנוניות חדשות ובכך נגרמת הקפאה להליכי התכנון בעיר וכי התכנית אינה כוללת הוראות מעבר עד להכנת תכנון כולל ו/או הכנת מסמכי מדיניות למתחמים.

ראשית מציינת הוועדה, כי מתחמי ותת מתחמי התכנון בתכנית נקבעו בהתאם למאפיינים תכנוניים יחודיים לכל מתחם או תת מתחם כגון בינוי, צפיפות, גובה בניה, אופי בניה וכו'. מתחמי התכנון משקפים את התפיסה התכנונית העירונית ומאפשרים נהול תכנוני יעיל וברור. הוועדה סבורה כי שינוי גבולות ופריסת המתחמים וחלוקתם למתחמים קטנים יותר גורם לסרבול ולחוסר שליטה תכנונית בעיר באופן שאינו מאפשר את יישום התכנית והשגת מטרותיה.

לעניין הצורך בהוראות מעבר סבורה הוועדה, כי יש לאפשר המשך התכנון ברחבי העיר עד להכנת התכניות המפורטות ומסמכי המדיניות הנדרשים בתכנית זו ע"י קביעת הוראות גמישות בדומה לתכניות מתאר כוללת בערים אחרות במחוז. על כן מחליטה הוועדה לקבוע בהוראות התכנית כי הוועדה המקומית רשאית לאשר תכניות מפורטות במתחמי התכנון טרם אישורה של תכנית מפורטת של כל המתחם או מסמך מדיניות לפי המדרג הבא:

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

מגורים:

- **במתחמים חדשים לתוספת שטח לבינוי:** במתחמים אלו לא תנתן גמישות מהוראות התכנית המופקדת, התכנון המפורט ובניה בהם תתאפשר – רק לאחר אישור תכנית מפורטת למתחם/תת מתחם במלואו.
- **מתחמים קיימים מבוניים שמיועדים לרה תכנון ו/או התחדשות עירונית:** ניתן יהיה לאשר תכניות מפורטות עד 15% מסך כל תוספת הזכויות המוצעת במתחם ובכפוף להוראות התכנית, החלה ללא אישור מסמך מדיניות למתחם, יתרת הזכויות לאחר אישור מסמך מדיניות או תכנון כולל לכלל המתחם.
- **מתחמים קיימים ללא תוספת פיתוח מכוחה של תכנית המתאר:** ללא צורך בתכנון כולל ו/או מסמך מדיניות.

מסחר ותעסוקה:

- **מתחמים חדשים לתוספת שטח לבינוי:** עפ"י הוראות התכנית ללא שינוי.
 - **מתחמים קיימים מבוניים או מיועדים לרה תכנון:** ניתן יהיה לאשר בתכנית מפורטת עד 15% מסך כל תוספת הזכויות המוצעת במתחם ובכפוף להוראות התכנית, ללא אישור מסמך מדיניות למתחם.
- הועדה מדגישה כי הוראות אלה חלות לעניין קדום תכניות מפורטות חדשות בלבד ואינן חלות לעניין מתן היתרי בניה מכח תכניות תקפות.

זכויות בניה, תכסית בניה והתאמה ליוזמות תכנוניות נקודתיות:

חלק מהמתנגדים טענו, כי זכויות הבניה ומספר יח"ד הדיור שהוקצו במתחמים אינם מספקים ואינם מאפשרים תכנון ראוי והולם. כמו כן הועלו טענות כי זכויות הבניה המוצעות בתכנית בכל מתחם / תת מתחם אינן תואמות תכניות שקידומן החל טרם הפקדת התכנית ו/או אינן משקפות את הזכויות שסוכמו בעבר בוועדה המקומית ובמחלקת ההנדסה.

ביחס לתכסית נטען כי התכסית שנקבעה בתכנית עומדת על 50% ואינה מאפשרת ניצול יעיל של זכויות הבניה ועלולה לסכל את התכנון העתידי.

לעמדת הוועדה, התכנית במתכונתה המופקדת, וסלי הזכויות המוצעים בה, הוכנו והותאמו לקיבולת הכלל עירונית, ובהתאם לתשתיות ולפרוגרמה לשטחי ציבור. הועדה סבורה כי כל יוזמה תכנונית שקודמה בעבר שלא הצליחה להבשיל ולהתקדם במסלול הסטוטוי, היינו החלטת הפקדה/ או הפקדה בפועל של מוסד התכנון המוסמך, ואינה תואמת לעקרונות תכנית המתאר הכוללנית, אין לקדמה ויש להתאימה לעקרונות התכנון של תכנית המתאר הכוללנית.

הועדה לא מוצאת לנכון להוסיף זכויות בניה או יחידות דיור נוספות לעיר, היקף סל הזכויות ומספר יחידות הדיור נותן מענה הולם לצרכי הפיתוח העתידיים. יחד עם זאת וככל שיתברר בהמשך, לאחר שיחלוף פרק זמן סביר וימומשו תכניות מכוחה של תכנית המתאר, כי נדרש עדכון לתכנית באזור מסוים או חלקים מסוימים בעיר בהיבט זה או אחר תוכל הועדה המקומית ליוזם תכנית כזאת ולהביאה לעיון מוסדות התכנון המוסמכים לאשר תכניות המעדכנות את תכנית המתאר.

לטענות כי הכפפת התכנית להוראות תכנית מתאר הר/1002 אינה מאפשרת בניה על הגג מעבר לקבוע ב- הר/1002. יצויין כי תכנית הר/1002 הנה תכנית נושאת כוללת שהקצתה זכויות בניה מפורטות משלימות כגון בניה על הגג ובניה תת קרקעית. תכנית מתאר כוללנית הנוכחית לא משנה תכניות מפורטות והיא אף אינה מאפשרת הוצאת היתרי בניה מכוחה, לפיכך את שינוי התכנית ככל שמתבקש יש לבחון ע"י תכנון מפורט בלבד.

לעניין התכסית סבורה הוועדה כי אין מקום להגביל בתכנית המתאר, באופן גורף, את תכסית הקרקע, סוגיה זו יש לבחון בתכניות המפורטות. **לפיכך מורה הועדה על ביטול מגבלות התכסית בהוראות התכנית ובמקומן יקבע כי נושא זה ייבחן וייקבע במסגרת התכנית המפורטות.**

התחדשות עירונית - הר/38/1:

בהמשך לטענות בנושא זכויות בניה, תכסית בניה והתאמה ליוזמות תכנוניות נקודתיות הועלו טענות ספציפיות שהתייחסו להכפפת תכנית המתאר הכוללנית לתכנית להתחדשות עירונית הר/

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

1/38 והועלה החשש כי התכנית תגביל את מימוש התכנית שהוכנה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. בחלק מההתנגדויות נטען כי הזכויות להתחדשות עירונית שנקבעו בתכנית המאושרת אינן מאפשרות יישום התחדשות עירונית ראויה.

כאמור לעיל מבהירה הוועדה, כי תכנית המתאר אינה מבטלת או משנה את תכנית הר/1/38 ו/או כל תכנית אחרת בת תוקף ואינה מונעת את מימושה. תכנית הר/1/38 הנה תכנית עדכנית שאושרה בשנת 2015, וזכויות הבניה הקבועות בה נבחנו לפי פרמטרים וסטנדרטיים עדכניים. על כן הוועדה אינה רואה מקום לשנות את הוראות וזכויות הבניה כפי שנקבעו בתכנית הר/1/38. לטענות לצורך בסימון מתחמי התחדשות עירונית כמתחמים נפרדים עם הוראות מיוחדות סבורה הוועדה כי מתחמים להתחדשות עירונית מהווים חלק תכנוני בלתי נפרד מהמתחם ואין מקום להפרידם או לסמנם באופן שונה.

תחבורה, ושלבי ביצוע תחבורתיים:

בהיבט התחבורתי נטען מפי המתנגדים כי מימוש התכנית יביא לעומסי תנועה כבדים ברחבי העיר, שקיימים בה כבר היום, וזאת בנוסף למפגעי רעש וזיהום אוויר שייגרמו כתוצאה ממימושה. עוד נטען כי התכנית אינה מספקת פתרונות תחבורתיים הולמים לתוספת האוכלוסייה הצפויה לעיר, וכי יש להתנות פיתוח במתן פתרונות תחבורתיים.

ראשית מציינת הוועדה כי היא מודעת לבעיות התחבורה של העיר הוד השרון וכן לבעיות התחבורתיות במרחב כולו, שהן למעשה חלק מבעיית תחבורה מערכתית ארצית.

יחד עם זאת תכנית המתאר הקדישה פרק מרכזי ומשמעותי לנושא זה, פרק זה נשען על מערך בדיקות רחבות היקף וחשיבה רבה ומעמיקה למתן פתרונות תנועה הולמים לעיר. ההיבטים התחבורתיים בתכנית נבדקו הן ברמה המקומית והן בהיקף אזורי רחב יותר כחלק ממערך ערי השרון: כפ"ס, הרצליה, רעננה, רמה"ש. המענה התחבורתי ניתן ברמה אזורית וארצית ולא מבוסס רק על פתרונות מקומיים.

הבדיקות העלו, כי המערך התחבורתי העירוני המתוכנן עונה על צורכי העיר לעתיד, וכי המצוקה התחבורתית נובעת בעיקר מהמעטפת התחבורתית הארצית.

פתרונות התחבורה המובאים בתכנית המתאר של הוד השרון מבוססים על מערך רחב שכולל בין היתר מערכת תנועה ותחבורה ציבורית עם חיבורים בין מערכת התנועה העירונית וצירי התנועה הארציים שבהיקף העיר ומטמיעה את תכנון הקו הצהוב של הרכבת הקלה תוך שילוב אמצעים משלימים.

התכנית מתעדפת פתרונות מיטביים לשימוש בתחבורה ציבורית ואמצעי תחבורה לא ממונעת על פני שימוש ברכב פרטי מתוך כוונה למימוש חזון תחבורתי ל – 50% משתמשים בתח"צ ללא צורך בייצור כבישים חדשים נוספים, מאחר והדרכים הקיימות והמתוכננות אינן יכולות לתת מענה לכל כמות הרכבים הפרטיים. נספחי התנועה של התכנית תואמים מגמה זו וכוללים: נספח תנועה מפורט, נספח שבילי אופניים, נספח תנועה ומדרג הדרכים ונספח תחבורה ציבורית. התכנית מוודאת ישימות מערכות אלה.

להלן עיקרי הפתרונות התחבורתיים המובאים בתכנית:

1. הגדלת שטחי תעסוקה בעיר, אשר מטרתם בראש ובראשונה לספק מקורות תעסוקה לתושבי העיר ובכך להפחית את רמת היוממות של תושבים מן העיר החוצה. מימוש ההיקפים התעסוקתיים שבתכנית יהיה בהם בכדי להקל על בעיית התחבורה שנובעת מיוממות שברובה נשענת היום על שימוש ברכב פרטי, ויאפשר גם שינוי הרגלי נסיעה מרכב פרטי לתחבורה ציבורית.
2. התכנית כוללת רשת תחבורה ציבורית ענפה בתוך ומחוץ לישוב, תוך עידוד שימוש בתחבורה ציבורית והפתחת השימוש ברכבים פרטיים.
3. התכנית כוללת רשת שבילי אופניים, התואמת למבנה העיר הקומפקטי ולטופוגרפיה העירונית.
4. התכנית נסמכת על שלוש תחנות רכבת ישראל והשלמת המסילה לאורך כביש 531 וחיבורה לרעננה, הרצליה ותל אביב – ללב המטרופולין.
5. התכנית מציגה ברקע חיבור נוסף לכביש 4 (נקבע במסגרת מש/1).
6. התכנית כוללת שני קווים למערכת עתירת נוסעים (מתע"ן).
7. התכנית כוללת הנחיות ליצירת מרחב ציבורי איכותי תומך הליכה, הכולל מדרכות רחבות, נטיעת עצים, שימושים מעורבים המגבירים שימוש מיטבי של התושבים במרחב, יוצרת נגישות אל מוקדי מסחר ותעסוקה ללא צורך בשימוש ברכב פרטי.

לנושא התניית הפיתוח במתן פתרונות תחבורה וקביעת שלבי ביצוע תחבורתיים לרבות הצורך בחיבור רחוב הפרדס עם כביש 4 מבהירה הוועדה כי תכנית המתאר זיהתה את המסגרת

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

התחבורתית הכללית הנדרשת למימוש התכנית. שלבי ביצוע תחבורתיים ככל שידרשו ייקבעו בתכנון המפורט ו/או במסמכי המדיניות למתחמים ולתתי המתחמים וזאת בהתאם להיקפי הבניה שייקבעו ובהתאם לתקנים וההנחיות התחבורתיות העדכניות, סעיף 6.2.3 בהוראות התכנית יעודכן בהתאם ובתיאום עם לשכת התכנון. בהוראות התכנית ייקבע כי כל תכנית מפורטת / למתחם / לתת – מתחם, המיועד לפיתוח חדשמוכה של תכנית זו באזורים הלא מפותחים אשר צפויים לכלול אלפי יח"ד ופיתוח לתעסוקה ומסחר, ילווה בבה"ת עדכנית בהתאם להנחיות משרד התחבורה ובו ייקבעו שלבי הביצוע התחבורתיים הנדרשים.

לעניין הדרישה להתניית הפיתוח בחיבור רח' הפרדס לכביש 4 מציינת הועדה כי החיבור מוצע בתכנית מש / 1 ואינו חלק מהקו הכחול של תכנית המתאר. מימושו יהיה עפ"י הצרכים התחבורתיים האזוריים. עפ"י הבדיקות התחבורתיות שנעשו לא נמצא צורך תחבורתי להקמתו כתנאי לפיתוח המוצע בתכנית המתאר במרקם העירוני הקיים.

עוד מציינת הועדה לגבי הטענות בעניין רוחב כבישים שמתווה תכנית המתאר, בעיקר לגבי המקומות בהם מצויין רוחב כביש בתכנית, כי מדובר בתכנית הצופה פני עתיד, הקובעת רוחב רצועות לדרך ברחבי העיר בהתאם לצרכים שעלו מבדיקות תנועה שנערכו כאמור בעת הכנת התכנית, ועפ"י תכניות מאושרות. יחד עם זאת, רצועות אלה יבחנו לעת הכנת תכנון מפורט, והרחבת דרך תקבע בהתאם לדרישות ולשיקולים התכנוניים. ביחס לרוחב רחוב הפרדס המוצע, מציינת הועדה כי עפ"י תמ"א/4/23/א עובר לאורך ציר רחוב הפרדס הקו הצהוב המיועד למערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן). רוחב רחוב הפרדס נקבע באופן שיאפשר בין היתר את מעבר המתע"ן כמתחייב מהנחיות תמ"א/4/23/א במטרה להגביר את השימוש בתחבורה ציבורית ולהפחית את העומסים הנובעים מתנועת רכב פרטי. המיקום, התנוחה, והרוחב הסופיים של תוואי הדרכים ייקבעו לעת התכנון המפורט.

לעניין הטענה לגבי דרך הנשיאים העוברת בכפר מלל מחוץ לתחומי הקו הכחול של תכנית זו, מבהירה הועדה, כי קטע דרך הנשיאים אושר במסגרת תכנית המתאר של כפר מלל שד / 19 / 4 וכמסומן בתכנית המתאר הארצית תמ"א/4/23/א, כקטע דרך מתארי משלים. תכנית המתאר הכוללת של הוד השרון משקפת את המצב הסטטורי הקיים בלבד, ואינה נותנת הנחיות והוראות לתכנון המפורט, למימושה ולזהות הגורם האחראי לביצוע או לתשלום פיצויים בגין מימושה ככל שאכן יקבע שתשלום פיצוי נדרש.

לעניין בקשת העירייה ומתנגדים אחרים לשנות הוראות התכנית בדבר חניה מתחת לשטחי ציבור ולאפשר חניה בשטחי ציבור שגודלם מעל 5 ד' במקום 25 ד' מחליטה הועדה לאפשר חניה מתחת לשצ"פ ובתנאי ששטח המגרש ביעוד שצ"פ גדול מ – 8 דונם והחניון לא יעלה על 30% משטח המגרש והחניה תהיה חניה ציבורית בלבד, וזאת על מנת להגביר את פתרונות החניה הציבורית בעיר. לנושא בקשת העירייה להוספת שימוש למתקני חניה קובעת הועדה כי יתאפשר שימוש במתקני חניה.

פרוגרמה ושטחי ציבור ותשתיות:

חלק ניכר מההתנגדויות הכלליות התייחסו למחסור בשטחי ציבור פתוחים ומבוניים ותשתיות עירוניות שיאפשרו את קליטת הזכויות והאוכלוסיה המוצעים בתכנית. לעניין זה מציינת הועדה כי התכנית לוותה במסמך פרוגרמתי מקיף אשר סקר את שטחי הציבור הקיימים והמאפשרים ברחבי העיר תוך מתן מענה לשטחי הציבור הנדרשים למימושה בכל מתחם /ואו תת מתחם. בהוראות התכנית (צרוף מתחמים) נקבע היקף השטחים למבני ציבור, שטחי ציבור פתוחים ושטחי הספורט הנדרשים לכל מתחם / תת-מתחם. הועדה סבורה כי התכנית נותנת מענה הולם לשטחי הציבור הנדרשים למימושה והפרוגרמה המוצעת בה מאוזנת. הועדה מבהירה כי בעת הזו אין מקום לפרט את מיקומם ואת פריסתם של שטחי הציבור, עניין זה ייבחן במסגרת התכניות המפורטות ו/או מסמכי המדיניות הנדרשים לכל מתחם ו/או לכל תת-מתחם.

לעניין הטענות בדבר "היעלמות" גינות ושטחים ציבורים מאושרים במסמכי התכנית המוצעת מבהירה הועדה, כי תשריט התכנית כתכנית מתאר כוללת מציג ייעודי קרקע מתוכללים ואינו כולל פירוט של כל ייעודי הקרקע הקיימים, והמוצעים ואין פגיעה בתכניות מפורטות ובתכניות מאושרות. כל שינוי ייעודי קרקע ככל שידרש ייעשה במסגרת התכנון המפורט ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מורה הועדה על הבהרת עניין זה בהוראות התכנית ובתיאום עם לשכת התכנון. לעניין התשתיות מפנה הועדה לנספחי התשתיות המצורפים לתכנית שנבחנו ע"י הגורמים הרלוונטיים ונותנים מענה הולם לכל התשתיות העירוניות הנדרשות. לעת התכנון המפורט של המתחמים ייקבעו התשתיות הנדרשות למימוש הזכויות בכל מתחם.

מספר התנגדויות התייחסו לכך שהתכנית סימנה שטחים ייעודיים לתוספת שטחי ציבור (שצ"פ, שב"צ) וכי סימון זה עלול לפגוע בזכויות המתנגדים בהווה ובעתיד. הועדה מציינת כי השטחים הציבוריים המוצעים בתכנית והמסומנים כשטחי ציבור הם שטחים ציבוריים חשובים וחיוניים

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

להתפתחות העיר שיש לשמרם ויש חשיבות רבה לסימונם בתשריטי התכנית. יחד עם זאת מחליטה הוועדה להבהיר בהוראות התכנית, כי סימון השטחים הוא רעיוני, וכי מיקומם המדויק, גודלם ופריסתם של שטחים ציבוריים יבחן וייקבע לעת הכנת התכנון המפורט (בהתאם להיקפים שנקבעו ונדרשו בתכנית המתאר לכל מתחם ותת מתחם).

לעניין חניה מתחת לשטחי ציבור פתוחים, מחליטה הועדה כי ניתן לאפשר חניה מתחת לשצ"פ ובתנאי ששטח המגרש ביעוד שצ"פ גדול מ- 8 דונם והחניון לא יעלה על 30% משטח המגרש והחניה תהיה חניה ציבורית בלבד.

איחוד וחלוקה:

בהמשך לטענות בדבר גודל ופריסת המתחמים לתכנון הועלו טענות בדבר הצורך בקביעת הוראות והנחיות לאיחוד וחלוקה בהתאם לתקן 21 לרבות במתחם הירקון מספר 3.3 וכן טענות כלליות בנושא המתייחסות למגרשים / חלקות נקודתיות לעניין איחוד וחלוקה אשר ביקשו להוסיף הנחייה להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה שתקבע כי נטל ההפקעה יחולק ולא יוטל רק על בעלי הקרקע מהם תופקע הקרקע.

לנושא מתחם 3.3.1 – חלק מהמתנגדים ביקשו לקבוע הוראה לפיה לתת מתחם 3.3.1 כולו תיערך תכנית מפורטת הכוללת הוראות של איחוד וחלוקה ולא ניתן יהיה לערוך ולאשר תכנית לחלק מתת מתחם זה. מנגד ביקשו המתנגדים אחרים שיקבע בהוראות התכנית, כי לא ניתן יהיה לבצע איחוד וחלוקה משותף בין חטיבות הקרקע השונות במתחם, ולא לאפשר או לדחות את ההליכים ביחס לתכניות איחוד וחלוקה במתחם זה בעתיד.

הוועדה קובעת כי אין מקום בתכנית מתאר כוללת לקבוע הנחיות יעודיות להקניית זכויות ו/או לאופן רכישת שטחי הציבור בין אם זה בהליך של איחוד וחלוקה ובין אם בהליך של הפקעה. קביעה זו, עליה להעשות במסגרת התכנון המפורט ועפ"י כל דין כאשר בפני המתכננים ומוסדות התכנון עומד מלוא המידע לגבי היקפי הזכויות והשימושים וכן את היקפי ואופי השטחים הציבוריים. בתכנית המפורטת יבוא לידי ביטוי אופן הקצאת השטחים הפתוחים והציבוריים ובכללם תכליות ירוקות, שטחי ציבור, בנייני ציבור וכיו"ב.

הועדה מבהירה כי מתחם 3.3 נקבע עפ"י המסמך התכנוני לנחל ירקון בתחום הוד השרון שהוכן בהתאם להוראות תמ"מ/3/10 ואושר ע"י הועדה המחוזית והולנת"ע וכן מחייב ראייה תכנונית כוללת. הועדה סבורה כי אין מקום לשנות או לפצל את המתחם או להגדיל את סל הזכויות המוצע בו.

מתחם תע"ש השרון עפ"י תכנית מש/1 שאינו כלול בתכנית

בפני הוועדה הועלו טענות כי חלק משטח מתחם תע"ש השרון הנו חלק בלתי נפרד מתחום השיפוט של הוד השרון, אך לא נכלל בתכנית המתאר הכוללת והשפעתו התכנונית לא נלקחה בחשבון. לעניין זה מבהירה הוועדה כי מדובר בתא שטח שנמצא מערבית לכביש 4 ומהווה חטיבת שטח אחת יחד עם חלק ממרחב התכנון המצוי בתחום הרשויות: עיריות הרצליה, רמת השרון ודרום השרון. התכנית למתחם תע"ש הינה תכנית נפרדת שקודמה בועדה משותפת למחוזות תל אביב והמרכז. לעת גיבוש תכנית המתאר הכוללת של הוד השרון ועריכת מסמכי היתר התכנית בדיונים בפני ועדת המשנה להתנגדויות וועדת המשנה לעררים, התכנית מצוייה בהליכי תכנון מתקדמים אך טרם קיבלה תוקף. אשר על כן הועדה המחוזית לא מצאה מקום להטמיעה במסמכי התכנית.

יחד עם זאת ככל שתכנית מש/1 תקבל תוקף טרם אישור תכנית זו, היא תוטמע במסמכי התכנית. לעניין ההשפעה התכנונית מציינת הוועדה כי מתחם תע"ש השרון נמצא ממערב לכביש 4 מנותק מיתר המרחב העירוני של הוד השרון, תכנית מש/1 שקודמה יצרה תפיסה תכנונית למרחב הכולל תוך התמודדות עם היבטים סביבתיים, תכנוניים ותחבורתיים. הפתרונות למתחם תע"ש ובכללם הסוגיות התחבורתיות ניתנו ונפתרו במסגרת התכנית כך שהמתחם מספק את הפתרונות בכוחות עצמו וזאת במסגרת בדיקות תחבורתיות שנעשו למתחם עצמו וכולם נשענים על כביש 4 ומערכות תח"צ תומכות, ללא הישענות או תמיכה במערכות הכבישים העירוניים בעיר. תכנית המתאר נתנה דעתה להיבטים התחבורתיים למתחם וסימנה את הקישוריות למתחם לעיר וממנה אליו.

סביבה:

מרבית טענות המתנגדים התייחסו להיבטים הסביבתיים בהקשר של רעש, זהום אוויר ושטחים פתוחים. מתנגדים מהמושב הסמוכים התייחסו להוראות התכנית שמגדירות מגבלות ריסוס והדברה בשטחים החקלאיים הסמוכים.

לענין הפרמטרים הסביבתיים מציינת הוועדה כי הכנתה של תכנית המתאר לוותה בהכנת מסמך סביבתי כוללני שבחן את הסוגיות ברמה המתארית, מסמך זה מהווה חלק ממסמכי התכנית. כמו

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

כן כוללת התכנית הנחיה בדבר בדיקות סביבתיות משלימות לעת הכנת התכניות המפורטות באופן שיתן מענה ממוקד ברמת התכנון המפורט.

לטענות בדבר מגבלות הריסוס וההדברה בשטחים החקלאיים הסמוכים מבהירה הוועדה כי התכנית אינה יכולה לתת הוראות ומגבלות מחוץ לגבולותיה..

לטענות בדבר המסמך האקלימי מעל 50 יח"ד מחליטה הוועדה כי **המסמך האקלימי יהיה חלק מהתכניות המפורטות למתחמים** ואין להתנות אותו בתכנון של 50 יח"ד, הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.

לטענות לגבי קרבה למט"ש ומטרדי ריח שיווצרו כתוצאה מהגדלת תפוקתו:

תכנית המתאר קבעה תחום השפעה של 500 מ' סביב המט"ש כברירת מחדל, כך שתכניות מפורטות לשימושים רגישים בתחום זה יידרשו להתייחס להשפעותיו. תכניות כאלה יוכלו לקבוע תנאים להיתרים ביישום פתרונות לצמצום ריחות מהמט"ש, ככל שאלה יידרשו על פי חוות דעת סביבתית בנושא זה.

בהחלטת ההפקדה לתכנית המתאר מתאריך 7.9.15, נקבע כי הרחבת המט"ש תהיה כפופה להכנת תכנית מפורטת בהתאם לבחינה סביבתית.

לטענות שהועלו בנושא הותרת שטח פנוי לחלחול בהתאם להוראות תמ"א/34/ב/4 סבורה הוועדה כי ההנחיה להשארת 15% משטח המגרש כשטח פנוי הנה הנחיה ראויה ותואמת את הנחיות תמ"א/34/ב/4 וממילא התכנית כפופה להוראותיה. יחד עם זאת, הוועדה מחליטה כי בהוראות התכנית יובהר כי באזורים חדשים לתכנון ופיתוח יש להשאיר לפחות 15% משטח מהמגרש פנוי לחלחול, אולם במתחמים מבונים שטחי החלחול יהיה עפ"י הוראות תמ"א/34/ב/4. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם.

סימון שטחים ורזולוציה

בנוסף לאמור לעיל הוועדה מבהירה כי תכנית מתאר כוללת במתכונתה ומהותה הינה תכנית שאינה יורדת לרמת פירוט של חלקה ו/או המגרש בודד. התכנית קובעת מתחמים לתכנון ומתכללת יעודים. כך למשל, התכנית אינה מסמנת שטחים ציבוריים למעט שטחי ציבור בעלי חשיבות כלל עירונית, אלא מתכללת אותם לכתמים הכוללים בהם את השימושים הכלולים בפיתוח עירוני. התכנית מסמנת "כתמים" לפיתוח ולשטחים פתוחים ומנחה מה יהיו השימושים האפשריים בכל "כתם" הכלול בתוך מתחם שעליו חלות הוראות הכנת תכנית מפורטת.

תכנית מתאר קובעת את חטיבות הקרקע הגדולות כולל שטחים ציבוריים ומוסדות עירוניים, קובעת סדרי גודל של שטחים נדרשים ומיקום רצוי במערך העירוני הכולל או במתחם. היקף ומיקום מדויק יקבעו בתכניות המפורטות, בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית זו. על כן טענות העוסקות ברמת המגרש הבודד אינן רלוונטיות בשלב זה שכן לא ניתן לקבוע עפ"י תכנית המתאר את השימוש המדויק שיחול בכל מגרש.

בנוסף מבהירה הוועדה כי התכנית אינה גורעת או מבטלת מבני ציבור, שטחים פתוחים או פארקים קיימים או מאושרים, שטחים אלה ישארו ביעודם התקף גם לאחר אישור תכנית זו.

לטענות בעניין ביטול הצורך בהכנת מסמך מדיניות, במסגרת ההתנגדויות בהקשר זה נטען, כי הצורך בהכנת מסמך המדיניות יגרום לעיכובים בהליך התכנון והבניה ויסרבל אותו. הוועדה דוחה את הטענות מהנימוקים הבאים: תכנית המתאר מאפשרת תוספת זכויות בניה רבות למגורים ולתעסוקה, וכן תוספת משמעותית של יח"ד, שתאפשר גידול של פי שלושה מהיקף האוכלוסיה הקיים. תוספת משמעותית זו מצריכה היערכות הרשות במתן מענה לצרכי הציבור והתשתיות אשר מימושם מצריך הכנה ואישור תכנית מפורטת. מטרת מסמך מדיניות הינה לייצר מדיניות תכנונית בראייה כוללת ברמה האזורית, שיבחן בין היתר את מצאי צרכי הציבור הבנויים והפתוחים ואת התשתיות ויודא כי כל תכנית מפורטת תקבל את המענה הנדרש. באפשרות הוועדה המקומית לקדם תכנית מפורטת לכל המתחם בשלמותו, אישור מסמך מדיניות מאפשר לקצר את הזמנים ולהקל על הוועדה המקומית ועל התושבים לקדם תכנון מפורט נקודתי בהתאם למדיניות תכנית המתאר. תכנית המתאר היא זו שקובעת את מסגרת התכנון, מסמך המדיניות אינו גובר על תכנית סטטוטורית, אלא מתווה שימוש מושכל ומאפשר תכנון צרכי הציבור העתידיים ומימושם בד בבד עם הפיתוח למגורים ולתעסוקה. מסמכי המדיניות כשם כן הם, מתווים מדיניות בלבד, ונעדרים מעמד סטטוטורי והם משקפים את מדיניות התכנון אשר תעמוד לעיני הוועדה בעת שתדון בעתיד בתכנית על פי תכנית המתאר. הוועדה מדגישה כי מסמכי המדיניות מהווים את הבסיס להכנת תכניות מפורטות וכי לתכניות עצמן ניתן להגיש התנגדויות.

לטענות בדבר אי דיוק ואי סימון של תכניות מאושרות בתשריט מצב מאושר מציינת הוועדה כי תשריט מצב מאושר מהווה מסמך רקע בלבד, אי סימון תכנית מאושרת לא פוגע בתוקפה ולא

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

מביא לשינוייה. מבלי לגרוע מן האמור לעת מתן תוקף יש לעדכן את תשריט מצב מאושר בהתאם לתכניות מאושרות ראשיות, ככל הניתן.

דיוור בר השגה:

הוועדה סבורה כי יש לכלול בתכנית המתאר הכוללנית הוראות המחייבות להתייחס לדיוור בהישג יד בהיבט רחב, הכולל גם דיוור בהישג יד לפי התוספת השישית, וגם דיוור בהישג יד בהיבטים אחרים.

לא ניתן לקבוע בשלב זה את תמהיל יחידות הדיוור ומספרן, כמו כן לר ניתן גם לקבוע באופן קונקרטי מהם המקומות בהם יהיה מקום לכלול דיוור בהישג יד לפי התוספת השישית, שכן מדובר בתכנון מפורט וקונקרטי, שאינו תואם את עקרונות התכנון הכוללני, תכנון שמטרתו להכווין את שיקול הדעת של הועדה המקומית לעת התכנון המפורט. אף על רקע הוראות תמ"א 35, ישנו קושי של ממש לקבוע הוראות מפורטות יותר, והדבר עלול לסכל את תכליתה של תכנית המתאר הכוללנית, כמפורט לעיל.

בהתאם לכך, סבורה הועדה כי הוראת התכנית, המחייבת התייחסות לנושא בתכנון המפורט, מחילה על הועדה המקומית חובה לשקול סוגייה זאת לעת התכנון המפורט, ולתכנן יחידות דיוור בהישג יד כל אימת שמתחייב הדבר.

בנוסף, סבורה הוועדה כי יש מקום לכלול סעיף מפורט יותר, באשר לתכניות המציעות 100 יח"ד ומעלה. סעיף שיחייב בדיקה תכנונית מוקדמת של נושא זה ושל הצורך לכלול בהתאם לה, הוראות בתכנית הנדונה. יצוין כי הבחנה כזו, המתייחסת להיקפן של תכניות, קיימת גם בסעיף 63 לחוק התכנון והבניה. לפיכך סבורה הוועדה שיש להותיר את הסעיף הקיים, בדבר ההתייחסות הכללית למגוון צפיפויות הדיוור בכלל תכניות המגורים, ולהוסיף אחריו את הסעיף הבא:

"תכנית מפורטת המוסיפה 100 יח"ד ומעלה תופקד רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת הכוללת נתונים בדבר מלאי יחידות הדיוור הקיימות והמאושרות בתחום התכנית ובסביבתה, המתאימות לאוכלוסיות מגוונות, לרבות קשישים, סטודנטים ואנשים בעלי מוגבלויות, ולרבות היצע לדיוור בהישג יד בהתאם להסדרים בדין. בדיקה כאמור תציין את היקפן של יחידות הדיוור העונות על מאפיינים אלו בסביבה הקרובה - הקיימות והמתוכננות והמלצות בדבר הכללת יח"ד כאלה בתכנית הנדונה ככל הנדרש.

עוד יובהר כי הוראות סעיפים אלה חלות בכל ייעודי המגורים. ההוראות יתוקנו בהתאם.

מענה מפורט להתנגדויות:

1. עו"ד עופר כהן צדק בשם "פיתוח". גוש 6443 חלקה 85 -

לטענה כי הכפפת התכנית לתכנית הר/ 1002 מגבילה אפשרויות תכנון של הדירות בקומה העליונה של הבניין. יש לבטל את ההכפפה לתכנית ולהוסיף אפשרות לבניה על הגג בהיקף של 50% משטח קומה טיפוסית- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי - זכויות בניה.

לטענה כי הרוחב המצטבר של רחוב הפרדס המוצע ביחד עם רצועות השצ"פ יזלוג לשטח המיועד למגורים בצד שמצפון לדרך, באופן שיפגע בזכויות הבנייה של החברה- לדחות את הטענה - ראה מענה כללי - תחבורה.

לטענה כי בנספח 4 לתכנית מוצעת נסיגה בקומה השביעית של הבניינים במקרקעין. נסיגה זו לא מאפשרת ניצול מיטבי של המקרקעין ופוגעת בזכויותיה הקנייניות של החברה- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי - בינוי, נספח 4 הנו סכמטי ומציג את עקרונות הבינוי, הבינוי והדירוג הנדרשים ייבחנו במסגרת התכנית המפורטת.

לטענה כי יש לשקע את המשך של רחוב הפרדס על מנת לצמצם את מטרדי הרעש שינבעו

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

ממערכת תחבורה עתירת נוסעים- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי - תחבורה. סוגיה זו יש לבחון במסגרת התכניות המפורטות.

2. החברה הכלכלית לפיתוח השרון, גוש 6453 חלקה 19, 125-

לטענה כי הזכויות אשר יוקצו למתחם תכנוני 2.4.1 יכללו תוספת בניה של 1100 יח"ד ללא קשר לזכויות אשר שיוקצו לשכונות הקיימות בגבול מתחם 2.4- לדחות את הטענה - ראה מענה כללי - זכויות בניה.

לטענה כי סימון הרקע של מתחם 2.4.1 יהיה סימון אפור משבצות הכולל בינוי של 6-16 קומות- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי בינוי ובניה לגובה. לעניין הגובה, סבורה הוועדה כי מיקום המתחם בקרבת כביש 4 מאפשר בניה לגובה לאורך כביש 4. ללא שינוי בזכויות הבניה.

לטענה כי יש להוסיף מחלפון לכיוון דרום מרחוב שרת בהוד השרון אל כביש 4, יש לקבוע כי יתאפשר חיבור מרחוב משה שרת לכביש 4 לכיוון דרום בלבד, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי - תחבורה.

3. אביבה ואריק הניג מגוש 6456 חלקה 175, אורית ודני אהרון מגוש 6456 חלקה 176, דיין שמעון ומזל מגוש 6456 חלקה 177, ירשולמי יאיר וטובה מגוש 6456 חלקה 178, דואני יצחק ויפה מגוש 6456 חלקה 251, אליה יוסף מגוש 6456 חלקה 252 -

לטענה כי סימון הרקע של זכויותיהם המתוחמות בין רח' בני ברית, הדרור, והראשונים יהיה סימון אפור משבצות הכולל בינוי של 6-16 קומות, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי - זכויות בניה, בינוי ומתחמי תכנון.

4. החברה הכלכלית לפיתוח השרון. מייצגת את מלוא בעלי הזכויות בגוש 6412 חלקה 986 -

לטענה כי סימון הרקע של החלקה במתחם 1.1 יהיה סימון אפור משבצות הכולל בינוי של 6-16 קומות. במקום חלה תכנית הר' /329 /48 המאפשרת בניין רב קומות, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי - זכויות בניה, מתחמי תכנון. הועדה מבהירה כי התכנית אינה משנה תכניות תקפות, כל בניה במתחם שאושרה בתכנית קודמת תמשיך לחול.

5. עו"ד יגאל ארנון, בשם חברת חיים זקן בנין השקעות בע"מ, מגוש 6573 חלקה 164-

לטענה כי יש לפצל את מתחם 3.3 לתתי מתחמים בהתאם למסמך התכנוני או בדומה לו, וכי התכנון לכל אחד מהמתחמים יעשה בנפרד ויכלול מתחמי איחוד וחלוקה הקביעה כי במתחם 3.3 יהיו 6000 יח"ד נוגדת לתכנית הר' /400. מבוקשת הגדלת יחידות הדיור ותוספת שטחים, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי - מתחמי תכנון, זכויות בניה, איחוד וחלוקה. הועדה מוסיפה כי תכנית הר' /400 לא קודמה סטוטורית וכי קיימת החלטה של המועצה הארצית בנוגע לתמ"א 1/48. ככל שתקודם תכנית מפורטת למתחם היא תבחן את כלל הנושאים הנוגעים למתחם, לרבות סוגיית אופן הקניית שטחי הציבור בהתאם לדין.

6. רחל קליר, אורי גלעד, גוש 6412 חלקה 18-

לטענה כי התכנית מנציחה את הבניה צמודת הקרקע ברחוב חנקין, כאשר מדובר בציר מרכזי המצדיק בנייה רוויה משני צדדיו מבקשים להתיר בניה במספר קומות ובצפיפות שתאפשר ניצול יעיל של הקרקע, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי, זכויות בניה, בינוי ומתחמי תכנון. רחוב חנקין באזור זה מאופיין ברציפות בבניה צמודת קרקע ואין הצדקה לתכנונית לשינוי הבינוי באזור.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

7. אבי דאום. מגוש 6412 חלקה 910 –

לטענה כי התכנית מנציחה את הבניה צמודת הקרקע ברחוב חנקין, כאשר מדובר בציר מרכזי ומצדיק בנייה רוויה משני צדדיו מבקשים להתיר בניה במספר קומות ובצפיפות שתאפשר ניצול יעיל של הקרקע, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי, זכויות הבניה, בינוי ומתחמי תכנון. רחוב חנקין באזור זה מאופיין ברציפות בבניה צמודת קרקע ואין הצדקה תכנונית לשינוי הבינוי באזור.

8. עו"ד עפר טויסטר בשם בעלי זכויות בחלקה 397 - גדה צפונית רח' חנקין -

לטענה כי יש לאפשר בנייה מרקמית במספר קומות ובצפיפות שתאפשר ניצול משאב הקרקע, בקטע שבין רח' החומש ממערב ועד חלקה 397 ממזרח וזאת על מנת לייצר דופן הולמת לכניסה לאזור הבנייה הנמוכה של מגדילאל, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי, זכויות בניה, בינוי ומתחמי תכנון_רחוב חנקין באזור זה מאופיין ברציפות בבניה צמודת קרקע ואין הצדקה תכנונית לשינוי הבינוי באזור

לטענה כי בשנת 2016 יזמו בעלי הקרקע תכנית נקודתית לבניה רוויה, תהליך שנגדע בשל אי התאמה לתכנית המתאר, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי, בפרקים זכויות בניה, תכנית בניה והתאמה ליוזמות תכנוניות נקודתיות.

לטענה כי אין לקבוע את השטח במתחם לבניה צמודת קרקע ולהנציח תכנון ארכאי שאינו מתחשב באופי המרקם, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי זכויות בניה, מתחמי תכנון. הועדה מציינת כי רח' חנקין באזור זה מאופיין ברציפות של בניה צמודת קרקע.

9. עזרא לוי, מרחוב הדבש 12 הוד השרון. גוש 6443 חלקה 85-

לטענה כי הדרך בין רחוב המחותרות לכביש 4 עוברת בחלקת המתנגד, וגורמת לירידה באיכות החיים וערך הנכס. רעש זיהום אוויר עומס תנועה. מעל בתי התושבים יעברו מחלפים לכיוון תע"ש ויביאו להרס האזור, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – תחבורה. תוואי הדרך העקרוני מוצג בתכנית המתאר, התוואי הסופי יבחן במסגרת תכניות מפורטות.

לטענה כי יש להסיט את הדרכים מצומת הפרדס התכלת לכיוון רחוב זמיר ויציאה לדרך הים, וכן להחזיר את מצב התכנית לדרך ז'בוטינסקי, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי - תחבורה.

לטענה כי להעלמת תכנית מש/ 1 מהתכניות מסתירה את הקטסטרופה התחבורתית. בתכנית אין תשריטים של גודל המחלפים וגודל הצמתים בין דרכים משניות כך שאינו מאפשר להבין את התכנית, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – תע"ש הוד השרון.

לטענה כי אין מקום להרחבת רחוב הנרייטה סולד ל – 16 מ' בין רחוב יורדי הים לרחוב הדבש יש להמשיך את רחוב המחותרות לרחוב יורדי הים בלי לפגוע במבני התושבים, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – תחבורה. תכנית המתאר אינה המסגרת הנכונה לבחון תכנון מפורט של הדרך, תכנון שיעשה במסגרת תכניות מפורטות מכוחה של תכנית המתאר.

10. יחיאל דמארי, רחוב הדבש 14 הוד השרון. גוש 6443 ח"ח 85 -

לטענה כי יש לקבוע מרחק בין הבניה הגבוהה המוצעת בתכנית לבין הבניה צמודי קרקע, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי- בנוי ובניה לגובה.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

לטענה כי התכנית מוסיפה אלפי אנשים לעיר ללא תשתיות כולל מסחר, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – פרוגרמה, שטחי ציבור ותשתיות.

לטענה כי התכנית אינה כוללת פתרונות תחבורה לרבות הסעת תלמידים, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי - תחבורה.

לטענה כי יש לשמור על צביון העיר, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי. התכנית לא פוגעת בצביון העיר, מדובר בעיר המצויה במרכז הארץ והצפיפויות בה נקבעו בתמ"א 1/35.

לטענה כי חיבור כביש 4 מרחוב הפרדס דרך רחוב הדבש (שכונת גני צבי). גורם לנזקי איכות סביבה, רעש, זיהום אוויר, עומס תנועה, ירידה בערך הנכסים. מתנגד להרחבת כביש הנריטה סולד ל-16 מ', לדחות את הטענה, ראה מענה כללי, מערך הדרכים הנו חלק בלתי נפרד מהפיתוח העירוני, לעת התכנון המפורט תיבחן השפעת הכבישים על סביבתם.

11. מושב גני עם, ועד מקומי -

הקו הכחול של התכנית כולל חלקה 74 וח"ח 142 בגוש 6448 בתחום שיפוט מועצה אזורית דרום השרון ושייכות לתחום השיפוט של ועד מקומי גני עם. לקבל את הטענה, בחלקה 74 ו-142 ייבחן על רקע גבולות השיפוט העדכניות של הוד השרון, ככל שהשטח נמצא מחוץ לגבול השיפוט של העיר הוא לא יכלל בתחום התכנית ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

בנספח התנועה של התכנית מסומן רחוב פנימי העובר בישוב גני עם (הבנים) כדרך מסוג A ברוחב שבין 21-16 מ' הנמצא בתחום שיפוט המועצה האזורית דרום השרון וועד מקומי גני עם ומוסדר בתכנית המתאר העדכנית של הישוב שד/213/4. בעת דיוני ההתנגדות לתכנית שד/213/4 בשנת 2009 נדחתה בקשה של הוד השרון להרחיב כביש זה ל-16 מ'. ואף ערר שהוגש למועצה הארצית בעניין נדחה, לקבל את הטענה, התכנית לא מגדירה דרכים מחוץ לגבולותיה. סימון הדרך שעובר בגני עם יהיה ברקע ועפ"י המצב הקיים, ללא הצעה להרחבתו או שדרוגו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

12. רמ"י, הבעלים הרשומים בקרקע בשכונת גיל עמל -

מרבית המגרשים נמצאים בחכירה. הפוטנציאל הטמון בשכונה גבוה מהתחשיב המוצע. על מנת להבטיח פיתוח והגדלה של שכונת גיל עמל, תוך שמירה על ערכיה הייחודיים, נכון להגביל את רמת הצפיפות בשכונה. מומלץ לבצע זו ע"י הגדרת הצפיפות מקסימלית לשכונה בדומה לשכונות נוספות בעיר בעלות אופי דומה. מקסימום 4 יח"ד/דונם, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי - זכויות בניה, צפיפות.

יש להגדיר למתחם כנרת צפיפות מקסימום של 24 יח"ד/דונם. ויש להפרדה בין שכונת גיל עמל מזרח, גיל עמל מערב ומזרח מגדיאל, בהנחיות הכלליות לבינוי מגורים ציבורי ומסחרי, לדחות את הטענה, ראה כללי - מענה זכויות בניה, צפיפות, מתחמי תכנון.

לטענה כי יש לשנות את מגבלת מספר יח"ד / שטח בנוי לתוספת בניה לשכונת גיל עמל – מזרח (מתחם 1.2.7) לתוספת של 850 יח"ד וכ – 136,000 מ"ר (סה"כ 1400 יח"ד), לדחות את הטענה, ראה מענה כללי זכויות בניה, צפיפות.

לטענה כי מומלץ ליצור מתחמים בהתאם לטיפולוגיות בניה ולחבר את מתחם צמודי הקרקע בגיל עמל – מערב (מתחם 1.2.6, לא כולל מתחם כנרת) למתחם 1.2.7.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

מתחם כנרת (הגובל ברחוב הירדן וכנרת) יוגדר כמתחם נפרד עם פוטנציאל תוספת של 250 יח"ד וכ – 40,000 מ"ר. מענה, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי מתחמי תכנון, זכויות בניה, צפיפות.

לטענה כי יש לאפשר שינויים לא משמעותיים בגבולות המתחמים במסגרת תכנית מפורטת, באישור מהנדס העיר, לדחות את הטענה, הועדה מפנה לסעיף 4 להוראות התכנית שמאפשר סטייה לא משמעותית עד 40 מ' מגבול מתחם או תבנית עיר או אזורי ייעוד קרקע. לדעת הוועדה הגמישות המוצעת מספקת.

לטענה כי יש לסמן בתכנית המתאר את שטח תע"ש מזרח בייעודי קרקע שיאפשרו פינוי כלכלי של המתחם או חלקיו וזאת ככל שתתקבל החלטה שתציע הליך פינוי בתיאום עם מערכת הביטחון ואחרים. כמו כן המחלף בקצה דרך הים מחייב הליך פינוי חלקי של תע"ש, לדחות את הטענה, הועדה מציינת כי שטח תע"ש מזרח נמצא באזור המיועד לנג לאומי ונחל וסביבותיו עפ"י תמ"מ/21/3 ושטח פתוח עפ"י המסמך התכנוני, אולם בפועל קיים כיום מפעל תע"ש. לאור המורכבות התכנונית בשטח הוחלט לסמן את האזור לשטח לתכנון בעתיד.

13. ועד מקומי רמות השבים -

לטענה לחוסר פתרונות לנתיבי תחבורה ראשיים חדשים ושימוש בנתיבי התנועה הקיימים שכבר היום מלאים ופקוקים. שטחי ציבור ומבני ציבור חסרים. תשתיות הישוב אינן מסוגלות להכיל גידול נוסף על התנועה העוברת בה כבר היום, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי - תחבורה.

14. עו"ד דפנה וינשטוק, בשם רמת הדר כפר שיתופי התיישבות חקלאית בע"מ.

לטענה כי התוואי המתוכנן של רח' הפרדס אמור לעבור דרך המשבצת החקלאית בבעלותם באופן שימנע רציפות של שטחי הנחלות והשטחים החקלאיים ויחסום כל גישה לשטחים המעובדים, לחלקות המתנגדים ולבתר את משקיהם. המתנגדים ימצאו עצמם בין שני כבישים רחבים ותנועה סואנת של רח' ז'בוטינסקי מדרום ושל רח' הפרדס המתוכנן מצפון. לאור העובדה שיש עוד 4 כבישים רחבים שיהוו עורקי תחבורה משמעותיים הרחבת רחוב הפרדס הינה מיותרת, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי תחבורה. כבר בתמ"מ/21/3 השטח מיועד לפיתוח עירוני, התכנית הכוללת תואמת את התמ"מ ואינה חורגת ממנה. מיקומו המדויק של רח' הפרדס ייקבע בתכנון מפורט.

לטענה כי ממערב לחלקות ובצמוד לקו הכחול של התכנית מסומנת רצועה ירוקה של שטח פתוח שאינה מתחברת לשטחים ירוקים מדרום או מצפון ללא רצף תכנוני רצועה זו מיותרת, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – פרוגרמה ושטחי ציבור.

לטענה כי בנספח 3 סימון לא ברור של שביל אופניים לאורך הרצועה הירוקה הנ"ל אשר אמור לבתר את החלקות ממערב לנתקן ולחברן לרח' הפרדס המתוכנן ולרח' ז'בוטינסקי. שביל זה חסר היגיון תחבורתי שכן איננו מחבר לשום אתר. תכנון שביל אופניים בתוואי זה מיותר סותר את עקרונות ומטרות התכנית ורק יפגע בחלקות ללא תכלית, לדחות את הטענה, מערכת שבילי האופניים מתבססת על בחינה מקומית ואזורית כוללת להנגשת השטחים הפתוחים ומוקדי התעסוקה בעיר ומחוצה לה.

15. עו"ד יהושוע דיאמנט בשם בעלי קרקע מגוש 6408 חלקות 6407, 6407, 68,69,70,94,95,96,101,102,,1,2,58,59,59,60,61,623,63,64,65,66 חלקות: - 48,82,83,84,85,86,87,88,89

לטענה כי התכנית המוצעת מתעלמת מתכניות תקפות: הר/ 113 / 2 אינה כלולה במצב קיים בתכנית המוצעת, מח/ 162 – הרמפה היורדת מכביש 531 צפונה ומחברת את כביש 531 אינה כלולה במצב הקיים, ואינה כלולה ברשימת התכניות מצב קיים. יש לסמן את רמפת הגישה

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

בתשריט התכנית המוצעת. יש לקבוע מעבר תת קרקעי מתחת לרמפת הגישה. לדחות את הטענה, ראה מענה כללי, מתחמי תכנון, זכויות בניה. עפ"י המצב המאושר התכנית כוללת את התכניות הנ"ל ולא מבטלת אותן. השימושים וזכויות הבניה ייקבעו לעת התכנון המפורט ובהתאם לאמור בהוראות התכנית המתאר הכוללת במתחם הרלוונטי.

לטענה כי חניון הרכבת שהוקם לפי תכנית הר/2/113 מלא וגורם למטרדים. יש ליזום תכנון משולב מסחר ותעסוקה בשילוב תחנת הרכבת. מבקשים להתאים את תכנית המתאר ליוזמת המתנגדים בתכנית הר/2/113 א ויש להוסיף דיור מוגן, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – מתחמי תכנון, זכויות בניה. עפ"י תשריט יעודי קרקע התכנית מציעה סימון של מתע"ן ויעודי קרקע של תעסוקה.

לנושא דיור מוגן. הועדה סבורה כי המקום אינו מתאים לדיור מוגן. דיור מוגן יש לשלב בתוך הקהילה ולא בשוליה.

לטענה כי יש להוסיף לתכנית המוצעת דרך גישה מתחת לרמפת הגישה אשר תחבר את אזור התעסוקה המיועד בסמוך לרחוב אסירי ציון עד לאזור מסוף מתע"ן ולאזור המסחר הצמוד לו, לדחות את הטענה. ראה מענה כללי – תחבורה. התכנית מציעה את המערכת התחבורתית העירונית, נגישויות פרטניות ייבחנו במסגרת התכנון המפורט, ובהתאם למערך הדרכים הארצי של כביש 531.

לטענה כי יש לצמצם את השטחים הפתוחים והפארק העירוני אשר נקבעו בתכנית המוצעת באופן מוגזם ושלא לצורך, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – פרוגרמה ושטחי ציבור.

16. אורלי שטיינר, איקי מימון, יזהר אפרתי, רפי בהרב, ניצן אביב, נחום שקד, גנית רודד, אתי אדיב כהן מרחוב פדויים בהוד השרון -

לטענה כי מפת מצב קיים לשכונה מטעה ואינה משקף את המצב בשטח. גן ציבורי קיים אינו מופיע ונמחק כמו גם בריכת שחיה, גן רמב"ם, פארק 4 עונות, גן פדויים, גן מגדיאל וכו'. לדחות את הטענה בחלקה, ראה מענה כללי – פרוגרמה ושטחי ציבור. יובהר כי התכנית אינה מבטלת שטחי ציבור מאושרים.

לטענה כי מפת איזור השפעת המט"ש אינה נכונה ולא מאפיין את הצפוי בו עקב גדילת האוכלוסייה. לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – סביבה.

לטענה כי התכנית תגרום לתנועה מאסיבית בתוך הרחובות הקטנים. תנועה כזו יש לאשר רק בסמוך לצירי תנועה ראשיים ולא במרקם כפרי בנוי. התכנית אינה מבוססת על סקר תנועה מפורט יש להתנות בניה חדשה בביצוע הכבישים בפועל במיוחד המחלף החדש המתוכנן דרומית למחלף הקיים ובכניסה לגיל עמל. מענה, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – תחבורה ושילוב ביצוע תחבורתיים.

היקף הבניה הרוויה ומספר יחידות הדיור אינו תואם את הצביון הכפרי של אזור מגדיאל והשכונה וגורם להרס של הצביון הכפרי, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – מתחמי תכנון וצפיפות. באזור מגדיאל אושרו תכניות מפורטות כולל סביב כיכר מגדיאל תוך מתן התייחסות ומענה לשימור ושילוב הבניה החדשה במרקם הקיים.

תנועה מתנקזת לכביש 55 הפקוק ממילא ואינה מספקת פתרון תחבורתי נוסף. בניה גבוהה לצד נמוכה ללא הדרגה וללא תוספת שטחים ירוקים. פגיעה בזכות התושבים לאויר ולשמש ופרטיות. לדחות את הטענה, ראה מענה בפרק בנושא, צפיפות, כללי, תחבורה ושלביות.

17. עו"ד יוסי סופר בשם אילה סופר, יוסי סופר, אריאל למדני, מירי למדני, דבורה פרידמן, אברהם פרידמן, יגאל ליפשיץ, תמר ליפשיץ, שגיא שיינר, שגית שיינר משכונת רמב"ם -

התכנית אינה משקפת את מצב הכבישים, הגינות, מקלט ציבורי, מגרשי הספורט בפועל עפ"י מצב קיים. חלקם של הגנים והפארקים נעלם לחלוטין מהתכנית בפועל או שהם

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

הופכים למבנה ציבור שטח השכונה סומן כשטח כלול באזור התכנון החדש בו מתוכננת בניה של 11 קומות ללא דרוג. לדחות את הטענה. ראה מענה כללי- פרוגרמה ושטחי ציבור, בינוי ובניה גבוהה.

לטענה כי מפת איזור השפעת המט"ש אינה נכונה ולא מאפיין את הצפוי בו עקב גדילת האוכלוסייה, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי - סביבה.

לטענה כי התנועה מתנקזת לכביש 55 הפקוק ממילא ואינה מספקת פתרון תחבורתי נוסף, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי - תחבורה.

לטענה כי התכנית מציעה בניה גבוהה לצד נמוכה ללא הדרגה וללא תוספת שטחים ירוקים, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי - בניו ובניה לגובה.

לטענה לפגיעה בזכות התושבים לאויר ולשמש ופרטיות, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי - סביבה.

18. עו"ד הגר חדד, בשם לוסטיגר שלמה ואריה סרביאנסקי מגוש 6447 חלקות 86, 87 מכפר מלל-

לטענה כי תוואי הדרך הראשית המסומנת בנספח התנועה של התכנית, אשר עתידה לחבר את רחוב הנשיאים בהוד השרון עם רחוב שרת דרך החלקות של המתנגדים אשר אינן כלולות בקו הכחול של התכנית, נמצא מחוץ לגבולות התכנית. יש לכלול את החלקות בתחום התכנית ובמסגרת הוראות של איחוד וחלוקה לחלק את הנזק כך שהפרשת השטחים לצרכי הדרך לא תשות רק על המתנגדים, לדחות את הטענה. ראה מענה כללי - תחבורה. התכנית משקפת את המשך רח' הנשיאים כפי שאושר כקטע דרך מתארית בתכנית המתאר של כפר מלל שד/19/4 ובהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א/23/א/4, שאמור לחבר בין שני חלקי הוד השרון. כאמור בפתיח ההחלטה - תכנית מתאר כוללנית אינה עוסקת באיחוד וחלוקה או באופן הקניית שטחי ציבור בתחומה, נושא זה ייבחן לעת הכנת תכנית מפורטת.

19. בת שבע פרגלר מגוש 6412 ח"ח 163 -

מבוקש לאפשר בתת מתחם 1.1.2 בינוי שלא יפחת 8 קומות + קומת קרקע וגג או לחילופין להעניק לוועדה המקומית שיקול דעת שלא יהווה סטייה ניכרת להגדיל קומות ומספר יח"ד במסגרת תכנית מפורטת, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי - זכויות בניה ותכנית, גובה בניה. התכנית המתאר אינה מקצה זכויות למגרש הבודד, והתייחסותה הנה ברמה כוללנית ומתחמית.

20. עו"ד אלי וילצ'יק ועו"ד אופיר כהן בשם דניאל צירלין מגוש 6573 חלקה 164 -

לטענה כי יש להפריד את המתחם למספר מתחמים נפרדים בהתאם לייעודם: פיתוח ובינוי צמוד דופן, פארק עירוני, גן לאומי. אין קשר תכנוני אמיתי בין שלושת האזורים השונים ולכן לא נכון לאחדם למתחם תכנוני אחד עצום בהיקף של 2,140 דונם. מבוקש שיקבע כי לא ניתן יהיה לבצע איחוד וחלוקה משותף בין חטיבות הקרקע השונות במתחם, ולא לאפשר או לדחות את ההליכים ביחס לתכניות איחוד וחלוקה במתחם זה בעתיד. יש להגדיל את הצפיפות ואת שטחי הבניה שנקבעו במסגרת התכנית המוצעת, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי - מתחמי תכנון, צפיפות, ואיחוד וחלוקה.

21. עו"ד ענת בירן בשם תושבי שכונת הפועלים א' בהוד השרון -

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

קביעת מתחם לתכנון כולל של מאות יחידות דיור חדשות ממערב לשכונת הפועלים א', בבניינים העשויים להתנשא לגובה של 11 קומות ויותר, מבלי לתת את הדעת לממשק בין הקיים למוצע ומבלי לקבוע לכל הפחות הוראות מפורטות בדבר יצירת חיץ ובניה מדורגת. לדחות את הטענה, ראה כללי – בינוי ובניה לגובה.

יש להורות על קביעת מתחם 2.4.1 כמתחם לבניה נמוכה אשר תמשיך את רצף הבניה הנמוכה בשכונת המתנגדים. לחילופין, להחריג את מתחם 2.4.1 מהוראות סעיף 8.4.5 לתכנית, כך שהבינוי לא יעלה על 8 קומות ברוטו (כולל קרקע וגג), וזאת באופן מדורג כלפי שכונת המתנגדים, כך שהבניינים הגבוהים יותר ייבנו בסמוך ולאורך כביש 4 בשורת הבניינים המערבית ביותר, ואילו בסמוך לשכונת המתנגדים, כלומר בחלקו המזרחי של המתחם תתאפשר בנייה נמוכה יותר.

לחילופין, ככל שלא יוחרג מתחם 2.4.1 מהוראות סעיף 8.4.5 תתבקש הוועדה לקבוע כי תוספת קומות בהקלה תותר רק ברצועת הבניינים המערבית הגובלת בכביש 4 וכי סטייה מהוראות תהווה סטייה ניכרת, לקבל את הטענה בחלקה, ראה מענה כללי – מתחמי תכנון, בינוי ובניה לגובה. כאמור במענה מפורט להתנגדות החברה כלכלית פיתוח השרון, במתחם 2.4.1 תתאפשר בניה גבוהה לאורך כביש 4.

לטענה כי יש לקבוע מפורשות מגבלת צפיפות וביטול סעיף 9.1 להוראות התכנית, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – צפיפות. לכל מתחם נקבע סל זכויות ומס' יח"ד ממנו תיגזר הצפיפות.

לטענה כי 3 חלקות בחלק המערבי ביותר של השכונה סומנו בנספח המתחמים לשימור מרקמי ונספח תבנית הבניה לבנייה גבוהה ולכן מבוקש כי יובהר כי אינן כלולות במתחם לתכנון כולל וכי חלק מהשכונה בשימור מרקמי צמוד קרקע, לקבל את הטענה. יש לתקן את נספח תבנית בניה ולקבוע את הגובה בשלוש חלקות אלה כבניה צמודת קרקע.

לטענה כי יש לדחות את פיתוח השטחים הפתוחים לשלב תכנוני מאוחר יותר ולאחר מיצוי פוטנציאל משמעותי של התחדשות עירונית בתוך השכונות הוותיקות. יש לקבוע הוראות שלביות בתכנית, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי. שלבי הביצוע ליישום התכנית ייקבעו בשלב התכנון המפורט וזאת בהתאם לעקרונות התכנית ובהתאם לשקול דעת גורם התכנון המוסמך. הועדה לא מצאה לנכון להגביל ולהתנות פיתוח בשטחים החדשים במיצוי הבנייה במתחמים הבנויים שכן משמעה של הוראה מעין זו הקפאת הפיתוח לזמן רב לאור הקשיים האובייקטיביים הכרוכים במימוש פרויקטים של התחדשות עירונית. מבלי לגרוע מן האמור, תכניות מפורטות המחויבות לכל מתחם בשלמותו יבחנו את הכלים ההכרחיים לצורך מימוש הפיתוח בשטחים הפתוחים הלא מפותחים.

לטענה כי יש לקבוע כי התכנית לא תאפשר הגשת תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית לגבי השטחים הפתוחים ממערב לשכונה אלא רק בסמכות מחוזית, לדחות את הטענה. הוועדה סבורה כי אין מקום לצמצם את סמכות הועדה המקומית לאחר אישורה של תכנית המתאר הכוללנית. התכנון המפורט העתידי יהיה עפ"י ההנחיות וההוראות של תכנית המתאר הכוללנית וע"י מוסד התכנון המוסמך לכך עפ"י דין.

לטענה כי התכנית קובעת שכונת מגורים בת מאות יחידות דיור ממערב לשכונת המתנגדים תוך התעלמות מההשלכות התחבורתיות ומהקטסטרופה התחבורתית שקיימת בעיר כבר היום. התכנית אינה כוללת פתרונות תחבורה נחוצים לצד הבניה המאסיבית המוצעת, סעיף 11 לתכנית אינו מהווה הוראות לשלבי ביצוע, אלא הוראות חלקיות ועמומות ביותר אשר אינן מגדירות שלב ביצוע כלשהם לנושא התחבורתי, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – תחבורה.

לטענה כי רחוב שרת מסומן בנספח התנועה כרחוב מאסף עם הפרדה בין מסלולים בעל חתך אופייני של 19-23 מ', ספק אם הרחבתו המתוכננת תספיק ככל שהיא אפשרית כלל. רחוב גורדון מסומן כרחוב מאסף ללא הפרדה בין המסלולים ונספח התנועה אינו מסמן מהו החתך האופייני לרחוב גורדון. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תתאפשר גישה אל המתחם שממערב לשכונת הפועלים וממנו דרך רחוב בורוכוב וכי הגישה אל המתחם תהיה אך ורק ממערב מקבילה לכביש 4, לדחות את הטענה. ראה מענה כללי – תחבורה.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

לטענה כי התכנית לא מסמנת מספיק שטחים פתוחים בתחומה ואף מבטלת קיימים ומסמנת אותם לבנייה למגורים. מבוקש כי שטחים פתוחים נחוצים יסומנו כבר בשלב זה וסימון שטח פתוח הקיים גן האחים בתשריט מצב מוצע, וכי השטחים החסרים יקבעו בסביבה הקרובה. מבנים ומוסדות ציבור – אין לדחות את הקצאת השטח לשלב תכניות מפורטות, לדחות את הטענה. ראה מענה כללי – פרוגרמה ושטחי ציבור.

יש לקבוע הוראות שלביות כך שתכניות מפורטות לא יאפשרו הוצאת היתרי בניה למגורים מכוחן ללא שהוקצו ובוצעו שטחים למבני ציבור בהתאם לפרוגרמה. חלק משטחי הציבור המאושרים נגרעים בתשריט מצב מוצע, לדחות את הטענה. תשריט מצב מוצע מציג יעודים מתוכללים ואינו גורע שטחי צבור מאושרים כפי שמובהר בהוראות התכנית. הועדה סבורה כי אין מקום לקבוע תנאי להיתרי בניה בתכנית מתאר כוללת, תנאים אלה ככל שידרשו, ייקבעו בתכניות המפורטות.

לטענה כי שימוש במסמכי מדיניות פוגע בזכות הדיירים להתנגש לתכנון עתידי ומנוגד לעקרון שקיפות ההליך התכנוני, לדחות את הטענה, לדעת הועדה השימוש במסמך מדיניות הנו הליך מקובל וסביר, ובכל מקרה מהווה שלב מקדמי להכנת תכנון מפורט. ראה מענה כללי מסמכי מדיניות.

לטענה להעדר שיתוף ציבור ושקיפות ההליך התכנוני: נבחרו ועד השכונה לא זומנו למפגשים של שיתוף ציבור ולא ניתנה להם הזדמנות נאותה להיות מעורבים בהחלטות התכנוניות שהתקבלו. לדחות את הטענה. ראה מענה כללי.

22. עו"ד ענת בירן בשם בעלי זכויות מגוש 6574 חלקות 90-84, 111, 129, 130, 133, 134, 139 - 143.

לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית את יחסה לתכנית הר/1400 /2 /א' ולהתאים אותה להוראות שנקבעו בה, לדחות את הטענה, תכנית הר/1400/2 נמצאת בהליכי תכנון מתקדמים אך טרם קבלה תוקף, יחד עם זאת וככל שתאושר התכנית טרם אישור תכנית המתאר ההתייחסות אלה בהוראות התכנית תהיה כתכנית מאושרת.

לטענה כי יש להגדיר את תת מתחם 3.4.2 בו מצויים המקרקעין כתת מתחם לפיתוח בהתאם לתכניות תקפות בהתאם לסעיף 6.1.4 לתכנית המופקדת, ולא כתת מתחם לתכנון כולל, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי מתחמי תכנון. ההנחיות לתכנון כולל אינם חלות על מימוש תכניות בתוקף או תכניות שהוכרעו ועומדות לקבל תוקף.

לטענה שיש לקבוע כי יוכלו לקדם תכנית מי שמחזיקים בזכויות של למעלה מ – 50% משטח המגרש, לדחות את הטענה. קידום תכנית הינו בהתאם לקבוע בחוק.

23. עו"ד ענת בירן בשם נציגי בעלי זכויות במתחם התחיה מגוש 6407 חלקות 182, 183, 185 -

לטענה כי יש לקבוע כי תכנית הר/38 /1 תגבר על תכנית זו וכי יש לסמן בתכנית זו את מתחמי ההתחדשות העירונית שנקבעו בה ולהחריג הוראות תכנית זו ממתחמים אלה. יש לאפשר במתחמים להתחדשות עירונית שאושרו בתכנית הר/38 /1 חריגה מגובה הבניה המצוין בתכנית המתאר, יסומנו כמתחמים לבניה לגובה.

אין להחיל על מתחם 1.1 וכיוצ"ב על מתחם התחיה את ההוראה הקבועה בס"ק ג' המחייבת הכנת נספח פרוגרמתי לשטחי ציבור בתכנית בת 100 יח"ד ומעלה שכן הזכויות במתחם שהוגדרו בתכנית הר/38 /1 הינן מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה, ולפיכך לא יינתנו הפרשות לצרכי ציבור במסגרת התכנית, לדחות את הטענה. כל הטענות שנוגעות לגבי יחס בין התכנית לבין הר/38 /1 כפי שהובהר במענה הכללי תכנית הר/38 /1 הינה תכנית תקפה, ותכנית המתאר איננה מעדכנת / משנה או משפרת אותה בשום צורה וגם אינה פוגעת בה.

לטענה כי הדרישה להכנת נספח אקלימי לתכנית מעל 50 יח"ד אינה רלוונטית במתחם

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

להתחדשות עירונית התחיייה שכן אינה חלק מתכנית הר/ 1/38 ולכן אין לחייב בהן הכנת נספח אקלימי, לקבל את הטענה בחלקה, ראה מענה כללי, התחדשות עירונית הר/1/38, סביבה. הועדה מבחירה כי אין בהוראות תכנית המתאר לשנות את הקבוע בהוראות תכנית הר/1/38.

לטענה כי ככל ומדובר בדיוור מיוחד כגון דירות להשכרה ואו דיוור בהישג יד יש להחריג את מתחמי ההתחדשות העירונית מהוראה זו, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – התחדשות עירונית הר/1/38.

לטענה כי יש לתקן את התכנית כך שבבניה רוויה תינתן אפשרות לתכנית של עד 55% ואינה מתייחסת למבני מגורים בני 11-18 קומות לקבל את הטענה בחלקה, ראה מענה כללי זכויות בניה ותכנית.

לטענה כי יש לבטל את ההנחיות לטיפול מובנים והעמדתם. יש לאפשר למתכננים שיקול דעת לעניין העמדת הבניין ועיצובו בהתאם לתכנון המפורט של כל פרויקט ומאפייני המקרקעין והסביבה השונים, לדחות את הטענה. הועדה סבורה כי ההנחיות כלליות חיוניות במטרה להבטיח איכות בניה גבוהה שתורמת לסביבה האקלימית ולרווחת הדיירים.

ביטול הכנת תכנית בינוי כוללת לאזור: מבקשים למחוק את הסיפא של סעיף 8.4.5. הדרישה להכנת תכנית בינוי לכלל האזור תעכב את קידום התכנית והיא מייצרת עלות משמעותית שתקשה על מימון הפרויקט. אין תיחום לאזור שבו נדרש להכין את תכנית הבינוי, לקבל את הטענה בחלקה, ראה מענה כללי - מתחמי ותת מתחמי תכנון והוראות מעבר.

לטענה בדבר חיסכון ושימור מים: מתנגדים להוראה כי בכל תכנית יוצג שטח בהיקף של 15% לפחות משטח המגרש לחלחול מי נגר ומבקשים להכפיף את תכנית המתאר לתמ"א/34 ב/4, לקבל את הטענה בחלקה, ההנחיה להשאר 15% משטח המגרש כשטח פנוי הנה הנחיה ראויה ותואמת את הנחיות תמ"א/34/ב/4, בהוראות התכנית יובהר כי באזורים חדשים לתכנון ופיתוח יש להשאיר לפחות 15% משטח מהמגרש פנוי לחלחול, אולם במתחמים מבונים שטחי החלחול יהיו עפ"י תמ"א/34/ב/4. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם.

לטענה כי יש להחריג את מתחמי התחדשות עירונית שהוגדרו בתמ"א/38 מהתנאים הקבועים בסעיף 11 לתכנית. לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – התחדשות עירונית הר/1/38. התנאים בסעיף 11 אינם חלים על תכניות מאושרות.

24. עו"ד ענת בירן בשם נציגי בעלי זכויות בחלקה 283 במתחם יסוד המעלה. כמו התנגדות מספר 23 –

לטענות זהות להתנגדות עו"ד בירן בשם בעלי זכויות במתחם התחיה ראה מענה כללי ומענה מפורט לעיל.

לטענה כי התכנית מעבירה ציר בתוך יסוד המעלה שביצעו לא יאפשר את ההתחדשות במתחם, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – תחבורה. עפ"י תשריט יעוד הקרקע לא מסומן ציר במתחם.

25. עו"ד ענת בירן בשם רפאל בן מרדכי וציון ברהון מרחוב האשל בהוד השרון. ובשם תושבים מרחוב ז'בוטינסקי, שכונת רמת הדר כולה מדרום ומצפון ז'בוטינסקי, נווה הדר ורמות מנחם כולה מצפון ומדרום לרחוב ז'בוטינסקי באמצעות ועד פעולה ז'בוטינסקי בהוד השרון –

לטענה כי יש לקבוע הוראות מחייבות ומפורטות לעניין הממשק בין בנייה קיימת לבין הבניה החדשה במתחם ע"י סימון חייץ ירוק, סימון בניה מדורגת, עם קביעת הוראות סטייה ניכרת לעניין הגובה ואין לאשר בינוי של עד 16 קומות, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי, בינוי ובניה לגובה, באשר לסטייה ניכרת הועדה אינה רואה מקום לקבוע הוראה זו בתכנית מתאר כוללנית.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

לטענה כי יש להותיר את האזור כאזור של בניה צמודת קרקע ולכל הפחות בניה רוויה נמוכה של 4-5 קומות תוך שמירה על האופי הקיים. לדחות את הטענה. ראה מענה כללי- בינוי, המתחמים 3.2.6 ו- 3.2.1 מסומנים כבניה צמודת קרקע והסביבה הגובלת אינה כוללת בניה לגובה אלא בניה מרקמית.

לטענה כי אין לתכנן בשום אופן בניינים בני 16-30 קומות בהמשך לשכונות קיימות ועל כן אין לאפשר טיפוס בניה זה בחלק הצפוני מזרחי של מתחם לתכנון כולל 3.3. לדחות את הטענה. ראה מענה כללי, בפרק מתחמי תכנון, בינוי. האזור לחיפוש בניה גבוהה, נמצא לאורך דרך הים שמהווה ציר מרכזי (דרך עורקית) ובשולי הפארק והנחל.

לטענה כי יש לקבוע מגבלת צפיפות ולבטל את סעיף 9.1, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – צפיפות. לכל מתחם נקבע סל זכויות ומס' יחיד ממנו תיגזר הצפיפות.

לטענה כי התכנית לא מסמנת מספיק שטחים פתוחים בתחומה בקרבת השכונות הקיימות ונראה כי אף מבטלת שטחים פתוחים קיימים, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – פרוגרמה ושטחי ציבור. התכנית מתכללת יעודים ואינה מבטלת שטחים פתוחים. לעת התכנון המפורט ייקבעו מיקום ופריסת השטחים הפתוחים.

לטענה כי השטח לבנייני ציבור המסומן בתחום פארק 4 עונות במצב קיים יבוטל ובמקומו יסומן כל שטח הפארק כשטח שצ"פ, לדחות את הטענה, ראה מענה לעיל ומענה כללי – פרוגרמה ושטחי ציבור.

לטענה כי שימוש במסמכי מדיניות פוגע בזכות הדיירים להתנגד לתכנון עתידי ומנוגד לעיקרון שקיפות ההליך התכנוני. לדחות את הטענה, לדעת הועדה השימוש במסמך מדיניות הנו הליך מקובל וסביר, ובכל מקרה מהווה שלב מקדמי להכנת תכנון מפורט. ראה מענה כללי.

לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית לא תהווה תכנית מתאר כוללת לגבי השטחים הפתוחים, המסומנים לתכנון כולל, ולא תכלול את כל הפרטים הנדרשים לפי סעיף 62 א (ג) (4) לחוק באופן שלא ניתן יהיה לאשר לגבי אותם שטחים פתוחים תכניות מפורטות למגורים בסמכות הוועדה המקומי, לדחות את הטענה, הוועדה סבורה כי אין מקום לצמצם את תחולת תכנית המתאר הכוללת. התכנון המפורט העתידי יהיה עפ"י ההנחיות וההוראות של תכנית המתאר וע"י מוסד התכנון המוסמך לכך עפ"י דין.

לטענה כי יש לקבוע הוראות שלביות בתכנית שמתנה את תוספת יחידות דיור בקצב פיתוח התשתיות. יש לדחות את פיתוח השטחים הפתוחים לשלב תכנוני מאוחר יותר ולאחר מיצוי פוטנציאל משמעותי של התחדשות עירונית בתוך השכונות הוותיקות, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי. שלבי הביצוע ייקבעו בתכניות המפורטות / מסמכי מדיניות וזאת לאחר בחינה מקיפה לתשתיות הקיימות והנדרשות במתחם.

לטענה כי אין לדחות את הקצאת השטח למבני ציבור לשלב תכניות מפורטות. יש לקבוע הוראות שלביות כך שתכניות מפורטות לא יאפשרו הוצאת היתרי בניה למגורים מכוחן ללא שהוקצו ובוצעו שטחים למבני ציבור בהתאם לפרוגרמה, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי פרוגרמה.

לטענה כי התכנית מוסיפה עשרות אלפי יחידות דיור תוך התעלמות מההשלכות התחבורתיות ומהקטסטרופה התחבורתית שקיימת בעיר כבר היום. התכנית אינה כוללת פתרונות תחבורה נחוצים לצד הבניה המאסיבית המוצעת. סעיף 11 לתכנית אינו מהווה הוראות לשלבי ביצע, אלא הוראות חלקיות ועמומות ביותר אשר אינן מגדירות שלב ביצוע כלשהם לנושא התחבורתי. הוראות הסעיף אינן מתוות שלבי ביצוע מחייבים, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – תחבורה.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

לטענה כי היה נכון וראוי ליצור קשר תכנוני כרונולוגי בין התקדמות הפיתוח העירוני ותוספת יח"ד לבין יציאתה לדרך של תכנית הקו הצהוב, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי תחבורה. בסעיף 11 בהוראות התכנית נקבעו ההנחיות התחבורתיות הנדרשות לפיתוח המוצע בתכנית ושלבי הביצוע התחבורתיים ייקבעו לעת התכנון המפורט.

לטענה כי רחוב ז'בוטינסקי והשכונות מסביב מתקשים לשאת את תנועת כלי הרכב הקיימות בהם היום ובוודאי שתוספת של אלפי יחידות דיור ללא קביעת פתרונות תחבורתיים ראויים ומספקים יביא לקריסה מוחלטת של תשתיות התחבורה באזור, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – תחבורה.

לטענה כי התכנית מסמנת רחובות מקומיים כמאספים ברוחב 30 מ' (אשל וגלעד) לא ניתן להסדיר את רחוב האשל ל-30 מ' מאחר שהמרחק הקיים בין קירות הבתים עומד על 30 מ'. גם רחוב הגלעד הינו מקומי ולאורכו עצי פיקוס, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – תחבורה, סימון רוחב הדרכים הנו מנחה והרוחב ומיקום המדויק ייקבעו לעת התכנון המפורט.

לטענה כי רחוב הפרדס מוגדר בנספח התנועה כמאסף ואינו ערוך להעברת נפחי תנועה גדולים ולא יוכל להתחבר לכביש 4 באמצאות מחלף, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – תחבורה.

לטענה להיעדר שיתוף ציבור ושקיפות ההליך התכנוני. חברי ועד השכונה לא זומנו למפגשים של שיתוף ציבור ולא ניתנה להם הזדמנות נאותה להיות מעורבים בהחלטות התכנוניות שהתקבלו, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי.

26. עו"ד רון צין בשם העמותה לפיתוח פרדס בחריה -

על מנת להתאים את תכנית המתאר להוראות תמ"מ/3/10 ולתכליתיה יש להוסיף הוראה בתכנית המתאר לפיה ניתן יהיה לייעד את המקרקעין בחלק הצפוני של מתחם 3.3. למגורים אך ורק בתנאי שיובטח מימוש התכליות הירוקות של תמ"מ/3/10 - פיתוח השטחים הירוקים בחלק הדרומי של מתחם 3.3 וזאת בדרך של תכנית איחוד וחלוקה אחת שתכלול את כל מתחם 3.3. לדחות את טענה, ראה מענה כללי מתחמי תכנון, איחוד וחלוקה. כאמור עפ"י הוראות תמ"מ/3/10 נערך מסמך תכנוני למקטע נחל הירקון בעיר. אופן הקניית שטחי הציבור במתחם ייעשו בהתאם להוראות הדין וייבחנו לעת התכנון המפורט, לעניין זה קיימת חו"ד של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה.

הועדה מוסיפה כי לעניין זה קיימת חו"ד משפטית מפורטת של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה שמנחה את אופן קידום התכנון. המתנגדים בקשו להפנות לתכנית הר/400, תכנית זו לא נקלטה במחוז ואף לא קודמה, ברקע הדברים קיימת גם החלטה של המועצה הארצית על קידום תמ"א מפורטת תמ"א/48/1, כל תכנית שתקודם במתחם תבחן את סוגיית הקניית שטחי הציבור בהתאם לדין.

לטענה כי סימון החלק הצפוני של המקרקעין במתחם 3.3 בייעוד מגורים שגוי וסותר את תמ"מ/3/10 ולפיכך אינו חוקי. בעוד שבתכנית המתאר מסומן שטח כאזור מגורים, בתכנית המחוזית מסומן אותו שטח כאזור לנופש אקסטנסיבי. כל עוד תמ"מ/3/10 היא תכנית תקפה ומצויה במדרג תכנוני הירארכי גבוה מתכנית המתאר, הרי שנדרש לשנות את סימון המקרקעין בחלק הצפוני של מתחם 3.3 בהתאם ליעודם, לדחות את הטענה. ראה מענה כללי איחוד וחלוקה וראה מענה לטענה קודמת בעניין הר/400. תכנית המתאר המחוזית חלקית נתנה ביטוי למגמות התכנון ע"י סימון שני סימבולים בחלק הצפוני של

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

הנחל, שבעקבותיה הוכן המסמך התכנוני של הוד השרון, שמייעד שטחים אלה למגורים. הועדה סבורה כי אין סתירה בין תמ"מ/3/10 לבין תכנית המתאר.

לבקשה לתקן את סעיף 6.1.5. להלן:

א.ס"ק 1 – מבוקש להוסיף בסיפא את המילים "ובהתאם למסמך התכנוני של הוד השרון שאושר ע"י הולנת"ע.

ב. ס"ק 4 – מבוקש להוסיף את המילים "בכפוף למסמך התכנוני של הוד השרון שאושר ע"י הולנת"ע" לאחר המילים "אזורים לאיחוד וחלוקה".

ג. ס"ק 5 – מבוקש לתקן את הסעיף כדלקמן: "תכניות במתחם יתאמו את המסמך התכנוני של הוד השרון שאושר ע"י הולנת"ע ואת מסמך המדיניות מבחינת שימושי הקרקע, פריסת שטחי הציבור, וייקבעו הוראות בדבר איחוד וחלוקה כאמור, בהתאם למסמך התכנוני של הוד השרון ומסמך המדיניות. התכניות יכללו הוראות בדבר הקצאת שטחי ציבור כדין ובהתאם למסמך התכנוני של הוד השרון מסמך המדיניות. מבוקש לציין ס"ק 7 אינו חל בכל הנוגע למתחם 3.3. לדחות את הבקשות, ראה מענה כללי מתחמי תכנון, איחוד וחלוקה.

לטענה כי נספח 2 תבנית הבניה לעיר מיעד לפיתוח במתחם 3.3 בינוי שאינו תואם את תכנית הבינוי שהתגבשה במסגרת קידום תכנת הר/400 לפיו ניתן לשלב בחלק גדול יותר מהמקרקעין המיועדים לפיתוח בניה בגובה של עד 30 קומות. מבוקש לאפשר בניה לגובה בדומה לבינוי בתכנת הר/400 ויש להבטיח שתכנית הבינוי שתאושר תאפשר בניית כל יח"ד במתחם לפיתוח עירוני בהתאם למסמך התכנוני, לדחות את הטענה. ראה מענה כללי, ומתחמי תכנון, זכויות בניה, בינוי.

לטענה כי לא ברור האם קיימת התאמה בין תחום הגן הלאומי בתמ"מ/3/10 במסמך התכנוני לבין תכנית המתאר. יש לערוך התאמה ככל שלא קיימת, לדחות את הטענה. הגבולות תואמים הם נערכו על רקע תמ"מ/3/10 והמסמך התכנוני.

27. עו"ד מיכל גלקין גולן בשם משפחת ארד ודו משה אנזל מגוש 6412 חלקות 170, 171.

לבקשה לבטל קביעת תנאי הסף להגשת תכנית מפורטת (הכנת מסמך מדיניות והתאמה למסמך מדיניות). לדחות את הטענה. ראה מענה בפרק כללי, מתחמי תכנון וזכויות בניה ויוזמות מקומיות.

לבקשה לקבוע כי חטיבת הקרקע אינה ראויה להיכלל בתת מתחם 1.1.1 לשימור מרקמי. לקבוע את חטיבת הקרקע כמתחם תכנוני נפרד ועצמאי על פי כללי התכנון הקבועים בתכנית אך מבלי להפכה בת ערובה בידי תכנון מתחם שלם, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – מתחמי תכנון.

לבקשה לקבוע כי תכנית מפורטת המציעה תוספת של עד 200 יח"ד או 20,000 מ"ר, רשאי מוסד התכנון לפטור מהצורך בהכנת מסמך מדיניות והתאמת התכנית למסמך, לקבל את הטענה בחלקה, ראה מענה כללי – מתחמי תכנון, זכויות בניה.

לטענה כי יש להשמיט את מגבלת התכסית ולהסתפק בקביעת 15% לצרכי לחול מי הנגר העילי ולחלופין לקבוע כי התכסית המרבית למגרש בשטח מעל 2 דונם למגורים לבניה רוויה בפרויקט בן 7-10 קומות יהיה 55% בכל הקומות ולא 50% בקומה 1 ו- 45% בקומות 10-2 כשם שנקבע בתכנית. מענה, לקבל את הטענה בחלקה. ראה מענה כללי זכויות בניה ותכסית.

28. עו"ד מאיר פורגס (ש. בירן ושו'ת) בשם חוכרי כפר מל"ל.

לטענה כי יש להגדיל את הצפיפות במתחם (מתחם התפר) ואת זכויות הבניה באופן

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

שתעמוד על כ – 3000 יח"ד, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – צפיפות זכויות בניה.

לטענה כי יש לצמצם את שטח הפארק לכיוון צפון דרום ותיקון רוחב הכביש המסומן ככביש 16 לרוחב של 25 מ', לדחות את הטענה, ראה מענה כללי, פרוגרמה ושטחי ציבור, תחבורה.

לטענה כי יש צורך בהגדלת הגמישות בתכנית: להוסיף לסעיף 4.1.4 פסקה נוספת כדלקמן: על אף האמור לעיל יותר ביצועם של שינויים לגבולות ייעודי הקרקע ותבניות הבניה מבלי שהדבר ייחשב סטייה ניכרת בכפוף לאישור הועדה המקומית, לדחות את הטענה, סעיף 4 מגדיר את הגמישות הנדרשת ואין צורך בגמישות נוספת. הוראה כפי שהתבקשה מסכלת את הרציונלים המצויים בבסיס הכנתה של תכנית מתאר כוללנית.

29. עו"ד ארן פולשקס (ש. בירן ושו'ת) בשם בעלי זכויות חכירה ברחוב בן גוריון ורח' המשאבים 19 בהוד השרון.

לטענה כי יש לקבוע כי הוראות תכנית המתאר גוברות על הוראות תכנית הר/1/38 ובמקרה של סתירה בין הוראות תכנית הר/1/38 לבין התכנית המופקדת הוראות התכנית המופקדת יגברו, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי- התחדשות עירונית הר/1/38. התכנית אינה משנה ו/או מבטלת את תכנית הר/1/38.

לטענה כי זכויות הבניה המוקנות על פי התכנית המופקדת אינן מאפשרות את הכדאיות הכלכלית הנדרשת לביצוע פרויקטים מסוג התחדשות עירונית. יש לתקן את התכנית בהתאם לחלופות שהוצגו בפני הועדה המקומית כך שניתן יהיה להקים במתחם את הפרויקט. על מנת להוציא אל הפועל את הפרויקט במתחם בן גוריון של המתנגדים, יש צורך לאשר שתוספת יח"ד במתחם 2.3 תעמוד על 600 יח"ד. לדחות את הטענה, ראה מענה כללי - התחדשות עירונית הר/1/38, זכויות בניה, תכנית בניה והתאמה ליוזמות תכנוניות נקודתיות.

לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי במידה ותקודם תכנית מפורטת והיא תעמוד בהוראות תכנית המתאר הרי שהועדה המקומית תאשר אותה ללא סייגים, סעיף 4.1.2 בהוראות התכנית מאפשר לועדה המקומית שיקול דעת לא לאשר תכנית על אף שהיא תואמת תכנית המתאר, לדחות את הטענה, תכנית המתאר מהווה מסגרת להכנתן של תכניות מפורטות ואין בסיס חוקי לבקשה לפיה תכנית המתאר תשולל הפעלת שיקול דעת תכנוני לעת הכנת התכנית המפורטת, הוראה שכזו תהיה אף מנוגדת לדין. מבלי לגרוע מן האמור ומבלי לקבל את ההתנגדות בהקשר זה ואת טעמיה מורה הועדה על מחיקת הסעיף שכן הוא קובע את הברור מאליו מכוח החוק.

30. דיירי הרצל 15+13 הוד השרון:

לטענה כי התכנית מאפשרת בניית שלושה מבנים הגובלים בכיכר בגובה של 8 קומות ואילו מבנה המתנגדים מוגבל לגובה 2 קומות. מבוקש להתאים את נספח תבנית הבניה בתא שטח המתנגדים לבניה עד 6 קומות + קומות קרקע+ גג, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – מתחמי תכנון, זכויות בניה. התכנית אינה קובעת הנחיות וזכויות ברמת המגרש הבודד. הבנייה במגרשים תהייה בהתאם להנחיות המתחמים. המגרשים הנ"ל מהווים חלק מרצף של בנייה צמודת קרקע.

31. עו"ד יוספה בלקין בשם רב בעלי הזכויות במתחם משה שרת בעיר מגוש 6455 חלקות 494,497,498,499,501,502,509

לטענה כי יש להגדיר בנספח הבניה של התכנית ביחס למתחם שרת כי גובה הבניינים יהיה 16-30 קומות ולאפשר פרויקט התחדשות עירונית ע"י החרגת הגובה וזכויות הבניה. לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – מתחמי תכנון, זכויות בניה, התחדשות עירונית הר/1/38 וראה מענה מפורט להתנגדות חברת אשדר.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

32. עו"ד צבי שוב בשם חב' גבריאל ו בניו למסחר ובנין בע"מ. בעלת זכויות בגוד 6455 חלקה 325.

לטענה כי יש לתקן את מסמכי התכנית באופן שבו ייעודי הקרקע המאושרים בחלקה 325 ובחלקה הסמוכה לה מדרום – 326 לא ישונו ויוותרו על מכונס, לקבל את הטענה בחלקה, ראה מענה כללי – פרוגרמה ושטחי ציבור.

לטענה כי יש לקבוע לגבי החלקות הכלולות במתחם הדואר הוראות שתאפשרנה את המשך קידום תכנונם הנקודתי ברוח התכנון שקודם במתחם בשנים האחרונות וכי יש להגדיל את הזכויות המוצעות במתחם הכולל את המקרקעין באופן שיעלה בקנה אחד עם התכנון שקודם בחלקות נשוא ההתנגדות: 800% משטח המגרש נטו, מתוכם 200% למסחר ותעסוקה והיתרה למגורים בצפיפות של כ – 40 יח"ד לדונם נטו, לדחות את הטענה, זכויות בניה, תכנית בניה והתאמה ליוזמות תכנוניות נקודתיות.

31. התנגדות עו"ד צבי שוב בשם מר משה גבריאל ואח'. חלקות 40, 41, 23, 21, 19 ו- 43. גוש 6657: (מתחם 1.4, 1.4.1):

לטענה כי התכנית מייעדת את שטח המתנגדים לשטחים פתוחים וזאת בניגוד למגמות התכנון הארציים והמחוזיים שייעדו את השטח לאזור פיתוח עירוני ובניגוד להחלטות מוסדות התכנון (ועדה מקומית / ועדה מחוזית) שקבלו בעבר החלטות להפקיד תכנית לשינוי יעוד השטח למגורים, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי, ראה מענה - כללי מתחמי תכנון, איחוד וחלוקה

לטענה כי לא צורף לתכנית מסמך שמאי שאומד את הפגיעה במקרקעי המתנגדים, ובהוראות התכנית לא נקבעו הוראות והנחיות המחייבות את תכנון המתחם ו/או התת מתחם בכללותו במסגרת "איחוד וחלוקה" במטרה להבטיח ולשמור על זכויות המתנגדים, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – איחוד וחלוקה. לדעת הוועדה אין לכלול בתכנית מתאר כוללת מסמך שמאי, סוגיות אלו ייבחנו לעת הכנת התכנית המפורטות.

לטענה כי זכויות הבניה שהוקצו במתחם נמוכות מדי ואינן ממצות את פוטנציאל הקרקע כפי שנקבע בתמ"א/35 שמחייבת צפיפות של 10 יח"ד נטו ואינן הולמות את שטחי הציבור שנקבעו בתחום המתחם, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – צפיפות.

לטענה כי למתחם נדרשת הקצאת זכויות בניה של כ- 3,834 יח"ד וכ- 17,200 ממ"ר מסחר / תעסוקה וזאת בהתאם לחוו"ד שמאית במטרה להגיע לאיזון שמאי בתכנית, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – זכויות בניה

33. התנגדות מר ברוך קלצרמן, חלקה 767, גוש 6455 (מתחם 2.3.2- מתחם בן גוריון התחדשות עירונית לפי הר/38/1):

לטענה כי ההנחיה בסעיף 6.1.1. בהוראות התכנית שמחייבת תכנון כולל למתחם במלואו ו/או לתתי מתחמים הנה גורפת ואינה מאפשרת ליזום תכנון נקודתי ע"י גופים פרטיים, וזאת לאור גודל המתחמים וריבוי הבעלויות בהן, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – התחדשות עירונית הר/38/1.

לטענה כי ההנחיה בסעיף 6.1.5 בהוראות התכנית שמאפשרת תכנון במסגרת מסמך מדיניות למתחם / תת מתחם הנה כללית ומקיפה ביותר ומחייבת התייחסות לשימושי קרקע, עיצוב עירוני, שטחי ציבור, איזורים לאיחוד וחלוקה וכו', לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – מתחמי תכנון.

לטענה כי התכנית אינה כוללת הנחיות מעבר שמאפשרות קידום תכנית נקודתית עד להכנת נספח מדיניות / ואו תכנון כולל למתחם במלואו ו/או לתת מתחם, לקבל את הטענה בחלקה, ראה מענה כללי – מתחמי תכנון והוראות מעבר

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי מסמכי התכנית ייערכו ע"י הוועדה ועל חשבונה וכן לקבוע לו"ז לעריכת מסמכים אלה ולכלול בהוראות התכנית הוראות מעבר, לדחות את הטענה, התכנית קובעת את החובה של הועדה המקומית לאשר את מסמכי המדיניות להכנת מסמכי מדיניות אולם אין היא קובעת את דרכי מימונה. הועדה מפנה לעניין הכנת מסמכי המדיניות לסעיף סימון שטחים ורזולוציה בהוראות התכנית.

לטענה כי יש להגדיל את תכסית הבניה במתחם 2.3.1. ל- 55% במטרה לאפשר את מלוא הזכויות שנקבעו במתחם (6 ק' + ק.ק. + גג', לקבל את הטענה בחלקה, ראה מענה כללי, זכויות בניה ותכסית.

לטענה כי יש סתירה בין תכנית המתאר המופקדת לבין הוראות תכנית מתאר הר/38/1 – חיזוק מבנים לעניין גובה הבניה במתחמים ההתחדשות העירונית. על מנת למנוע אי הבנות בעניין מומלץ לסמן את 6 המתחמים להתחדשות עירונית עפ"י הר/38/1 בצבע אחר שהוראות הבניה לגביהן יהיו תואמות את הר/38/1, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – התחדשות עירונית הר/1/38 ומתחמי תכנון. הועדה סבורה כי מתחמי ההתחדשות עירונית הם חלק בלתי נפרד מהמתחם בו הם נמצאים ואין מקום להפרידם ממנו או לסמנם בסימון שונה.

לטענה כי סעיף 4.1.2. שקובע כי "מוסד תכנון רשאי שלא לאשר תכנית גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו ובלבד שנימק את החלטתו" הנו סעיף מרחיק לכת ויוצר חוסר ודאות תוך פגיעה קניינית ומקנה סמכות עודפת לרשות המקומית, לדחות את הטענה, הועדה דוחה את הטענה. תכנית המתאר מהווה מסגרת להכנתן של תכניות מפורטות ואין בסיס חוקי לבקשה לפיה תכנית המתאר תשלול הפעלת שיקול דעת תכנוני לעת הכנת התכנית המפורטת, הוראה שכזו תהיה אף מנוגדת לדין. מבלי לגרוע מן האמור ומבלי לקבל את ההתנגדות בהקשר זה ואת טעמיה, מורה הועדה על מחיקת הסעיף שכן הוא קובע את הברור מאליו מכוח החוק.

34. התנגדות עו"ד טלי סלטון ישועה בשם קנדה ישראל בשביל התפוזים, חלקות 36 ו- 81, גוש 6413 (מתחם 1.4 / 1.4.1):

לטענה כי קביעת ייעודי קרקע לשטחי ציבור במתחם נוקשה ואין עילה תכנונית לקביעת שטחים אלה בתכנית המתאר אשר עלולה לפגוע במתנגדת. מן הראוי כי מקום שטחי הציבור, פריסתם והיקפם ייקבע בתכנון המפורט, לחלופין לעגן בהוראות התכנית המחוזית גמישות לשינוי יעודי הקרקע הציבוריים הקבועים בתכנית המוצעת, לקבל את הטענה בחלקה, ראה מענה כללי – פרוגרמה ושטחי ציבור.

לטענה כי הצפיפות המוצעת במתחם נמוכה באופן משמעותי מהקבוע בתיקון 1 לתמא/35 שמחייב צפיפות מינימום של 13 יח"ד/נטו במתחמים תכנון חדשים בהוד השרון, אולם עפ"י חישוב שמאי מטעם המתנגדת הצפיפות במתחם 1.4 מגיעה לכ- 3 יח"ד / ברוטו, יש להגדיל את הצפיפות במתחם עד ל- 6 יח"ד ברוטו, מבדיקה מדגמית במתחמי תכנון הצפיפות נעה בין 3 ל- 5,4 יח"ד ברוטו, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – צפיפות, זכויות בניה.

35. התנגדות עו"ד ציפי מרגלית בשם ועד הפעולה – הוד השרון, ורדית ארזי גד ואח':

לטענה כי התכנית משנה את אופי העיר ואת ייחודיות זהותה הקהילתית והפיזית והופכת אותה לעיר פרברית סטנדרטית מוקפת מגדלי מגורים, התכנית אינה עדכנית ונשענת על נתונים ותפיסת תכנונית של תכנית האב מלפני עשור, התכנית קובעת את דמותה של העיר ללא קיום תהליך שיתוף ציבור, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

לטענה כי 4 מתחמי שימור אין בהם לתרום לשימור אופיה, וכי המרכז ההיסטורי של העיר עתיד להפוך לציר של מגדלים, בכל מגרש פנוי עתיד להבנות מגדל מגורים והמחסור בשטחים ציבוריים במתחמי התכנון עתיד לפרק את הקהילתיות הקיימת, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי.

לטענה לכשל מהותי בתכנון התחבורה, ללא שלבי ביצוע, ללא התניות פיתוח בפיתוח תשתיות, ללא פתרונות תחבורה שתואמים את פיתוח העירוני ובהעדר תחבורה ציבורית מספקת, התכנית אינה מציעה פתרונות תחבורה כאשר התחבורה בהוד השרון נמצאת בכשל כבר כעת, דרך רמתיים סובלת מעומסי תחבורה כבדים. העיר צפויה לשלש את עצמה ללא פתרונות תחבורה, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – תחבורה.

לטענה כי התנאים התחבורתיים שנקבעו בהחלטת הועדה מחוזית להפקדת התכנית לא מולאו, בהחלטה נקבע כי שלבי הביצוע יוגדרו כהנחיות תחבורתיות ואליהם יתווסף רח' בן גמלא, הנחוץ לתפקוד מערכת הדרכים העירונית, התכנית הופקדה בלי לכלול תנאי זה, לדחות את הטענה, הועדה מפנה לסעיף 11.2 א (ז) – הנחיות תחבורתיות בהוראות התכנית ניתן מענה להחלטה להפקדה.

לטענה כי התכנית אינה כוללת פתרונות תחבורה התואמים את הפיתוח העירוני, זכויות הדרך אינן תואמות לתכנון התחבורתי המוצע, רחוב רמתיים נקבע ל- 31 מ', מעבר של הקו הצהוב ישאר נתיב אחד בכל מסלול לכלי רכב, דבר שיגרום לפקקים. ברח' הפרדס שמוגדר כרחוב מאסף ובו בי' אר' תי', החיבור העתידי לכביש 4 לוטה בערפל ללא כל וודאות, המשמעות כי כל העיר תתחבר לכביש 4 בנתיב אחד ללא התאמה לתחזיות ולנפחי התנועה, בהקשר זה עוד יצויין כי רח' הפרדס כרחוב מאסף אינו תואם את הנחיות משרד התחבורה לחיבור עם כביש 4 שמחייב דרך עורקית לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – תחבורה.

לטענה כי יש לשקול מחדש את מיקום המחלף רח' הפרדס עם כביש 4 ולהסדיר את המחלף על דרך הים שמוגדרת כדרך עורקית, לדחות את הטענה, סימונו העקרוני של המחלף על כביש 4 נקבע בהתאם לבחינה תחבורתית מקיפה. מקומו המדויק ייקבע לעת הכנתה של תכנית מפורטת ובתיאום עם גורמי התחבורה האמונים על כך. דרך הים מחוברת למחלף מורשה כמסומן בנספח התנועה ובהתאם לתכנית מש/1.

לטענה כי חיבור העיר לכביש 531 אינו מובטח על אף רמפות המתוכננות בתת"ל 15 מרמתיים מערבה, אין ירידה דרומה והירידה הנה בתל חי, לדחות את הטענה, דרך 531 הנה דרך ארצית והחיבורים אליה נקבעים בהתאם לתכנון הדרך, החיבורים המסומנים בנספח התנועה תואמים תכנון זה.

לטענה כי התחבורה הציבורית המתוכננת אינה מספקת את צרכי העיר, ואין כל וודאות בתכנון המוצע (בהתאם לאמור בסעיף 5.5 תמא/23/א/4), לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – תחבורה.

לטענה כי נספח שבילי האופניים הנו סכמטי ואינו ישים, לדוגמא שביל אופניים ברח' הפרדס אינו ישים כי מתוכננת לעבור רק"ל. אין התייחסות לשביל בינעירוני המחבר בין הוד השרון לשכנותיה ואין שלביות לרשת שבילי אופניים, לדחות את הטענה, הועדה סבורה כי נספח שבילי אופניים ישים ונותן מענה ונגישות הולמים, עפ"י חתך בנספח התנועה לרח' מאסף עם ציר להסעת המונים כדוגמת רח' הפרדס, מוצג שילוב מיטבי של שבילי אופניים.

לטענה כי הבינוי העתידי נעדר חזון תכנוני. אין ממשק בין הקיים לחדש תך הגבהה משמעותית של בניה בחלק ניכר בעיר ומונעת כל וודאות תכנונית, יש לקבוע הנחיות לשילוב מגדלים לדחות את הטענה, ראה מענה כללי - בינוי וגובה בניה.

לטענה כי התכנית אינה מגבילה את הצפיפות בתחומה ואינה מתייחסת לצפיפות האוכלוסייה בתחומה, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – צפיפות, התכנית קובעת סל זכויות לכל מתחם שהוא משקף את הקיבולת התכנונית למתחם לרבות הצפיפות, פירוט הצפיפות המדויק ייעשה בתכנון המפורט.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

לטענה כי התכנית אינה מאזנת בין מספר התושבים ומיקומם לבין שטחי הציבור הזמינים להם, יש לחייב עריכת תכנית מפורטת לכלל השטחים הציבוריים במתחם כתנאי לאישור תכנית מפורטת. פריסת השטחים הציבוריים הפתוחים אינה תואמת את צרכי התושבים, יש לקבוע מוסדות ציבור על עירוניים לדחות את הטענה, ראה מענה כללי -פרוגרמה ושטחי ציבור, תכנית מפורטת ו/או מסמך מדיניות ייעשו לכל מתחם/ תת מתחם בהתאם להוראות התכנית וההנחיות הפרוגרמטיות שלה.

לטענה כי התכנית אינה מבטיחה רמת שירות מתאימה לתושבי העיר ויש ליצור מתאם בין היקף האוכלוסייה המתוכנן לבין היקף הפעילות הכלכלית התומכת במתן השרות ההולם את האוכלוסייה בעיר, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי, לדעת הוועדה התכנית נותנת מענה להתפתחות כלכלית הולמת לעיר, לתושביה ולצרכיה. התכנית מספקת שטחי מסחר איכותיים במרכז העיר, נותנת שטחי תעסוקה ומסחר איכותיים בצפון העיר בקרבת תחנות הרכבת כמו גם שטחי תעסוקה מסורתיים במזרח העיר ושטחי תעסוקה ומסחר איכותיים הנשענים על פארק הירקון. שטחי התעסוקה המוצעים בתכנית תואמים את הרמה הסוציאקונומית של הישוב.

לטענה כי התכנית נעדרת נספח יישום וכי אינה יוצרת את הכלים להשגת מטרותיה, אין ביטוי בהיר וברור למדיניות התכנונית המוצעת ומטרותיה ומציעה מסגרת תכנונית רופפת כאשר נושאים חשובים עתידיים להיות מוכרעים ע"י "מסמכי מדיניות". יש לקבוע שלבי ביצוע והתניות המבטיחות ביצוע כלל המערכות החיוניות לתפקודה התקין של העיר במהלך התפתחותה, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי. התכנית קובעת מדיניות תכנונית ברורה וישומה יעשה ע"י הרשות המקומית בהתאם לשיקול דעתה ומדיניותה.

36. התנגדות עו"ד מלכה אנגלסמן בשם לידיה יצחקי, חלקה 111,

לטענה כי בחלקת המתנגדים שהזכויות בה טרם מומשו, עובר כיום קו ביוב. מבקשים שיובהר בהוראות התכנית כי התכנון העתידי לא יפגע בזכות בעלי החלקה לממש את רצונם להוספת יח"ד בהתאם לזכויות שהומלצו בהחלטת הועדה מקומית בתכנית 423-451316, לקבל את הטענה בחלקה, הועדה מודעת לקושי בקידום התכנון במגרש המתנגדת אולם כאמור בפתח החלטה התכנית אינה נכנסת לרזולוציה של המגרש הבודד. יחד עם זאת לאור האמור בפרק הכללי ומתן גמישות בנוגע להגשת תכניות במתחמי תכנון, ניתן לבחון את האפשרות לקידומה של תכנית נקודתית ככל שזו תואמת את התכנית המתארית. אין באמור כדי לנקוט עמדה לגבי התכנית עצמה והיא תבחן לגופה ככל שתקודם.

37. התנגדות עו"ד רפאל מוזס בשם נורית הדס ואח' חלקות 315, 316, 317 גוש 6455 מתחם (2.3.1):

לטענה כי חלקות המתנגדים נמצאות על הגבול עם מתחם לבנייה רוויה (6 קומות ++). רחוב האילנות בו מצויות חלקות המתנגדים מאופיין בבנייה רוויה ואין טעם להותיר בסוף הרחוב 3 מגרשים עם בניית קוטג'ים, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי מתחמי תכנון, בינוי וזכויות בניה. עפ"י המלצת הועדה המקומית מדובר באי התאמה בין נספח מתחמי התכנון לנספח תבנית הבניה. יש לתקן את תשריט מתחמי התכנון כך שהחלקות ברחוב האילנות ישויכו למתחם 2.3.2 שהוא מתחם לתכנון עפ"י תכניות תקפות. כמפורט בהמלצת הוועדה המקומית הסימון נבע מטעות טכנית, הוועדה לא רואה הצדקה תכנונית לשנות את אופי הבינוי – צמוד קרקע לבניה רוויה אזור זה.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

לטענה כי סעיף 6.1.1 שמחייב תכנון כולל לכל מתחם הנו גורף ואינו מאפשר ייזום תכנית נקודתית לתתי מתחמים ע"י גופים פרטיים. בחריג נדרש מסמך מדיניות לכל מתחם ואין כל הוראה שמאפשרת תכנית נקודתית ואין הוראות מעבר עד לעריכת מסמכים אלה (כמו רעננה עד 200 יח"ד), יש לקבוע כי מסמכי המדיניות יערכו ע"י הועדה מקומית ועל חשבונה ובמסגרת הליך עיון הציבור תוך קביעת לו"ז לעריכת המסמכים הנ"ל, לקבל את הטענה בחלקה, ראה מענה כללי – מתחמי תכנון והוראות מעבר, הועדה אינה רואה מקום לקבוע את זהות הגורם האחראי לקידום התכנון.

לטענה כי התכסית של 40% נמוכה ואינה מאפשרת תכנון נאות ויצירת אילוצים אדריכליים, מבוקש לקבוע תכסית של 55% לקבל את הטענה בחלקה, ראה מענה כללי, זכויות בניה ותכסית.

לטענה כי בסעיף 4.1.2 ניתן שיקול דעת מרחיק לכת למוסד תכנון לא לאשר תכנית גם אם היא תואמת במלואה של הוראותיה תכנית זו ובלבד שנימק החלטתו, לדחות את הטענה בחלקה, הועדה דוחה את הטענה. תכנית המתאר מהווה מסגרת להכנתן של תכניות מפורטות ואין בסיס חוקי לבקשה לפיה תכנית המתאר תשולל הפעלת שיקול דעת תכנוני לעת הכנת התכנית המפורטת, הוראה שכזו תהיה אף מנוגדת לדין. מבלי לגרוע מן האמור ומבלי לקבל את ההתנגדות בהקשר זה ואת טעמיה מורה הועדה על מחיקת הסעיף שכן הוא קובע את הברור מאליו מכוח החוק.

38. התנגדות עו"ד רפאל מוזס בשם גיורא מילאנו ואח', חלקות 196, 252, 254, 255, 256 גוש 6455 (מתחם 2.3.1):

לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי על תכנית 423-228650 מתחם 'מילאנו' יחולו הוראות סעיף 1.6.3, היינו כל ההליכים התכנוניים הקשורים בתכנית 'מילאנו' ומשיכו אף אם הם סותרים תכנית זו, לדחות את הטענה, לא התקבלה החלטה על הפקדת התכנית והתכנית אף לא הוגשה לועדה המחוזית, כמו כן ראה מענה כללי - זכויות בניה, תכסית בניה והתאמה ליוזמות תכנוניות נקודתיות.

לטענה כי יש לאפשר בחלקות הכלולות בתכנית מילאנו תכסית של 60% במקום תכסית של 40% - 50% במטרה לאפשר תכנון נאות ללא אילוץ אדריכלי, לקבל את הטענה בחלקה, ראה מענה כללי, לעניין זכויות בניה ותכסית.

לטענה כי מתחם 2.3 כולל תוספת של 265 יח"ד למתחם כולו בשעה שרק בתכנית למתחם 'מילאנו' מבוקשות 297 יח"ד. התוספת של שטחי תעסוקה במתחם הנה כ- 2000 מ"ר בלבד, יש להתאים את תוספת יח"ד ושטחי תעסוקה לצפי ריאלי כ- 1000 יח"ד וכ- 3000 מ"ר תעסוקה, לדחות את הטענה, ראה מענה כלל - זכויות בניה ותכסית.

39. התנגדות מר דוד וינקלר ואח', חלקה 90 גוש 6448, במושב גני עם דרום השרון:

לטענה כי התכנית בחרה להתייחס לשטח מושב גני עם שאינו בשטח השיפוט של הוד השרון ואינו בקו הכחול של התכנית. עפ"י נספח התנועה של התכנית דרך רח' הבנים בגני עם הסמוכה לבית המתנגדים, מסומנת כדרך מסוג א ברוחב 16-21 מ' כאשר רוחב הכביש הוא 10 מ', כל הרחבה תפגע פגיעה חמורה במתנגדים, לקבל את הטענה בחלקה, התכנית אינה נותנת הנחיות מחוץ לתחומה. רח' הבנים בתחום גני עם יוצג ברקע עפ"י המצב הקיים בלבד, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ובתיאום עם לשכת התכנון.

40. התנגדות גב' יעל גרינברג חלקות 95, 96, 97 מושב גני עם דרום השרון:
התנגדות זהה להתנגדות מס' 40 וינקלר. ראה מענה כאמור.

41. התנגדות מר אלכסנדר כהן, חלקות 103 ו-104 וח. חלקה 82 גוש 6442:

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

לטענה כי יש לסמן את חלקת המתנגד ביעוד מגורים א' ולא כשטח חקלאי כמתחייב בהחלטת הולקחש"פ והועדה מחוזית והמקומית, לדחות את הטענה, עפ"י תשריט ייעודי קרקע אין סימון של שטחים חקלאיים. תשריט מצב קיים מהווה רקע בלבד, והכרעה לגבי מעמדה התכנוני של הקרקע לצרכים שונים תבחן בהתאם לדין ובשלב התכנוני המתאים. במצב המוצע חלקת המתנגד מסומנת לפיתוח שאופיו יקבע לעת התכנון המפורט.

לטענה כי יש לסמן את רח' הפרדס כרחוב ללא מוצא, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי תחבורה.

לטענה כי יש לסמן בתשריט מיגון אקוסטי לאורך חלקות המתנגד עפ"י החלטת ועדת המשנה התנגדויות מיום 4.1.2010, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – סביבה, מיגון אקוסטי ככל שיידרש ייקבע בתכנון המפורט, ואין מקום להכלילו בתכנית מתאר כוללת, תכנית המתאר מפרטת בסעיף 10.2.2 את ההנחיות הנדרשות לנושא הרעש לעת התכנון המפורט.

לטענה להעדר הוראות בדבר חיבור רח' בפרדס לכביש 40 וכביש 402 כתנאי להוצאת התרי בנייה, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי, תחבורה.

לטענה כי יש להגיש תסקיר השפעה על הסביבה לכל הקשור ברחוב הפרדס החדש והשפעתו על איכות החיים, לדחות את הטענה, הועדה סבורה כי בחינת הצורך בתסקיר השפעה על הסביבה תבחן לעת הכנת התכנית המפורטת.

לטענה כי יש לכלול בהוראות התכנית הנחיה שתמנע אישור תכניות חדשות מבלי להקדים את בניית התשתיות הנדרשות, ראה מענה כללי - פרוגרמה ושטחי צבור ותשתיות.

לטענה כי יש לכלול הוראות כי אישור הגדלת הצפיפות בתכניות חדשות וקיימות יחייב בדיקת התאמת התשתיות הקיימות, הבדיקה תיערך ע"י גורמי חוץ מקצועיים בלתי תלויים לאישור מוסד תכנון מוסמך, לדחות את הטענה, הועדה לא רואה מקום לקבוע את זהות הגורם האחראי לבחינת התשתיות, בדיקות אלה ייעשו בהתאם לשיקול הדעת של מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית.

42. התנגדות עו"ד רנה לפידות בשם נציגות הדיירים ברחוב הבנים 12, מר דורון דגני ואח' (מתחם 2.3):

לטענה כי התכנית אינה תואמת את התכנון במתחם לפינוי בינוי המקודם ע"י הדיירים ובשיתוף עם הועדה מקומית. התכנית מגבילה את הבינוי במתחם ל- 6 ק ++ מנגד התכנון המקודם מדבר על 24 – 25 קומות, כמו כן התכנית מגבילה את תוספת יח"ד במתחם ל- 265 יח"ד כאשר תוספת זו צפויה להתחלק על פני מספר מתחמי התחדשות עירונית וללא כל פרופורציה למתחמים אחרים, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – התחדשות עירונית, זכויות בניה, תכנית בניה והתאמה ליוזמות תכנוניות נקודתיות, זכויות בניה ומתחמי תכנון.

43. התנגדות עו"ד חגי שבתאי בשם מושב עובדים כפר מל"ל:

לטענה כי נספחי התכנית אינם מציגים את תכנית מתחם תע"ש השרון המופקדת מש/1 על כל היבטיה והשפעותיה התכנוניות, הסביבתיות והתחבורתיות. מדובר בתכנית שכוללת כ- 20,700 יח"ד 1.5 מיל מ"ר תעסוקה, מתוכם כ- 3,500 יח"ד ו- 1,08 מיל מ"ר תעסוקה בהוד השרון, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי - מתחם תע"ש השרון.

לטענה כי חסרה בחינה תחבורתית אזורית שתתייחס לערים והישובים הסמוכים להוד השרון. בנספח התנועה חסרים דרכים עורקיות שמחברות את הוד השרון עם החלק המערבי / מתחם התע"ש, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – תחבורה.

לטענה כי אין לאפשר בנייה רוויה עם מגדלים בצמוד לבנייה צמודת קרקע של המושב באזור מצפון לרח' שרת ולא לגרום לפגיעה קשה במרקם הכפרי, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי בינוי. הועדה מבהירה כי הסימון לאורך רח' רמתיים הנו לאזור חיפוש לבניה

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

גבוהה. בשלב הכנת התכניות המפורטות יבחן מיקום המבנים הגבוהים ואופן השתלבותם לסביבה.

לטענה כי אין סמכות להוד השרון לסמן בתכנית את חלק דרך הנשיאים שעוברת בתחום שפוט דרום השרון, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי תחבורה. התכנית רק משקפת את המשך רח' הנשיאים כפי שאושר כקטע דרך מתארית בתכנית המתאר של כפר מלל דש/19/4 שאמור לחבר בין שני חלקי הוד השרון. התכנית לא קובעת הוראות אופרטיביות לגבי מתחמים מחוץ לקו הכחול, ההצגה מהווה רקע בלבד.

לטענה כי תוספת יח"ד הדיור והאוכלוסייה המוצעים בתכנית מהווים איום ממשי על המשך קיומו של המושב ועל שמירת אופיו הכפרי, יש לעגן בהוראות התכנית הנחיות שמשמרות את האופי הכפרי של המושב ואחרים, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי. התכנית אינה חלה על המושב ואינה יכולה לקבוע הוראות לגביו.

לטענה כי בהתאם לסעיף 9.ד בנספח איכות הסביבה התכנית קובעת רדיוסים ומרחקים לרסוס השטחים החקלאיים במטוסים ושימוש בחומרים מדרגות רעילות, אין לאפשר קביעת מגבלות לשימוש החקלאי בתחום המושב. לקבל את הטענה, ראה מענה כללי – סביבה.

לטענה כי עפ"י סעיף 5 לנספח איכות הסביבה נדרש סקר קרקע היסטורי באזורים עם פוטנציאל זהום קרקע. באזור מתחם התפר בו מוקנות לאגודה זכויות בקרקע קיים פוטנציאל זהום וזאת עקב פעילות חקלאית ענפה בעבר, לאור חסר הידע והניסיון והעלות הגבוהה בבדיקות כגון אלה ובטהור הקרקע מבקשים לכלול בהוראת התכנית מנגנון מפורט שמתייחס לבדיקות הנדרשות ולהליך הטיהור ככל שיידרש וכן להיבטי העלויות לרבות אפשרות לקזז עלויות אלה מהיטלי השבחה או לקבוע מנגנון מימון העלויות, לדחות את הטענה, תכנית המתאר הכוללת קובעת את התנאים התכנוניים והסביבתיים הנדרשים להמשך תכנון ופיתוח עתידי ואינה קובעת את זהות הגורם המבצע והאחראי לתכנון העתידי. הבדיקות הפרטניות הנדרשות ייקבעו לעת הכנת תכניות מפורטות.

44. התנגדות חברת אשדר, מתחמי התחדשות עירונית שרת ובן גוריון לפי הר/38/1:

לטענה כי יש להחריג את גובה הבינוי במתחמים להתחדשות עירונית שרת ובן גוריון ולאפשר גובה של כ- 25 קומות ובכך לאפשר בעתיד יישום ההתחדשות העירונית ע"י תכניות חדשות, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי התחדשות עירונית הר/38/1, מתחמי תכנון וזכויות בניה.

לטענה כי יש להגדיל את הצפיפות והזכויות במתחמים כך שיהיו תואמי תקן 21 כך שתאפשר כדאיות כלכלית למימוש הפרויקטים להתחדשות עירונית, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי צפיפות, זכויות בניה

לטענה כי יש להגדיל את כמות יח"ד במרחב רמתיים (מתחם 2.3) במטרה לאפשר קידום פרויקטים להתחדשות עירונית שחלקם נמצאים בהליכים, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – זכויות בניה.

לטענה כי יש להטמיע בהוראות התכנית הערה שמאפשרת בניית חניות מתחת לשצ"פ או לחלופין הנחיה שמאפשרת החלפת שצ"פ ל- שב"צ עם אפשרות חניה מוצמדת לבעלי הדירות במתחמי הפינוי בינוי, לדחות את הטענה, כל חניה בשטחים הציבוריים תהיה חניה ציבורית ואין מקום לאפשר חניה מוצמדת בשטחי הציבור. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.

לטענה כי יש להטמיע סעיף בהוראות התכנית שמאפשר לוועדה מקומית החלפת שטחים בין שצ"פ לשב"צ ייעוד ציבורי משולב במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי פרוגרמה ושטחי ציבור. סוג השטחים הציבוריים הנדרשים לתכנון עתידי יבחן לעת התכנון המפורט.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

לטענה כי לקבוע בהוראות התכנית פרק נפרד למתחמים שרת וכן גוריון שיאפשר את מימוש הפרויקטים ויגבר על יתר ההוראות, כמו כן יש לציין בהוראות התכנית כי נושא "שינוי אופי הסביבה" אינו חל על המתחמים. בדברי ההסבר של התכנית יתייחסו למחויבות ועידוד קידום הוצאתם לפועל של פרויקטים להתחדשות עירונית לדחות את הטענה, ראה מענה כללי התחדשות עירונית. מימוש המתחמים הנו עפ"י תכנית הר/1/38 המאושרת שממשיכה לחול ואין צורך בקביעת הנחיות נוספות לעניין. כל תכנון חדש יהיה בהתאם לכללים שנקבעו למתחם כולו.

לטענה כי המרחק המינימלי מדרך ראשית שנקבע בסעיף 8.2.1 ל-20 מ' אינו סביר ולא ניתן לגרוע מרוחב מגרש ממוצע 20 מ'. דבר זה גורם להקטנה משמעותית של המגרשים והתכנית ויטל את המימוש של הפינוי בינוי. מבקשים שהמרחק לא יעלה על 2 מ' לדחות את הטענה, סעיף 8.2.1 מתייחס לדרך חדשה ולא לדרך קיימת. הדרך במתחם הנ"ל הנה דרך קיימת וההגבלה אינה חלה עליה.

45. התנגדות עו"ד יובב פפר בשם חברת מידן להנדסה והשקעות (מתחם 3.1.9):

לטענה כי סעיף 6.1.1. בהוראות התכנית שמחייב תכנון כולל למתחם במלואו ו/או למספר תתי מתחמים הנו גורף ולא מאפשר ייזום של תכניות נקודתיות ע"י פרטיים, אלא ע"י הוועדה המקומית דבר שעלול לגרום לעיכוב התכנון, לדחות את הטענה, מתחם 3.1.9 הנו מתחם מצומצם לתוספת שטח לפיתוח ומחייב תכנון כולל.

לטענה כי בחריג נדרש מסמך מדיניות לכל מתחם ואין כל הוראה שמאפשרת תכנית נקודתית ואין הוראות מעבר עד לעריכת מסמכים אלה (כמו רעננה עד 200 יח"ד), יש לקבוע כי מסמכי המדיניות יערכו ע"י הוועדה מקומית ועל חשבונה ובמסגרת הליך עיון הציבור תוך קביעת לוח זמנים לעריכת המסמכים הנ"ל, לדחות את הטענה בחלקה, הוועדה לא מוצאת לנכון לקבוע לוחות זמנים לעריכת מסמכי מדיניות ואף לא את הגורם שיממן הכנתם.

לטענה כי מתחם 3.1.9 מוקף במגדלים ועל כן יש לקבוע כי הבניה במתחם תהיה במגדלים בגובה 19 – 30 קומות ולעדכן את סעיף 8.7.4.1 ואת יתר מסמכי התכנית בהתאם, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – מתחמי תכנון, זכויות בניה.

לטענה כי עפ"י התכנית מתחם 3.1 שכולל מספר שכונות ומשתרע על שטח רחב אמור לכלול תוספת של 490 יח"ד בלבד, בשעה שלמתחם 3.1.9 הוגשה תכנית שאושרה עקרונית שכוללת 216 יח"ד. על כן נדרש להגדיל את התוספת ל-700 יח"ד, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – מתחמי תכנון, זכויות בניה. הוועדה לא מוצאת לנכון לפרוץ את המסגרת התכנונית שקבעה התכנית המתאר.

לטענה כי התכנית הקבועה בסעיף 6.6.2 ל-50% - 35% אינה מאפשרת תכנון אופטמלי ויש חשש שאינה מאפשרת ניצול זכויות הבניה, מבקשים שהתכנית למגדלים תהיה 55%, לקבל את הטענה בחלקה, ראה מענה כללי – זכויות בניה ותכנית.

לטענה כי יש להתייחס לדרכי הגישה מ- ואל תת המתחם בהתחשב בצרכי התחבורה המתגברים בסביבה, עפ"י חו"ד מהנדס תנועה יש ליצור צומת חדש בשכונה או לחברו לרח' הפשוש, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי תחבורה, דרכי הגישה למתחם ייבחנו לעת תכניות מפורטות.

לטענה כי סעיף 4.1.2. שקובע כי "מוסד תכנון רשאי שלא לאשר תכנית גם אם היא תואמת במלואה של הוראות תכנית זו ובלבד שנימק את החלטתו" הנו סעיף מרחיק לכת ויוצר חוסר ודאות תוך פגיעה קניינית ומקנה סמכות עודפת לרשות המקומית, לדחות את הטענה, הוועדה דוחה את הטענה. תכנית המתאר מהווה מסגרת להכנתן של תכניות מפורטות ואין בסיס חוקי לבקשה לפיה תכנית המתאר תשלול הפעלת שיקול דעת תכנוני לעת הכנת התכנית המפורטת, הוראה שכזו תהיה אף מנוגדת לדיון. מבלי לגרוע מן האמור ומבלי לקבל את ההתנגדות בהקשר זה ואת טעמיה מורה הוועדה על מחיקת הסעיף שכן הוא קובע את הברור מאליה מכוח החוק.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

46. התנגדות מר אורן אליתים שמיר 1 הוד השרון (מתחם 1.6.2):

לטענה כי אין בהוראות התכנית אבחנה ברורה בין המתחמים, יש להגדיר את מתחם 1.6.2 כמתחם לבנייה רוויה הן בצפיפות והן בגובה בהתאם למאפיינים במתחמים הגובלים (הר/1, הר/1202) וליצור קו רקיע נאות ואופי בניה זהה, יצויין כי המתחם גובל במתע"ן, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי מתחמי תכנון, מדובר במתחם צמודי קרקע ואין בו צורך להתחדשות עירונית.

לטענה כי יש להעלות את תכסית הבניה במתחם מ- 30% עד ל 50% באופן גורף, לקבל את הטענה בחלקה, ראה מענה כללי – זכויות בניה ותכסית.

47. התנגדות מר רן יקיר, אזור מגדאל:

לטענה כי התכנית סותרת את פרסומי העירייה לדוגמא בנושא מרחבים ירוקים, לדחות את הטענה, התכנית נושא הדיון בועדת המשנה להתנגדויות הנה התכנית שפורסמה להפקדה.

לטענה כי התכנית סותרת תכניות מאושרות כגון הר/1202 בעניין גודל שצ"פ המאושר. בטבלה 2 פרוגרמה מצויין כי גודל השצ"פ המוצע במתחם 1202 הנו 86 ד' ס"ה במתחם 334 ד'. בעוד עפ"י תכניות הר/1202 השצ"פ הנו 235 ד', לדחות את הטענה, ראה מענה כללי-פרוגרמה ושטחי ציבור ופרק סימון שטחים ורזולוציה.

לטענה כי ההקצאה המוצעת בתכנית לשטחים ירוקים ושטחי ספורט אינה מאוזנת ונמוכה מהתקן הנדרש, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי פרוגרמה ושטחי ציבור.

48. התנגדות גב' רוזה יצחייק.

לטענה כי התכנית גורעת שטחים פתוחים ומאפשרת מסחור בשטחים אלה, קיימים בתכנית שטחים שמוגדרים כגינות שכונתיות מכח תכניות מאושרות שאינם מתפקדים ככאלה ואין צורך להשאיר הגדרה זו ולאמצה לתכנית המתאר, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – פרוגרמה ושטחי ציבור.

לטענה כי התכנית מגדירה תוספת נכבדה לאוכלוסייה בשנים הקרובות ולצד זה התכנית גורעת שטחים פתוחים רבים הקיימים ומתפקדים, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – פרוגרמה ושטחי ציבור.

49. התנגדות עו"ד מלי בן יוסף, עו"ד יהב דינה בשם בעלי זכויות בחלקה 500 גוש 6455 (מתחם שרת):

לטענה כי למרות שהתכנית המופקדת כפופה לתכנית הר/38/1, הוראותיה מגבילות את תכנית הר/38/1 ועשויה לעכב את מימוש הפרויקטים להתחדשות עירונית, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – התחדשות עירונית, הר/38/1 וזכויות בניה.

לטענה כי התכנית פוגעת בזכויות הדיירים והתושבים באופן אשר שומט אפשרות ו/או כדאיות כלכלית לביצוע פרויקטים להתחדשות עירונית במתחם שרת, כאשר כיום מגמת הפסיקה הרווחת היא התרת בנייה גבוהה יותר תוך ניצול משאבי קרקע, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי התחדשות עירונית, הר/38/1 וזכויות בניה.

לטענה כי יש להגדיל את הצפיפות וזכויות הבניה במתחם שרת, עד 25 קמות וזכויות הבניה יחושבו בהתאם לתקן השמאי - 21 במטרה לאפשר את מימוש ההתחדשות עירונית, לדחות את הטענה, התחדשות עירונית, הר/38/1 וזכויות בניה.

לטענה כי יש להטמיע בהוראות התכנית פרק מיוחד ו/או הנחיות נפרדות ביחס למתחמי פינוי בינוי, שמקנות לועדה המקומית סמכויות לחרוג מהוראות התכנית המופקדת, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי מתחמי תכנון ומענה מפורט להתנגדות מהנדס העיר בהמשך.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

50. התנגדות מר יצחק בראונר, מורדי הגטאות 12, חלקה 264, גוש 6443:

לטענה כי לאור הבעלות הבלעדית על הקרקע, על כל גוף שמעוניין להציג תכניות עליו לבוא עמו בדברים, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי, מדובר בתכנית מתאר כוללת שקודמה ע"י העירייה והועדה מקומית ייזום תכניות מפורטות ייעשה בהתאם לדין ולסמכות להגיש תכנית.

51. התנגדות עו"ד רפאל לב ואדר' קיקה ברא"ז בשם יורם שמי חלקה 306 גוש 6456:

לטענה כי סעיף 4.1.4 בהוראות התכנית מאפשר גמישות ביחס לגבולות, אזורי יעודי קרקע, תבניות בניה ומתחמי תכנון רק בשני מקרים בלבד, במקרה סטיות שנובעות מקנ"מ ולצורך שימור מבנים. יש לאפשר לוועדה מקומית שיקול דעת רחב יותר משיקולים תכנוניים נוספים, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי. סעיף 4.1.4 נועד לאפשר גמישות במצבי אי דיוקים הנובעים מקנה מידה בלבד.

לטענה כי התכנית המרבית הקבועה בסעיף 6.6.2 אינה מאפשרת בינוי מרקמי אפקטיבי, לקבל את הטענה בחלקה, ראה מענה כללי זכויות בניה ותכסית.

לטענה כי סעיף 10.1.1. קובע תנאים מחמירים לתקן חניה מופחת כמו ציר מתע"ן, יחשב כזה רק לאחר השלמת ביצועו גם מחוץ לגבולות הישוב. הגבלה זו אינה מאפשרת תקן מופחת על ציר רמתיים בשנים הקרובות. הדבר סותר את רוח התקן הארצי ועל כן יש למחוק את הסעיף ולאפשר גמישות תכנונית ושיקול דעת לוועדה מקומית, לקבל את הטענה בחלקה, בהוראות התכנית ייקבע כי תקן החניה בתכניות המפורטות יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

לטענה כי סעיף 10.2.3 שמחייב להשאיר לפחות 15% משטח המגרש עבור חלחול מבטל את הגמישות בתמ"א/4/ב/34 סעיף 23.3.1 שמאפשר פחות מ- 15% אם יותקנו מתקני החדרה, לקבל את הטענה, ההנחיה להשארת 15% משטח המגרש כשטח פנוי הנה הנחיה ראויה ותואמת את הנחיות תמ"א/4/ב/34, בהוראות התכנית יובהר כי באזורים חדשים לתכנון ופיתוח יש להשאיר לפחות 15% משטח מהמגרש פנוי לחלחול, אולם במתחמים מבונים שטחי החלחול יהיו עפ"י תמ"א/4/ב/34. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם.

לטענה לסתירה בין נספח 2 – תבניות בניה לבין הוראות התכנית בעניין הגדרת גובה בנייה. עפ"י נספח 2 הגובה הנו 16 – 30 ק' אולם בהוראות התכנית הגובה מוגדר 19 – 30 ק', לקבל את הטענה, יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם לקבוע בתשריט תבנית הבניה 16-30 קומות.

לטענה כי חתך רוחב רמתיים בנספח 4 – עיצוב רחובות מציג גובה בינוי של 8 ק בעת שרחוב רמתיים מוגדר כאזור לחיפוש בנייה גבוהה, 19 – 30 ק', לקבל את הטענה, בנספח החתכים יתווסף חתך נוסף שמציג את בנייני המגדלים שני צידי רחוב רמתיים.

לטענה כי יש לבטל את המדיניות התכנונית שנקבעה למתחם 19 מלפני יותר מ 10 שנים ולקבוע בתכנית המתאר עקרונות תכנוניים חדשים ועדכניים למרכז העיר, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי. מתחם 19 מסומן בתשריט כמתחם להתחדשות עירונית ועפ"י הקבוע בהוראות התכנית המתאר יידרש מסמך מדיניות עדכני לאחר אישור תכנית המתאר.

52. התנגדות עו"ד עמית ברגמן.

לטענה כי התכנית מרחיבה את "אתר השינה הוד השרון" ולא נותנת שירותי מסחר ותעסוקה הפרוסים בכל המרחב על מנת לייצר עיר מודרנית, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי,

לטענה כי צורת התכנון ובגלל הצפיפות הנמוכה מחייב את תושבי העיר להתבסס על פתרונות תחבורה פרטיים, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – תחבורה וצפיפות.

53. התנגדות מהנדס העיר הוד השרון:

לבקשה לייחד את אזורי התעסוקה מאזורי המגורים ולאפשר גמישות תכנונית ואדריכלית שתעודד מגוון בינוי, עיצוב אדריכלי והתאמה לצרכים משתנים. מבקשים לא להגביל גובה הבינוי ואת התכסית באזורי התעסוקה, לקבל את הטענה בחלקה, ראה מענה כללי, מתחמי תכנון ובינוי, תכסית. עפ"י תשריטי התכנית- ייעודי קרקע ומתחמי תכנון, אזורי התעשייה

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

כלולים במתחמים ותתי מתחמים נפרדים והתכנית אינה מונעת מגוון בינוי, עיצוב אדריכלי והתאמה לצרכים משתנים. יחד עם זאת לעניין ביטול הגבלת הגובה מציינת הוועדה כי על תכנית מתאר כוללת לכלול בהוראותיה את הגובה המירבי בכל מתחם. לעניין התכנית סבורה הוועדה כי אין מקום לקבוע תכנית גורפת, וכאמור עניין זה מן הראוי שייבחן במסגרת התכנון המפורט.

לבקשה לאמץ בתכנית המתאר את קווי הבניין של תכנית הר/160 המיועדת לביטול עם אישור תכנית זו (באזורים בהם הר/160 חלה ואין לגביהן תכנית מפורטת) עד לאישור תכנית חדשה ו/או מסמך מדיניות עדכני, לדחות את הבקשה, לדעת הוועדה אין מקום לשנות את הרזולוציה של תכנית המתאר ולהכיל בה הנחיות מפורטות כגון קווי בניין, תכנית וכו'.

לבקשה לעדכן טבלה התכסיות בסעיף 6.6.2 בהוראות התכנית ולציין כי התכסיות הן לשטחים עיקריים בלבד, לקבל את הטענה בחלקה, ראה מענה לעיל ומענה כללי- תכסית.

לבקשה לתוספת שימוש "מתקני חניה" ביעודי קרקע תעשייה, מסוף מתע"ן תעסוקה, חניה ציבורית ובשטחים ציבוריים הסמוכים לאזורי תחבורה להסעת המונים וזאת בהתאם לטכנולוגיות המתפתחות בתחום זה במטרה למקסם את פתרונות התחבורה, לקבל את הטענה בחלקה התכנית מאפשרת את השימוש במתקני חניה, נושא זה ייבחן לגופו לעת הכנת תכניות מפורטות ומתן התירי בניה.

לבקשה לתקן את סעיף 6.6.4 ה' בהוראות התכנית לעניין הרשאה לבניית חניון תת קרקעי בשצ"פ, לשצ"פ פים החל מ- 8 דונם ומעלה במקום 20 דונם וזאת על מנת להבטיל מתן פתרונות חניה לתהליכי הציפוף כתוצאה מהתחדשות עירונית, לקבל את הבקשה בחלקה, ראה מענה כללי תחבורה. הוועדה מבהירה כי מדובר בחניה ציבורית בלבד.

54. התנגדות עו"ד עידן הררי בשם יעקב הזנפרנץ ואח' חלקות 106, 112, 113, 123-115, 125 (תת מתחם 1.2.6):

לטענה כי יש להחריג מתחמים להתחדשות עירונית מן הכלל ולאפשר בהן מגורים בגבהים של 6 עד 35 ק' בהתאם לסביבת המתחם, הגבלת גובה הבניה ל- 6 קומות תשמיט את האפשרות לקדום פרויקטים להתחדשות עירונית, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי-, מתחמי תכנון, וזכויות בניה והתחדשות עירונית הר/1/38.

לטענה כי יש לייחד בהוראות התכנית פרק מיוחד המתייחס למתחמי התחדשות עירונית שאינם מצויים בהר/1/38, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי מתחמי תכנון והתחדשות עירונית הר/1/38. הוועדה מציינת כי סלי הזכויות שנקבעו לכל מתחם הם בין היתר למטרות התחדשות עירונית אשר עליהם להיבחן בהתאם לעקרונות התכנוניים באותו מתחם. הוועדה לא מוצאת הצדקה תכנונית להפריד את נושא ההתחדשות העירונית מכלל המתחם.

55. התנגדות אייל בליוויס, מרח' התכלת 31:

לטענה כי 99% מתושבי העיר לא ידעו על קידום התכנית, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי, התכנית פורסמה לעיון הציבור כדין והוגשו לה מספר רב של התנגדויות.

לטענה כי התכנית הושפעה משיקולים זרים והפקדתה הינה שגיאה חמורה. התכנית איננה מעמיקה ויסודית ולא מציגה שום חזון עיר של ממש, חזון של איכות חיים, של מרכזי חינוך ותרבות, של פיזור אזורי בילוי ומסחר וכד'. התכנית מציעה הכפלה של כמות התושבים תוך 13 שנים מבלי לרדת לפרטי הליך כה מורכב. לדחות את הטענה, ראה מענה כללי.

לטענות לגבי תשריט מצב מוצע:

הערות לתשריט בחלק המזרחי גיל עמל, הפועל מזרחי ב מגדיאל:

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

א. תחום השפעת מכון השפכים חודר עמוק אל תוך אזור המגורים המתוכנן. לדחות את הטענה. ראה מענה כללי - סביבה.

ב. סימון חזיתות מסחריות אינו תואם מצב קיים ומעיד על ריכוז המסחר לאורך שלושה רחובות סמוכים בלבד וגורם לשאר החלקים של מזרח העיר להיות מנותקים לגמרי ממסחר קמעונאי זמין ונגיש. לדחות את הטענה. ראה מענה כללי. חזית מסחרית ומסחר יקבעו בתכנון מפורט ובמסמכי מדיניות לכל מתחם, עפ"י הצורך בהתאם לשימושים המותרים ביעוד מגורים עפ"י תכנית המתאר.

ג. אזור החיץ של השצ"פ בחלק הצפוני, לאורך רצועת התעסוקה ומבני הציבור עושה עירוב לא רצוי בין התחבורה של אזור התעסוקה לבין זו שעניינה הקשר בין המגורים למבני הציבור שמשרתים אותם. רצוי ליצור נתיב תנועה פנימי, נתיב שירות בין המגורים לבין מבני הציבור לצורך נגישות התושבים ללא הסיכון של עירוב תנועה זו עם התנועה הכבדה לאזור התעסוקה. לדחות את ההתנגדות. ראה תכנית הר/ 1202 המתווה רצועת הפרדה באמצעות שצ"פ ללא דרך בין המגורים לשב"צ.

הערות לתשריט בחלק הצפון מערבי:

א. יש להטמיע תכנית הר / 1310 א, לקבל את הטענה בחלקה. ראה מענה כללי. התכנית אינה מבטלת או משנה תכניות מאושרות ו/או תכניות הנמתאות בהליכי אישור. במידה ותכנית הר/1310 א תקבל תוקף טרם אישור תכנית המתאר, היא תוטמע בה

ב. מחסור בשטחים המיועדים למסחר קמעונאי מלבד קניון מרגלית במקום אחד - יצור הכבדה בתנועה. לדחות את הטענה. ראה מענה כללי. חזיתות מסחריות ומסחר יקבעו בתכנון מפורט ובמסמכי מדיניות למתחם.

ג. כיצד בשטח למבני ציבור עליו ניצב הספורטן קיימת מסעדת נונו וחניון שמשרת אותם? לדחות את הטענה. הטענה אינה ברורה לעניין תכנית המתאר.

הערות לתשריט חלק מערבי :

א. סימון קווי של מתחם השימור משונה ביותר. לדחות את הטענה. טענה אינה ברורה. התכנית מסמנת את המתחמים המיועדים לשימור: באזור זה שלושה מתחמים לשימור: כיכר הדר, בית הנערה מתחם חקלאי נופי הירקון.

ב. לא ברור מדוע מסומנים מגורים במגדלים במתחם לשימור? לדחות את הטענה. אין מניעה שמתחם לשימור יכלול גם מגורים. הכל בהתאם להוראות ורמת השימור הנדרשת לכל מבנה.

ג. החיבור של שכונות אלה לפארק הדרומי היה נכון ואפשרי יותר אילו שדרות הציונות היו נמשכות דרומה עד אליו, כהמשך לפארק עונות כמקשרות בין שני הפארקים. לדחות את הטענה. שדרות הציונות ממשיכות דרומה עד לפארק.

להערות לתשריט חלק דרום מערבי (נווה נאמן וגן לאומי הירקון) ניתן היה להעביר את המגדלים דרומה יותר וליצור ריאה ירוקה נוספת בלב השכונות במקום ליצור חיץ שלבנייה גבוהה בינו לבין הפארק הנ"ל. לדחות את הטענה. ראה מענה כללי, התכנון במתחם הדרומי הינו בהתאם לתממ/10/3 ולמסמך התכנוני. שטחים שדרומית לדרך היים מיועדים ברובם לגן לאומי ובו זורם נחל הירקון.

להערות לתשריט בחלק ממערב לכביש 4 חלק זה אינו מפורט בתכנית. לדחות את הטענה. ראה מענה בפרק כללי ובפרק העוסק בתכנית תע"ש.

לטענה כי תבנית הבנייה נחוצה הדמיה תלת- ממדית/מודל של הבינוי והרחובות המוצעים. לדחות את הטענה, הדמיה של התכנית נערכה בשלבי התכנון לדרישת הועדה המחוזית והוצגה במהלך הדיונים.

להערות לתבנית הבנייה בחלק המזרחי :

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

לטענה כי יש להתייחס לגובה הבניינים הסופי האמיתי המבוקש, כלומר 11 קומות במקום 8 בשל ההקלה. לדחות את הטענה. הקלות הן עניין שבשיקול דעת.
לטענה כי יש לתקן ולהחליף את החלקים הצבועים אפור כהה המציינים בנייה על פי תכניות מאושרות לצבעים בהתאם לגובה המוצע בתכניות הללו. ועדה מקומית קיבלה את ההתנגדות, לדחות את הטענה, במתחמים המאושרים קיימים מבנים בגבהים שונים ואין מקום לפרט בתכנית המתאר גובה כל בניין, והסמון "גובה מבנה עפ"י תכנית מאושרת סביר ומקובל ותואם לרמה של תכנית מתאר כוללת.
לטענה כי יש לשנות הגדרת מתחם רחובות שמיר ואנילביץ לכזו שתשאירו פתוח לתכנון עתידי או להגדירו כבר כעת כמתחם לבנייה גבוהה למגורים בשילוב שטחי ציבור בהתאם. לדחות את הטענה. ראה מענה כללי, צפיפות ומתחמי הבניה.
להערות לתבנית הבניה בחלק המערבי (הדר, רמות מנחם, רסקו, רמת הדר) א. מתנגד למיקום שטח מבנה ציבור ע"ג שטח פארק ארבע העונות. לקבל את הטענה בחלקה ראה מענה בפרק העוסק בפרוגרמה ושטחי ציבור.
ב. לטענה על העדר תשומת הלב למסחר המקומי ומתן העדפה למסחר בפאתי העיר מתנגד להקפת שכונת תל דן במבנים בגובה 11 קומות, תוך חסימה אקלימית מכוון דרום. שניתן היה ליצור חייץ ירוק בינה לבין הבנייה הגבוהה. לדחות את הטענה. יבחן בעת תכנון מפורט.

הערות לתבנית הבנייה בחלק הדרום מערבי

טענות לגבי הבינוי הגבוה המוצע בגבול הדרומי והצעה להרחיקו בריאה ירוקה. מתנגד למיקום המנהרה על דרך היס, מדרום למתחם המגדלים. מציע למקמה במקום ציבורי משמעותי בשפך הדלתא הירוקה – המגיעה מרח' ז'בוטינסקי, מזרחה למתחם המגדלים. לטענה כי העברת המגדלים דרומה ויצירת ריאה ירוקה בין השכונות למגדלים תחזק הרצף עוד יותר. לדחות את הטענה. ראה מענה בפרק איחוד וחלוקה, תחבורה. יבחן בתכנון מפורט ומענה מפורט לעיל

הערות למתחמי תכנון:

הערות למתחם 1

טעות בסך יח"ד סיכום המתחמים. 19,417 – בהוראות רשום 19,447. לקבל את הטענה, לתקן בהתאם.

מתחם 1.3 מוסיף אלפי יח"ד ואין – בתכנית שום אינדיקציה באיזה סוג של בינוי. טוען שאם התוספת הינה עפ"י תכניות מאושרות, יש להטמיע מידע מפורט זה בכל מסמכי התכנית. מתחם (1.2 גיל עמל-) תוספת של 475 יח"ד בעוד שמתחם ההתחדשות במגדיל מתחם 1.1 הקטן משמעותית מוסיף 1285 יח"ד. לא ברור ממה נובע הפער. לדחות את הטענה בחלקה. ראה מענה כללי.

לטענה כי ששימור מתחם 1.6.2 עפ"י תכנית תקפה משנת 1985 אינה הגיונית ושלא ברורים השיקולים לבחירת תתי המתחם לשימור מרקמי. לדחות את הטענה. מתחם 1.6.2 הינו תת מתחם לתכנון עפ"י תכניות מאושרות.

לטענה כי קיימת סתירה בין המסמכים בתת מתחם 1.4.2 מוגדר כמתחם להתחדשות עירונית בשעה שבמסמך תבניות הבניה הוא מוגדר כבנייה נמוכה, צמודת קרקע. לדחות את הטענה. הבינוי יבחן בעת תכנון מפורט, שיכול ויכלול גם צמודי קרקע.

הערות למתחם 2

לטענה כי תוספת מספר יח"ד בתת מתחם 2.1.1 אינה הגיונית. מתחם גדול בו אמורים להיבנות מגדלים בגובה 30 קומות ובו יתווספו רק 726 יח"ד. לדחות את הטענה. ראה מענה כללי, מתחמי תכנון, זכויות בניה. מתחם 2.1.1 הנו מתחם להתחדשות עירונית, הועדה אינה

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

רואה מקום להגדיל את זכויות הבניה שנקבעו בתכנית. הועדה לא מוצאת מקום לשנות את היקפי הבניה במתחמים השונים.

תת מתחם 2.2 לא סומן. לדחות את הטענה. המתחם מסומן.

תת מתחם 2.3.1 מראה תוספת יח"ד קטנה יחסית לגודלו 265 יח"ד. תוספת יח"ד במתחם 2.6 צריכה להיות גדולה יותר משמעותית בהתחשב בתכנית הר/ 1310 /א. לדחות את הטענה. ראה מענה כללי זכויות בניה.

הערות למתחם- 3

המתחם כולל בתוכו כמה מווילות היוקרה הגדולות שנבנו בעיר ואינו מתאים להתחדשות עירונית. כמו גם מתחם 3.1.8 המוגדר כמתחם לתכנון כולל.

מתחמים 3.5 ו 3.7 - מוגדרים כמתחמים להתחדשות עירונית בעוד שמדובר במתחם תעסוקה ולא במתחם מגורים. מבקש הסבר כלכלי לכך. לדחות את הטענות. מדובר במתחמים שנדרשת בהם התערבות תכנונית להסדרה ושיפור המצב הקיים.

לטענה כי רוחב הרחובות המקומיים אינו מוגדר, חסר מבחינת פירוט ואינו מציג תמונה מלאה של המצב התחבורתי, לדחות את הטענות, ראה מענה כללי – תחבורה, התכנית קובעת את הרשת התנועתית ואת היררכית הדרכים. כאמור רוחב, מיקום וחתך מחייב ייקבעו התכניות המפורטות.

לטענה כי חסר נתיב שירות פנימי לצורך גישה לשטחי הציבור בחלק הצפון מזרחי שלא דרך כביש מתחם התעסוקה, לדחות את הטענה, התכנית אינה נכנסת לפירוט דרכי השירות.

לטענה כי שד' הפארק תכביד על הנתיבים של דרך מגדיאל ואסף הרופא וכי התנועה סביב הכיכר של רח' מגדיאל מהווה צוואר בקבוק. לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – תחבורה.

לטענה כי רוחב רחובות מקומיים אינו מוגדר, מסומן מחלף של הפרדס עם כביש 4 ללא תכנון תואם בכביש 4 עם הפקעה בהתאם, רחוב שרת לכיוון עתידי לא ידוע לא ברור אופיו של חיבור רח' הבנים לכביש 4 צפי לעומס תנועה עקב החיבור לרמת השרון- תושבי רמת השרון יחפשו קיצור דרך לאזור התעשייה של ראש העין, כפר סבא והוד השרון, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – תחבורה.

לטענה כי מחלף עם כביש 40 יגדיל את עומס- התנועה בכניסה לעיר, העיר צריכה כניסה אחת ישירה לכביש 5 או 4 או 531 המחלף עם 40 יהפוך את 40 לכביש העיקרי, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי.

לטענה כי מיקום מנהרה על דרך היס תמוה. אם אכן יהיה החיבור העיקרי לכביש 4 דרך דרך היס הרי שהחיבור המוצע לחלק המערבי של העיר מאוד בעייתי. החיבור על בסיס רחובות הציונות, האשל והגלעד, עובר דרך רחובות קטנים של בתים צמודי קרקע. חיבור הרבה יותר נכון והגיוני היה מתקיים אילו רחוב ההכשרות היה נקבע כציר ראשי צפון דרום בצד המערבי והיה- ממשיך דרומה דרך רחוב האגודה. מה היו השיקולים ליצירת פתרונות כה מפותלים ולא פונקציונאלי לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – תחבורה. החיבורים לרשת הדרכים הארצית ייבחנו במסגרת הבדיקות התחבורתיות הנדרשות לתכנון המפורט.

לטענה כי בנספח התנועה קיים גם רוחב של רחוב הפרדס 26.5 מ. חסר חתך זה חסרים חתכים של כל המצבים המוצעים לאורך דרך זו. החתך המוצג איננו מייצג באופן נאות את כול המצבים שנוצרים לאורכה, כמו למשל, מפגש עם דופן הפארק וכו' למעשה החתך המוצג איננו קיים באף נקודה לאורך הרחוב המוצע, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי תחבורה. החתכים הנם עקרוניים בלבד.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

לטענה כי דרך רמתיים מקטע מרכזי – החתך המוצג איננו מייצג את המצב האמיתי. קיים חתך של שטחי ספורט רק בחלק מהמקטע. לא ידוע מה יהיה מעברו השני של מקטע זה היות ושטח זה מצב לא תקין מבחינה תכנונית, לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – תחבורה ומענה מפורט לעניין החתכים לעיל.

בחלקו הצפוני של מקטע זה מתוכננים על פי תבנית הבנייה המגדלים. אין שום ביטוי לכך בחתך מתאים לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – תחבורה ומענה מפורט לעניין החתכים לעיל.

דרך רמתיים מקטע מרכזי צפוני – החתך המוצג איננו מייצג את המצב המתוכנן האמיתי היות ולפי תבנית הבנייה מתוכננים מגדלים משולבים בבנייה בת 11 קומות לאורך כול המקטע. האפשרות שיבנו מגדלים בקו אפס של הרחוב בדופן מדרכה שכול רוחבה 2 מ' איננה סבירה מבחינה תכנונית, בייחוד לאור העובדה שתבנית הבנייה מציעה שם חזית מסחרית לכול אורכו של מקטע הרחוב. לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – תחבורה ומענה מפורט לעניין החתכים לעיל.

לטענה כי רחוב הרצל מקטע דרומי – החתך המוצג איננו מייצג את מגוון המצבים לאורך הרחוב. מצב זה נכון רק למקטע המרכזי של הרחוב ובוודאי שלא לדרומי. המקטעים הצפוני והדרומי של רחוב זה עוברים דרך בינוי בגובה של 11 קומות על פי תבנית הבנייה ולאורך בינוי צמוד קרקע כמוצג בחתך. הצגת מצב "אוטופי" זה מונעת התייחסות לבעיה שנוצרת עבור הבתים צמודי הקרקע שנבנו על רחוב זה לפני לא מעט שנים. בתים אילו יישארו כמובלעת נמוכה בתוך בינוי צפוף וגבוה כשהם גובלים ברחוב סואן פי כמה מהנוכחי. יש לתת את הדעת על כך. לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – תחבורה ומענה מפורט לעניין החתכים לעיל.

לטענה כי מן הראוי שתכנון רחוב שד' הפארק זה יקח בחשבון נגישות רכב לאיסוף והורדת ילדים משטח מבני הציבור שבדופן המזרחית שלוה שייך למועצה האזורית דרום השרון – רחוב ששת הימים מקטע מערבי – החתך המוצג מייצג רק מצב אחד שאופייני לרחוב זה. ישנם לפחות עוד שלושה סוגי מצבים. יש להציג את כול החתמים לאורכו של רחוב זה בייחוד לאור העובדה שישנו קטע הרבה יותר משמעותי בו מוצעים מבנים בני 11 קומות מצדו האחד ומגדלים מצדו האחר. רחוב ששת הימים מקטע מזרחי לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – תחבורה ומענה מפורט לעניין החתכים לעיל.

לטענה כי ישנם אזורים שלמים בעיר שאין להם שום נגישות נוחה לתחבורה ציבורית. אם מערך התנועה העתידי אמור להישען באופן מהותי על תחבורה ציבורית הרי שהמערך שתכנית זו מציעה רחוק מלספק את המענה האמור, לדחות את הטענה – ראה מענה כללי – תחבורה.

לטענה כי התכנית מדברת על שמירת ערכים נופיים מרכזיים כדוגמת המבטים למרחבים החקלאיים בהיקף העיר המקום היחיד בו נותר משהו מכול זה הוא באזור המגדלים שבדרום מערב העיר, בגבול הפארק הלאומי. אלא שהנהנים הבלעדיים מנוף זה הם אותם מגדלים. מדוע לא נבנה מודל תלת ממדי ממוחשב של העיר לבדוק עובדתית מימושן של כוונות מילוליות ריקות אילו. לדחות את הטענה. התכנית נשענה על מודל תלת מימד שהוצג במהלך הדיונים בתכנית, התכנית בחנה את הנופים והמבטים ברחבי העיר ועגנה זאת בנספח הנופי ונספחים אחרים.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

לטענה כי אין בתכנית שמירה על המרחב הציבורי, השדרות והרחובות – כחלק מיצירת עיר מחוברת השומרת על המבנה השכונתי מתוכננים השדרה והרחוב כלב הקהילה וכאמצעי לחיבור בין השכונות הוותיקות והחדשות. התכנית אינה מתווה גריד של רחובות ושדרות עירוניות נוחות להתמצאות המכוונות להולכי הרגל ורוכבי האופניים לדחות את הטענה. התכנית קובעת את הגריד העירוני ואת המרחב הציבורי וכוללת נספחי נגישות לרבות נגישות לרוכבי אופניים והולכי רגל.

לטענה כי התכנית אינה שומרת על מרחקי הליכה לשירותי הציבור העיקריים, לדחות את הטענה. ראה מענה בפרק פרוגרמה ושטחי ציבור, התכנית מציעה הנגשה ראויה לשטחי הציבור העיקריים.

המערכת המסחרית תוכננה כמערכת של רחובות מסחריים חיים הקושרים את אזורי העיר השונים, מגורים ותעסוקה, והנמצאים בטווח הליכה מיידי מרוב תושבי העיר. "זה איננו מתאר את פיזור האזורים המסחריים בתכנית המוצעת שבה ריכוז מסחר במעט מקומות שחלקם רחוקים מאוד ממרבית השכונות. התחדשות המרקם הקיים גובש סל – אמצעים לשדרוג המרקם הקיים". לא מצאתי שום פרטים לגבי הסל שגובש. לדחות את הטענה. ראה מענה פתיח ההחלטה.

לטענה כי סעיף 5.4.1 א" לא יותרו כול שימושים – אשר יגרמו למטרד בלתי סביר למגורים הסמוכים לרבות אולמות שמחה, זאת לפי שיקול דעת מוסד התכנון – "שיקול דעת מוסד התכנון" זה הגדרה עמומה מידי. לדחות את הטענה. לא ניתן לקבוע בתכנית מתאר כוללת באופן גורף אילו שימושים מטרדיים למגורים, הנושא יבחן וייקבע לעת התכנון המפורט.

לטענה כי התכנית תומכת בפיתוח- מסחר שכונתי ובחזיתות מסחריות הנצרכות במרחק הליכה ואוסרת לרכז שטחים מסחריים במקדים כגון קניונים, קניונים פתוחים מסוג BIG וכדומה, למעט מרכזים שכונתיים אשר גודלם יהיה בהתאמה לגודל השכונה". מדובר בכוונה טובה אבל אין לה שום תיעוד וביטוי בתכנית בשום מסמך למעט במעט מילים אילו. לדחות את הטענה. הוראות התכנית הינן מסמך סטטורי מחייב עפ"י יוכנו תכניות מפורטות.

לטענה כי תכנון הרחבת רוב רחובות העיר איננו עומד בקנה אחד עם שימור שדרות העצים אם רוצים לשמר יש להציג תכנית שימור עצים לכלל רחובות העיר בהתאם להצהרה הזו. לדחות את הטענה, ראה מענה כללי – תחבורה. התכנון המפורט יבחן את הרחבת הרחובות בין היתר על רקע העצים הקיימים והצורך בשימורם וזאת בהתאם להוראות והנחיות תכנית המתאר.

לטענה כי הגדרת השימוש המעורב מייתרת את עצמה היות והיא כוללת כמעט כול שימוש אפשרי למעט תעשייה כבדה. גם כאן זה מייצר עמימות לגבי כוונת הועדה המקומית לגבי המתחמים המסומנים ביעוד זה. סעיף 6.2 עם זאת, בסמכות – מהנדס העיר, ניתן יהיה לפטור מהכנת נספח סביבתי תכנית שלדעת מוסד התכנון אינה גורמת להשפעה סביבתית. "יש להגדיר באילו מקרים, שימושים, היקפי תכנית, ניתן יהיה לתת פטור כזה. לקבל את הטענה בחלקה, הסמכות לפטור ממסמך סביבתי תהיה של הועדה המקומית לאחר שנועצה ביחידה הסביבתית. הועדה סבורה כי עירוב שימושים עליו לאפשר מגוון רב של שימושים במטרה ליצר עירוניות ומתחמים עם פעילות מגוונת לאורך כל שעות היממה.

לטענה כי סעיף 10.2.10 בכול תכנית מפורטת – יקבעו הוראות מפורטות לבנייה ירוקה בנספח סביבתי לאותה התכנית, בהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת. יש לחייב בתקן ירוק מבנים בני 8 יח"ד ומעלה לפי תקן הבנייה הירוקה הישראלי ולחייב מבנים

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

צמודי קרקע בעמידה בדרישות אוגדן סביבתי, בדומה לרעננה. לדחות את הטענה. אין לכלול בהוראות התכנית מתאר כוללנית הנחיות מחיבות לתקן בניה ירוקה, עפ"י המלצות הועדה מקומית, העירייה פועלת להטמעת תו תקן לבניה ירוקה במסגרת ההנחיות המרחביות.

56. 82. התנגדויות איילת סליקטר, שלומית ברקוביץ, רזי גרינפלד, אלדד רחביה, גיא חרס, ליויה אונגר, מילי ענבר, צמי אונגר, זמיר גבאי, סיגל פלדמן, אורנה בר-און, יולזרי תמר, יפעת פרטוש, דרורי רחמים, רז שם-טוב, מוטי גולדשטיין, אפרת דביר, אסתר הבר, רות גור, יניב זילברמן, רחל ציפורי, אירית גדי, יצחק רז, מוטי וינטרוב, עומר שומרון, מיכל קבלי, רחל לרנר, יובל דרור

לטענות כי כביש 531 אינו מהווה פתרון אמתי לכיוון כביש 4 לפגיעה באיכות החיים ובצביון העיר וירידה ברמת השירות, עומס על מערכת הדרכים והתשתיות הקיימות ומחסור בתחבורה ציבורית, עורקי תחבורה ראשיים ליד בתי המתנגדים גורמים למטרדי רעש ועומסים, חוסר נגישות אל תחנות הרכבת, בניגוד לתכנית קודמות שהציגו באזור ראה ירוקה ושטחים ירוקים, בניה גבוהה ומסיבית שבין היתר תסתיר את השמש ותגרום להצללה, מטרדי ריח ממכון הטהור בשכונות המזרחיות, מחסור במוסדות חינוך ותרבות, פגיעה בפארק הארכיאולוגי, מחסור במרכזיים מסחריים, לדחות את הטענות, ראה מענה כללי.

בכפוף לאמור לעיל ובכפוף לתיקונים טכניים ומשפטיים של לשכת התכנון מחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית.

החלטת הועדה לתת תוקף לתכנית תהיה תקפה לתשעה חודשים.

במקרה של סתירה בין המענה הכללי למפורט יגבר המענה הכללי.

השתתפו חברי הועדה:

גבי דניאלה פוסק, מתכנתת המחוז - (מ"מ יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות-חברה)
גבי נעמה מגורי-כהן, נציגת שר להגנת הסביבה - (חברה)
עו"ד לימור חלד רון, נציגת שר המשפטים - (חברה)

גבי דינה בן עבו, מ"מ מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות
עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית
מר דוד פיק, לשכת התכנון

נעדרו:

נציגת שר הבריאות
נציג הרשויות המקומיות

תכנית מס': 413-0351288 : מסילת משה דיין ראשונים
(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 31.7.17)

רקע:

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017029 לתאריך ישיבה מיום 31.7.17

התוואי המוצע הינו חלק מקו מודיעין – מערב ראשל"צ, המחבר בין תחנות הרכבת ראשונים במזרח ותחנת משה דיין במערב ועובר לאורך כביש 431. בקטע זה מוצעת תחנת רכבת באזור התעסוקה והמסחר מעוין שורק.

רכבת ישראל הגישה לוועדה המחוזית תשריט לדרך בהתאם לסעיף 119 ג' לחוק התכנון והבניה (דרכ/ש/84). תשריט הדרך בחן שתי חלופות לתוואי המסילה: חלופת מנהור וחלופת גישור.

חלופת המינהור ברובה ממונהרת ובחלקים משוקעת ללא קירוי. חלופת הגישור – עוברת בגשר מעל המחלפים של צומת עין הקורא (42-431) וכביש 4, כולל התחנה של מעוין שורק, כאשר החלק המערבי בחפיר פתוח עם אפשרות קרוי.

התכנית הופקדה בתאריך 23.3.17.

הוגשה לה התנגדות אחת של חברת נתיבי איילון, ההתנגדות הוגשה באיחור. ההתנגדות נבחנה על כל סעיפיה, והובהר למתנגדים שכל הנושאים בהתנגדות קיבלו מענה בהוראות התכנית.

בתאריך 22.7.17, התקבל מכתבה של גב' רויטל שגיא מנתיבי איילון המבהיר שהתקבלו הסכמות עם רכבת ישראל -מכתב סמנכ"ל פיתוח ברכבת מיום 5.7.17 ולכן החברה מסירה את ההתנגדות.

החלטה:

לאור המתואר ברקע להחלטה ולאור הסרת ההתנגדות, הוועדה מחליטה לתת תוקף לתכנית.

החלטת הועדה לתת תוקף לתכנית תהיה תקפה לתשעה חודשים. ככל שלא יוגשו במהלכם מסמכים מתוקנים בהתאם להחלטה, תבוטל התכנית ותיסגר, ללא צורך בהחלטה נוספת.