

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015024 לתאריך ישיבה מיום 19.7.15

השתתפו חברי הועדה:

מר גיא קפלן, ס. מתכנתת המחוז
מר בני חיים, נציג שר הבינוי
מר יוסי ברודני, ראש העיר גבעת שמואל
- (מ"מ יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות - חבר)
- (מ"מ נציגת שר להגנת הסביבה - חבר)
- (נציג הרשויות המקומיות – חבר)

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

נעדרו:

נציגת שר להגנת הסביבה
נציגת שר הבריאות
נציגת שר המשפטים

מרחב תכנון מקומי: הוד השרון

תכנית מס': הר/ 1202 : הר/ 1202 - מתחם 531

מטרות התכנית:

הקמת שכונת מגורים בת 4,217 יח"ד ומתחם תעסוקה. הקצאת מגרשים למבנים ומוסדות ציבור, מסחר, ספורט ונופש, בית קברות, חניון, תעשייה עתירת ידע, שטחים ציבוריים פתוחים ומתקנים הנדסיים.

גושים וחלקות:

גוש 6408 חלקי חלקות: 3, 13 - 14, 16 - 17, 19 - 20, 47, 52, 72, 91, 94 - 95, 101 - 102
גוש 6408 חלקות במלואן: 18, 50, 96, 100, 103 - 104, 107 - 108
גוש 6409 חלקי חלקות: 1 - 5, 8 - 9, 11, 13 - 14, 16, 33, 36 - 37, 39, 42, 46, 49, 50, 53
גוש 6409 חלקות במלואן: 15, 17 - 19, 21 - 28, 30 - 32, 34 - 35, 38, 41, 45, 51 - 52, 54 - 56
גוש 6410 חלקי חלקות: 292
גוש 6410 חלקות במלואן: 1 - 2, 4, 7 - 9, 13, 20 - 29, 33, 35 - 39, 42 - 44, 133 - 136, 278
גוש 6411 חלקי חלקות: 32, 34, 79, 244, 245, 333 - 334, 337, 370, 379, 380, 479
גוש 6411 חלקות במלואן: 33, 126 - 187, 195 - 203, 284, 338
גוש 6652 חלקי חלקות: 1 - 2, 11, 31 - 33, 39
גוש 6652 חלקות במלואן: 15

השתתפו:

עו"ד אלי וילצ'יק, ב"כ המתנגדים.
עו"ד מעין קישלס, משרד וינברג, ב"כ המתנגדים.
גב' מיכל פנקס.
גב' אורית קליין.
גב' שרית פומרץ.
גב' פרידמן אורנה.
עו"ד טרכטנגרט.
גב' דליה גל, בעל קרקע.
גב' יהודית גרנית, בעלים, מתנגדת.
עו"ד עמיר פולטין, ב"כ המתנגדים.
מר אמנון עודי.
עו"ד עידן חלילי, ב"כ המתנגדים.
מר יעקב זליגמן, ב"כ המתנגדים.
מר יגאל שמעון, סגן ומ"מ רה"ע הוד השרון.
אדר' סרגיו וולינסקי, מהנדס העיר הוד השרון.
אדר' יואב רוביסה, אדריכל העיר הוד השרון.
גב' ורד פרידמן, ועדה מקומית הוד השרון.
עו"ד עזרא קוקיא, ב"כ הועדה המקומית הוד השרון.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015024 לתאריך ישיבה מיום 19.7.15

אדר' דב קורן, עורך התכנית.
מר עפר ורטלסקי, יועץ תשתיות לועדה המקומית.
מר דני פוקס, יועץ תנועה.
גב' אלכסנדרה גוסובסקי, יועצת תנועה.

החלטה:

רקע:

התכנית מציעה שינוי יעוד מאזור חקלאי ליעוד מגורים, תעשייה עתירת ידע, מוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ובית עלמין עירוני.
התכנית מציעה 4,217 יח"ד בצפיפות של 17 יח"ד לדונם נטו, 230,000 מ"ר לתעסוקה, 40,000 מ"ר למסחר ושטחי ציבור בנויים ופתוחים.

השתלשלות העניינים בתכנית:

1. התכנית הופקדה בתאריך 1.11.06.
2. לתכנית הוגשו 39 התנגדויות.
3. בתאריך 29.4.07 התקיים דיון פומבי בהתנגדויות בו נשמעו טענות הצדדים. בהמשך לכך, ולאור הצהרת נציגי הועדה המקומית שבכוונתם לדון בהתנגדויות במליאת הועדה המקומית וכי הם שוקלים עריכת שינויים בתכנית במענה להתנגדויות, החליטה הועדה החלטת ביניים לפיה יינתן לוועדה המקומית פרק זמן לקיים דיון בתכנית ולהוציא החלטה, אשר תופץ לכל המתנגדים ולועדה המחוזית ולאחר מכן, תשוב ועדת המשנה להתנגדויות ותדון בתכנית.
4. בתאריכים 1.5.07 ובתאריך 2.7.07 דנה מליאת הועדה המקומית שוב בתכנית ובהתנגדויות כפי שעמדו בפניה ובפני ועדת המשנה להתנגדויות.
5. בתאריך 24.7.07 נשלחה תשובת הועדה המקומית ובתאריך 16.9.07 התקבלה הודעת הועדה המקומית כי העבירה את החלטותיה למתנגדים.
6. בתאריך 25.11.07 התקיים דיון פומבי נוסף בו הציגו שוב המתנגדים את טענותיהם ואת עמדתם בעקבות תשובות הועדה המקומית.
7. בתאריך 10.5.09 דנה ועדת ההתנגדויות בתכנית והחליטה כי התכנית תתוקן בהתאם לאמור בהחלטה, תובא התכנית לאישור ועדת המשנה להתנגדויות ולאחר מכן תפורסם לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבנייה.
8. בלשכת התכנון התקיימו ישיבות בתאריכים 20.10.10, 15.6.11, ו- 28.3.12 והוגשה תכנית לדיון על ידי הועדה המקומית בתאריך 17.8.11 ובהתאם להחלטת ועדת ההתנגדויות מיום 10.5.09.
9. בתאריך 9.2.12 התקיימה ישיבה תחבורתית במשרד התחבורה.
10. לאור שינויים רבים שערכה הועדה המקומית בתכנית, החליטה ועדת המשנה להתנגדויות בתאריך 15.7.12 על הפקדתה מחדש של התכנית בתנאים המפורטים בהחלטה.
11. נוכח חלוף הזמן, דנה מליאת הועדה המחוזית ביום 16.12.13 במינוי נציג מטעמה לוועדה להשלמת תכניות. בדיון שנערך התעוררה השאלה האם יש צורך במינוי ועדה להשלמת תכניות, ובהמשך, בדיון מיום 30.12.13 הבהיר היועץ המשפטי לוועדה כי אין צורך במינוי ועדה להשלמת תכניות.
12. יו"ר הועדה המחוזית האריכה את המועד למילוי תנאי ההפקדה עד ליום 30.7.14.
13. התכניות המתוקנות הוגשו ללשכת התכנון בתאריך 29.7.14.
14. התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים בתאריך 12.9.14.
15. התכנית לא נקבעה טעונת אישור השר, התקבלו הערות מינהל התכנון.
16. ועדת ההתנגדויות החליטה ביום 9.11.14 להאריך את תקופת הגשת ההתנגדויות עד לתאריך 19.11.14.
17. לתכנית הוגשו 7 התנגדויות מטעם עיריית הוד השרון ומטעם בעלי קרקע בתחום התכנית ובסמוך לה.

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2015024 לתאריך ישיבה מיום 19.7.15

18. בתאריך 4.1.15 שמעה הוועדה את התנגדויות לתכנית והחליטה לשוב ולדון בהתנגדויות באחת מיישובותיה הקרובות.
19. בתאריך 1.2.15 ועדת ההתנגדויות דנה בתכנית והחליטה כי היות והתכנית לא הובאה לידיעת הועדה המקומית כפר סבא כמתחייב מהוראות החוק לעניין רשות גובלת, יינתן לה פרק זמן של 30 ימים לצורך הגשת התנגדות לתכנית ככל שימצא שיש צורך בכך. עוד הוחלט כי ככל שתוגש התנגדות על ידי הועדה המקומית כפר סבא, תבחן סוגיית אופן המשך הדיון בתכנית והצורך בשינוי הרכב החברים.
20. בתאריך 17.2.15 נדונה התכנית בוועדה להקלה בקווי בניין וניתנה לה ההקלה המבוקשת מתמ"א/2 ומתמ"א/23.
21. בתאריך 14.7.15 התקבלה בלשכת התכנון הודעת אדר' העיר כפר סבא בה היא מודיעה על הסרת ההתנגדות לתכנית.
22. לאור העובדה כי בעת שמיעת ההתנגדויות הועדה מנתה קוורום של שלושה חברים ובניהם ראש עיריית כפר סבא מונה קוורום חדש של חברי הוועדה, טרם הדיון הועבר לחברי הוועדה המידע הנדרש לגבי ההתנגדויות.

מהלך הדיון החיצוני :

יו"ר הוועדה, זהו דיון שני של שמיעת התנגדויות. בקוורום קודם השתתף ראש העיר כ"ס. לאחר הדיון הראשון נטען מפי עיריית כ"ס כי לא קיבלו הודעה על הפקדת התכנית כרשות גובלת. עיריית כ"ס הגישה התנגדות ולאור הגשת ההתנגדות נקבע כי יש לשנות את קוורום הוועדה, הקוורום החדש כולל חבר וועדה אחר את ראש מועצת גבעת שמואל. ביום רביעי האחרון עיריית כ"ס הודיעה על הסרת ההתנגדות אולם הוחלט לאפשר למתנגדים להשמיע את התנגדויותיהם בפני הקוורום החדש.

עו"ד וילצ'יק, ציין כי היה הרכב שהיה חבר פסול עם ניגוד עניינים חצי שמעו את ההתנגדויות נוצר מצב לא תקין. מבקש כי במידה ויש החלפה אזי יש להחליף את כל הקוורום.

יועמ"ש הוועדה, לא בכל פעם שחבר מתחלף בשל אילוף ניתנת למתנגדים אפשרות להשמיע מחדש את ההתנגדות, במקרה הנוכחי ניתנה אפשרות שכזו ואין ממש בטענה לפגם בהליך.

עו"ד וילצ'יק, מייצג בעלי קרקע מתחום התכנית. חלקות שבחלקן נמצאות בתחום דרך 531. התכנית שהופקדה ב- 2007 הם היו בתחום התכנית ובתכנית הנוכחית הם מחוץ לקו הכחול. ציין כי קיימת עת"מ שטרם הוכרעה.

יועמ"ש הוועדה, ציין לגבי צו ביניים כי בימ"ש לא הוצא צו מניעה ולכן ניתן לקיים את הדיון.

עו"ד וילצ'יק, חזר על הטענות בהתנגדות הכתובה. סוגית שיחזור הזכויות. והתייחסות לשינוי בקו הכחול. סוגית מס' התכנית.

סמכות ועדת ההתנגדויות להחליט על הפקדת תכנית שינויים רבים שחלו בתכנית בין העותק שהופקד ב- 2014 לבין העותק שהופקד ב- 2006. אי הכללת הדרך לעניין קביעת הוראות ביחס לדרך. פיצויים לפי 197 – התייחסות לזמן שחלף ואי כדאיות.

עו"ד יהודית גרניט, מייצגת בעלי קרקע בתחום דרך 531. חוזרת על האמור בכתב התנגדות. טענה לצדק חלוקתי.

עו"ד מעיין קיצלס, מייצגת בעלי קרקע בתחום דרך 531. חוזרת על האמור בכתב ההתנגדות. מתנגדת מבעלי הקרקע בתחום התכנית ציינה כי לאור בקשת המדינה כי לא יתבעו פיצויים הובטח לנו פיצוי באיחוד וחלוקה. ולכן יש כאן קונוניה של השלטון.

עו"ד וילצ'יק, ביקש כי הוועדה תאפשר לעו"ד פולטיין להציג את התנגדותו ולא כמענה להתנגדות עו"ד וילצ'יק.

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2015024 לתאריך ישיבה מיום 19.7.15

עו"ד פולטין, מייצג בעלים מתחום התכנית, כ- 100 דונם. חוזר על האמור בכתב ההתנגדות. ציין כי החלטת הועדה שלא להכניס לתחום הקו הכחול את כביש 531 היא ההחלטה הנכונה. כמו כן ציין כי קיימת אי בהירות בהוראות התכנית למעמד החניון – האם ציבורי או פרטי.

עו"ד זליגמן, מתייחס לסעיף 6.5 לעניין פיתוח תשתיות קיימת הוראה מהחלטת ועדת התנגדויות שלא הוטמע בהוראות התכנית המופקדת

אדר' סרג'ו מהנדס העיר הוד השרון :

1. חזר על התנגדות מהנדסת העיר כפי שהוגשה- מצב קיים שטח לתעסוקה לפי צפי אוכלוסייה יהיה 7 מ"ר לנפש. קיימים תנאים אופטימליים מבחינת נגישות להעצמת התעסוקה.
2. בקשה להכליל את בית העלמין בתחום האיחוד והחלוקה.
3. בקשה חדשה מבקש כי המיגון האקוסטי יהיה על חשבון נתיבי ישראל.
4. בקשה לבטל את התנאי למתן תוקף לעניין החיבור לכביש 40 ולקבוע תנאי זה לשלב היתרי בניה.
5. לענין החניון הכוונה הינה לחניון ציבורי שירשם ע"ש העיריה.

אדר' דב קורן, התייחס להתנגדות שהוגשה באיחור לעניין תגפ / 329. הקו הכחול מכסה את רוחב 6 המטר של הכביש. התגפ הרחיבה את הדרך ל- 12 מטר. ככל שהתגפ בתוקף צריכה להיות רצועה של 6 מטר נוספים עבור הדרך. בפועל הדרך לא סלולה והנגישות למגרשים היא מהחזית המזרחית. התושבים מבקשים לאפשר להם נגישות גם מהחלק העורפי.

עמדת מהנדס העיר, תכנונית – מעוניינים בכביש הזה ברוחב 12 מטר. חשוב החיבור לרחוב ששת הימים.

מר שמעון יגאל סגן ראש העיר ומ"מ ראש העיר, מבקש לקדם את התכנית. מציינ כי לא ניתן לקדם תכנון בתכנית סמוכה כי קיימת אי וודאות. מבקש כי תתקבל החלטה.

עו"ד וילצ'יק, ציין כי לדיון לא זומנו הרכבת ומע"צ. ולא ניתנה להם היכולת לטעון בעד או נגד שיחזור הזכויות. יש מקום לשמוע את כל הגורמים הרלוונטיים. ההסכם הוא בין הועדה המקומית למשרד התחבורה. מתנגד מבעלי הקרקע ציין כי במידה ויתווספו זכויות בתחום התכנית תיפתר הבעיה של חלוקת הזכויות בין הבעלים השונים.

מהלך הדיון הפנימי:

בדיון החיצוני עלו הטענות העיקריות הבאות :

1. בקשה שהקו הכחול יכלול את כביש 531 ולא יקבע בהראות התכנית האם יש שחזור זכויות .
2. בקשה שלא לאפשר הפקעת שטחים ציבוריים טרם אישורה של תכנית איחוד וחלוקה
3. טענה לפיה סעיפי התכנית שהופקדה בשנת 2006 שונים מסעיפי התכנית שהופקדה בשנת 2014, ללא שהתקיים עליהם דיון בוועדה המחוזית
4. מבקשים לבטל הוראות המחייבות ביצוע על בעלי הקרקע.
5. בקשת עיריית הוד השרון לתוספת זכויות בשטחי התעסוקה.
6. בקשת הבהרה לגבי מעמדו של החניון בסמוך לרכבת
7. מעמדה של תגפ 329.

יועמ"ש הועדה, סקר בפני חברי הועדה את עמדת המדינה בנוגע לשחזור זכויות וכן את העמדה המעודכנת לגבי מקרי עבר כפי שהובאה בהליכים התלויים ועומדים בבתי משפט. כמו כן סקר היועמ"ש את עמדת המדינה באשר להכללת שימושים על עריוניים בתכניות איחוד וחלוקה ואת הקושי בהכללתו של בית עלמין במסגרת תכנית לאיחוד וחלוקה.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015024 לתאריך ישיבה מיום 19.7.15

יו"ר הוועדה, סבור שיש להרחיב את הקו הכחול וששאלת האיחוד והחלקה תהיה בהתאם לכללים ולמצב המשפטי הנהוג בעת האיחוד וחלוקה.

לגבי בית העלמין סבור כי בתכנית המציעה 4,000 יח"ד לישוב ניתן לקבוע כי תוספת השטח עבור בית עלמין היא חלק משירותים שנדרשים עבור השכונה ולכן היה ניתן לצרפם לתכנית האיחוד והחלוקה, יש קושי בנושא לאור עמדת היועץ המשפטי לועדה.

נציג משרד השיכון, נושא האיחוד והחלוקה הינו נושא עקרוני וארצי תלוי ועומד להכרעה בבתי משפט, להכרעה תהיה השפעה גם על סוגיית שחזור הזכויות בתכנית זו.
נציג הרשויות המקומיות – רואה חשיבות גדולה מאוד בקידום התכנית, זהו צעד קדימה לאישור התכנית ולכן תחת המגבלות הקיימות רואה לנכון להכניס את הכביש לקו הכחול.
הצעת ההחלטה נמסרה בעת הדיון לעיון חברי הוועדה.

החלטה:

הוועדה, לאחר ששמעה את ההתנגדויות ואת המענה להן, מחליטה לתת תוקף לתכנית כמפורט בהחלטה זו:

כללי והיקף הזכויות בתחום התכנית:

תכנית הר/ 1202 מהווה השלמה לחלקו הצפוני של היישוב הוד השרון ומעניקה ליישוב מתחם משמעותי אשר מצטרף ליישוב הקיים, ומכיל בתוכו את הנדרש עבור התושבים העתידיים להתגורר במתחם. התכנון המוצע נותן מענה בנושאים הפרוגרמטיים, התכנוניים והתחבורתיים ובכך התכנית כפי שהופקדה משקפת את התפיסה התכנונית בהתאם להיום.

בעת הדיון נשמעה טענת הרשות המקומית לפיה, יש להוסיף שטחי תעסוקה ומנגד הועלו טענות של מתנגדים בתחום התכנית, המבקשים להגדיל את כמות יחידות הדיור בתכנית.
התכנית נשוא הדיון, הינה תכנית שנמצאה ראויה תכנונית בהיבטיה השונים וביניהם: תכנון אורבני, צפיפויות העומדות על כ- 17 יח"ד לדונם נטו ונמצאת ברף הגבוה של הצפיפות המותרת לפי תמ"א 35 (10-20 יח"ד לדונם נטו), פרוגרמה, תחבורה וכיוצ"ב. המתחם, מאפשר תוספת משמעותית של מגורים במחוז המרכז וכן תוספת של שטחי תעסוקה, אשר יחזקו את החוסן הכלכלי של היישוב הוד השרון.

תכנית הר/ 1202 מקודמת במוסדות התכנון מעל לעשור. הוועדה סבורה כי התכנית המופקדת במתכונתה הנוכחית הינה תכנית ראויה ונכונה תכנונית וכי יש מקום להביא את ההליך התכנוני לגמר ולהכריע בהתנגדויות במסגרת התכנית הנוכחית.

משמעות תוספת זכויות בתכנית תחייב הליך תכנוני נוסף, של בחינת השלכת התוספת המוצעת בהיבטים השונים כגון: תחבורה, ניקוז, פרוגרמה ועוד.

הוועדה מוצאת כי סיום ההליך התכנוני בתכנית זו, אשר כאמור הינה תכנית ראויה תכנונית, הינה מטרה חשובה לא פחות ולנוכח צוק העיתים אף יותר, מתוספת כזו או אחרת של זכויות, בחלופה שלא הוצגה על ידי המתנגדים בפני הוועדה ואשר תחייב זמן תכנון נוסף וכן הפקדה או הליך התנגדויות נוסף.

יש לציין כי חטיבת הקרקע המתוכננת במסגרת תכנית הר/ 1202 עברה הליך של עדכון תכנוני במסגרת דיונים בוועדה המקומית. בהתאם לשינויים שהתבקשו על ידי הוועדה המקומית בשנת 2007, הוחלט להפקידה מחדש בשנת 2012.

לתכנית במתכונתה הנוכחית לא הוגשו התנגדויות של תושבים גובלים ושאינם בעלי זכויות בתחומי התכנית עם זאת, לדיון בהתנגדויות התייצב תושב המתגורר בסמוך לשטח התכנית, אשר לא הגיש התנגדותו, אך העלה טענות שונות. סייג לכך הינה התנגדות מאוחרת של תושבים הנמצאים ממזרח לעניין תגפ / 329 שלגביהן יינתן מענה פרטני.

במקביל לקידום תכנית זאת החלה הוועדה המקומית הוד השרון לקדם תכנית מתאר ליישוב הוד השרון. במסגרת תכנית המתאר נקבעים היעדים ונבדקים הצרכים העתידיים לצורך מימוש יעדים אלו. מן הראוי כי במסגרת זו ייבחנו, בראייה כלל יישובית, הצרכים של תשתיות תחבורתיות, תשתיות רטובות, פרוגרמה, תוספת פיתוח וככל שימצא הצדק, גם העצמה של זכויות בנייה בשטחן של תכניות מאושרות בתחום העיר, ולא מן הנמנע כי הנושא ייבחן גם ביחס לתכנית זו.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015024 לתאריך ישיבה מיום 19.7.15

לעניין תקן החניה- הועדה קובעת, כי נוכח סמיכותה של התכנית לתחנות רכבת ובהתאם להוראות תכנית המתאר שהומלצה להפקדה על ידי הועדה המקומית, בסעיף 6.1.4 ימחקו המילים "אולם לא יפחת מ- 1.7 מקומות חניה ליח"ד", כך שתקן החניה למגרשי המגורים בתכנית יקבע בהתאם לתקן הארצי שיהיה תקף לעת הוצאת היתר הבניה, וכן יחולו יתר הוראות הסעיף.

טענה לשחזור זכויות והכללת כביש 531 כחלק מהקו הכחול של תכנית זאת:

טענה שהוצגה בידי המתנגדים הינה כי יש לכלול את כביש 531 בתחום הקו הכחול של התכנית ולאפשר שחזור זכויות. בעניין זה גם הוגשה עתירה מינהלית (עת"מ 10289-04-13) שעודה תלויה ועומדת, ולאחרונה הוגשה בקשה לצו ביניים במסגרת ההליך, בית המשפט לא נתן צו ביניים בשלב זה אולם קבע שניתן לחדש את הבקשה לעת קבלת החלטה בתכנית.

לגופה של טענה, הועדה שבה ומפנה לדברים שנאמרו בדיון הפנימי ביום 15.7.12, כדלקמן:

"חלק מטענות המתנגדים היו לסוגיה של היקף ההפקעות הנכללות בתכנית

ולסוגיה של שחזור זכויות הקיים לפי סעיף 14 בהוראות התכנית.

בהמשך לטענות אלו הבהירה היועצת המשפטית את עמדת המדינה בדבר

שימוש בכלי איחוד וחלוקה לצורך תכנוני ולא אך ורק במטרה "לפצות" את

בעלי הקרקע את הקושי בהכללת דרכים ארציות ובית עלמין המשמש אל

כלל התחום העירוני כחלק ממתחם איחוד וחלוקה כאשר לא קיים קשר

תכנוני הדוק בתוך המתחם לאיחוד וחלוקה. בנוסף, בהוראות התכנון מח/

54/ד ומח/113, אשר מטרתן הייתה הקמת כביש 531 ומסילת הרכבת, לא

נקבעה הוראה של שחזור זכויות וקיים סעיף הקובע מנגנון של הפקעה עבור

השטחים הציבוריים".

וכן מפנה הועדה להחלטתה באותו דיון (סעיפים 1 – 2):

"1. לעניין הכללת כביש 531 ומסילת הרכבת מחליטה הועדה כי לא ניתן

לכלול את דרך 531 ומסילת הרכבת שהינה תשתית ארצית אשר כבר אושרה

בתכנית מח/ 54 / ד' ומח/ 113 והיא אינה מקיימת קשר תכנוני ישיר הדוק

וספציפי בין המתחם לבין הדרך, באיחוד וחלוקה יחד עם יתר שטחי

התכנית. הועדה מחליטה לעדכן את הקו הכחול של התכנית ולהוציא את

הכביש מתחום התכנית.

2. הייעוד עבור הרחבת בית עלמין לא ייכלל בתחום האיחוד והחלוקה".

הועדה שבה ומדגישה כי כביש 531 הוא דרך סטטוטורית המוסדרת במלואה במסגרת תכנית לדרך 531 מח/ 54 / ד והיא מחברת בין כביש 2 (כביש החוף) לבין כביש 6. הכביש מספק שירות לערים, הרצליה, רמת השרון, חוף השרון, רעננה, כפר סבא, הוד השרון, פתח תקווה, יישובי דרום השרון. כביש 531 אינו מקיים קשר תכנוני ישיר והדוק וספציפי בין המתחם לאיחוד וחלוקה לבין הכביש (אשר מאושר בתוכניות קודמות) ולמעשה לא קיים כל צורך תכנוני בהכללת מקטע קטן מדרך 531 במסגרת תכנית זאת.

הכללתה של דרך 531 גם בתוכנית האיחוד וחלוקה, על אף היותה דרך מאושרת סטטוטורית, נועדה אך ורק על מנת לאפשר פיצוי בעלי הקרקעות בתחום הדרך שכבר תוכננה במסגרת תכניות קודמות. פיצוי - באמצעות הקצאת זכויות בשכונת המגורים החדשה לפי ערך הקרקע שהייתה בבעלותם, בייעוד חקלאי, בטרם שינוי הייעוד לדרך.

עוד מציינת הועדה, כי רק לאחרונה שבה ונדרשה ועדת המשנה לעררים לסוגיה של שחזור זכויות ואשררה עקרונות אלו, וזאת בהחלטתה בערר 32/14 חברת גיבמיר בע"מ נ' הועדה המקומית רחובות (החלטה מיום 24.11.14) – ראו בסעיפים 66 ואילך.

בנוסף מציינת הועדה, כי במסגרת ההתדיינות המשפטיות, הסכימה המדינה להכיר בחריגים מוגבלים הנוגעים למקרי עבר לגביהם תתאפשר נקיטה בהליך של שחזור זכויות (ולדברים גם ביטוי בהחלטת ועדת המשנה לעררים הנ"ל). בעניין זה הגישה הועדה המחוזית באמצעות הפרקליטות הודעה לבית המשפט בהליך המתנהל, בה הסבירה מדוע המקרה הנדון אינו נכנס לגדר החריגים האמורים, והועדה שבה וחוזרת על האמור שם (ההודעה צורפה כנספח 15 להתנגדות שהגיש עו"ד וילצ'יק).

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015024 לתאריך ישיבה מיום 19.7.15

יחד עם זאת, לאור הטענות להבטחות עבר שאינן מתבררות עתה, מחליטה הוועדה כדלקמן:
הקו הכחול של התכנית יתוקן חזרה באופן שבו ייכלל בתחומו כביש 531 כפי שהופיע במסמכי התכנית המקוריים. עם זאת מדגישה הוועדה כי במצב המשפטי הנוכחי, השטחים בתחום כביש 531 אינם אמורים להיכלל בתכנית איחוד וחלוקה. ככל שיחול שינוי במצב המשפטי ניתן יהיה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה (שתערך בסמכות הוועדה המקומית) לערוך טבלאות מתאימות ומובן כי כל טענות הצדדים שמורות להם. הוראות התכנית ישקפו החלטה זו, בתאום עם יועמ"ש לשכת התכנון.

לעניין בית העלמין, הוועדה סבורה כי השימוש נחוץ לעיר הוד השרון וכי משיקולי תכנון יש להותירו בתחום הקו הכחול של התכנית. לעמדת המדינה לא ניתן להכליל בית עלמין המהווה שימוש ציבורי על עירוני הנדרש להפקעה בתכנית איחוד וחלוקה.

מענה מפורט להתנגדויות:

התנגדות עיריית הוד השרון -

מבקשת להוסיף זכויות לתעסוקה בהיקף של כ- 360 אלף מ"ר תעסוקה (כ- 300% בניה) ללא שינוי בהיקפי המסחר מהנימוקים הבאים תכנית המתאר המתגבשת בימים אלה, הצביעה על צורך בתוספת שטחי תעסוקה בתחום העיר על מנת לשמור על יחס ראוי בין מגורים ותעסוקה. המיקום המוצע הינו המיקום המיטבי לפיתוח שטחי תעסוקה בהיקפים נרחבים בשל הישענותו על תחנות הרכבת נורדאו וסוקולוב ועל דרך 531 - לדחות את הטענה - ראו בעיקרי ההחלטה.

בחווה"ד שהגישה הוועדה המקומית, ביחס להתנגדויות, הועלו טענות נוספות להתנגדות כפי שהוגשה לוועדה בכתב. הוועדה מציינת שהתייחסותה אליהן הינה מבלי לתת לטענות אלה מעמד של התנגדות פורמלית:

א. לטענה להכנסת בית העלמין כחלק מההליך של האיחוד וחלוקה ובמידה ודרישה זאת לא אפשרית אז להוציאו לחלוטין מהקו הכחול של תכנית זאת - לדחות את הטענה - ראה מענה בפתיח להחלטה.

ב. לבקשה לשנות את ההתניה התחבורתית של חיבור לכביש 40 ממתן תוקף לתכנית הנוכחית לשלב של תכניות האיחוד והחלוקה- לקבל את הטענה בחלקה- היות ובמסגרת תכנית זאת לא ניתן לממש זכויות בניה ונדרש מהלך נוסף של תכנית איחוד וחלוקה, הוועדה סבורה כי ניתן לקבוע כי הוראה זו תתווסף כתנאי להוצאת היתרי בנייה מכוח התכנית.

התנגדות עו"ד וילצ'יק בשם בעלי קרקע בגוש 6408 חלקה 20 ובגוש 6409 חלקות 4-1 פגמים המחייבים את בטלות ההפקדה וכן את דחיית העל הסף:

1. לטענה להיעדר סמכות לוועדת המשנה להתנגדויות להורות על הפקדת תכנית - לדחות את הטענה - ועדת המשנה להתנגדויות הינה ועדת משנה סטטוטורית בהתאם להוראת סעיף 11 לחוק. ועדת המשנה, בעת שהיא דנה בהתנגדויות, רשאית לקבל קשת רחבה של החלטות, ובין אלה, להפקיד מחדש את התכנית.

העוררים מבססים את טענתם על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים בעת"מ (י-ם) 12980-06-12 קדמת עדן בע"מ נ' ועדה מחוזית ירושלים. אולם, המדינה ערערה על פסק דין זה (עע"מ 9167/12) ובדיון שהתקיים ביום 22.5.13 הוא התבטל בהסכמת הצדדים (למעט משיב 4).

2. לטענה כי התכנית המופקדת אינה עולה בקנה אחד עם החלטות ההפקדה- לדחות את הטענה- ועדת המשנה להתנגדויות דנה בתכנית בתאריך 10.5.09 והחליטה על תיקונים ושינויים בתכנית כמענה להתנגדויות שהוגשו לה ולאחר מכן שיערך פרסום לפי סעיף 106 (ב) במתכונת של הפקדה.

בעקבות אותן בדיקות הונחה על שולחן הוועדה המחוזית תכנית שכללה שינויים רחבים מאלו שעמדו בבסיס החלטת הוועדה משנת 2009. על רקע זה ובישיבה פנימית של ועדת המשנה

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2015024 לתאריך ישיבה מיום 19.7.15

להתנגדויות קבעה הועדה כי נוכח השינוי שנערכו והוצגו לועדה היא מורה על הפקדתה של התכנית מחדש. (ראה גם ס' 10-8 ברקע החלטה).

הועדה המקומית הגישה ללשכת התכנון תשריט והוראות מתוקנים השונים באופן מהותי מהעותק שהופקד ומהחלטות ועדת המשנה להתנגדויות.

בשל כך, נדונה התכנית המתוקנת שהוגשה על ידי הועדה המקומית בוועדת המשנה להתנגדויות. ועדת המשנה להתנגדויות החליטה להפקיד מחדש את התכנית שעמדה בפניה.

השינויים אותם ציין עו"ד וילצ'יק בהתנגדותו היו חלק ממסמכי התכנית שעמדו בפני ועדת המשנה להתנגדויות.

לאור האמור, לעיל, ההשוואה שערך עו"ד וילצ'יק בין מסמכי התכנית המופקדת בשנת 2006 ובין התכנית שהופקדה בשנת 2014 אינה ההשוואה הרלוונטית.

בהתייחס לשינוי התכנית לתכנית מבא"ת, הוועדה קובעת כי מדובר בשינוי טכני בלבד ולא שינוי בהוראות התכנית ובמהותן.

3. לטענה כי השינויים שנערכו בתכנית מהותיים ומחייבים את שינוי שמה - לדחות את הטענה - סוגיית שם או מספר התכנית הינה סוגיה פרוצדוראלית גרידא: התכנית חלה על אותו המתחם ומציע שינויים תכנוניים אשר לדעת הוועדה חייבו הפקדה מחדש לצורך ביצוע הליך של יידוע הציבור. הוועדה אינה מקבלת את הטענה כאילו הותרת השם על כנו עלולה לפגוע במתנגדים פוטנציאליים שיסברו כי פרסומה מחדש להפקדה נעשה מטעם טכני בלבד, הועדה סבורה כי פרסומה של התכנית להפקדה מחדש, גם באותו השם, מאפשר לכל החפץ בכך לבחון את התכנית המעודכנת ולהגיש התנגדות לתכנית.

4. לטענה כי השינויים בתכנית חייבו דיון בוועדה המקומית טרם הדיון להפקדה - לדחות את הטענה - מליאת הוועדה המקומית דנה בתכנית בתאריכים 1.5.07 ובתאריך 2.7.07 ועל סמך דיונים אלו הומלצו השינויים בתכנית שהוגשה על ידי הועדה המקומית ללשכת התכנון ונדונה בפני ועדת ההתנגדויות, אשר החליטה להפקדה מחדש. בנוסף, הועדה המקומית קיימה דיון בהתנגדויות והעבירה את המלצתה אל המתנגדים ואל לשכת התכנון. הוועדה המקומית (שהיא גם מגישת התכנית) הציגה את עמדתה המעודכנת גם בדיון בהתנגדויות.

5. לטענה כי קיים צורך לוודא כי יזמת התכנית עושה מעוניינת בתכנית - לדחות את הטענה - במידה ויזמת התכנית לא הייתה מעוניינת בקידום התכנית היה בידיה שלא להגישה אל לשכת התכנון לצורך ביצוע ההפקדה בפועל. בפני יזם התכנית קיימת האפשרות להודיע על משיכת התכנית. במקרה זה הוועדה המקומית הגישה את מסמכי התכנית לצורך ההפקדה, ואף ביקשה מיורר הוועדה המחוזית להאריך את המועד לצורך מילוי תנאי ההפקדה.

6. לטענה כי התכנית נעדרת חתימת יזמת התכנית ומגישתה - לדחות את הטענה - ע"ג מסמכי התכנית קיימת חתימה וחורתמת של הועדה המקומית הוד השרון (עמ' מס' 1).

בתכנית המופקדת נפלו פגמים המחייבים את ביטולה:

התכנית פגומה היות ואינה כוללת בתחומה את כביש 531 ומסילת הברזל מהטעמים הבאים: כאמור לעיל, החליטה הוועדה לכלול את כביש 531 בתחום התכנית, מהטעמים שנמנו לעיל. יחד עם זאת, מכיוון שלעמדת הוועדה הכללת כביש 531 במתחם איחוד וחלוקה אין משמעה כי חלקות הכביש יכללו בתכנית איחוד וחלוקה עתידית, אלא אם ישתנה המצב המשפטי, תתייחס הוועדה לטענות שהוצגו.

1. לטענה כי לא ניתן לתת הקלות מדרך ארצית ומציר מסילת הברזל ללא הכללתה של הדרך והמסילה בתחום התכנית - לדחות את הטענה - אין כל מניעה לתת הקלות מכביש ארצי או מציר מסילת ברזל מבלי להכליל את אלה בתחום התכנית וכך נעשה לא אחת בתכניות הדורשות הקלות שכאלה, יחד עם זאת יש להדגיש, כי קווי הבניין נכללים בתחום הקו הכחול של התכנית. התכנית קיבלה את ההקלה הנדרשת בוועדה להקלה בקווי בניין בתאריך 17.2.15.

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2015024 לתאריך ישיבה מיום 19.7.15

2. **לטענה כי דרך 531 ומסילת הברזל הכרחיות להיתכנות התכנית ולכן יש להכלילן בתחום התכנית, הכוללת, בין היתר, התניות בין שלבי בניה לבין התקדמות ביצוע כביש 531 - לדחות את הטענה** - התכנית כוללת התניות ותחבורתיות המתייחסות לכביש 531. אולם, עובדה זו אינה מחייבת לכלול את כביש 531 בתחום הקו הכחול, שכן התכנית אינה משנה את ההוראות החלות על כביש 531 עצמו, כפי שאושרו בתכנית מאושרת מח/54 ד ועל כן לא נדרש להכלילה בתחום הקו הכחול של תכנית הר/1202. הוועדה תדגיש כי לא אחת נקבעות בתכנית התניות תשתיות שונות המתייחסות לכבישים, מחלפים, מט"שים, וכיוב', אך אלה אינם נכללים בתחומי הקו הכחול של התכנית, ולעיתים גם מרוחקים ממנה מרחק רב.
3. **לטענה לפגיעה בצדק החלוקתי - לדחות את הטענה** - ראו בעיקרי ההחלטה.
4. **לטענה לפגיעה בלתי מידתית בזכויות הקניין- לדחות את הטענה** - ראו בעיקרי ההחלטה. הוועדה מדגישה כי בניגוד לנטען בהתנגדות, מתן זכויות "סחירות" לבעלי הזכויות ("המקוריים") בתחום כביש 531 מאליו תביא לצמצום במידה כזו או אחרת של זכויות המוקצות ליתר בעלי הזכויות בתחום התכנית. הותרת מספר יח"ד שנקבעו בתכנית קודמת תביא לעשיית עושר ולא במשפט- לדחות את הטענה - מספר יחידות הדיור בתכנית נקבע על סמך שיקולים תכנוניים רלוונטיים, ובגריעת כביש 531 ומסילת הברזל משטח התכנית אין כדי לשנות בעניין זה.
5. **לטענה כי כביש 531 נכלל באיחוד והחלוקה של תכנית סמוכה ואי הכללתה בתכנית זו, מביא לאפליה פסולה - לדחות את הטענה** - בעניין רעננה הסכימה המדינה לשוב ולדון בעניין הפקדת תכנית רע/2012 א, שכן באותו מקרה נסלל כביש 531 מכוחה של תת"ל 15 שכללה הוראת שחזור זכויות, והכל מהטעמים שפורטו בהודעות שהוגשו לבית המשפט (וצורפו כנספחים להתנגדות). במקרה הנוכחי התכניות מכוון נסללו הכביש ומסילת הברזל לא כללו הוראה שכזו, ולכן עמדת המדינה הינה כי במקרה זה לא החרגי שמאפשר (כמעין "הוראת מעבר") לבחון הכללת מנגנון של שחזור זכויות.
- יצוין כי בכל מקרה, גם בעניין רעננה, ההחלטה הסופית לעניין שחזור הזכויות תתקבל רק לאחר שמיעת המתנגדים לעניין זה, והוועדה הבהירה זאת בהחלטתה מיום 1.12.14 שם קבעה כי ניתן לקדם את התכנית בהתאם לקו הכחול שהוגש מלכתחילה במתכונת של "שחזור זכויות", אך הדגישה כי "החלטתה זו הינה החלטת ביניים בלבד לצורך קידום התכנית, שכן בשלב זה לא נשמעו מי שעלולים להיפגע ממהלך של שחזור זכויות".
6. **לטענה לסתירה להבטחות שלטוניות - לדחות את הטענה** - ההסכמים שחתמו המתנגדים, ואשר צורפו להתנגדות, לא נכרתו ולא אושרו על ידי הוועדה המחוזית. הוועדה סבורה כי בהחלטות קודמות שלה אין כדי להקים עילה לטענה של הבטחה שלטונית, שכן מדובר בהחלטות ביניים במסגרת ההליך התכנוני. עוד תדגיש הוועדה המחוזית שהכללת שחזור זכויות במקרה זה אינה אפשרית שכן היא עומדת בניגוד לתכלית של מנגנון איחוד וחלוקה וכל עיקרה במקרה זה היא פיצוי. לפיכך, אין מקום לאפשר שחזור זכויות נוכח טענה זו.
7. **לטענה להעדר יעילות כלכלית - לדחות את הטענה** - הוועדה מפנה בעניין זה לטיעוני המדינה בערעור בעניין אגבא (עע"מ 7277/10), שם נכללה התייחסות לטענות אלה.
8. **לטענה כי התכנית עמומה באשר לשימושים המותרים בייעוד למבנים ומוסדות ציבור - לקבל את הטענה בחלקה** - בהוראות התכנית ייקבע (באופן דומה לתכנית המתאר המתגבשת) כי השימושים בשטחי הציבור יהיו מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, קהילה וספורט (כולל בריכות שחייה), שירותים מוניציפליים ושירותי חירום.
9. **לטענה כי התכנית עמומה לשימושים המותרים במתקן הנדסי - לקבל את הטענה בחלקה** - בהוראות התכנית בסעיף 4.12 קיימת התייחסות למתקן ההנדסי המוצע במגרש 641 באמצעות הפנייה לתכנית מאושרת - הר/מק/329/40 אשר כל מהותה הינו המתקן ההנדסי. התכנית אינה מוסיפה על האפשרי במגרש זה מעבר למוסדר בתכנית הר/מק/329/40. המתקן ההנדסי הינו בריכת מים בריכת אגירה ומיכון עזר. הוועדה מחליטה כי בסעיף 4.12 ירשמו הוראות הבאות שיחולו בנוסף להוראות המאושרות בתכנית שבתוקף:

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015024 לתאריך ישיבה מיום 19.7.15

- א. מיקום משאבות המים והגנרטור יהיה במקום מרוחק ממגרשי המגורים, על מנת להפחית ככל הניתן רעש מהמגורים.
- ב. תנאי להיתר בניה למתקנים נוספים יהיה אישור היחידה הסביבתית.
- ג. יתווספו הנחיות לפיתוח שצ"פ 712 כי הפיתוח, הגינון ונטיעות עצים יתחשבו במיקום המתקן ההנדסי ע"מ למנוע ככל הניתן, נראות ונגישות למתקן, באישור מהנדס העיר.
- ד. יבוטל סעיף 6.11 ט'.

10. לטענה להוראות התכנית באשר לפיתוח שטחי הציבור הינן בעייתיות ופסולות - לדחות את הטענה - המתנגדים מלינים על הוראת סעיף 6.14 לתקנון הקובעת כי "הוצאת היתרי בניה למגורים יותנה בפיתוח שטחי הציבור" ועל הוראת סעיף 4.6.2(א) הקובעת כי "פיתוח השטח הציבורי הפתוח יעשה בד בבד עם פיתוח שכונות המגורים". תכלית הוראות אלה להבטיח כי לא יוצר מצב בו ימומשו מגרשי המגורים ללא שיובטח קיומם של שטחי הציבור הנדרשים להם. מדובר בהוראות תכנוניות נדרשות, אשר מעניקות מרווח של שיקול דעת לוועדה המקומית, המתחייב בשים לב להיקפה של התכנית ופרק הזמן שידרש למימושה. הוועדה מדגישה, בהמשך לנטען בהתנגדות, כי אין בהוראות אלה כדי לקבוע דבר בהתייחס לזהות הגורם שאחראי לפיתוח שטחי הציבור או למימון פיתוחם, וזה ייעשה על פי כל דין.

11. לטענה לקביעת הוראות בתכנית לעניין הוצאות "תכניות אחרות" / רישום של תשריטי חלוקה, הינה פסולה ובלתי חוקית - לקבל את הטענה - סעיף 6.17 יתוקן כך שיתייחס רק להוצאות עריכת תכנית זו.

12. לטענה לקביעה בתכנית כי תנאי למימוש זכויות יהיה תשלום בפועל של הוצאות התכנית מטעם אותו בעל זכויות, הינה בלתי סבירה - לקבל את הטענה - סעיף 6.17(3) יבוטל.

עו"ד וינברג ב"כ בעלי זכויות בגוש 6408 חלקות 17, 19, חלקות הנחצות על ידי כביש 531 ויעודם חקלאי ודרך -

1. גריעת דרך 531 ומסילת הברזל מהאפשרות לשחזור זכויות פוגעת:
- א. במשך שנות קידום התכנית היה ידוע לכל (כולל לוועדה המחוזית) על כך ששטחי דרך 531 והמסילה הם חלק אינטגרלי מהתכנית ולכן הנימוק להעדר קשר תכנוני ישיר הדוק וספציפי בין תכנית הר/ 1202 ובין המסילה והדרך הוא הפוך מההיגיון שהחליטה הועדה המחוזית בהחלטתה על הפקדת התכנית.
- ב. הטענה לפיה אין קשר תכנוני ישיר הועלתה בישיבת ההתנגדויות בתאריכים 29.4.07, 25.11.07, 10.5.09 והטענה נדחתה. כך גם הטענה לעניין אחוז ההפקעות בגין הכללת דרך 531 – שנדחתה אף היא.
- ג. השיקולים בשינוי המדיניות בשנת 2012 הם שיקולים לא ענייניים ו/או מקצועיים אלא שיקולים הנוגעים לפיצויי בעלי קרקע ולא נלקח האינטרס הציבורי ושיקולים כלכליים בדמות חסכון לקופת המדינה.
- ד. בהחלטת הועדה משנת 2012 לא נבחנו ההיבטים התחבורתיים בביטול הקשר בין השכונה ובין דרך 531 כגון הנגישות למתחמי התכנית.
- ה. קיימת סתירה בתכנית הקובעת כי חלות עליה הוראות תכנית מח/ 54 / ד, מח/ 113 ומח/ 113 / 1.
- ו. קיימת סתירה בתכנית הקובעת באחת ממטרותיה הקלה בקו בניין לדרך 531 וממסילת הברזל ללא שהדרך חלק מהתכנית -
- ז. ללא פיתוח דרך 531 לא ניתן היה לקדם את התכנית ולשנות את יעוד הקרקע -
- ח. אי הכללת הדרך והמסילה יוצרת אי שוויון מול בעלי הקרקע האחרים בתחום התכנית אשר נהנים מעצם קיומה של הדרך המאפשרת את הפיתוח אולם אינם נדרשים לתת פיצוי בגינה -

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015024 לתאריך ישיבה מיום 19.7.15

ט. גריעת השטחים לדרך ולמסילה פוגעת את עקרון ההסתמכות של המתנגדים על ההסכם שנחתם איתם -
לדחות את ההתנגדות - הוועדה מפנה לאמור בעיקרי ההחלטה ובמענה להתנגדות עו"ד וילצ'יק.

2. **אי שוויוניות בהענקת זכויות הבנייה למגורים ביחס לאזור – נמצא כי התכנית פוגעת בזכויות מול תכנית הר/ 1200 הסמוכה, המאפשרת זכויות גבוהות יותר מזו המוצעת בתכנית הר/ 1202 - לדחות את ההתנגדות** - בכל הנוגע להיקף הזכויות בתכנית, הועדה מפנה לעיקרי ההחלטה.

הוועדה מוסיפה, כי כל תכנית כוללת מאפיינים תכנוניים שונים בהתחשב במכלול הנסיבות הרלוונטיות ולכן אין מקום לטענה האומרת כי היקף הזכויות, צפיפות יח"ד או היקף שטחי הציבור צריך להיות זהה בכל תכנית ותכנית.

3. **חוסר פרופורציה בייעוד שטחים:**

א. היקף השטחים לתעסוקה (27%) גבוה בהרבה מהיקף השטחים המיועדים למגורים (24%) והצפיפות המוצעת בתכנית – 12 יח"ד לדונם נטו הינה נמוכה מזו המותרת בתמ"א 35 העומדת על 20 יח"ד נטו.

מדובר על תכנון שאינו פרופורציונאלי. מדובר על היקף מצומצם יחסית של מגורים ביחס לייעודי הקרקע האחרים. יש להוסיף יח"ד בתכנית ולתת בכך מענה לחוסר ביח"ד במחוז.

ב. היקף התעסוקה אינו לוקח בחשבון את היקפי התעסוקה הקיימים ברעננה, בקריית עתידים הרצלייה, הנותנים מענה לתושבי האזור.

ג. לטענה בדבר הצורך בהעלאת הצפיפות לא ניתן מענה בהתנגדויות מנובמבר 2007. לדחות את ההתנגדויות - השיקול התכנוני הוא השיקול המנחה במיקום יעודי קרקע ובהיקפי זכויות הבניה המוצעים בתכנית.

השיקול התכנוני בהיקפי התעסוקה בתכנית זו, נובע מקרבת התכנית לדרך 531 ולתחנות הרכבת. קירבה זו מאפשרת ומצדיקה פיתוח היקפי תעסוקה גבוהים לאורך ציר הדרך ותואמת את מסקנות תכנית המתאר המתגבשת.

4. התכנית אינה שלמה – היעדר נתונים ופרטים מהותיים:

א. בשל היקפה של התכנית ומיקומה בסמיכות למערכת דרכים והיקפי תעסוקה משמעותיים, היה צורך בהכנת תסקיר השפעה לסביבה.

ב. בשל המשמעויות של סמיכות התכנית לדרך 531 ולמסילת הברזל היה צורך בהכנת נספח אקוסטי כחלק ממסמכי התכנית ולא בשלב ההיתר בלבד.

ג. בשל היקף הפרויקט אשר משליך על היקפי הנוסעים והחיבורים לדרך 531, יש לקבוע כי נספח התחבורה הינו מסמך מחייב.

ד. העדר פרטים מהותיים בתכנית, אשר מונעת בחינת התכנית והגשת התנגדויות להשלכות הצפויות ולא ניתן להותירם לשלב מאוחר בשל העובדה כי קיימות השלכות על בעלי הקרקע:

- תכניות איחוד וחלוקה לכל מתחם ו/ או לכל שטח התכנית (למעט בית העלמין).
- מיקומם המדויק של השנאים יקבע בשלב התכניות המפורטות בתאום עם חברת החשמל, מהנדס העיר ובאישור הוועדה המקומית.
- נספח הבינוי הינו מנחה בלבד.
- הכנת נספח תחבורה כתנאי למתן היתרי בניה אשר יבחן בין היתר כניסות לחניונים.

לקבל את הטענה בחלקה:

א. היקף התכנית וייעודי הקרקע המוצעים בה אינם מחייבים הכנת תסקיר השפעה לסביבה. הנושאים הסביבתיים בתכנית קיבלו מענה ראוי במסגרת מסמכי התכנית השונים ובמסגרת הנחיות שניתנו בהוראות התכנית.

מיקום שטחי התעסוקה לאורך דרך 531 מהווה חסם אקוסטי למגורים המצויים בעורף ועל כן, ניתן להסתפק בהכנת נספח אקוסטי כתנאי להוצאת היתרי בניה.

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2015024 לתאריך ישיבה מיום 19.7.15

- הוועדה קובעת כי לעת היתרי בניה במגרשי המגורים תעשה בדיקה אקוסטית לבחינת המשרד להגני"ס או מי מטעמו ויבדק הצורך למיגון דירת
- ב. נספח תחבורה הינו נספח מנחה הכולל בתוכו הסדרי תנועה, מיקום חניות ועוד. קביעת הנספח כנספח מחייב, תביא לכך שכל שינוי בנספח, יהווה שינוי לתכנית ויחייב הליך תכנוני. הועדה סבורה כי יש מקום לשמירה על גמישות תכנונית לעת ביצוע התכנית בשנים הבאות.
- אותה גמישות נדרשת גם לוועדה המקומית בשלב בחינת הצורך ומיקום שני החשמל ולגבי האמור בנספח הבינוי יחד עם זאת, מחליטה הועדה לנושא השנאים ויתר המתקנים והמבנים המותרים בתחומי השצ"פ בהתאם בסעיף 4.6 להוראות התכנית כי תותר הקמתם בכל תחומי השצ"פים עד קו בנין 0, המבנים יהיו בני קומה אחת לכל היותר (מבלי לגרוע מהמגבלה לגבי גובה חדרי השנאים) וכי מיקומם, כפי שיקבע בתכנית הפיתוח כתנאי להוצאת היתר הבניה, ימנע ככל הניתן מטרדים למגרשים הגובלים וישמור על תפקוד השצ"פ. מסמכי התכנית, לרבות טבלה 5, יעודכנו בהתאם.
5. פגיעה בזכות הקניין של המתנגדים:
- אישור התכנית יביא לפגיעה בשימוש במקרקעין והפקת רווחים פוטנציאליים מהם וכנגזר מכך פגיעה בזכות הקניין של המתנגדים, פגיעה אשר אינה מידתית - לדחות את ההתנגדות- הוועדה מפנה לכלל האמור בהחלטה זו ולעמדתה אין המדובר בתכנית פוגעת, אלא ההפך הוא הנכון. עם זאת, הוועדה מציינת כי ככל שישברו המתנגדים כי התכנית פוגעת, בידם להגיש תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 שתידון על פי דין, והוועדה אינה מחווה דעה בכך.

תנגדות עו"ד דן בר-אל ב"כ הבעלים בגוש 6410 ח' 13, חלקה הנמצאת בדרום התכנית-

לטענה לשינוי סעיף בהוראות התכנית הקובע כי ניתן לתפוס חזקה במקרקעין לפני אישור תכנית איחוד וחלוקה: חלקת המתנגד מיועדים לצרכי ציבור (שצ"פ ושב"צ). הוראות התכנית קובעות כי הרשות המקומית רשאית לתפוס חזקה בשטחים אלו לפני אישור תכנית איחוד וחלוקה. הוראה זאת מביאה לפגיעה קשה ובלתי סבירה בבעלי הזכויות. כתוצאה מאפשרות זאת יתקבל מצב שמקרקעי המתנגד יופקעו אך עדיין לא יוקצו לו זכויות חליפיות כלשהן. בהחלטת ועדת התנגדויות מיום 10.5.09 קבעה הוועדה כי "... מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור יועברו לרשות המקומית רק לאחר שיאושרו תכניות לאיחוד וחלוקה..." - לקבל את הטענה - מסמכי התכנית יתוקנו כך שייקבע בהם כי הפרשת השטחים המיועדים לצרכי ציבור במתחם לאיחוד וחלוקה תעשה במסגרת תכנית האיחוד וחלוקה שתערך, וכי לא תותר תפיסת מקרקעין לפני כן אלא בהסכמת בעלי המקרקעין.

כמו כן יבוטל סעיף 6.5.1 בהוראות התכנית.

התנגדות עו"ד יהודית גרנית ב"כ בעלים בגוש 6409 ח' 5:

יש לתקן את הקו הכחול שיכלול את החלקות בתחום כביש 531 או לחילופין יקבע כי זכויות הבניה יחולו על החלקות בשלמותן - בשנת 2001 רכשו המתנגדים חלק משטח החלקה אשר יאפשר להם בעתיד לקבל הקצאה של יח"ד. חלק מהחלקה (30%) הופקע עבור כביש 531. כתוצאה מהוצאת כביש 531 מהקו הכחול של תכנית הר/ 1202 הוקטנה החלקה בתחום הקו הכחול ולכן הוקטן חלקם היחסי.

לטענות על פגמים בפרסום, לפי המידע שנמסר מהוועדה המקומית בוצע פרסום כנדרש הן בעיתונים והן ע"ג שילוט - לדחות את הטענה - ראו בעיקרי ההחלטה ובמענה להתנגדויות קודמות בנושא.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015024 לתאריך ישיבה מיום 19.7.15

התנגדות עו"ד אליהו חן ב"כ בעלים בגוש 6409 ח"ח 49, 11 -

לטענה לעניין שינוי הקו הכחול אשר גרם לקיפוח בזכויות המתנגדים. ללא פיתוח התשתית של הכביש ומסילת הרכבת אין קיום לתכנית. קיימת הסכמה להמתין עם תביעת הפיצויים בגין ההפקעה על בסיס זכויות בתכנית-לדחות את הטענה- ראו בעיקרי החלטה ובמענה להתנגדויות קודמות בנושא.

התנגדות עו"ד עמיר פולטין ב"כ בעלים בגוש 6409 חלקות 45-46, 41-42, 26, 28 ובגוש 6410 חלקות 136, 37, 39, 7 -

1. **לטענה כי יש לכלול כחלק מתכנית זאת את טבלאות האיזון או לחילופין לקבוע בהוראות התכנית לו"ז סביר ומחייב לביצוע והגשה של תכניות איחוד וחלוקה - לדחות את הטענה -** לעניין הבקשה להכליל טבלאות בתכנית זו, מפנה הוועדה לאמור בסעיף 7 להחלטתה מיום 10.5.09.
לעניין הבקשה לקבוע לוח זמנים, הוועדה מניחה כי לוועדה המקומית כמו גם ליתר הבעלים בתחום התכנית אינטרס בקידום מהיר של תכנית איחוד וחלוקה. על רקע זה, הוועדה אינו רואה מקום לקבוע הוראות שיחייבו הגשת תכנית איחוד וחלוקה בתוך פרק זמן מסוים.
2. **לטענה כי יש לצרף טבלת יחס המרה בין ייעודי הקרקע השונים שתראה את היחס השמאי בין הייעודים השונים - לדחות את הטענה -** מדובר בנושא שהינו חלק מתכניות האיחוד וחלוקה ואין מקום להידרש לו כעת. במהלך השנים יחס זה יכול להשתנות ולכן אין מקום לצרפו כמסמך סטטוטורי.
3. **התכנית קובעת הפקעות ו/או הפרשות לצרכי ציבור מבלי לקבוע פיצוי, ויש חשש כי בעת שתערך תכנית איחוד וחלוקה עתידית הערך הנכנס יהיה בהתאם למצב היוצא של תכנית הר/ 1202 - לדחות את הטענה -** לגבי מקרקעין המופרשים לצרכי ציבור, הדבר ייעשה במסגרת תכניות איחוד וחלוקה, במסגרתן המצב הנכנס יהיה כמצב הנכנס בתכנית זו.
4. **לטענה כי יש לאסור ביצוע עבודות בשטחים הציבוריים טרם אישור התכנית - לקבל את הטענה -** כמפורט לעיל.
5. **לטענה כי מבוצעות בשטח התכנית עבודות תשתית שלא כדין לדחות את הטענה -** בהעדר רלוונטיות לתכנית זו.
בפני הוועדה לא התבהרה לחלוטין התמונה בעניין זה. הוועדה מדגישה כמובן מאליו את החשיבות על שמירה על דיני התכנון והבניה.
אולם, בבחינת התכנית נמצא כי פריסת ייעודי הקרקע ובפרט שטחי התשתית הציבוריים הינה פריסה ראויה ולא הושפעה מבחינת החלטות הוועדה המחוזית מקיומן של עבירות בניה, ככל שקיימות.
6. **צפיפות בנייה נמוכה לעומת אזורים אחרים בהוד השרון -** ראה במענה לעיל.

התייחסות מר מני ארוך – תושב שגר בסמוך לתכנית –

הגיש התנגדות לתכנית בשלב ההפקדה בשנת 2006. לא הגיש התנגדות לתכנית במתכונתה הנוכחית.

הוועדה, לפני משורת הדין, שמעה את התייחסותו ומחליטה כדלקמן :
לעניין התכנון – התכנית הנוכחית היטיבה עם התושבים הנמצאים בסמיכות ואפשרה שטח ירוק פתוח גדול אשר גם יהווה גורם מחבר בין התושבים החדשים לוותיקים אך יחד עם זאת מרחיק את הבינוי המוצע בשטח זה.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015024 לתאריך ישיבה מיום 19.7.15

תחבורה וחניה – התכנית נמצאת בסמיכות לתחנת רכבת ובכך מאפשרת נגישות נוחה אל תחבורה ציבורית. התכנית מציעה כי תקן החניה יהיה בהתאם לתקן הארצי ובתחומי המגרש ובכך ניתן המענה הנדרש.

מחסור בשטחי ציבור - כחלק מתכנית המתאר המקודמת ליישוב וכחלק מראייה תכנונית כוללת ניתן מענה ופתרונות עבור תחבורה ציבורית, ושטחי ציבור פתוחים ובנויים. בתחום התכנית ניתן מענה פרוגרמטי עבור השכונה.

תגפ 329 - הוחלט לקבל את עמדת הועדה מקומית להרחיב ב- 6 מטר ולהוסיף חיבור לכביש הראשי, בהתאם לתשריט שהוצג בעת הדיון על ידי המתכנן.

הועדה מציינת כי לשינוי זה אין צורך בפרסום לפי סעיף 106 ב כי הרחבת הדרך על חשבון שטח המיועד לשטח ציבורי פתוח

חניון – יהיה בהפקעה ציבורי ולא פרטי – לדחות את הטענה.

הערות בהתאם לסעיף 109 לחוק :

1. בהתייעצות עם האגף לתכנון נושאי, עקב השינויים שנעשו בתכנית יש להביאה בשנית להקלות בקווי בנין, בולק"ב, מדרך מס' 531 וממס"ב, תשומת ליבך כי באחריות לשכת התכנון לפנות למזכירות המועצה הארצית בדבר שיבוץ התכנית לדיון -**התכנית נדונה בולק"ב וקיבלה את ההקלות הנדרשות בתאריך 17.2.15.**

2. התכנית מוגדרת כתכנית להרחבה ניכרת כאמור בתמ"א 35 ולפיכך יש למלא אחר הנדרש בסעיף 27 ב' בתמ"א 16/4 בדבר חובת פתרון פסולת - **לסעיף העוסק בנושא הפסולת (סעיף 6.11 (ו)) תתווסף הוראה כי פתרון הקצה להטמנת הפסולת יהיה לאתר מאושר כדיון, באחריות מהנדס הועדה המקומית. יש להוסיף את תמ"א 16/4 לרשימת התכניות החלות בשטח תחת כפיפות.**

3. בחינת הגבלת השימושים בתא שטח מס' 500 (מבנ"צ), בשים לב להחלטת הולנת"ע בנושא זה (סעיף 2 ס"ק ב' בהחלטה מיום 17.8 2004) – **יש להוסיף בסעיף 4.5 כי בשב"צ בתא שטח 500 לא יתאפשר שימוש עבור מוסדות חינוך, כדוגמת גני ילדים ובי"ס.**

4. יש לתקן את סעיף 4.8.2 ס"ק א' בהוראות התכנית כך שבמקום סעיף 3 בתמ"א 19 יבוא "בתמ"א 19 על שינוייה", כמו כן יש להוסיף להוראות התכנית הוראה כי התכנון המפורט לעת הוצאת היתרים תתייחס למיקום הפיזי של הקבורה הרוויה. הקבורה הרוויה - **הועדה מחליטה כי הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.**

5. עפ"י תמ"א 5/ב/34 מסומנת בתחום התכנית רצועה לתכנון קו מים ולפיכך לפי סעיף 20.3.1 יש לקיים התייעצות עם מנהל רשות המים. כמו כן יש להוסיף לסעיף 4.12.1 כי הקמת המתקנים תיעשה בכפוף לתמ"א 5/ב/34 -לשכת התכנון פנתה בהתאם לדרישות התמ"א לרשות המים. תשובתם התקבלה בתאריך 21.1.15 ולפיה מבוקש :

1. לשנות את סעיף 1.6 ולהוסיף התייחסות לתמ"א 34/ ב' 5.
 2. להוסיף לסעיף 4.8 כי יש לאטום את הקרקע למניעת חלחול מי נגר עילי למי תהום.
 3. סעיף 6.8.11 מבוקש כי תנאי להוצאת היתר בניה הינו פתרון ניקוז כולל למגרש ולבניה משמרת מים.
- יש לתקן את התכנית בהתאם לדרישות רשות המים כאמור.**

יש לתקן את סעיף 4.12.1 כנדרש בהערות לפי 109 לעיל.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015024 לתאריך ישיבה מיום 19.7.15

6. תת"ל 18 הנמצאת לקראת מתן תוקף מצויה בסמוך לשטח התכנית, יש לוודא התאמה בין התכנית. תתל 18 פורסמה לתוקף ברשומות בתאריך 15.12.14 - בבדיקת לשכת התכנון נמצא כי התת"ל אינה חלה על שטחי הפיתוח בתכנית ועל כן ניתן לאשר את התכנית במתכונתה.
7. בהוראות התכנית נקבע כי 20% מיח"ד יהיו בגודל של עד 75 מ"ר שטח עיקרי, תשומת ליבך כי גודל יח"ד קטנה מתייחס לגודל מירבי, כולל ממ"ד. (הן עפ"י חוזר מנכ"ל והן עפ"י התקנות אליהן מפנה סעיף 63 ב' לחוק התו"ב) - הועדה מורה על תיקון ניסוח הסעיף בהתאם לחוזר מנכ"ל. גודל דירה קטנה יהיה 75 מ"ר כולל ממ"ד. יחידות אלו יפוזרו באופן שווה ויחסי בכל מגרש. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.
8. להנחיות מינהל התכנון בדבר התחשבות בסיכונים סיסמיים בתכניות מפורטות – שטח התכנית מצוי באזור עם חשד להגברה חריגה כתוצאה מקיומו של מצע קשה מאוד בסיס. תתווסף לסעיף 6.14 בהוראות התכנית (תנאים למתן היתר בניה בתחום התכנית) ההוראה הבאה: לתשומת לב מהנדס הועדה המקומית כי שטח התכנית מצוי באזור עם חשד להגברה חריגה כתוצאה מקיומו של מצע בסיס קשה מאוד.

התייחסות יועמ"ש לשכת התכנון להוראות התכנית :

- יש לציין בסעיף 1.7 כי נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין.
- סעיף 4.1.1.4 ב. יש להותיר באישור ועדה מקומית בלבד
- סעיף 4.3.1 בסעיף ד' יתווספו השימושים של אולמי הרצאות הופעות, ובתי קולנוע. סעיף ה ימחק.
- סעיף 1.4.3.2 א. ינוסח כדלקמן "המרת שטחי תעסוקה לשטחי מסחר תהווה סטיה ניכרת".
- סעיף 2.4.3.2 א. יקבע בהוראות התכנית כי גובה ביתן השומר לא יעלה על 3 מ'.
- סעיף 6.3 ימחק.
- סעיף 6.5.2 ינוסח כך שתנאי להוצאת היתר בניה במגרש, יהיה הבטחת קיומן של תשתיות שישרתו את המגרש.
- סעיף 6.6 ינוסח באופן הבא: "צנרת המים ומתקני המים בתחום התכנית יותקנו בהתאם לתקנים קיימים ובהתאם להנחיות משרד הבריאות ובהתאם להנחיות ספק המים".
- סעיף 6.14.6 ישונה באופן שהבניה תהיה בניה ירוקה בהתאם להחלטות הועדה המקומית בנושא.
- סעיף 6.14.7 להוסיף בסוף "במגרשים אלה"
- סעיף 6.14.9. יועבר לסעיף 7.1 וינוסח כדלקמן "מגרשי המגורים יפותחו בד בבד עם שטחי הציבור".
- אחרי המילים תכנית מפורטת יתווספו המילים: " לאיחוד ולחלוקה".

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015024 לתאריך ישיבה מיום 19.7.15

השתתפו חברי הועדה:

- מר גיא קפלן, ס. מתכנתת המחוז
גב' נעמה מגורי כהן, נציגת שר להגנת הסביבה - (חברה)
מר בני חיים, נציג שר הבינוי
מר יוסי ברודני, ראש העיר גבעת שמואל - (נציג הרשויות המקומיות - חבר)
(מ"מ יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות - חבר)
(מ"מ נציגת שר הבריאות - חבר)

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

נעדרו:

נציגת שר הבריאות
נציגת שר המשפטים

מרחב תכנון מקומי : רעננה

תכנית מס': רע/ 720 : התחדשות עירונית כנרת

עיקרי הוראות לתוכנית :

1. תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בסמכות הרשות המקומית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב
2. תוספת 102 יח"ד ובסה"כ סה"כ 154 יח"ד.
3. שליש מיח"ד יהיו בשטח של עד 85 מ"ר שטח עיקרי.
4. הריסת המבנים הקיימים.
5. בניית 4 בניינים בני 7 ו- 8 קומות + קומת קרקע וקומת גג.
6. קביעת 2 קומות חנייה תת קרקעית
7. חלוקה מחדש של המגרשים תוך שמירה על שטחם של היעודים.
8. תוספת זכויות והוראות בנייה

מטרות התכנית :

התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי.

גושים וחלקות :

גוש 7655 חלקי חלקות : 346
גוש 7655 חלקות במלואן : 311 - 313 , 318 , 347 - 348

השתתפו:

עו"ד גיל וויאקובסקי, ב"כ המתנגדים.
מר רפאל אדרי, מתנגד לתכנית.
מר אדוארד גבאי, מתנגד לתכנית.
עו"ד אלי וילצ'יק, ב"כ המתנגדים.
עו"ד מרים דונין, ב"כ המתנגדים.
עו"ד ציפי מרגלית, ב"כ המתנגדים.
אדרי' נעה אורבך אבן, בשם המתנגדים.
גב' תקוה מקמל, מתנגדת לתכנית.
מר נתיב מקמל, הבן.
עו"ד ענת בירן, ב"כ יזמי התכנית.
עו"ד שרית דנה, ב"כ יזמי התכנית.
עו"ד דפנה תמיר, ב"כ יזמי התכנית.
מר אלון אשר, יזמי התכנית.
אדרי' יגאל שמיע, עורך התכנית.
עו"ד עירית גל, יועמ"ש לועדה המקומית.
אדרי' יאשי סער, אדריכל העיר רעננה.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015024 לתאריך ישיבה מיום 19.7.15

מר אליהו בן דוד, דייר.
מר דורון, דייר.
מר אריה קמיל, שמאי מקרקעין.

החלטה:

בשל התארכות הדיון, הועדה מחליטה להמשיך את הדיון הפנימי באחת מישיבותיה הקרובות.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015024 לתאריך ישיבה מיום 19.7.15

השתתפו חברי הועדה:

- מר גיא קפלן, ס. מתכנתת המחוז
גב' נעמה מגורי כהן, נציגת שר להגנת הסביבה - (חברה)
מר בני חיים, נציג שר הבינוי
מר יוסי ברודני, ראש העיר גבעת שמואל - (נציג הרשויות המקומיות - חבר)
- (מ"מ יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות - חבר)
- (מ"מ נציגת שר הבריאות - חבר)

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

נעדרו:

נציגת שר הבריאות
נציגת שר המשפטים

מרחב תכנון מקומי : רעננה

תכנית מס': רע/ 719 : בורוכוב 88

עיקרי הוראות לתוכנית :

1. שינוי ייעוד קרקע ממגורים א' למגורים ד'.
2. תוספת 16 יח"ד ובסה"כ 19 יח"ד.
3. קביעת שליש מיח"ד בשטח עיקרי בשטח של עד 85 מ"ר.
4. תוספת של 1563 מ"ר שטח עיקרי ובסה"כ 2045 מ"ר שטח עיקרי.
5. תוספת קומות ובסה"כ ק+ 6 + גג .
6. שינוי קווי בנין : קו בנין דרומי מ- 5.0 מ' ל- 3.0 מ'.
קו בנין מזרחי מ- 3.0 מ' ל- 4.0 מ'.
קו בנין צפוני מ- 3.0 מ' ל- 4.0 מ'.
7. קביעת גובה הבינוי.
8. קביעת שתי קומות חנייה תת קרקעית.

מטרות התכנית :

תכנית התחדשות עירונית ברחוב בורוכוב.

גושים וחלקות :

גוש 7655 חלקות במלואן : 291

השתתפו:

עו"ד גיל וויאקובסקי, ב"כ המתנגדים.
מר רפאל אדרי, מתנגד לתכנית.
מר אדוארד גבאי, מתנגד לתכנית.
עו"ד אלי וילצ'יק, ב"כ המתנגדים.
עו"ד מרים דונין, ב"כ המתנגדים.
עו"ד ציפי מרגלית, ב"כ המתנגדים.
אדרי' נעה אורבך אבן, בשם המתנגדים.
גב' תקוה מקמל, מתנגדת לתכנית .
מר נתיב מקמל, הבן .
עו"ד ענת בירן, ב"כ יזמי התכנית.
עו"ד שרית דנה, ב"כ יזמי התכנית.
עו"ד דפנה תמיר, ב"כ יזמי התכנית.
מר אלון אשר, יזמי התכנית .
אדרי' יגאל שמיע, עורך התכנית.
עו"ד עירית גל, יועמ"ש לועדה המקומית.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015024 לתאריך ישיבה מיום 19.7.15

אדר' יאשי סער, אדריכל העיר רעננה.
מר אליהו בן דוד, דייר.
מר דורון, דייר.
מר אריה קמיל, שמאי מקרקעין .

החלטה:
בשל התארכות הדיון, הועדה מחליטה להמשיך את הדיון הפנימי באחת מישיבותיה הקרובות.