

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 2017016 ביום ראשון תאריך 20/08/17 כ"ח אב, תשע"ז בשעה 17:00

השתתפו:

חברים:

- | | |
|-----------------------|-------------------------------|
| - איתן גינזבורג, עו"ד | - יו"ר ועדת משנה לתכנון ובניה |
| - מיכאל רייזמן | - חבר ועדה |
| - עדית דיאמנט | - חברת ועדה |
| - מייש אייזיקסון | - חבר ועדה |
| - דבי סלוצקי | - מ"מ חברת ועדה |

נציגים:

- | | |
|--------------------|----------------------------------|
| - שרון שחף בן יוסף | - נציגת ועדה מחוזית לתכנון ובניה |
|--------------------|----------------------------------|

סגל:

- | | |
|---------------------|---|
| - פרץ אוסנברג | - מהנדס העיר |
| - ליאה רודניצקי | - סגנית מהנדס העיר מ"מ מהנדס העיר |
| - יאשי סער | - אדריכל העיר |
| - עמית קפוז | - מנהל מחלקת מידע ותיאום אדריכלי |
| - רינת אברבון | - מנהלת מחלקת רישוי ופיקוח על הבניה |
| - נילי בן משה, עו"ד | - יועצת משפטית של הוועדה |
| - עירית גל, עו"ד | - יועצת משפטית חיצונית לוועדה המקומית |
| - קרן משולם | - מנהלת יחידת רישוי ובניה |
| - עליזה זמיר | - מנהלת היחידה לרישוי ובניה ותיאום וב"ע |

אחיקם ביתן שמאי מקרקעין של
הוועדה

שמואלה רוזין מנהלת יחידת תכנון

נעדרו:

חברים:

- | | |
|------------------|-----------------|
| - ניר קריסטל | - חבר ועדה |
| - ליאור זלינגר | - מ"מ חברת ועדה |
| - רונית וינטראוב | - חברת ועדה |

נציגים:

- | | |
|------------------|----------------------------------|
| - חיים מסילתי | - נציג השר בעל דעה מייעצת |
| - דניאלה פוסק | - נציגת ועדה מחוזית לתכנון ובניה |
| - גורגי ג'ק | - נציג שר הבינוי והשיכון |
| - עדן רחמים | - נציג רשות כבאות והצלה |
| - יעקב בורקובסקי | - לשכת הבריאות המחוזית |
| - עומרי רונן | - נציג רשות מקרקעי ישראל |
| - אורן תבור | - נציג השר להגנת הסביבה |

אברהם לוי	- נציג שר הפנים ממונה מטעם העמותה לקידום
רצון פרץ	- נציג המשטרה
סגל:	
תומר היימן	- ראש מינהל הנדסה
דפנה קינן, עו"ד	- היועצת המשפטית לעירייה
משה הנדין	- מבקר העירייה
אירית יהל	- גזברית העירייה

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה – רעננה

ועדת משנה מספר 2017016

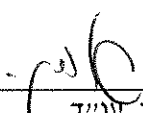
מתאריך 20/08/2017

הישיבה התקיימה בחדר הישיבות במינהל ההנדסה

הישיבה החלה בשעה: 17:05
הישיבה הסתיימה בשעה: 21:00

ליאה רודניצקי יצאה בשעה 19:15
קרן משולם יצאה בשעה 19:15
רינת אברבך יצאה בשעה 19:30

הפרוטוקול נרשם על ידי עליזה זמיר.


איתן גינזבורג, עו"ד
יו"ר ועדת משנה לתכנון ולבנייה


פרץ אוסנברג
מהנדס העיר

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה – רעננה

ועדת משנה מספר 2017016

מתאריך 20/08/2017

אישור פרוטוקול ועדת משנה מספר 2017015 מתאריך 13/08/2017.

החלטה:

לאשר פרוטוקול ועדת משנה מספר 2017015 מתאריך 13/08/2017.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 2017016 בתאריך: 20/08/17

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	416-0426395	רע/מק/2012/ב - שכונת מגורים בדרום העיר רעננה	6582	56	56	6

מטרת הדיון

דיון בדו"ח החוקר שמונה לשמיעת ההתנגדויות שהוגשו לתכנית, הדיון בהתנגדויות וקבלת החלטה לאישור התכנית.

תכנית מתאר מפורטת: 416-0426395**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2017016 בתאריך: 20/08/2017

שם: רע/מק/2012/ב - שכונת מגורים בדרום העיר רעננה

שטח התוכנית: 365,420.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	רע/רע/2000
כפיפות	רע/רע/3000
שינוי	רע/רע/מק/2005/ו
כפיפות	רע/תתל/15

גבולות:

דרומית לרח' פרדס משותף ועד כביש 531, מרח' המלכים במערב ועד הגבול המזרחי של גוש 6584.

בעלי עניין:

• יוזם/מגיש:	ועדה מקומית רעננה
• מתכנן/עורך:	לשכת התכנון המקומית
• בעלים:	שונים

כתובת:

רעננה רעננה

גושים/ חלקות לתכנית :**חלקות בשלמותן:**

גוש : 6582	חלקות : 563
גוש : 6584	חלקות : 4, 5, 6
גוש : 6584	חלקות : 7, 8, 9
גוש : 6584	חלקות : 10, 11, 12
גוש : 6584	חלקות : 13, 14, 15
גוש : 6584	חלקות : 16, 17, 18
גוש : 6584	חלקות : 50, 51, 52
גוש : 6584	חלקות : 53, 54, 55
גוש : 6588	חלקות : 7, 8, 9
גוש : 6588	חלקות : 15, 16, 17
גוש : 6588	חלקות : 19, 20, 21
גוש : 6588	חלקות : 22, 26, 28
גוש : 6588	חלקות : 58 ,

חלקי חלקות:

גוש : 6582	ח"ח 56, 286
גוש : 6584	ח"ח 19, 56, 57
גוש : 6584	ח"ח 58, 59, 61
גוש : 6584	ח"ח 62, 63 ,
גוש : 6588	ח"ח 2, 6, 14
גוש : 6588	ח"ח 18, 29, 30

מטרת הדיון

דיון בדו"ח החוקר שמונה לשמיעת ההתנגדויות שהוגשו לתכנית, הדיון בהתנגדויות וקבלת החלטה לאישור התכנית.

הערות הבדיקה:

1. התכנית הוגשה בתאריך 06/09/2016.
2. בתאריך 11/09/2016 החליטה הוועדה המקומית להפקיד את התכנית.
3. בתאריך 29/12/2016 נקבעה התכנית טעונה אישור השר על פי סעיף 109 לחוק.
4. לתכנית הוגשו 47 התנגדויות, בנושאים שמאיים משפטיים תכנוניים ועוד. רשימת המתנגדים מצ"ב.
5. בתאריך 26/02/2017 החליטה הוועדה המקומית למנות את מר מאיר גרון, שהינו שמאי מקרקעין מוסמך ומתכנן ערים, כחוקר לשמיעת ההתנגדויות שהוגשו לתכנית.
6. המתנגדים השמיעו את התנגדויותיהם בפני החוקר בשלושה ימי דיונים מרוכזים, 22/05/2017, 23/05/2017 – 24/05/2017.
7. בתאריך 10/08/2017 הוגש דו"ח החוקר.
8. בתאריך 20/08/2017 – התקיים דיון פנימי והוצג דו"ח החוקר בפני הוועדה. (החוקר מר מאיר גרון הוזמן לדיון אך הודיע כי לא יוכל להגיע, דו"ח החוקר והמלצותיו נשלחו לחברי הוועדה טרם הדיון).

מהלך דיון:
להלן רשימת המתנגדים

מגיש ההתנגדות	המתנגדים	המקרקעין
1	יעקב שפיר - שמאי מקרקעין (בליווי תצהיר חתום ע"י עו"ד עדי אנקורי)	גוש 6584 חלק מחלקה: 50
2	עו"ד תומר אדטו	גוש 6584 חלקה בשלמות: 7
3	ברנט קמינסקי, ענת סבן שרה ועודד קנדלשיין חנה ושלמה	גוש 6588 חלקה בשלמות: 7
4	עו"ד סיגלית אגוזי שטראוס ושות' משרד עורכי דין	גוש: 6588 חלקה בשלמות: 36 (לא כלולה בתחום התכנית)
5	ד"ר ברזילי בועז שמאי מקרקעין	גוש 6584 חלק מחלקה: 50
6	רחל ירדני **מצורפת חוות דעת שמאית של השמאי ארז כהן	גוש 6584 חלק מחלקה: 50 וחלקה: 55
7	יחיאל בועז בליווי תצהיר חתום ע"י עו"ד נחמיה יעקב	גוש 6588 חלק מחלקות: 2, 6
8	גב' אורלי טפר בליווי תצהיר חתום ע"י עו"ד יפעת חכמי	גוש 6588 חלק מחלקות: 2, 6
9	עו"ד שירלי פרזאן	גוש 6588 חלק מחלקה: 6
10	עו"ד אלי מרקוביץ **מצורפת חוות דעת שמאית של גדעון פרלמן ודרור ברלב - שמאי מקרקעין	גוש 6588 חלק מחלקות: 2, 6
11	עו"ד נחמיה יעקב, עו"ד ישי לנדאו ועו"ד דן אשכנזי **מצורפת חוות דעת שמאית של ציון עופרי כלכלן ושמאי מקרקעין	גוש 6588 חלק מחלקות: 2, 6 - 10
12	עו"ד עודד ישראלי ועו"ד ארנברג רועי **מצורפת חוות דעת שמאית של ציון עופרי ומגי נוימן	גוש 6588 חלק מחלקות: 2, 6 גוש 6584 חלק מחלקות: 19, 20, 21, 52, 59
13	עו"ד עופר שוויצר ועו"ד מורגנשטרן חנוך	גוש: 6584 חלק מחלקות: 10, 56
14	עו"ד מיכה גדרון	גוש: 6588 חלקה: 14
15	עו"ד צבי שוב ועו"ד גלעד שמעון **מצורפת חוות דעת שמאית של נחמה בוגין	גוש: 6588 חלקות בשלמות: 28, 29 חלק מחלקה: 52
16	עו"ד ירדני לילך	גוש: 6584 חלקה: 6
17	עו"ד כהן וילצ'יק **מצורפת חוות דעת שמאית של השמאי דן לאופר	גוש: 6588 חלקה: 30

18	עו"ד אמיר רנן	מר יחזקאל אליה	גוש : 6588 חלקה : 33
19	מירי זילברמן (חסר תצהיר עו"ד)	שרגא ומרגלית עליס	גוש : 6584 חלקה : 56
20	עו"ד שמואל גרוסמן	מלכה וחיים גרוסמן	גוש : 6584 חלקות : 56, 10
21	עו"ד יואב פרוכטמן	יוסף פרוכטמן	גוש : 6584 חלקה : 27
22	עו"ד פפר יובב **מצורפת חוות דעת שמאית של השמאי ארז אבירן וחוות דעת אדריכלית של אדרי' דן מאירי	בעלי זכויות שונים בחלקה 52 כמפורט בהתנגדות	גוש : 6584 חלק מחלקה : 52
23	עו"ד פפר יובב **כנ"ל	רפפורט יעקב, יורשי וולמוט צבי ז"ל ויורשי קרויטרו אליעזר ז"ל	גוש : 6588 חלקה : 16
24	עו"ד פפר יובב **כנ"ל	פלדמן דוד, פרד עמיס ורשף צפריה	גוש : 6584 חלקה : 53
25	עו"ד פפר יובב **כנ"ל	חכים אברהם וקרן יהושוע	גוש : 6588 חלקה : 26
26	עו"ד פפר יובב **כנ"ל	אבן ברוריה ואביגדור, כהן עזרא, מנחם מרים, סאסי דינה ופרץ עמרם	גוש : 6588 חלק מחלקה : 60
27	עו"ד פפר יובב **כנ"ל	בירן יהודה והנדלר גילה	גוש : 6588 חלק מחלקה : 15
28	עו"ד פפר יובב **כנ"ל	יורשי מרים טלמור גבי ליס ננסי	גוש : 6584 חלקות : 13, 57, 15, 14
29	עו"ד מאירה רז **כנ"ל	פפר יובב	גוש : 6588 חלק מחלקה : 58
30	עו"ד בצלאל גרוס **מצורפת חוות דעת שמאית של השמאי ציון עופרי	עזרא אבנר	גוש : 6588 חלקה : 18
31	עו"ד יואל שטרן **מצורפת חוות דעת שמאית של שאול רוזנברג	חיה הורביץ יגאל שמיע	גוש : 6584 חלקה : 12, 11
32	עו"ד שרי ירון ועו"ד מרדכי לחוביץ	בעלי הזכויות במקרקעין כמפורט בהתנגדות	גוש : 6584 חלק מחלקה : 52
33	עו"ד פלג אלימלך בלטר, גוט, אלוני ושות' - עורכי דין	נתיבי ישראל- החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ	
34	עו"ד אריה להב-לוי	גבי מרי גאולה פלאדי	גוש : 6584 חלקה : 60
35	עו"ד יעקב דנאי	יעקב דנאי, שפרה דנאי, מרים סלומי, גוטסמן יואב	גוש : 6588 חלקה : 20
36	מיכל(מזל) ושמעון לוי בליווי תצהיר חתום ע"י עו"ד איילת טנא	מיכל(מזל) לוי שמעון לוי	גוש : 6583 חלקה : 836 (לא בתחום התכנית)
37	אנט חנה ואדי בר בליווי תצהיר חתום ע"י עו"ד איילת טנא	אנט חנה בר ואדי בר	גוש : 6583 חלקה : 836 (לא בתחום התכנית)
38	דבוצי שפנר - מתכנתת אזורית	רשות שדות התעופה	

39	רוני יצחק בליווי תצהיר חתום ע"י עו"ד טובי ברבי זנזורי	רוני יצחק	גוש : 6588 חלק מחלקה : 2
40	רחמים ברבי בליווי תצהיר חתום ע"י עו"ד טובי ברבי זנזורי	רחמים ברבי	גוש : 6588 חלק מחלקה : 2
41	עו"ד שי רוח **מצורפת חוות דעת שמאית של דני טרשנסקי ושל אריה קמיל	שרה יולס, דוד יולס, נורית גולדה, יעקב גולדה, עדינה גולדה, אברהם גולדה	גוש : 6584 חלקה : 51
42	עו"ד אמיר יקותיאל	בעלי הזכויות בחלקה 42 כמפורט בהתנגדות	גוש : 6588 חלקה : 42
43	דיירי אזור פרדס משותף	דיירי אזור פרדס משותף כמפורט בהתנגדות	מחוץ לתחום התכנית
44	דיירי הצד הדרומי בפרדס משותף <u>ללא תצהיר</u>	דיירים שונים כמפורט בהתנגדות	מחוץ לתחום התכנית
45	עו"ד נמרוד ורדי **מצורפת חוות דעת שמאית של ישראל ישראלי	מר גרשון קליימן	גוש : 6584 חלקה : 54
46	עו"ד אבשלום אהרון	יצחק כלפון, שרון דרשן ועזרא דאושין	גוש : 6588 חלקה : 2
47	מהנדס העיר, פרץ אוסנברג		

מהלך דיון בוועדה המקומית

אדריכל העיר, שמאי הועדה המקומית והיועצות המשפטיות סוקרים ומפרטים את עיקרי התכנית המופקדת, את עיקרי ההתנגדויות, המלצות החוקר, ואת המלצות הצוות המקצועי.

מתקיים דיון בין חברי הוועדה.

להלן החלטת הועדה כפי שהתקבלה פה אחד בדיון:

דיון זה מתקיים בעקבות הגשת הדו"ח המלא של החוקר מר מאיר גרון שהתמנה ע"י הוועדה בהחלטתה מיום 26.02.17 כחוקר לשמיעת ההתנגדויות שהוגשו לתכנית 416-0426395. בדיון נשמעו הסברי הצוות המקצועי ביחס לתכנית המופקדת, ביחס להתנגדויות וביחס להמלצות החוקר כפי שפורטו בדו"ח שהוגש על ידו ושהופץ לחברי הוועדה טרם הדיון. להלן עיקרי הדברים הנוגעים לקבלת ההחלטה ביחס להתנגדויות ולתכנית כלהלן:

רקע לתכנית

התכנית המופקדת הוכנה במסגרת סמכויות הוועדה המקומית ועל ידה, כהפשרה של שטח חקלאי המיועד לפיתוח עירוני הן בתמ"מ/21/3 והן בתכנית המתאר רע/3000. התכנית תחומה בין צמודי הקרקע של רח' פרדס משותף מצפון לבין כביש 531 מדרום. התכנית מציעה הקמת שכונת מגורים ובה 1,480 יחידות דיור, מהן 20% דירות קטנות. השיקולים התכנוניים העיקריים שעמדו בבסיס הכנתה היו - הוראות תכנית המתאר, מגבלות הבניה של הכביש הארצי והצורך להתחשב בצמודי הקרקע, לרבות הרחקת הבינוי המתוכנן ועלייה הדרגתית בגובה. ברקע הכנת התכנית עומדת סוגיית שחזור הזכויות עפ"י תת"ל 15 בגין הקרקע החקלאית שהופקעה ע"י המדינה לצורך סלילתו של כביש 531. נושא זה תרחיב הוועדה בהחלטתה בהמשך. יובהר, כי לאור הכללת שטחי תת"ל 15 בתכנית ובטבלאות האיחוד והחלוקה מחדש, אחוזי ההפרשה בתכנית המופקדת לצורכי ציבור הינם כ- 76% והצפיפות היא 4 יח"ד לדונם ברוטו. יחד עם זאת, מבחינה תכנונית ובהפחתת שטחי תת"ל 15 אחוזי ההפרשה לציבור נמוכים בהרבה (57%) ואילו הצפיפות גבוהה באופן משמעותי (7.5 יח' לדונם ברוטו).

התכנית המופקדת הינה תכנית בסמכות הוועדה המקומית ולפיכך הוכנה בהתאמה להוראות תכנית המתאר רע/3000:

במסגרת אחוזי ההפרשה לצרכי ציבור תוכננו שצ"פים ברמות תפקוד שונות – רצועות חיץ, שבלי הליכה ורכיבה, גינות כיס ושצ"פים שכונתיים אפקטיביים. השצ"פים האפקטיביים הינם בהיקף התואם את הוראות הפרוגרמה לשטחים פתוחים של תכנית המתאר.

מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה נשענים על טבלת השטחים בסעיף 17.3 בתכנית המתאר, הקובעת את היקפי הבניה המותרים לשימושים השונים לכל איזור התייחסות בנפרד. תחום התכנית אמנם מוגדר בתכנית המתאר כמתחם תכנון לבניה חדשה מס' 4ב', אך הוא משתרע על 3 איזורי התייחסות שונים – 111, 112, 113. להלן יובהר כי עם אישור התכנית המופקדת יושלם כמעט לחלוטין היקף שטחי הבניה למגורים המותרים באיזור התייחסות 112 ולפיכך אפשרות התוספת של שטחי בניה ליחיד מוגבלת ביותר.

השתלשלות התכנית

1. התכנית הוגשה בתאריך 06.09.2016.
2. התכנית הופקדה בתאריך 25.11.2016.
3. בתאריך 29.12.2016 נקבעה התכנית טעונה אישור השר על פי סעיף 109 לחוק.
4. לתכנית הוגשו 47 התנגדויות, בנושאים שמאיים משפטיים תכנוניים ועוד. רשימת המתנגדים מצ"ב.
5. בתאריך 26.02.2017 מחליטה הוועדה המקומית למנות את מר מאיר גרון, שהינו שמאי מקרקעין מוסמך ומתכנן ערים, כחוקר לשמיעת ההתנגדויות שהוגשו לתכנית.
6. המתנגדים השמיעו את התנגדויותיהם בפני החוקר בשלושה ימי דיונים מרוכזים (22-23-24.05.2017).
7. בתאריך 10.08.2017 הוגש דו"ח החוקר.
8. בתאריך 20.08.2017 – התקיים דיון פנימי והוצג דו"ח החוקר בפני הוועדה.

ההתנגדויות לתכנית נדונו בפני החוקר בנוכחות הצוות המקצועי של הוועדה המקומית, אשר התייחס לגופה של כל התנגדות והביע את עמדתו בנושאים השונים שהועלו – תכנוני, שמאי, משפטי וכד'. הוועדה המקומית קיימה דיון בהמלצות החוקר לאחר שקיבלה התייחסות מפורטת מהצוות המקצועי למכלול הטענות שהועלו במסגרת ההתנגדויות ולהלן החלטת. מכיוון שההתנגדויות כללו מספר נושאים שחזרו על עצמם וכך גם המלצות החוקר, תפורט ההחלטה ביחס לנושאים אלה להלן.

1. הרחבת תחום התכנית –

להלן פרוט השתלשלות האירועים ביחס לתכנית זו בכל הנוגע להתנגדויות שהוגשו, לרבות התנגדות נתיבי ישראל, לאי הכללת החלקות מדרום לקו הכחול של התכנית, בתכנית האיחוד וחלוקה מחדש:

- א. תכנית זו עברה מספר גלגולים וגרסאות עד היום, כאשר תחילת הכנת הגרסה הראשונה לתכנון השטחים הגובלים הכביש 531 מדרום לרחוב פרדס משותף, נעשתה בסוף שנות ה-90, כאשר ברקע היתה תכנית מופקדת מח/54, שאושרה למתן תוקף ביום 31.12.2002, י.פ. 5413.
- ב. הגרסה של התכנית רע/2012, כפי שהומלצה להפקדה על ידי הוועדה המקומית, כללה את השטחים שעודכנו מאז התכנית הראשונה רע/2012, על בסיס תוואי כביש 531 המתוכנן, עד מחלף רחוב ירושלים, בתכנית מח/54.
- ג. לגרסה זו היו שותפה בין היתר מע"צ – אז, וכיום נתיבי ישראל, שהתכנית תוכננה לפרטיה, עם נציגיה ויועציה המשפטים, במיוחד בנושא חלקה של רעננה במתן הפיצוי לבעלי הקרקע, במקום מע"צ, שיעור ההפקעות והקו הכחול. בין היתר הרעיון בבסיס תכנית רע/2012 המקורית, היה שיתוף הפעולה בין מע"צ לרעננה, בכל הנוגע לקידום תכניות לכבישים ארציים – גם כביש 4 וגם 531, כאשר רעננה לוקחת על עצמה לפצות את בעלי הקרקע בזכויות בניה, על יתרת השטחים הגובלים בכביש הנסלל, וזאת במסגרת תכנית איחוד וחלוקה, מבלי שמע"צ תשא בעלויות הפיצויים לבעלי הקרקע.
- ד. לגבי תכנית זו, הרי שבשנת 2011, עת גובשה סופית הצעת התכנון והועברה לוועדה המחוזית, היה סיכום דברים ברור וחד משמעי בין נתיבי ישראל לרעננה כי השטחים שנוספו לכביש 531 בתת"ל 15, מדרום לכביש המקורי, בהיקף של כ- 55 דונם, לא יכללו בתכנית רע/2012 שהיתה אז בשלבי הכנה סופיים, בין היתר מן הטעם כי מדובר בשטחים שלא נכללו בתוואי כביש 531 על פי תכנית מח/54 ד', ולא ניתן להוסיף ולדחוס שטחים אלו לתכנית, שהמשמעות תהא - צמצום זכויות בעלי המקרקעין בתחום התכנית, שחלקותיהם לא כלולות בתוואי הכביש, מעבר להסכמות שניתנו בעבר על ידי כל אותם בעלי קרקעות, בעת הכנתה של תכנית רע/2012.

הסכמות בעלי המקרקעין החקלאיים הכלולים בתכנית רע/2012א במתכונת בה הוכנה, ניתנו באותה עת על ידי הוועדה החקלאית ברעננה, מאחר שכל תכנית המשנה יעוד של קרקע חקלאית בתחום העיר טעונה אישורה של הוועדה החקלאית.

ה. לאור החלטת הוועדה המחוזית בישיבתה מיום 3.10.2011, להוציא את המקרקעין הכלולים בכביש מהתכנית, הגישו חלק מבעלי המקרקעין, שהיו כלולים בתכנית, 3 עתירות מנהליות לבית המשפט (57195/01/12 מרים טלמור ואח', 45083-02-12 אפלבוים ואח', ו- 9528-05-12 אשכנזי דן ואח' נגד ועדה מחוזית מרכז, ועדה מקומית ונתיבי ישראל). באותן עתירות, שהתייחסו לתכנית במתכונת בה הופקדה, ושכללה רק את בעלי המקרקעין הכלולים בתכנית שהוכנה על ידי הוועדה המקומית, ביקשו אותם בעלי מקרקעין להורות על ביטול החלטת הוועדה המחוזית, בין היתר בהתבסס על עקרון ההסתמכות, והן בהסתמך על סעיף "שחזור זכויות" שנקבע בתת"ל 15.

ו. לאחר דיונים ממושכים, קבלת עמדת המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, ותמיכה גורפת הן של הוועדה המקומית והן של נתיבי ישראל, בקבלת העתירות, הודיעה הוועדה המחוזית לבית המשפט ביום 23.9.2014, כי לאור סעיף 6.4 בתקנון תת"ל 15 היא מסכימה כי: "התכנית תוחזר לדיון לעניין הפקדתה בנוסחה כפי שהוגש אל המשיבות ביום 07.12.2011".

ז. בהסתמך על קבלת עמדת הוועדה המחוזית, ניתן ביום 5.11.2014 פסק דין בעתירות המנהליות הנ"ל, הקובע כי לאור הסכמתה של הוועדה המחוזית לראות בעניינה של התכנית רע/2012א – נשוא העתירות, "מקרה חריג שאין מקום כעקרון להחיל עליו את המדיניות החדשה בנושא שחזור הזכויות", נפתרה המחלוקת בתיק זה. פסק הדין וקביעתו מתייחס כאמור לתכנית שהיתה בפני בית המשפט, עם קו כחול הכולל רק את אותן חלקות וחלקי חלקות כפי שהיו כלולים בתכנית שהיתה בפני הוועדה המחוזית בדיון טרם ההחלטה מיום 03.10.2011 להוציא את המקרקעין המיועדים לדרך ואשר כן נכללו בתכנית. לא היה כל דיון, ולא עלתה כל טענה גם מפי מע"צ (כיום - חברת נתיבי ישראל) – לא בפני הוועדה המחוזית ולא בפני בית המשפט, כי יש לתקן את התכנית ולהוסיף עליה עוד חלקות, שנותרו מחוץ לקו הכחול, כפי שטענה נתיבי ישראל במסגרת התנגדותה, וזאת בניגוד להסכמות שהיו לה עם הוועדה המקומית.

ח. לאור פסק הדין, הוחזר הדיון בתכנית לוועדה המחוזית וזו קבעה בישיבה מיום 01.12.2014 כי תכנית רע/2012א תבוטל וכי הוועדה המקומית תמשיך בקידום התכנית כתכנית בסמכותה, נוכח אישור תכנית המתאר לרעננה רע/3000, אולם החלטתה של הוועדה המחוזית התייחסה לתכנית באותו קו כחול כפי שתוכנה מלכתחילה - "הוועדה סבורה שבשלב הנוכחי ניתן לקדם את התכנית בהתאם לקו הכחול שהוגש מלכתחילה במתכונת של שחזור זכויות".

ואכן, כבר בדברי ההסבר לתכנית רע/2012א נאמר במפורש כי: "תכנית זו חלה על חלק מהשטחים הגובלים בכביש 531 בדרום רעננה והיא כוללת גם חלק מהשטחים שהופקעו לצורך סלילת כביש 531... התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, בהתאם לסעיף 6.4 לתת"ל 15...".

ט. גם בהערות לשכת התכנון המחוזית לתכנית, מיום 25.12.2016, חוזר היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית על ההערה לפיה: "בהתאם לפסיקה עדכנית של בית המשפט העליון בעניין בן משה ובהתאם לעמדתה העקרונית של המדינה לפיה ככלל אין לבצע שחזור זכויות, שכן שחזור זכויות סותר עקרונות תכנוניים מובהקים ובכללם העובדה כי תכנית איחוד וחלוקה אינה מכשיר לפיצוי קנייני, אלא קודם וראשית לכל היא תכנית שצריכה להישען על נימוקים תכנוניים לעת סימון הקו הכחול שלה. נקודת המוצא היא שלאיש אין זכות קניויה כי מקרקעין יכללו במתחם איחוד וחלוקה ואין להכליל סעיף שחזור זכויות בתכנית שמטרתו פיצויית בלבד. בצד בהתאם להודעת המדינה במסגרת עת"מ 45083-02-12 / 9528-05-12 מדובר בענייננו במקרה עבר, קודם למועד בו התגבשה סופית עמדת המדינה בנדון, וכן בנסיבות בהן כללה תת"ל 15 בסעיף 6.4 להוראותיה, הוראה מפורשת המתייחסת לשחזור זכויות, מוצע כי הוועדה המקומית תשקול עובדה זו יחד עם ההשאלה האם מתקיימות נסיבות חיצוניות משמעותיות שיצרו הסתמכות וכל אלו בכפוף לשמיעת כל הצדדים הרלבנטיים במסגרת הליך ההתנגדויות, בטרם תתקבל החלטה חריגה, כאמור. הוועדה המקומית מופנית גם להחלטת מליאת הוועדה המחוזית מיום 01.12.2014, בעניין תכנית רע/2012א.

י. לאור האמור לעיל, סברה הוועדה המקומית, כי משמעות החלטת הוועדה המחוזית, ופסק דינו של בית המשפט, היתה והתייחסה רק לחלקות שיועדו להפקעה לכביש, ו/או שכבר הופקעו, שהיו כלולות בתכנית רע/2012א כפי שהוכנה מלכתחילה בשיתוף רעננה וחברת נתיבי ישראל. התכנית רע/2012א, כפי שהיתה בדיון בעתירות המנהליות, כללה גם מסמך בכתב המאשר את ידיעתם והסכמתם של בעלי הקרקע האחרים שהיו כלולים בתכנית, קרקע ביעוד חקלאי, ואשר מחלקותיהם לא הופקעו שטחים למטרת כביש 531, לתכנית האיחוד וחלוקה על פי הקו הכחול של אותה תכנית, שלא כלל את 55 הדונם מדרום לקו הכחול של התכנית, שטחים

שנוספו לכביש בוורסיה העדכנית של תת"ל 15 ואשר במסגרת ההתנגדות נתבקשה הוועדה לצרפם לתכנית ולהכניסם לאיחוד וחלוקה מחדש. לפיכך, הוכנה התכנית והופקדה רק עם השטחים שהיו כלולים בתכנית במתכונת הראשונה.

יא. לאור ההתנגדויות הרבות שהוגשו לתכנית בסוגיה זו, לרבות התנגדות שהגישה חברת נתיבי ישראל בעצמה, ומאחר וחלק נכבד ממגישי ההתנגדות כבר נכללו בתכנית המופקדת לגבי חלק מהמקרקעין שהופקעו, וגם רוב בעלי הקרקע שלא נכללו מלכתחילה בשטחי ההפקעה לטובת כביש 531, לא הביעו התנגדות לצרוף כל המקרקעין שהופקעו לדרך לתכנית האיחוד וחלוקה, ולאור המלצת החוקר ששמע את ההתנגדויות והמליץ "לא לקבל את הגבול הדרומי של רע/2012ב, כפי שהופקד ולהצמיד את גבול התכנית לגבול הדרומי של הכביש (יעוד דרך) בתת"ל 15", ולאור סעיף 6.4 לתת"ל 15, מחליטה הוועדה לקבל את ההתנגדויות בנושא זה ולתקן את התכנית כך שתכלול את כל השטחים שהופקעו המסומנים ביעוד דרך, בתת"ל 15, ולצורך כך תתוקן טבלת ההקצאות על ידי שמאי הוועדה המקומית על בסיס המקדמים, הערכים והשווי כפי שנדונו במהלך ההתנגדויות ועל בסיס המלצות החוקר, למעט בנושאים שהוועדה תחליט אחרת.

אנו סבורים כי לאור משך הזמן שתכנית זו מצויה בהליכים (מסוף שנות ה-90), הגיע הזמן להביא סוף פסוק להתדיינויות ארוכות השנים, ולאשר את התכנית, הגם שמלכתחילה לא הייתה כוונה להכליל את תוספת השטח של כ-55 דונם בתחומה. אישור התכנית במתכונת זו, ייתר המשך דיונים בוועדות הערר ובערכאות, ויאפשר את אישורה של התכנית שתביא עמה תוספת של כ-1500 יחידות דיור בעיר.

יב. יחד עם זאת, מאחר ורק רעננה, היחידה שהכינה תכנית איחוד וחלוקה לקטע הכביש בתחומה, לפיצוי חלק מבעלי המקרקעין הכלולים בכביש, וזאת חרף העובדה כי כל הרשויות האחרות הגובלות בכביש נהנות ממנו באותה מידה (הוד השרון, כפר סבא, הרצליה, דרום השרון), ועל מנת לשמור על כללי הצדק והשוויון, שלא יצא כי עקב קבלת ההתנגדות בסוגיה זו, בפועל, רעננה היא הרשות היחידה המממנת מתקציבה העירוני תשלום פיצויים במקום שנתיבי ישראל חייבת לעשות כן על פי הדין, מחליטה הוועדה כי הכללת השטחים הנוספים (כ-55 דונם) בתחום התכנית, כפופה לכך כי חברת נתיבי ישראל תשפה את הוועדה המקומית בגין מתן הפיצויים בדרך של זכויות בניה, לבעלי הקרקע שהופקעה לטובת כביש 531.

תנאי זה הינו חלק בלתי נפרד מהחלטת הוועדה המקומית לקבלת התנגדות חברת נתיבי ישראל לתכנית, וזאת בין היתר לאחר שהובהר לחברת נתיבי ישראל, גם מהלך הדיון, כי אין כל הסכם בין עיריית רעננה והוועדה המקומית רעננה ביחס להכללת שטחים נוספים אלו בתחום התכנית, אלא נהפוך הוא. נתיבי ישראל ידעה והסכימה לכל אורך הדרך כי שטחים אלו לא יכללו בתכנית האיחוד וחלוקה מחדש.

חשוב לציין כי במהלך הדיון בפני החוקר, וגם בדיונים נוספים, הצהירה חברת נתיבי ישראל, כי סכום הפיצויים המשוער שייחסך לחברה ככל שתקבל ההתנגדות, הוא כ-120 מיליון שקל, ולכן מחליטה הוועדה כי יתווסף תנאי בהוראות התכנית המטיל חובת שיפוי של חברת נתיבי ישראל כלפי הוועדה המקומית על פי הוראות הדין ביחס לתשלום זה. (שיפוי מלא בגין פיצויי הפקעה, שיפוי בשיעור 70% בגין פיצויים לפי סעיף 197 לחוק).

2. ריכוז זכויות בעלי קרקע במגרשי תמורה –

הוועדה המקומית רואה חשיבות בריכוז זכויות של קבוצות בעלי קרקע המבקשים לאחד זכויות במגרשי תמורה, בין היתר על מנת להקל על מימוש הזכויות לעת הגשת הבקשות להיתרי בניה. לפיכך מחליטה הוועדה לקבל את המלצת החוקר בנושא זה, למעט ההצעה שהשמאים מטעם המתנגדים יפגשו בנושא זה עם שמאי התכנית. ריכוז הזכויות יעשה ככל הניתן, בהתאם לבדיקת שמאי התכנית ולהנחיות בנושא זה ועל דעתו בלבד.

3. תוספת דירות גן –

התכנית ברובה אינה כוללת דירות גן מתוך תפיסה תכנונית כי במבנים רבי דירות יש להותיר את שטחי החצרות כשטח משותף לרווחת כלל דיירי הבניין, ולא להקצותם לאחוז קטן של הדירות על חשבון מרבית הדירות הנותרות. לאור המלצות החוקר בנוגע להרחבת תחום התכנית, תוספת מסויימת של יח"ד ובחינה של תמהיל הדירות – מחליטה הוועדה לקבל את המלצת החוקר בדבר תוספת מושכלת של דירות גן, מבלי לפגוע במאזן השטחים הירוקים המשותפים במגרשי המגורים וברווחת כלל דיירי המבנים. לפיכך, מחליטה הוועדה לקבל את המלצת הצוות המקצועי ולאפשר תוספת של דירת גן אחת בכל מגרש. דירת הגן תמוקם בבניינים בהם לפחות 3 דירות בקומה טיפוסית ותתוכנן באופן המותיר גינה משותפת, נצילה ורחבה ככל הניתן, בהתאם לסימון מחייב בנספח הבינוי. הוראות התכנית יכללו הוראות לעניין הגינות הפרטיות לרבות שטח, מיקום, מפלסים, גובה גדרות וכיוצ"ב.

4. דירות גג –
כל המבנים בתחום התכנית למעט ב- 3 מגרשים (2001-2003) כוללים דירות גג כמפורט להלן – בשורת המבנים הצפונית הסמוכה לצמודי הקרקע של רח' פרדס משותף נעשה מאמץ תכנוני להרחיק את דירות הגג לכיוון דרום ולפיכך מיקומן סומן באופן מחייב בנספח הבינוי. ביתר המגרשים ביעוד מגורים ד' תוכננו מבנים בגובה המירבי המותר על פי תכנית המתאר רע/3000, לרבות דירות גג בהיקף של עד 50% משטח הקומה שמתחת, תוך מתן גמישות תכנונית באשר למיקומן. מאחר ובמגרשים 2037-2040 ביעוד מגורים ב' תוכננה דירת גג אחת, מחליטה הוועדה להוסיף דירת גג ובסה"כ יהיו במגרשים אלה 2 דירות גג בכל בניין.
 5. תיקון הסעיף בדבר היטל השבחה –
מחליטים לקבל את המלצת החוקר בנושא זה ולעדכן את סעיף 6.11 ביחס להוראות הנוגעות להיטל השבחה, כך שנוסח הסעיף יתקן כלהלן: "היטל השבחה ייגבה כחוק".
 6. חוו"ד תכנונית –
במסגרת התנגדויות מס' 22-29 הוגשה חוות דעת תכנונית ע"י אדריכל דני מאירי. החוקר המליץ בדו"ח לדחות את כל ההתנגדויות המפורטות בחוות הדעת. הוועדה המקומית לאחר הסברי הצוות המקצועי מחליטה לקבל את המלצות החוקר ביחס לחוות הדעת תכנונית למעט בנושאים כמפורט להלן:
א. תוספת שטחי שירות "למבואה קומתית" - הוועדה מחליטה כי בבניינים רבי קומות יתווספו 20 מ"ר לכל מבואה קומתית בכל בנין בגובה 11 קומות (ע+9+ג). בהוראות התכנית יובהר ששטח המבואה הקומתית הינו ייעודי ולא ניתן יהיה לניידו לקומות אחרות ואו לשימושי שירות אחרים.
ב. מועדון דיירים – בהמשך להתייחסות מהנדס העיר להערות לשכת התכנון לפי סעיף 109 לחוק, יבוטלו מועדוני הדיירים ושטחם יוקצה בכל בניין כשטח שירות להרחבת המבואה בקומת הכניסה של בנייני המגורים.
ג. מסתורי כביסה – ההערה בחוות הדעת מקובלת, הוועדה מחליטה לבטל את הוראות הבינוי של מסתורי הכביסה והמערכות ולהותירן לשלב הכנת ההנחיות המרחביות.
ד. דירות גן ודירות גג – ר' התייחסות לנושא בסעיפים 3 ו-4 לעיל.
- בנוסף הוועדה מבהירה כי:
- לעניין מרפסות - שטחי המרפסות אכן אינם נכללים באחוזי הבניה, דבר זה אף מצויין בטבלת זכויות הבניה. שטח המרפסות בהתאם להוראות תכנית המתאר יהיה עד 12 מ"ר לכל יח"ד.
- במגרשים בהם סומן מיקום מחייב למרפסות מדובר בהוראה הבאה למנוע הקמת מרפסות זו מול זו וכן להבטיח כי לא יוקמו מרפסות לכיוון הבתים צמודי הקרקע שברחוב פרדס משותף, ואין מקום לבטל את ההוראה.
7. הערת החוקר בדבר משלוח הודעה לפי 106(ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
הוועדה המקומית מחליטה שלא לקבל את המלצת החוקר בנושא זה לגבי התנגדות מס' 9 (גוש 6588 חלקה 6 עו"ד שירלי פראן) והתנגדות מס' 14 (גוש 6588 חלקה 14 עו"ד מיכה גדרון). בהתאם להוראות החוק, ופסיקת בית המשפט סעיף 106 ב' נועד לאפשר הגשת התנגדות על ידי צד שלישי, שלא הגיש התנגדות לתכנית ואשר עקב קבלת ההתנגדות עלולות להפגע זכויותיו. סעיף 106 (ב) לא נועד להעניק למי שכבר הגיש התנגדות לתכנית הזדמנות להגשת התנגדות נוספת, וכדברי בית המשפט – שנוי חלקי בתכנית עקב קבלת התנגדות של מי שהגיש התנגדות לתכנית, אינו מקנה זכות למתנגד להגיש התנגדות נוספת. מגיש ההתנגדות צריך לקחת בחשבון את משמעות קבלת התנגדותו, וככל שהתוצאה אינה נראית לו, זכותו להגיש ערר על ההחלטה. (עת"מ 19727-05-15 מוסא עליאן ואח' נגד הוועדה המקומית ירושלים, פס"ד מיום 27.04.2017 בית משפט מנהלי ירושלים).
 8. הוועדה מחליטה לקבל את המלצת החוקר וגם את עמדתה של חברת נתיבי ישראל כפי שנטענה במהלך הדיון לפיה אין לאפשר "כפל פיצויים" על ידי הכללת חלקות שקיבלו פיצוי כספי מלא מחברת נתיבי ישראל, במסגרת תכנית האיחוד וחלוקה "מעל הקו" כמקבלות זכויות בניה.
על פי מידע שנתקבל מנתיבי ישראל:
חלקות 17, 18 ו-58 בגוש 6584 –
קיבלו פיצויי מלא מחברת נתיבי ישראל, והוצגו הסכמים לגבי גובה הסכומים ששולמו לבעלי החלקה, לכן מחליטה הוועדה כי חלקות אלה אינן זכאיות להכלל בטבלת האיחוד וחלוקה מחדש עם שחזור זכויות והן יכללו בתכנית "מתחת לקו".
חלקות 19 ו-59 בגוש 6584 –
קיבלו פיצוי, והיה ידוע על כך, ולכן לא נכללו מלכתחילה במסגרת שחזור זכויות בטבלת האיחוד וחלוקה מחדש.

חלקה 14 בגוש 6588 בבעלות חברות ראשל ייזום ושלומות –

הוועדה מחליטה כי תכלול בתכנית מעל הקו רק בשטח של 19,053 מ"ר. לגבי השטח הנוסף שלא נכלל בתכנית מעל הקו נתקבל מידע מחברת נתיבי ישראל כי שולמו בגינו פיצויים. ההתנגדות ביחס לחלקה 14 הוגשה על ידי רוכשי הזכויות בחלקה מבעליה המקוריים - החברות ראשל ייזום ושלומות. זכויות הרוכשים מתייחסות רק לשטח של 19,053 מ"ר, שטח שכאמור יכלול בתכנית מעל הקו.

להלן פירוט כל אחת מן ההתנגדויות שהוגשו לתכנית, המלצות החוקר והחלטת הוועדה:התנגדות מס' 1.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
צביה אבנר	0306122	יעקב שפיר שמאי	גוש 6584 ח' 50
דרור ירדני	0306120		

מהות ההתנגדות:

לגבי מגרש תמורה 2001, שתי חזיתות לשצ"פ, היות שהמגרש פונה גם לשצ"פ וגם לשטח חקלאי, יש לחשב כשווה ערך ל- 2 חזיתות לשצ"פ. מרחק מתוואי כביש 531. השמאי חישב 1% הבדיל בין מגרשי התמורה למרות שהבדלי מרחק בין 50 מ' או 65 מ' מתוואי הכביש הוא זניח ולא מצדיק 1% הבדיל. לדעת המתנגדים מגרש 2001 טוב יותר ממגרש 2002. מגרש 2001 בתמורה ל- 45.56% מחלקם בחלקה 50 קבלו 1,182 מ"ר עיקרי בעוד שבמגרש 2002 בתמורה ל- 54.55% מחלקה 1,166 מ"ר. מבקשים שכל בעלי חלקה 50 יקבלו תמורה שווה ערך.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. לאור הסבריו של שמאי התכנית בעת הדיון ובדיקת המקדמים על ידי החוקר לרבות מרחקים מהכביש, תרומת השצ"פ, שטח חקלאי ופינתיות, אין מקום להעדיף את חוות דעתו של המתנגד בזו של המתנגד.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצת החוקר.

התנגדות מס' 2.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
אגדס-מולוק קאשי זאדה	044774628	עו"ד תומר אדטו	גוש 6584 ח' 7

מהות ההתנגדות:

ניגוד עניינים כי הוועדה אשר הכינה התכנית תדון גם בהתנגדויות ולפיכך יש להעביר לוועדה המחוזית. יש להגדיל צפיפות בלפחות פי 2 או 3 וגובה בניינים. (מתייחס למשבר הדיון). שער ההפקעה גבוהה מדי. התכנית מרעה את מצבה לעומת גרסה קודמת של התכנית – רע/2012. יש לקבוע שווי נכס מ- 1,000 ₪ ל- 1,500 ₪ -2,000 ₪. כיום התכנית לא בשלה לדיון ולא תואמת את תכנית המתאר מבחינת צפיפות, הפשרות לצרכי ציבור וכ"ו ואינה תואמת מדיניות. יש לכלול לפחות 20% יחיד קטנות (סעיף 63 תיקון 101 לחוק). בסיכום נוגדת את מדיניות עירונית מחוזית וארצית ותכניות אחרות וצורכי המשק. ניתן להגביה את הבניה לאור פינוי קרוב של שדה תעופה.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות לגבי ניגוד עניינים כביכול. הסמכות ניתנה לוועדה המקומית להפקיד, לדון ולאשר את התכנית שהיא תכנית מפורטת. **לדחות את נושא הגדלת צפיפויות** פי 2 ו- 3 וגובה בניינים. ההתנגדות היא כללית וכללה אמירה של מגדלים בני 20-30 קומות ומעלה ללא ביסוס מקצועי. כ"כ היא התכנית כמפורטת וכפופה לתכנית המתאר רע/3000 ומערכת התכניות הארציות ומחוזיות. **לדחות את ההתנגדות** לגבי ערכי הקרקע בטבלה. ערכים אלה הן לצורך קביעת האיוונים. **לדחות את ההתנגדויות** לגבי 20% דירות קטנות וגובה בניינים. המתנגד לא הגדיר מה כוונתו לדירות קטנות. התכנית קובעת גם דירות בשטח 70 מ"ר.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר.

התנגדות מס' 3.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
ברנט קמינסקי ענת	לא צוין	אין מייצג	גוש 6588 ח' 7

מהות ההתנגדות:

לא מסכימים לערכים שנקבעו לצורכי היטל השבחה. מבקשת לשמור על זכות להתנגד אם יהיו שינויי ומבקשת לקבל גם זכויות נוספות באופן יחסי. (המתנגד לא הופיע לדיון וההתנגדות הוקראה לפרטוקול).

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. ההתנגדות הוגשה ללא תצהיר ואף ללא ציון מספר ת.ז.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצת החוקר.

התנגדות מס' 4.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
חברת פאי מלח בע"מ על ידי יו"ר החברה נורי מוהדב	דרכון אטלקי YA 6952646	עו"ד סיגלית אגוזי	גוש 6588 ח' 36

מהות ההתנגדות:

החלקה איננה כלולה במתווה התכנית. עקב אי הכללתה של חלקה 36 נוצר שטח כלוא תשארנה ביעוד חקלאי על פי תכנית רע"א 3000 ללא מוצא תכנוני בר קיימא יתכן שראוי היה להתוות תכנית בשיתוף עם עיריית הרצליה כרצף תכנוני עם אזורי מגורים בהרצליה עם תשתיות קיימות.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. חלקת המתנגד נמצאת בפינה הדרום מערבית של שטח השיפוט של עיריית רעננה ואינה גובלת כלל בתכנית. היעוד הקיים לא שונה ולאור מערכת התכנון הארצי, מחוזי ומקומי שינוי יעוד אינו נראה באופן.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר.

התנגדות מס' 5.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
נועה זכרוני	55083331	ד"ר בועז ברזילי, שמאי מקרקעין	גוש 6584 ח' 50

מהות ההתנגדות:

ההתנגדות כוללת 4 טענות מרכזיות; טענה מס' 1 - בתכנית המתאר רע"א 3000 נקבעו קווי בניין ביחס לכביש 531 הפוגעות באפשרויות המימוש של הבינוי המוצע במגרש 2001. לאור סתירה לכאורה בין המתאר והתכנית המפורטת מבקשים כי ייכתב כי במקרה של סתירה תקבע תכנית רע"א/מק/2012. טענה מס' 2 - מבקשים לקבוע בתכנית המוצעת הוראות שיאפשרו ביטול מגבלות דרך ביחס לחלקה 49 הגובלת על ידי סימונה לביטול או על ידי קביעת הוראות שיקבעו עקרונות למימוש עתידי. טענה מס' 3 - עקב סמיכות בחלק המזרחי של מגרש 2001, מוצע לקבוע הוראות מיגון אקוסטי ספציפיים ממטרדי כביש 531. טענה מס' 4 - לחלקה מקור 50 הוקצו שני מגרשים – 2001 ו- 2002 אך שווי מגרש 2001 נופל ממגרש 2002. מגרש 2001 קיבל הקצאה של 46.11% ומגרש 2002 קיבל 53.89% מבעלי זכויות מקור. מוצע לבדוק שוב את החלוקה.

המלצות החוקר:

לדחות ההתנגדות טענה מס' 1. התכנית אינה יכולה לשנות את תכנית המתאר. כ"כ אפנה לסעיף 2.2.4 להוראות התכנית וגם לנספח הבינוי כך שאינני רואה בעיה בקו הבניין. **לדחות ההתנגדות טענה מס' 2.** חלקה 49 אינה כלולה בתכנית ואין מקום להתייחס אליה. **לדחות ההתנגדות טענה מס' 3.** מפנה לנספח אקוסטי שצורף לתכנית כנספח מנחה. **לדחות ההתנגדות טענה מס' 4.** לאור הסבריו של שמאי התכנית בעת הדיון בהתנגדות מס' 1 ובדיקת המקדמים

על ידי החוקר לרבות מרחקים מהכביש, תרומת השצ"פ, שטח חקלאי ופינתיות, אין מקום להעדיף את חוות דעתו של המתנגד בזו של המתנגד.

החלטת הוועדה:
לקבל את המלצות החוקר.

התנגדות מס' 6.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש\חלקה
חיים ירדני (חסוי) באמצעות האפוטרופוס ירדני רחל	03061173	ארז כהן מקרקעין שמאי	גוש 6584 חח' 50, ח' 55

מהות ההתנגדות:

בהתנגדות 9 ראשי סעיפים הנסמכים בחוות דעתו של השמאי ארז כהן; א' הטבלאות אינן ערוכות בהתאם להוראות תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית; ב' נכללות חלקות "מטרוקה" המיועדות לדרך חלקות 61-63 בגוש 6584 בניגוד לפסיקה; ג' לא אוחדו זכויותיו של חיים ירדני בניגוד לסעיף 7.3 לתקן 15; ד' בחישוב השווי החדש בטבלאות האיוון לא ניתנה כל הבהרה באשר למקדמים – דבר שאינו מאפשר בדיקת התחשיבים; ה' נקבע שווי נמוך מאוד לשימוש לתעסוקה, מגרשים 4000 ו-4002 הוקצו לרשות מתחת לקו שלא כדין וביעוד קרקע שאיננו מתאים לשימוש בפועל, ניתנו מקדמים שגויים מהשטחים הפתוחים, ניתנו מקדמים מוגזמים עבור חזית לבנייני ציבור, ניתן מקדם בלתי סביר בגין קרבה לכביש 531 תוך התעלמות מהשפעת הכביש.

המלצות החוקר:

ההתייחסות לפי סדר סעיפי ההתנגדות לעיל;

- לדחות את ההתנגדות בדבר אי התאמות בין תקן 15 לבין הטבלאות.** מעבר לנאמר בתקן. מעבר לנאמר בסעיף 1.3 לחוות דעת השמאית, בבדיקת חוות הדעת עם התקן לא מצאתי עדות כי חוות הדעת סותר את התקן.
- לקבל את ההתנגדות.** חלקות דרך בבעלות פרטית נכנסות לטבלאות בשווי מופחת. חלקות דרך ביעוד דרך בבעלות מדינה או בבעלות הרשות המקומית צריכות להיכנס לטבלאות מתחת לקו ולא לקבל שווי.
- לקבל את ההתנגדות בחלקה.** במידה וניתן לאחד זכויותיו של המתנגד בהתחשב בסך זכויותיו יש לעשות כן.
- לדחות את ההתנגדות בדבר חישוב מקדמים.** אין חובה לעשות כן. בשלב ההפקדה שמאי המתנגד יכול היה לפנות לשמאי התכנית ולבקש הסברים כמקובל.
- לדחות ההתנגדות לגבי השווי לתעסוקה.** קבלתי הסבריו של השמאי בעניין זה. אשר להקצאה מתחת לקו שלא כדין ולא מתאים לשימושים, כפי שהבהיר השמאי בדיון שטחים ציבוריים ובנייני ציבור חייבים מטיבם להיות מתחת לקו.
- לדחות את ההתנגדות לגבי המקדמים לשטחים פתוחים, חזית לבנייני ציבור, קרבה לכביש 531 תוך התעלמות מהשפעת הכביש.** קביעת המקדמים נעשה על פי ההכרה בשטח וניסיון השמאי ואין סיבה להעדיף דעתו של שמאי המתנגד על זו של שמאי התכנית.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר לסעיפים א, ג, ד, ה, ו.

- לעניין ריכוז הזכויות – ר' סעיף 2 לעיל.

- לעניין מגרש 4000 שהוזכר בהתנגדות וע"י החוקר – מדובר במתחם 'מקום בלב',

ר' החלטת הוועדה בהתנגדות מס' 45 להלן.

לא לקבל את המלצת החוקר לסעיף ב, לעניין מיקום חלקות ביעוד דרך בבעלות הרשות המקומית מתחת לקו. על פי חוות דעת שמאי הוועדה המקומית מדובר בשטח ביעוד "מתרוכה" שנרשם על שם עיריית רעננה בזמן ההסדר. גודל שטחי המתרוכה – 5,850 ד', ושטחים החדש מעל 15 מיליון ש"ח. בתכניות שנעשו ברשויות אחרות נהוג למקם חלקות אלו, גם בבעלות המדינה (רבי"ל) מעל הקו.

התנגדות מס' 7.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
יחיאל בועז	050028299	יחיאל בועז	גוש 6588 ח' 2,6
דניס ג'וי בועז	310522644		גוש 6588 ח' 2,6
ג'רמי דורי בועז	302158746		גוש 6588 ח' 6
יונתן מור בועז	302158753		גוש 6588 ח' 6
רומי לורן בועז	302158761		גוש 6588 ח' 2

מהות ההתנגדות:

רכש שטחים חקלאיים ברעננה לאחר בדיקת היתכנות בניה רוויה בשטח על פי תכנית המתאר של רעננה. רכש את הקרקעות במועדים שונים, 750 מ"ר בחלקה 6 ו-250 מ"ר בחלקה 2. ממועד הרכישה הראשונה 1.5.2000 ליווה את מול הגורמים הרלבנטיים ונכח בדיונים בבתי המשפט. מבקש לאחד את זכויות המשפחה במגרש אחד. מבקש גם להקצות את זכויותיהם במגרשים אשר יתר הבעלים בחלקות 2 ו-6 המיוצגים על ידי עורכי הדין נחמיה יעקב, דן אשכנזי, וישי לנדאו. כ"כ טוען כי הזכויות שהוקצו לו ולבתו בחלקה 2 ושהתבססו על עקרון שחזור זכויות בהחלטת בית המשפט מדיון שנערך בתאריך 11.09.2016 עומדות בניגוד להקצאות זכויות שנתנו לחלקה 2 בתכנית רע/2012 המקורית. צירף מסמכים שתומכים לטענתו בהתנגדותו. תקנון תכנית רע/2012 וחוזי התקשרות וכ"ו.

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות בעניין איחוד השותפים (משפחה) במגרש אחד כפי שאמר שמאי התכנית בעת הדיון במידה וניתן על פי זכויותיהם. לדחות את ההתנגדות בקשר לרע/2012, תכנית שלעולם לא אושרה.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר. לעניין ריכוז הזכויות - ר' סעיף 2 לעיל.

התנגדות מס' 8.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
אורלי טפר	017164245	אורלי טפר	גוש 6588 ח' 2,6 חלקים

מהות ההתנגדות:

הזכויות חולקו ל-4 מגרשים שונים ומתנגדת לחלוקה המוצעת ומבקשת חלוקה ל-2 מגרשים בלבד. כ"כ מבקשת לקבל מגרשים עם אחוזי בניה הגבוהים ביותר כדי להביא לניצול זכויות מקסימלי. ה"טעות" לטענתה נובעת מכך שהיא מופיעה בשני שמות משפחה שונים - סרולוביץ ואלון (לפני הנישואים).

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות בעניין איחוד הזכויות ב-2 מגרשים בלבד לאחר שיתברר כי זכויותיה של המתנגדת נרשמו תחת שני שמות משפחה שונים. לדחות את ההתנגדות לגבי קבלת מגרשים עם אחוזי הבניה הגבוהים ביותר היות שהקצאת המגרשים והזכויות בהם הם כתוצאה של מצב הזכויות "במצב נכנס" וזכויות הבניה הוא על פי שיקולים תכנוניים.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר. לעניין ריכוז הזכויות - ר' סעיף 2 לעיל.

התנגדות מס' 9.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
צבי מרמלשטיין	000604967	שירלי פרזאן	גוש 6588 ח' 6
יהודית יוסף			
שאול יוסף ז"ל			

מהות ההתנגדות:

זכויות המתנגדים הוקצו בשני מגרשים. זכויות ב-2.17% במגרש 2017 למגורים להקמת 57 יח"ד ב-11 קומות ו-8.84% במגרש 2041 למגורים - 38 יח"ד ב-11 קומות עם חזית מסחרית. מגרש זה מרוחק מדי מחלקת המקור. כ"כ החלוקה מונעת מהם לבנות ביחד. הפרדה זו פוגעת בזכויותיהם. על פי החלוקה המוצעת חלק מזכויותיה של הגב' יוסף יוקצה לה במגרש 2017 וחלק במגרש 2041 בניגוד לסעיף 122 (1) לחוק התכנון והבניה. טוענים כי נקל אפשר להקצות

את כל זכויותיהם במגרש 2017 הקרוב יותר לחלקתם המקורית. איחוד זכויותיהם יקל גם על הניהול וגם על מימוש זכויותיהם. באם חלקה 14 תוכנס לתכנית אזי שומרת זכויותיה להתנגד.

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות בחלקה. לגבי חלקה 14 הוסבר כי החלקה לא הוכנסה עקב טעות אך נשמרת זכות המתנגדת גם במסגרת סעיף 106 ב' לחוק. לגבי איחוד זכויות במגרש אחד, על פי הודעת שמאי התכנית בעת הדיון ישתדל לאחד את זכויות המתנגדת במסגרת הזכויות העומדות לרשותה.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצת החוקר לעניין ריכוז הזכויות – ר' סעיף 2 לעיל.
לעניין משלוח הודעות לפי סעיף 106 (ב) ר' סעיף 7 לעיל.

התנגדות מס' 10.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש\חלקה
מירה סומך	00791712-3	אלי מרקוביץ, עו"ד	גוש 6588 ח' 2,6
סומך יחזקאל	3037090-2		
סומך מירה	791712-3		
קרלט אזרור	6752340-7		
יורם ברק	064582471		
ברק ארמן	064582463		
לוי סימסהוזר שמחה	003849833		
זהבה גרץ	0909571		
סקלר תמר	0262981		
סקלר משה	0262951		
דב הלפרין עפרון	005577838		
נדיבה קרקובר	07547557		
אילנה דן	003690989		
יואל דן	72370414		
יצחק עמיהוד	74992637		
חנה עמיהוד	03342532		
שטדלר יעל	8156119		
שטדלר מרדכי	07409279		
קרקובר בנימין	054088737		
מירון וינרב	051549962		
הלינה לנגר	41260250		
רון האוזר ד"ר	54009527		
גבריאלי יעקב האוזר	052261260		
פרופ' היינריך האוזר	???		
אלביצר דניאל	00913543-5		
נורית פרי	053666970		
וינרב מירון	51549962		
ברקאל עזרא	070465877		
ברקאל יובל	052865516		

מהות ההתנגדות:

החלוקה היא מקרית ואינה משקפת את הסכמי השיתוף בין הבעלים. המתנגדים מבקשים לראות את עצמם בשל הסכמי השיתוף החתומים כמקשה אחת מבחינת הבעלויות ולקבל מגרשי תמורה על פי חלקם היחסי. זה יתרום ליעילות לטובת הקבוצה ולטובת הציבור כאחד. צורף חוות דעתו של השמאים גדעון פרלמן ודרור ברלב הכוללת רשימה מפורטת של הבעלים בחלקה 2 וחלקה 6 וחלקם של "הקבוצה" בהסכמי השיתוף ובחלקה ולרכז זכויותיהם כישורת אחת באותם מגרשים. להביא בחשבון מקדמי תיאום לחלקות המקור הגובלות עם רחוב פרדס משותף ולייחס שווי "נכנס" גבוה יותר לעומת החלקות המרוחקות. מקדמי מרחק מתוואי כביש 531 לרבות תוואי הרכבת בין 0.75 ל- 0.825 לא לוקחים בחשבון מלוא המטרד הצפוי. מוצע לעדכן למקדם נמוך מ 0.75. אין לקבוע שחזור זכויות לגבי חלקות 61,62,63 בגוש 6584. הן יועדו לדרכים בתכנית רעו 2000 ואינן כלולות בתת"ל 15. על פי הפסיקה הרלבנטית יש

להעביר את החלקות הנ"ל מתחת לקו. בהסתמך על הוראות רע/3000 ניתן להגדיל את הצפיפות מעל 14 יח"ד לדונם נטו. לפיכך מבקש להוסיף דירות גג במגרשים 2038-2039, להוסיף קומות ויח"ד במגרשים 2023-2024 ולהוסיף דירות גג במגרשים בהם קומות הקרקע הנה קומה מפולשת ללא מסחר. דורש לצרף חלקות 11-12 בגוש 6588 לטבלת האיזון ולצמצם את זכויות בעלי הקרקע עפ"י סעיף 8.1 בתקן 15 לתקינה. כ"כ לגבי המחוזיים ותדומתם יש לנהוג גם על פי סעיף 8.1 בתקן. מציע להקטין מקדמי המיקום (סעיף 7.7 לחוות דעת השמאית). מתנגד למסחר בקומות הקרקע במגרשים 2041-2046 המהווים מטרד. להוסיף מקדם הפחתה 0.975 בגין מטרד עקב המסחר. אין לשים מגרש השצ"פ מתחת לקו היות שיש בו שימושים מסחריים ויש לצרפו לטבלת האיזון. מערער על התבססות של שומות מכריעות שנערכו בגוש 7661. מסכם בסעיף 8.9 הצעות לשינוי מקדמים.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות בדבר הפחתת השווי בבנייני מגורים שיש להם מסחר בקומת הקרקע. יש הגיון שמאי שיש הפחתת שווי אפשרי לגבי הקומה א' מעל המסחר אך לגבי קומות מעל אין בד"כ הפחתת שווי ובקומות הגבוהות יתכן כי יש אף תוספת שווי כך בסה"כ הזכויות בבניין אין לצפות לירידת ערך. **לדחות את ההתנגדות** לגבי מקדמי שווי במרחק מדרך 531 והרכבת. לא השתכנעתי כי המקדמים להפחתה המוצעים על ידי המתנגד עדיפים או נכונים יותר מהמקדמים שקבע שמאי התכנית. כך לגבי מקדמי מיקום. **לקבל בחלקה ההתנגדות** לגבי ריכוז השותפים במגרשים. חלוקת הזכויות בטבלה היא על פי הרישום בטאבו וכנראה גם לא נרשמה השותפות. עם זאת מוצע כי שמאי המתנגד ייפגש עם שמאי התכנית לנסות לרכז את השותפים במגרשומגרשים באם הדבר ניתן לגבי סך זכויותיהם. **לקבל בחלקה ההתנגדות** לגבי דירות גן וגג. לא ממליץ להטיל איסור גורף על דירות גן וניתן להוסיף דירות גן במידה מושכלת לגבי מספרם וגודל שטחם ובתנאי שבתכנון המפורט על פי נספח הבינוי בניינים לא יישארו ללא שטחי חצר כלל. כ"כ לגבי דירות גג, גם פה ממליץ כי הדבר יתאפשר בצורה סלקטיבית על פי גובה אותו בניין ומגבלותיו ושיקולים עיצוביים ומגבלות הטיסה אם יהיו.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר.

לעניין ריכוז הזכויות וכן לעניין דירות גן וגג – ר' סעיפים 2, 3 ו- 4 לעיל.

התנגדות מס' 11.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
גלנץ שמואל ואחרים ?	!!!!	עו"ד נחמיה יעקב; עו"ד ישי לנדאו	6588, ח' 2,660

מהות ההתנגדות:

המתנגדים הם בעלי זכויות או זכאים להירשם בחלקות שצוינו לעיל בשטח כולל כ 20,685 מ"ר. ראשי ההתנגדות הם כדלקמן: יש לאגד את כל המתנגדים הרשומים בהתנגדות זו אשר התאגדו בהסכמי שיתוף במגרשים ספציפיים בהתאם לתקנה 7 לתקנות חוק התכנון והבניה ולתקן פיצול בין בני משפחה אחת. טוענים להפקעת יתר. חלקה 2 יש לכלול בשלמות בגבולות התכנית כי רק 89.9% מהחלקה נכללו. שמות של בעלים מקרב המתנגדים נפקדו מהטבלאות. בעלים עם זכויות במספר חלקות צריכים לקבל את זכויותיהם במגרש אחד. יש להגדיל את הצפיפות ל- 5 יח"ד לדונם ברוטו שטח מוקצה בתכנית. כ"כ מבקשים לתקן את הטבלאות בהתאם לחוות הדעת השמאית שצורפה להתנגדות.

המלצות החוקר:

לקבל בחלקה ההתנגדות לגבי ריכוז השותפים במגרשים. חלוקת הזכויות בטבלה היא על פי הרישום בטאבו וכנראה גם לא נרשמה השותפות. כך לגבי שותפים שלא נכללו בטבלה. עם זאת מוצע כי שמאי המתנגד ייפגש עם שמאי התכנית לנסות לרכז את השותפים במגרשומגרשים באם הדבר ניתן לגבי סך זכויותיהם ותכנון המגרשים בתכנית. **לדחות את ההתנגדות** לגבי הפקעות יתר כביכול. לא מדובר בהפקעה אלא כהפרשות במסגרת איחוד וחלוקה כאשר שווי הנכס עולה משמעותית ללא קשר עם גודלו טרם התכנית. לגבי חלקה 2, מרבית החלקה כלולה בגבולות התכנית המופקדת (כ- 90%). יחד עם זאת ראה המלצה בסיפא לגבי גבול התכנית. **לדחות את ההתנגדות** לגבי הגדלה גורפת של הצפיפות בתכנית. התכנית היא מאוזנת מגורים – שטחי ציבור ומתיישבת עם תכנית המתאר והתכנון המחוזי.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר. לעניין ריכוז הזכויות – ר' סעיף 2 לעיל.

התנגדות מס' 12.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש\חלקה
שמואל מילר רוזנברג ואחרים	463104	עו"ד ישראלי, עו"ד; רועי ארנברג, עו"ד	גוש 6584 ח' 21, 52 גוש 6588 ח' 2, 6

מהות ההתנגדות:

כללי- לגבי חלקות שנכללו בתת"ל 15 לאזור ולעיר רעננה חתמו רוב המתנגדים על הסכמים עם הועדה המקומית ומע"ץ לפיהם הוסכם, במקום פיצוי החלקות יכללו בתכנית שבהכנה או כל תכנית חלופית תחתיה ביעוד בניה. מפנה לדיונים על תכנית רע"א 2012 א' שהיו ב 1.12.14 והועדה המקומית התעלמה מכל זה. התנגדות שחלקה 21 בגוש 6584 לא נכללה בתחום התכנית ולפיכך גם לא הוקצו לו זכויות. מעבר לכך החלקה נותרה כלואה בין הקו הכחול לבין גבול השיפוט המוניציפלי. התנגדות בגוש 6584 חלקות 19, 20, 59, המהווים רצף קרקע של 44,280 מ"ר. מפנה לתיאור ולנימוקים לעיל. התנגדות בעלי זכויות בגוש 6588 חלקה 2. כ 10% מהחלקה נותרו מחוץ לתכנית שהם כ 4,200 מ"ר מתוך 41,700 מ"ר ויש להכניס את כל החלקה. השטח שלא יכנס יהיה מנותק מיתרת החלקה. טוען כי על פי חוות הדעת השמאית המצורפת על המתנגד לקבל עוד 1.36 יח"ד עקב חישוב צפיפות שהוא מפחית לעומת חלקות אחרות. גוש 6588 חלקה 6. בעלים של 300 מ"ר החלקה לא נכנסה במלואה לתכנית ונותרו בחוץ כ-28%. לפיכך הוקצו למר מלקן זכויות בחסר. גוש 6584 חלקה 52. בעלי זכויות של 3,100 מ"ר. קבלו זכויות תמורה בתחום התכנית אך טוענים כי ההפקעה (קרי הפרשה) גבוה מהממוצע. טוענים כי האיוון בין נכנס ליוצא לא נשמר וכי יש לתקן לצפיפות 4.96 יח"ד לדונם ברוטו בנוגע לחלקה 52. כללי. המתנגדים מבקשים לרכז את זכויותיהם במגרש תמורה אחד במקום הפיזור בתכנית. ירידת ערך. טוענים כי קבלת ההתנגדויות בקשר לתת"ל 15 ימנע/יפחית פיצויים על ירידת ערך. חוות דעת שמאית: צורפה חוות דעת שמאית של מר ציון עופרי 22.1.2017 בעבור רוזנברג מילן וקלרה לגבי חלקה 21 גוש 6588. התכנית השמיטה את החלקה מהתכנית בסתירה לתסריט תת"ל 15 ותכנית רע"א 3000. (צורפו עוד חוות דעת של עופרי לגבי חלקות אשר לגביהם לא הוגשו תצהירים).

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות בחלקה. לגבי התחייבויות על פי "ההסכם המשולש" למתן זכויות בניה בתכנית חדשה שתוכן, ראה המלצתי בסיפא. יחד עם זאת יודגש כי הסכם זה לא אמור לחול על בעלים שקבלו פיצוי כספי במסגרת ההסכם ומומלץ כי לא יכללו בלוחות האיחוד וחלוקה כדי למנוע פיצוי כפול. **לדחות את ההתנגדות לגבי חלקה 21 בגוש 6588.** החלקה אכן ממוקמת מחוץ לגבול התכנית ואף מחוץ לגבול דרך 531 ויעודה חקלאי ואין כוונה תכנונית להרחיב שטחי פיתוח עד גבול השיפוט של רעננה. לגבי חלקות 19, 20, 59 בגוש 6584 ייעודם דרך ורק חלקה 19 כלולה בחלקה בתחום התכנית. יחד עם זאת ראה המלצתי בסיפא. לגבי תוספת יחידות וצפיפות, לא השתכנעתי כי חוות הדעת של שמאות המתנגד עדיפה על השמאות של שמאי התכנית הלוקח בחשבון כלל הזכויות בתכנית. לגבי שיעור הפרשות ראה המלצתי להתנגדות מס' 11 לעיל. לגבי חלקה 21 בגוש 6588 החלקה כן כלולה בתכנית (מס' סידורי 560 בטבלאות איחוד וחלוקה).

החלטת הועדה:

לקבל את המלצות החוקר. לעניין הרחבת תחום התכנית ולעניין ריכוז הזכויות – ר' סעיפים 1 ו-2 לעיל. * בנוגע לחלקה 21 – סבורה הועדה כי נפלה טעות בהתייחסות החוקר לעניין הגושים – מדובר בהתנגדות הנוגעת לחלקה 21 בגוש 6584 לרבות בחוזה"ד של השמאי ציון עופרי, ולפיכך התייחסות החוקר בסיפא לחלקה 21 בגוש 6588 אינה רלוונטית

התנגדות מס' 13.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש\חלקה
אריה מורגנשטרן	881723	עו"ד עופר שוויצר	גוש 6584 ח' 10, ח' 56

מהות ההתנגדות:

התכנית המופקדת חלה על חלק מקרקעותיו של המתנגד בחלקה 56 (39,146 מ"ר מתוך 41,206 מ"ר) וחלקה 10 נכללת במלואה (1,442 מ"ר). תמורת זכויותיו בחלקה 10 קיבל המתנגד זכויות במגרש 2031 ותמורת זכויותיו בחלקה 56 הוקצו למתנגד זכויות במגרשים 1000, 2003, 2010, 2008, ו-2007. מתייחס להסכם מיום 29.10.2008 בין הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה בדבר הפיצוי עקב תכנית מח"א 54\ד' ותת"ל 15. (ראה גם התנגדויות אחרות בנושא זהה לעיל מס' 10,12,...). טוען כי אי הכללת החלקה במלואה מהווה הפרת הסכם ההפקעה. לחילופין מציע המתנגד לקבוע בלוח האיוון וההקצאה את שווי החלק שנכלל בקו הכחול בהתאם לשטחה המלא של החלקה לאמור כולל החלק שלא נכלל בתכנית וכשטח חקלאי ולא בשווי כדרך.

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות בחלקה. לגבי ההתחייבות על פי "ההסכם המשולש" למתן זכויות בניה בתכנית חדשה שתוכן לרבות לגבי חלק מחלקה 56 שלא נכלל בתכנית, ראה המלצתי בסיפא. **לדחות את ההצעה** לחילופין לגבי הכללת מלוא שטח החלקה כולל החלק שלא נכלל בתכנית, הדבר נוגד את כל ההנחיות של תקן 15 והנוהלים השמאיים.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר. לעניין הרחבת תחום התכנית – ר' סעיף 1 לעיל.

התנגדות מס' 14.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש\חלקה
בוקובזה ג'ררד	314383712	עו"ד מיכה גדרון	גוש 6588 ח' 14

מהות ההתנגדות:

בראשית מכתב ההתנגדות הוזכרו השמות; סלבי ריצארד, טהר אריק, סיוף לורנט, בניזרי דוד, סרויה גיא, סרויה אסתר, לאמי אלן, טוביאנה מרק, בסירי מרק, ללוש טיירי כבעלי זכות להירשם כבעלים ל 22,974 מ"ר בחלקה 14 בגוש 6588. תכנית מחו"ד 54 ותכנית תת"ל 15 אשר מכוחם נסלל כביש 531 מסמנים 10,185 מ"ר משטח חלקה 14 שבבעלות המתנגדים ביעוד דרך ולהפקעה. ביום 6.04.08 נחתם הסכם בין הועדה המקומית מע"צ והמתנגדים שימסרו את החזקה בשטח שיועד לכביש 531 למע"צ מבלי שהם זכאים לקבל פיצויים. "כמו כן נקבע בהסכם, כי השטח המיועד לדרך בחלקה 14 ייכלל בתכנית רע. 2012 אשר הייתה בהכנה במועד חתימת ההסכם, וכי במסגרת אותה תכנית המתנגדים יקבלו מגרשים חלופיים במקום השטח שיועד לדרך בתחום חלקתם". נפנה לעיל בעניין זה (ראה גם התנגדויות אחרות בנושא זה לעיל מס' 10,12,13). טוען כי אי הכללת החלקה במלואה מהווה הפרת הסכם ההפקעה. לפיכך מתנגדים לטבלת האיזון ומבקשים להורות על תיקון הטבלה באופן שיעניק מגרשי תמורה לחלקי המתנגדים בחלקה 14. מבקשים כי יקבע לוח זמנים לרישום החלקות הנוצרות בלשכת רישום מקרקעין וכי בתכנית יש לכתוב בתכנית "היטל ההשבחה ייגבה כחוק". שהועדה המקומית תקצוב 60 יום נוספים להגשת התנגדויות לטבלה המתוקנת.

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות בחלקה. לגבי אי הכללת חלקי חלקה 14 בתחום התכנית בניגוד להסכם המשולש, ראה בסיפא של דו"ח זה. **לדחות את ההתנגדות** לגבי קביעת לוח זמנים לרישום בלשכת רישום מקרקעין היות שהרישום ומועדו הוא בידי לשכת רישום המקרקעין וגורמים אחרים ולפיכך אין אפשרות לקבוע בתכנית הוראה כזו. **לקבל את ההתנגדות** כי ייכתב "היטל ההשבחה ייגבה כחוק" במקום הניסוח הקיים בהוראות. **לדחות את ההתנגדות** כי "הועדה המקומית תקצוב 60 יום נוספים להגשת התנגדויות לטבלה המתוקנת". הועדה המקומית מחויבת לפעול על פי הוראות החוק בהתאם לסעיף 106 ב'.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר, לעניין הכללת חלקה 14 ראה סעיף 8 לעיל.
לדחות את המלצת החוקר לעניין משלוח הודעות לפי סעיף 106 (ב) ר' סעיף 7 לעיל.
יש להבהיר כי מגישי ההתנגדות הם רוכשי הזכויות של 19,053 מ"ר מהחלקה. הבעלים הרשום של החלקה במועד עריכת טבלאות האיזון הן שתי החברות ראשל ושלומונות בע"מ.

התנגדות מס' 15.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש\חלקה
יובל לוטן	050667724	עו"ד צבי שוב, עו"ד גלעד שמעון	גוש 6588 ח' 28,29,52
ניר לוטרינגר	055027734	עו"ד צבי שוב, עו"ד גלעד שמעון	גוש 6588 ח' 28,29,52

מהות ההתנגדות:

התכנית כוללת רק חלק משטחם לאמור מלוא שטח חלקה 28 (1,394 מ"ר), 1,163 מ"ר מתוך חלקה 29 (מתוך 1,366 מ"ר) ו- 1352 מ"ר מתוך חלקה 52 ששטחה הכולל 22,448 מ"ר. ההתנגדות היא לאי התחשבות בתכניות סטטוטוריות, החלטות והסכמות ארוכות שנים בדבר שחזור זכויותיהם וכפי שבאו לידי ביטוי בתכניות כגון תת"ל 15 ומחו"ד 54. בהקשר זה ההתנגדות תואמת את ההתנגדויות אחרות. "נפנה לעיל בעניין זה (ראה גם התנגדויות אחרות בנושא זה לעיל מס' 10,12,13,14). לפיכך מתנגדים לטבלת האיזון ומבקשים להורות על תיקון הטבלה באופן שיעניק מגרשי תמורה לכל החלקות של המתנגד כפי שפורטו לעיל. העלה טענה של הסתמכות בקשר להסכם המשולש.

ואין ניצול כדבעי של פוטנציאל המגורים ואינה מגשימה את אחד היעדים המרכזיים בתכנית המתאר העירונית ואף ממדיניות הארצית הדוגלת במקסום פוטנציאל הקרקע. מיקומו של הקו הכחול של התכנית אינו הגיוני תכנוני ויש לתקנו ולכלול מלוא השטחים שבבעלות המתנגדים וכל שטחי הדרך 531. עקב כך גם נוצר חוסר שוויון בין המתנגדים ולפיכך לכל הפחות יש לתקן את התכנית השטחים הנלווים אליהם ותת"ל 15, כך שזכויותיהם של המתנגדים שייכללו בתכנית יהיו בשיעור יחסי זהה לאלו של יתר בעלי הקרקע. יש למנות שמאי בורר בהתאם לסעיף 122 (4) לחוק התכנון והבניה לבחון את הנתונים בבחינה אובייקטיבית.

בנוסף המתנגד טוען בהסתמך על חוות דעת המפורטת של נחמה בוגין ובין היתר למקדמים שונים אשר בבסיס לוחות איחוד וחלוקה לרבות מושע, שצ"פ וחניה. כ"כ טוענת לחוסר שקיפות והפנתה (בדיו) לסעיף 4.2 בתקן מס' 15 (בדבר פירוט מזערי נדרש באיחוד וחלוקה). מפנה לעמ' 25-26 לדו"ח שלה ומדגישה למקדמי שווי שלא צוינו בטבלאות או לא לתן להם מקדם נכון לדעתה והם צמידות למתחמי מסחר, צמידות למערכת דרכים סואנת לרבות 531, רעש וזיהום, מקדם שצ"פ, חניה ומקדם מושע (0.99).

המלצות החוקר:

לקבל בחלקה את ההתנגדות. והכללת החלקות וחלקי חלקות הכלולים בכביש 531, ראה המלצה כללית בסיפא. **לדחות את ההתנגדות** בדבר אי ניצול מלוא הפוטנציאל הקרקע למגורים והצעות לצמצם שטחי ציבור כדוגמה והגדלת הצפיפות. התכנית נערכה גם בהתאם לרע' 3000 והפרוגרמה תוך ניצול מאוזן של ייעודי קרקע להבטיח גם מיצוי פוטנציאל המגורים ומתן שטחי ציבור. **לדחות את ההתנגדות** לגבי אי שקיפות בטבלה. הטבלאות נערכו כמקובל באיחוד וחלוקה בהיקף גדול. **לדחות את ההתנגדות** לגבי המקדמים ששמאי התכנית קבע. לא השתכנעתי כי המקדמים שהציעה שמאית המתנגדים עדיפים על המקדמים שקבע ששמאי התכנית אשר למד לעומק תכונות התכנית. (כדוגמה הוסבר כי בקביעת מקדם מושע 0.99 הכוונה כי אין צורך כלל בתכנית זו למקדם מושע אך ציין את זאת כדי להראות כי הנושא לא נעלם מעיניו אך ההשפעה היא זניחה עד אפס).

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר. לעניין הרחבת תחום התכנית - ר' סעיף 1 לעיל.

התנגדות מס' 16.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש\חלקה
אלטרס ישראל	003802386	לילך ירדני, עו"ד	גוש 6584 ח' 6

מהות ההתנגדות:

בעלות בחלקה 6 בשטח 1,583 מ"ר בבעלות בשלמות של המתנגד (התצהיר גם של אלטרס יהודית אך היא איננה רשומה בנסח שצורף). במקור שטח חקלאי אשר שונה בתכנית רע' 3000 לאזור מגורים בבנייה רוויה לעומת חלקות אחרות המיועדות לדרכים ומסילות ברזל. שמאי הועדה מייחס ערכי שווי זהים לדרכים ולמסילות ברזל כמו לחקלאי שאינו סביר בעיני המתנגדים היות שהפיצוי לבעלים ששונה לדרכים ומסילות משולם מכיסם של בעלי החלקות החקלאיות. למתנגדים הוקצה מגרש מספר 2038 אשר שטחו 1,713 מ"ר בשווי 13,086,006 ₪ שהם 1,189,637 ₪ קרקע ליחיד או 10,630 ₪ קרקע למ"ר. לדעת המתנגד שווי זה גבוה מערכי הקרקע המוכרים בסביבה ומגלים פערי שווי של למעלה מ 15%. כ"כ למתנגד הוקצה 55.66% ממגרש 2038 יחד עם אחרים ולפיכך יש להביא בחשבון הפחתה בגין מושעה. העלה עניין קרוב ככל שאפשר.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות בנושא ערך חקלאי נכנס לעומת ערך דרכים נכנס. אמנם עקרונית צודק המתנגד שכל יעוד נכנס היה צריך להיות על פי שווי בשוק אך מדובר בנושא "שחזור זכויות" שאמנם כבר אינו מקובל בשמאות ובמוסדות התכנון המחוזיים והארציים על פי חוות דעת שלטונית אך לגבי תכנית זו נעשה חריג עקב הסכמים משפטיים (ההסכם המשולש) ובתי משפט ולאור אישור תת"ל 15. על פי זה הקרקעות נכנסות בשווי חקלאי. **לדחות את ההתנגדות** לגבי ההתנגדות כי שווי הקרקע בטבלאות אינו תואם מחירי השוק, לא הובאה אסמכתא לטיעון זה אך בכל מקרה מדובר בשווים יחסיים לצורך איחוד וחלוקה בלבד. **לדחות את ההתנגדות** לגבי אי הפחתה בגין מושע. בתכנית בנינים רבי דירות ולרוב כל זכויות התמורה לבעלים הוא במושע (ראה גם התייחסות לכך בהתנגדות מס' 15 לעיל). **לדחות ההתנגדות** "קרוב ככל האפשר", בצמוד לחלקה 6 מתוכננים שצ"פים ולפיכך לא ניתן היה לבחור מגרש תמורה בקרבה מידית לחלקה המקורית.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר.

התנגדות מס' 17.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
יואב גוטסמן	5158699	עו"ד וילציק, ישי אוור כהן	גוש 6588 ח' 30

מהות ההתנגדות:

שטח החלקה 1,380 מ"ר. חלקה ביעוד חקלאי ועליה גידולים חקלאיים. טוען כי לאור העובדה כי התכנית המופקדת מבוססת על התוואי שנקבע בתכנית מוקדמת ולא בתוואי שקבעה תת"ל 15, רק חלק קטן ממגרש המתנגד כ- 66 מ"ר בתחום התכנית המופקדת ואינו כלול באיחוד וחלוקה וכ- 95% מהחלקה נמצאת מחוץ לגבול התכנית. בכך נגרמת למתנגד פגיעה קשה שכן נמנעת ממנו קבלת זכויות בנייה בעבור חלקו הארי של החלקה אשר הופקעה. לעמדת המתנגד התכנית המוצעת מנוגדת לעקרונות העומדים בבסיס מנגנון **שחזור זכויות**. הועדה המקומית מתבקשת לתקן את התכנית ולכלול את מלוא החלקה. בהקשר זה ההתנגדות דומה להתנגדויות אחרות. נפנה לעיל בעניין זה (ראה גם התנגדויות אחרות בנושא זה לעיל מס' 15, 10, 12, 13). המתנגד מסביר כי הליכי תכנון של ארבע תכניות (רע/2012, רע/2012א, מח/254, תת"ל 15) בתהליך שנמשך למעלה מעשור היו למעשה חלקים שונים של תכנית אחת, והתבססו לכל אורכם על הרעיון בדבר שחזור זכויות. טוען כי הדבר מעוגן בהוראות התת"ל וזאת בעקבות התנגדויות שהוגשו (ראה ציטוט עמוד 5 להתנגדות רישא מודגש), וכן בסיפא מודגש בהתנגדות. על פי הסקירה הממצה של מייצג המתנגד, בשנת 2006 חל שינוי בעמדתה העקרונית של המדינה ומוסדות התכנון הארציים ומחוזיים לאמור: אין לבצע שחזור זכויות שכן תכנית איחוד וחלוקה איננה מכשיר לפיצויים ותכנית צריכה להישען על נימוקים תכנוניים גרידאיים. לדעת המתנגד עמדה זו התרככה - מפנה לחוות דעתו של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, עו"ד ארז קמיניץ מיום 3.2.2016. בעקבות החלטת הועדה המחוזית מרכז לגבי רע/2012א, הוגשה עתירה לבית המשפט המחוזית (עת"מ 57195-01,12 לאפשר שחזור זכויות בהתאם להוראות תת"ל 15. ביום 23.9.2014 הוגשה מטעם הועדה המחוזית בהסתמך על סעיף 6.4 לתקנון תת"ל 15, לאמור "מסכימים כי התכנית תוחזר לדיון לעניין הפקדתה בנוסחה כפי שהוגשה לוועדה המחוזית ביום 7.12.11. ביום 5.11.2014 ניתן פס"ד – העתירה נמחקה לנוכח הודעת העדכון מטעם הפרקליטות וכך (לדברי עו"ד התנגד) הוסר המכשול למימוש שחזור זכויות ולמרות כך הועדה המקומית לא פעלה כך והקו הכחול של רע/2012ב הינו הקו הכחול של תכנית מח/254. בסיכום טוען המתנגד, בין יתר כי:

- התכנית מנוגדת לעקרונות מנגנון שחזור זכויות.
- התכנית עושה שימוש בתת"ל אך מתעלמת מקביעותיה.
- כביש 531 מהווה יחידה תכנונית אחת.
- אי הכללת מגרש המתנגד כולו בתחום התכנית יש בה כדי לגרום לפגיעה בלתי מידתית בקניינו.
- הימנעות מהכללת מלוא מגרש המתנגד המיועד לדרך לצד הכללת חלקים אחרים מאותה דרך בכלל את תכנית איחוד וחלוקה נגועה בהפליה פסולה.
- ולסיכום לכלול את כל מגרשו של המתנגד אשר יועד לדרך במסגרת תת"ל 15 בתחום התכנית והאיחוד וחלוקה כמפורט בחוות הדעת המצורפת.
- חוות הדעת המפורטת של השמאי דן לאופר מיום 23.01.2017. בסיפא של חוות דעת השמאי ובאם חלקה 30 בגוש 6588 תיכלל בתחום התכנית שווי ההקצאות הנוספות יעמוד על 6,021,635 ₪ ויש לכלול שווי זה בזכויות בתכנית.

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות בכך שיש לקבוע גבול התכנית בקו הצמוד לדרך 531. ראה ההנמקה בסיפא. **לקבל את חוות הדעת השמאית בחלקה מההיבט שאם תתקבל המלצתי לשינוי גבול התכנית אזי יהיה צורך לערוך שינויים בטבלאות האיזון.** אבהיר עם זאת כי הפורמט של הטבלאות מקובלות ואין חובה לכלול כל האלמנטים אשר הציעה השמאית בוגין.

החלטת הועדה:

לקבל את המלצות החוקר. לעניין הרחבת תחום התכנית - ר' סעיף 1 לעיל.

התנגדות מס' 18.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
יחזקאל אליה	072825169	אמיר רנן, עו"ד	גוש 6588 ח' 33

מהות ההתנגדות:

התנגדות זו בדומה להתנגדויות אחרות (ראה לעיל 15, 13, 12, 10, 17) טוענת גם היא כי בניגוד להסכם המשולש על פיו המתנגדים ותרו על תביעת פיצויים בתמורה להתחייבות שלטונית כי יקבלו זכויות בתכנית עתידית, התכנית המופקדת

אינה כוללת את החלקות/זכויותיהם בתכנית ובלוחות ההקצאה. מפנה, בין היתר, לתיאור המפורט בס' 17 לעיל. כ"כ מוזכר כי דרך 543 והמסילות הוסבו דרומה על קרקעות המתנגדים לעומת כתכניות קודמות.

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות בכך שיש לקבוע גבול התכנית בקו הצמוד לדרך 531.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר. לעניין הרחבת תחום התכנית – ר' סעיף 1 לעיל.

התנגדות מס' 19.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
עליס שרגא	01800203	מירי זילברמן**	גוש 6584 ח' 56
עליס מרגלית	0881720	מירי זילברמן**	גוש 6584 ח' 56

הערות

** חתומה על מכתב ההתנגדות בשם עליס שרגא ומרגלית.

תצהיר של עו"ד רעות רינצקי מיום 7.1.09.

מהות ההתנגדות:

התנגדות זו בדומה להתנגדויות אחרות (ראה לעיל 17,10,12,13,15,18) הטוענות גם היא כי בניגוד להסכם המשולש, על פיו המתנגדים ויתרו על תביעת פיצויים בתמורה להתחייבות שלטונית כי יקבלו זכויות בתכנית עתידית, התכנית המופקדת אינה כוללת את **מלוא** החלקות/זכויותיהם בתכנית ובלוחות ההקצאה.

על פי מכתב ההתנגדות "יצוין כי בשנת 2002 במסגרת תכנית קודמת רע/2012 קיבלו הבעלים לוח איזון וחלוקה אשר במסגרתו זכויות הבניה שהיו אמורים לקבל שחושבו על בסיס השטח כולו, וזה מה שהיה ידוע לבעלי החלקה בעת החתימה על ההסכם". שטח החלקה במלואו הוא 41,206 מ"ר אך בתכנית נכללו 39,146 מ"ר בלבד שהוא קטן ב 2,060 מ"ר. ולפיכך הסכם מופר למרות שמרבית החלקה כן כלול.

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות בכך שיש לקבוע גבול התכנית בקו הצמוד לדרך 531. אם יועתק גבול התכנית, אזי יהיה צורך לערוך מחדש את טבלאות האיזון.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר. לעניין הרחבת תחום התכנית – ר' סעיף 1 לעיל.

התנגדות מס' 20.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
חיים גרוסמן	002292316	שמואל גרוסמן, עו"ד	גוש 6584 ח' 56,10
מלכה גרוסמן	001287382	שמואל גרוסמן, עו"ד	גוש 6584 ח' 56,10

מהות ההתנגדות:

התנגדות זו בדומה להתנגדויות אחרות (ראה לעיל 17,10,12,13,15,18,19) הטוענות גם היא כי בניגוד להסכם המשולש, על פיו המתנגדים ויתרו על תביעת פיצויים בתמורה להתחייבות שלטונית כי יקבלו זכויות בתכנית עתידית, התכנית המופקדת אינה כוללת את **מלוא** החלקות/זכויותיהם בתכנית ובלוחות ההקצאה.

שטח שתי החלקות ביחד הוא 42,648 מ"ר ותמורתן מוקצה לכל הבעלים (במושע) 149 יח"ד מגורים ג'. בנוסף לעניין אי הכללת מלוא החלקות בגבולות התכנית/לוחות מתנגדים לכך כי יח"ד חולקו במושע ואין חלוקה לפי בעלים ומבקשים שלכל משפחה יהיה מגרש משלה ורק אם נשאר עודף שיחיה במושע.

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות בכך שיש לקבוע גבול התכנית בקו הצמוד לדרך 531. אם יועתק גבול התכנית, אזי יהיה צורך לערוך מחדש את טבלאות האיזון. כעקרון יש גם לרכז משפחות במגרש אחד בתנאי שיש להם מספיק זכויות ב"מצב נכנס".

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר. לעניין הרחבת תחום התכנית – ר' סעיף 1 לעיל.

התנגדות מס' 21.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
* יואב פרוכטמן	0235137999	יואב פרוכטמן, עו"ד	גוש 6584 ח' 27

* לא ברור מי הבעלים הרשום. יואב פרוכטמן על פי הסכם שיתוף לדבריו.

מהות ההתנגדות:

טוען נגד הצפיפות הרבה בשטח שמצפון לכביש 531 לרח' פרדס משותף הנובעת לפי השערתו מהכללת שטחים שהופקעו לצורך כביש 531 ותכנית מח/54ד. טוען נגד מנגנון "שחזור זכויות" שנכלל בסעיף 6.4 לתת"ל 15 שלא ניתן לבצע על פי פסיקת בית המשפט והנחיות היועץ המשפטי לממשלה. לטענתו הקרקעות ליעוד דרך הופקעו כדין ולפיכך יש להוציא שטחים אלה מתחום התכנית ולהפחית את הצפיפות בהתאם. המתנגד מרחיב את היריעה בהוכחת טענתו כי שחזור זכויות בכלל ולגבי התכנית המפורטת בפרט אינו חוקי ואינו ראוי. לבטל את "הארכת" דרך הגישה לבתים ברח' פרדס משותף 57 וחיבור לשכונה. יש לבטל את הארכת הדרך שכן חיבורה לשכונה עקב נימוקים של בטיחות התנועה וסיבות סטטוטוריות. שפ"פ – יש לכלול בשטח התכנית המיועד לשב"צ בתחום חלקה 27 גוש 6584 ולשנות ייעודו לשפ"פ או למגורים. מועד ביצוע 10 שנים לא ריאלי לאור העבר ולהרחיב את הקו החול בנקודה זו. התנגדויות נוספות: להרחיק את הבניין במגרש 2025 לכיוון דרום כדי להרחיב את המרחק בין הבתים הקיימים לבין הבנייה הרוויה, יש לבדוק את ההשלכות לרבות אקוסטיקה בין הבנייה החדשה לבין הקיימת, יש לוודא כי טרם תחילת ביצוע התכנית תוקם תשתית הדרכים הראשית הכלולה בה ("החנוכיה" הכלולה בתת"ל 15).

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות לגבי "שחזור זכויות". בנושא "שחזור זכויות". אמנם יש צדק בדברי המתנגד, שחזור זכויות כבר אינו מקובל בשמאות ובמוסדות התכנון המחוזיים והארציים על פי חוות דעת שלטונית אך לגבי תכנית זו נעשה חריג עקב הסכמים משפטיים (ההסכם המשולש) ובתי משפט ולאור אישור תת"ל 15. על פי זה הקרקעות נכנסות בשווי חקלאי. **לדחות את ההתנגדות** לגבי הארכת הדרך כביכול לבתים ברח' פרדס משותף. מדובר בשפ"פ על שטח מטרופה. **לדחות את ההתנגדות** לשנות יעוד של שפ"פ או למגורים בתחום חלקה 27 גוש 6584. שטחי השפ"פ הם על פי דרישות פרוגרמטיות ותכנוניות ופונקציה של צפיפות המגורים בתכנית. **לדחות את ההתנגדות** לגבי מועד ביצוע, בתכנית המופקדת לא נרשמו מועדי ביצוע בסעיף 7 להוראות. **לדחות את ההתנגדות** לגבי הרחקת את הבניין בתא שטח 2015 לכיוון דרום. המגרש הוא אחד בשורת מגרשים ולא ניתן להזיז מבלי לתכנן מחדש את השורה. **לדחות את ההתנגדות** לגבי אקוסטיקה. קיים נספח אקוסטי מנחה לנושא השפעות הרעש. **לדחות את ההתנגדות לגבי הקדמת** ביצוע תשתיות דרכים ראשית. סעיף 6.1 להוראות התכנית קובע תכנון מוקדם של מערך הדרכים כתנאי למתן היתר בניה. כ"כ קיים נספח תנועה.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר.

התנגדות מס' 22.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
יהודה בירון	45485141	יובב פפר, עו"ד	גוש 6584 ח' 52

מהות ההתנגדות:

צורפה רשימה של 36 בעלים בחלקה במושע. התצהיר של יהודה בירון. מבקש להתיר את המושע ולרכז את זכויות המתנגדים מגרשי תמורה נפרדים על פי הסכמי השיתוף החתומים בהסתמך על סעיף 7 לתקנות התכנון והבניה – איחוד וחלוקה ותקן 15 וכן על פי סעיף 41 לחוק המקרקעין. לאור גודל החלקה (15,143.75 מ"ר) מבקשים מגרשי 2036 ו-2014. שווי מגרש התמורה שהוקצה למתנגדים הינו נמוך יחסית לחלקות אחרות והוראות סעיף 122 לא נשמרות. על סמך חו"ד שמאית שצורפה, יש להעניק תשלומי איזון של כ- 686,000 ₪ או עוד 0.67 יח"ד תוספת. להפחית את ההפקעות לשטחי ציבור לשטחי שפ"פ על פי הפרוגרמה לשטחי ציבור שהוכנה על פי רע/3000 ולאפשר תוספת יח"ד. כ"כ על פי הפרוגרמה למוסדות ציבור ומתקני ספורט ולהקטין ב-27 ד'. לקבוע לוח זמנים לפירוק קווי מקורות. חוות דעת אדריכלית שצורפה להתנגדות בסעיף 6.1 מציע רשימה של 21 סעיפים שיש לדעתו לשנות/להוסיף. שינויים במגרשים 2013, 2016 כגון הגדלת מספר הדירות ולהגדיל שטח "הדירות הקטנות" ל-82 מ"ר לפחות במקום 75 מ"ר כולל ממ"ד. להגדיל שטחי שירות במגרשים 2035, 2036. צמצום קווי בניין אחוריים. לציין בתקנון כי רישום בלשכת המקרקעין יהיה מייד. מציע במקום סעיף 6.11 לקבוע "היטל השבחה יגבה על פי חוק". ההתנגדות כוללת והתבססה גם על חוות דעת של אבירן- שמאות מקרקעין בע"מ ושל אדר' ומתכנן ערים דן מאירי.

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות בחלקה בדבר ריכוז זכויות על פי תקן 15 וריכוז זכויות השותפים במגרש אחד. הטבלאות הוכנו על ידי שמאי התכנית, ובצדק, על פי הרישומים בלשכת רישום המקרקעין אך על הבעלים להביא את הסכמי השיתוף אם יש כאלה לידיעת השמאי שאמור להתחשב בהם במידת האפשר כאשר קיימות מגבלות לגבי קיבולת מגרשי התמורה לעומת זכויות הבעלים וכדי להימנע מליצור "מושעה חדש תחת ישן". **לדחות את ההתנגדות** לגבי אי איזון כביכול בטבלאות היות שלא השתכנעתי שתחשיב שמאי המתנגד עדיף על זה של שמאי התכנית. כ"כ אעיר כי אין תשלומי איזון כלל בתכנית וזאת בהתאם למדיניות השמאית המקובלת לאזן טבלאות ללא צורך בתשלומי איזון. **לדחות את ההתנגדות לגבי הגדלת הדירות** בנות כ- 75 מ"ר. יש צורך גם בדירות בגודל 75 מ"ר ואף פחות מזה על פי דרישות קיימות ועתידיות (לדוגמה זוגות מבוגרים או צעירים, בודדים). **לדחות את יתר ההתנגדויות** לגבי קווי בניין ושטחי שירות. בחלקן בעיות אלה הן נושא לנספח הבינוי. **לדחות את ההתנגדות** לגבי רישום מידי בטאבו היות שתהליך הרישום אינו בלעדי בידי הועדה המקומית. **לקבל את ההתנגדות** לגבי שינוי סעיף 6.11 להוראות ולקבוע כי "היטל השבחה יגבה כחוק".

החלטת הועדה:

לקבל את המלצות החוקר. לעניין ריכוז הזכויות - ר' סעיף 2 לעיל.
בהתייחס לחוות הדעת של אדרי' דני מאירי - ר' סעיף 6 לעיל.

התנגדות מס' 23.

שם המתנגד/ים	תעודת זהות	המייצג	גוש\חלקה
וולמוט צבי ז"ל	0236162	יובב פפר, עו"ד	גוש 6588 ח' 16
רפפורט יעקב	0235026	יובב פפר, עו"ד	גוש 6588 ח' 16
קרויטורו אליעזר ז"ל	4897461	יובב פפר, עו"ד	גוש 6588 ח' 16

* צורך תצהיר של שלום קורן ת.ז. 54537493 שאינו רשום כבעלים.

מהות ההתנגדות:

ההתנגדות כוללת והתבססה גם על חוות דעת של אבירן-שמאות מקרקעין בע"מ ושל אדרי' ומתכנן ערים דן מאירי. להפחית את ההפקעות לשטחי ציבור לשטחי שצ"פ על פי הפרוגרמה לשטחי ציבור שהוכנה על פי רע/3000 ולאפשר תוספת יח"ד. כ"כ על פי הפרוגרמה למוסדות ציבור ומתקני ספורט ומתקני ספורט ולהקטין ב- 27 ד'. הוקצה לבעלים מגרש תמורה עם 17 בעלים נוספים (מחלקה 2) ובכך נוצרה שותפות מושע מסובכת מאד. מצטט סעיף 127 (א) לחוק התכנון והבניה שבמקרה של איחוד ללא הסכמה זכאי בעלים של מגרש שלא הסכים לאיחוד לתבוע מהועדה המקומית שתרכוש את חלקו. שווי מגרש התמורה שהוקצה למתנגדים הינו נמוך יחסית לחלקות אחרות והוראות סעיף 122 לא נשמרות. על פי חו"ד השמאית נדרש לקבוע עבור בעלי חלקה 16 תשלומי איזון של כ- 260,000 ₪ או עוד 114 יח"ד נוספת. חוות דעת אדריכלית שצורפה להתנגדות בסעיף 6.1 מציע רשימה של 21 סעיפים שיש לדעתו לשנות/להוסיף שינויים במגרש כגון הגדלת מספר הדירות ולהגדיל שטח "הדירות הקטנות" ל- 82 מ"ר לפחות במקום 75 מ"ר כולל ממ"ד. להגדיל שטחי שירות במגרשים 2035, 2036. צמצום קווי בניין אחוריים. לציין בתקנון כי רישום בלשכת המקרקעין יהיה מידי. מציע במקום סעיף 6.11 לקבוע "היטל השבחה יגבה על פי חוק". במהלך הדיון עלה נושא עיקרי שהוא הכללת קרקעות בתוך תוואי כביש 531 אשר נותרו מחוץ לקו הכחול בהיקף כ- 53 דונם. הובהר על ידי עו"ד כי הכנסת זכויות אלה תהיה מן הסתם ע"ח הבעלים הכלולים בתכנית.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות לצמצום שצ"פ בתכנית. התכנית מאוזנת מגורים ושטחי ציבור ואין לפגוע ברווחת הציבור בגבולות התכנית ומעבר לו. קל וחומר אם יתקבל המלצתי להכניס את השטחים הנוספים בתחום כביש 531 אין הגיון במקביל לצמצום שטחי ציבור. לגבי זכות בעלים לתבוע על פי סעיף 127 (א) לחוק התכנון והבניה, אכן כך כתוב בסעיף הנ"ל אך אין צורך להתייחס להערה זו במסגרת הדיון בהתנגדויות. **לדחות את ההתנגדות** לגבי אי איזון כביכול בטבלאות היות שלא השתכנעתי שתחשיב שמאי המתנגד עדיף על זה של שמאי התכנית. כ"כ אעיר כי אין תשלומי איזון כלל בתכנית וזאת בהתאם למדיניות השמאית המקובלת לאזן טבלאות ללא צורך בתשלומי איזון. **לדחות את ההתנגדות לגבי הגדלת הדירות** בנות כ- 75 מ"ר. יש צורך גם בדירות בגודל 75 מ"ר ואף פחות מזה על פי דרישות קיימות ועתידיות (לדוגמה זוגות מבוגרים או צעירים, בודדים). **לדחות את יתר ההתנגדויות** לגבי קווי בניין ושטחי שירות. בחלקן בעיות אלה הן נושא לנספח הבינוי. **לדחות את ההתנגדות** לגבי רישום מידי בטאבו היות שתהליך הרישום אינו בלעדי בידי הועדה המקומית. **לקבל את ההתנגדות** לגבי שינוי סעיף 6.11 להוראות ולקבוע כי "היטל השבחה יגבה כחוק".

החלטת הועדה:

לקבל את המלצות החוקר.

בהתייחס לחוות הדעת של אדרי' דני מאירי - ר' סעיף 6 לעיל.

התנגדות מס' 24.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
* עמיקם פלד	309466	עו"ד י. פפר	גוש 6584 ח' 53

*החתום על התצהיר

מהות ההתנגדות;

ההתנגדות כוללת והתבססה גם על חוות דעת של אבירן-שמאות מקרקעין בע"מ ושל אדרי' ומתכנן ערים דן מאירי. שווי מגרש התמורה שהוקצה למתנגדים הינו נמוך יחסית לחלקות אחרות והוראות סעיף 122 לא נשמרות. שווי מגרש התמורה שהוקצה למתנגדים הינו נמוך יחסית לחלקות אחרות והוראות סעיף 122 לא נשמרות. על סמך חו"ד שמאית שצורפה, יש להעניק תשלומי איזון של כ- 2.09 מיליון ₪ או עוד 1.9 יח"ד נוספת. יש להקצות למתנגדים מגרשי בניה נפרדים גם בהתאם לתקן 15 לתקינה השמאית. מצטט סעיף 127 (א) לחוק התכנון והבניה שבמקרה של איחוד ללא הסכמה זכאי בעלים של מגרש שלא הסכים לאיחוד לתבוע מהועדה המקומית שתרכוש את חלקו. להפחית את ההפקעות לשטחי ציבור לשטחי שצ"פ על פי הפרוגרמה לשטחי ציבור שהוכנה על פי רע/3000 ולאפשר תוספת יח"ד. לציין בתקנון כי רישום בלשכת המקרקעין יהיה מידי. מציע במקום סעיף 6.11 לקבוע "היטל השבחה יגבה על פי חוק". חוות דעת אדריכלית שצורפה להתנגדות בסעיף 6.1 מציע רשימה של 21 סעיפים שיש לדעתו לשנות/להוסיף. שינויים במגרש כגון הגדלת מספר הדירות ולהגדיל שטח "הדירות הקטנות" ל- 82 מ"ר לפחות במקום 75 מ"ר כולל ממ"ד. להגדיל שטחי שירות במגרשים 2013, 2016. צמצום קווי בניין אחוריים. יש להתייחס באופן מיוחד למגרש 2013 שבו מיועד לקום שני בניינים. יש לאפשר גמישות בבניון. להוסיף דירות גן לבניינים. להגדיל שטחי שירות במגרשים 2035, 2036. צמצום קווי בניין אחוריים.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות לגבי צמצום שצ"פ בתכנית. התכנית מאוזנת מגורים/שטחי ציבור ואין לפגוע ברווחת הציבור בגבולות התכנית ומעבר לו. קל וחומר אם יתקבל המלצתי להכניס את השטחים הנוספים בתחום כביש 531 אין הגיון במקביל לצמצום שטחי ציבור. לגבי זכות בעלים לתבוע על פי סעיף 127 (א) לחוק התכנון והבניה, אכן כך כתוב בסעיף הנ"ל אך אין צורך להתייחס להערה זו במסגרת הדיון בהתנגדויות. **לדחות את ההתנגדות** לגבי אי איזון כביכול בטבלאות היות שלא השתכנעתי שתחשיב שמאי המתנגד עדיף על זה של שמאי התכנית. כ"כ אעיר כי אין תשלומי איזון כלל בתכנית וזאת בהתאם למדיניות השמאית המקובלת לאזן טבלאות ללא צורך בתשלומי איזון. **לדחות את ההתנגדות לגבי הגדלת הדירות** בנות כ- 75 מ"ר. יש צורך גם בדירות בגודל 75 מ"ר ואף פחות מזה על פי דרישות קיימות ועתידיות (לדוגמה זוגות מבוגרים או צעירים, בודדים). **לדחות את יתר ההתנגדויות** לגבי קווי בניין ושטחי שירות. בחלקן בעיות אלה הן נושא לנספח הבינוי. **לדחות את ההתנגדות** לגבי רישום מידי בטאבו היות שתהליך הרישום אינו בלעדי בידי הועדה המקומית. **לקבל את ההתנגדות** לגבי שינוי סעיף 6.11 להוראות ולקבוע כי "היטל השבחה יגבה כחוק". **לקבל את ההתנגדות** לגבי אפשרות לדירות גן. מתן אפשרות לדירות גן בצורה מושכלת (כדוגמה 50-75 מ"ר גן) תתרום לשווי המגרשים מבלי לפגוע במאזן השטחים הירוקים ולרווחת דיירי אותם הבניינים ותקל על קליטת זכויות המתנגדים בתחום כביש 531 שנותרו מחוץ לקו הכחול של התכנית.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר. לעניין תוספת דירות גן – ר' סעיף 3 לעיל.
בהתייחס לחוות הדעת של אדרי' דני מאירי – ר' סעיף 6 לעיל.

התנגדות מס' 25.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
*חכים אברהם	693396	עו"ד י. פפר	גוש 6588 ח' 26

*החתום על התצהיר

מהות ההתנגדות;

ההתנגדות כוללת והתבססה גם על חוות דעת של אבירן-שמאות מקרקעין בע"מ ושל אדרי' ומתכנן ערים דן מאירי. להפחית את ההפקעות לשטחי ציבור לשטחי שצ"פ על פי הפרוגרמה לשטחי ציבור שהוכנה על פי רע/3000 ולאפשר תוספת יח"ד. כ"כ על פי הפרוגרמה למוסדות ציבור ומתקני ספורט ומתקני ספורט ולהקטין ב- 27 ד'. שווי מגרש התמורה שהוקצה למתנגדים הינו נמוך יחסית לחלקות אחרות והוראות סעיף 122 לא נשמרות. על סמך חו"ד שמאית שצורפה, יש להעניק תשלומי איזון של כ- 260,000 ₪ או עוד 0.5 יח"ד נוספת. לציין בתקנון כי רישום בלשכת המקרקעין יהיה מידי. מציע במקום סעיף 6.11 לקבוע "היטל השבחה יגבה על פי חוק". חוות דעת אדריכלית שצורפה להתנגדות בסעיף 6.1 מציע רשימה של 21 סעיפים שיש לדעתו לשנות/להוסיף שינויים במגרש כגון הגדלת מספר

הדירות ולהגדיל שטח "הדירות הקטנות" ל- 82 מ"ר לפחות במקום 75 מ"ר כולל ממ"ד. כי רישום בלשכת המקרקעין יהיה מידי. מציע במקום סעיף 6.11 לקבוע "היטל השבחה יגבה על פי חוק".

המלצות החוקר:

ראה המלצותיי בסעיפים 22-24 לעיל.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר.

התנגדות מס' 26:

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
*אביגדור אבן	3217940	עו"ד י. פפר	גוש 6588 ח' 60

*החתום על תצהיר

מהות ההתנגדות:

ההתנגדות כוללת והתבססה גם על חוות דעת של אבירן-שמאות מקרקעין בע"מ ושל אדר' ומתכנן ערים דן מאירי (צורפו). נכלל בתכנית רק שטח של 11,159 מ"ר בעוד שיש לכלול בה שטח של 16,071 מ"ר לאמור עוד 4,912 מ"ר על פי "ההסכם המשולש" על פיו הבעלים יקבלו פיצוי על לקיחת שטח בתכניות מח/54/ד ותת"ל 15 (ראה ההתנגדויות לעיל 17,10,12,13,15,19). עפ"י חו"ד שמאית נדרש לקבוע תשלומי איזון כ- 20,350,000 שש"ח או 19 יח"ד שיש להקצות בגין 4,722 מ"ר שלא נכללו בתכנית. כ"כ שווי מגרש התמורה שהוקצה למתנגדים הינו נמוך יחסית לחלקות אחרות והוראות סעיף 122 לא נשמרות. לציין בתקנון כי רישום בלשכת המקרקעין יהיה מידי. להפחית את ההפקעות לשטחי ציבור לשטחי שצ"פ על פי הפרוגרמה לשטחי ציבור שהוכנה על פי רע/3000 ולאפשר תוספת יח"ד. כ"כ על פי הפרוגרמה למוסדות ציבור ומתקני ספורט ומתקני ספורט ולהקטין ב- 27 ד'. לבטל את השטח המיועד למסחר בקומת הקרקע ולהחליפו בדירות. חוות דעת אדריכלית שצורפה להתנגדות בסעיף 6.1 מציע רשימה של 21 סעיפים שיש לדעתו לשנות/להוסיף. שינויים במגרש כגון הגדלת מספר הדירות ולהגדיל שטח "הדירות הקטנות" ל- 82 מ"ר לפחות במקום 75 מ"ר כולל ממ"ד. לבצע שינויים ביחס למגרש המוקצה 2043 שעיקרם הגדלת מספר הדירות, להגדיל שטח הדירות הקטנות, להגדיל שטחי שירות על ידי תוספת כ- 40 מ"ר לקומה, לבטל קיטום בבניין. מציע במקום סעיף 6.11 לקבוע "היטל השבחה יגבה על פי חוק".

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות לגבי שטחי מסחר בקומת הקרקע והמרה לדירות. המסחר בקומת הקרקע מעלה את השווי של הקומה וגם של הבניין בכללותו גם אם הדירות בקומה מעליה עלולות להפסיד שווי. בנוסף לתוספת שווי לבניין בכללותו, המסחר השכונתי בצורת קומת מסחר נחוצה לרווחת הדיירים ולאיוון ייעודי הקרקע. אשר ליתר סעיפי ההתנגדות ראה המלצותיי להתנגדויות מס' 22-25 לעיל.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר.

התנגדות מס' 27:

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
הנדלר גילה (בירון)	045485166	עו"ד י. פפר	גוש 6588 ח' 15

מהות ההתנגדות:

ההתנגדות כוללת והתבססה גם על חוות דעת של אבירן-שמאות מקרקעין בע"מ ושל אדר' ומתכנן ערים דן מאירי (צורפו). שווי מגרש התמורה שהוקצה למתנגדים הינו נמוך יחסית לחלקות אחרות והוראות סעיף 122 לא נשמרות. עפ"י חו"ד שמאית נדרש לקבוע תשלומי איזון כ- 290.000 ש"ח או 114 יח"ד נוספת. יש לרכז זכויות המתנגדים במגרש אחד ולא לפזרן ל-2. יש להפחית את ההפקעות לשטחי השצ"פ על פי הפרוגרמה של רע/3000 לאמור אין בשכונה כל צורך להקמת בית ספר תיכון או חטיבות ביניים. על פי הפרוגרמה למוסדות ציבור ומתקני ספורט ולהקטין ב- 27 ד'. חוות דעת אדריכלית שצורפה להתנגדות בסעיף 6.1 מציע רשימה של 21 סעיפים שיש לדעתו לשנות/להוסיף. שינויים במגרש כגון הגדלת מספר הדירות ולהגדיל שטח "הדירות הקטנות" ל- 82 מ"ר לפחות במקום 75 מ"ר כולל ממ"ד. לקבוע "היטל השבחה יגבה על פי חוק".

המלצות החוקר:

ראה המלצותיי להתנגדויות מס' 22-26 לעיל.

התנגדות מס' 28.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
*טלמור אבטל	056465941	עו"ד י. פפר	גוש 6584 ח' 13,14,15,57

*חתום על התצהיר. לא רשום בנסח שצורף. הערת אזהרה לעו"ד פפר יובב "רק התייצבות אישית של עו"ד פפר. מתייחס גם לזכויות של גב' ליס ננסי על פי דיאנה כרמון בתה ומיפה כוחה על פי מכתב מצורף.

מהות ההתנגדות:

בשם יורשי מרים טלמור ז"ל (וגב' ליס ננסי). ההתנגדות כוללת והתבססה גם על חוות דעת של אבירן-שמאות מקרקעין בע"מ ושל אדר' ומתכנן ערים דן מאירי. נכלל בתכנית רק שטח של 30,439 מ"ר בעוד שיש לכלול בה שטח של 36,658 מ"ר לאמור עוד 6219 מ"ר מחלקה 57. על פי "ההסכם המשולש" על פיו הבעלים יקבלו פיצוי על לקיחת שטח בתכניות מח/54/ד ותת"ל 15 (ראה ההתנגדויות לעיל 17,10,12,13,15,19,26). בחינת התכנית מעלה כי חלקות אחרות חלק מהן הופקע לצרכי כביש 531 שולבו בתכנית במלואן והדבר מהווה הפליה פסולה. עפ"י חו"ד שמאית נדרש לקבוע תשלומי איזון כ- 30,000,000 ש"ח או 28 יח"ד נוספת. יש להפחית את ההפקעות לשטחי השצ"פ על פי הפרוגרמה של רע/3000. על פי הפרוגרמה למוסדות ציבור ומתקני ספורט ומתקני ספורט ולהקטין ב-27 ד'. יש להקצות למתנגדים מגרשי תמורה נפרדים שאינם בשיתוף עם בעלים בחלקות אחרות. מגרשי התמורה שהוקצבו כולם למרים טלמור ולליס ננסי במשותף כשמרים טלמור ז"ל זכאית ל

-97.93% מההקצאה כ- 158 יח"ד ואילו לננסי ליס ל- 2.07% ממנה כ- 3 יח"ד וכך מוצע על ידי המתנגד כי ההקצבה לליס תהיה במגרש 2027 בלבד ואילו יתר המגרשים 2032, 2033 יהיו בבעלותם בשלמות של יורשי מרים טלמור ז"ל. חוות דעת אדריכלית שצורפה להתנגדות בסעיף 6.1 מציע רשימה של 21 סעיפים שיש לדעתו לשנות/להוסיף. שינויים במגרש כגון הגדלת מספר הדירות לאור זאת שמרבית הדירות הן בנות 6 חדרים. לקבוע "היטל השבחה יגבה על פי חוק". הגדלת מספר הדירות ולהגדיל שטח "הדירות הקטנות" ל- 82 מ"ר לפחות במקום 75 מ"ר כולל ממ"ד. להגדיל שטח שירות במגרשים. להגדיל שטחי שירות על ידי תוספת כ- 40 מ"ר לקומה. יש להתייחס באופן מיוחד למגרשים שבהם מיועדים לקום שני בניינים (מגרשים 2027 ו- 2032) לשני מגרשים נפרדים ולאפשר בנייה בשבים ולשנות את צורת הבינוי ללא צורך בהקלה. הפניית מרפסות על פי חו"ד האדריכל סעיף 1,4, (9), 4.2, (9) 4.3 (5). כ"כ הערות נוספות לגבי קווי בניין. לרשום הזכויות מייד עם מתן תוקף לתכנית. לקבוע "היטל השבחה יגבה על פי חוק".

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות לגבי אי הכללת קרקעות אשר בתחום כביש 531 אשר לא נכללו בתכנית. ראה המלצותיי בסיפא. כ"כ הכללת קרקעות אלה תחייב שינויים בחלוקת הזכויות בתכנית. **לקבל בחלקה** את ההתנגדות לגבי זכויות התמורה למרים טלמור ז"ל וממליץ לשמאי התכנית לבחון את ישימות איחוד זכויותיה במגרש ליחוד. **לקבל בחלקה** את ההתנגדות המציעה הגדלת מספר הדירות אך מבלי להגדיל שטחי הבניינים וזאת ע"ח חלק מהדירות הגדולות (בנות 6 חדרים כנטען). קבלת הצעה זו תתרום לקליטת זכויות נוספות בקרקעות בכביש 531 שנותרו מחוץ לתכנית. לגבי יתר פרטי ההתנגדות ראה המלצותיי בהתנגדויות מס' 27-22 לעיל.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר. לעניין הרחבת תחום התכנית, ריכוז זכויות ותוספת יח"ד – ר' סעיפים 1 - 3 לעיל.

התנגדות מס' 29.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
פפר יובב	306337	מ. רז, עו"ד	גוש 6588 ח' 58

מהות ההתנגדות:

שטח רשום 17,537 מ"ר. מקבל זכויות במגרשים 2044, 2045, 2039. במגרש 2044 קיימת באר מים פעילה שלא צוינה בתשריט או בטבלה. במגרשים 2044, 2045 עובר קו מים של מקורות שפירוקו מהווה תנאי להיתר בנייה על המגרשים. גורמים אלה לא קבלו ביטוי בטבלאות. מפנה לנספח המים ולסעיף 6.1 תנאים להיתר. על פי חוות דעת שמאית מפגעים אלה שווה ערך ל- 5 יח"ד או 5.59 מיליון ₪. יש להפחית את ההפקעות לשטחי השצ"פ על פי התכנית העולות על דרישות הפרוגרמה ולהגדיל מספר יח"ד על פי הפרוגרמה רע/3000 ולהקטין ב- 27 דונם. לבטל את השטח המיועד למסחר בקומת הקרקע ולהחליפו בדירות (וגם עקב כך להקטין את החיכוך בין מגורים ומסחר). חוות דעת אדריכלית שצורפה להתנגדות בסעיף 6.1 מציעה רשימה של 21 סעיפים שיש לדעתו לשנות/להוסיף. להגדיל מספר הדירות

במגרשים 2045, 2044 לאור תמהיל הדירות שיהיו ברובן בנות 6 חדרים. ולהגדיל שטח "הדירות הקטנות" ל- 82 מ"ר לפחות במקום 75 מ"ר. להגדיל שטח שירות במגרשים. להגדיל שטחי שירות על ידי תוספת כ- 40 מ"ר לקומה. התייחסות לקוי הבניין. להוסיף דירות גן ולתת גמישות במיקום דירות הגג (סעיף 4.2.1 לחוות הדעת האדריכלית). לקבוע "היטל השבחה יגבה על פי חוק".

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות לגבי הבאר וקווי המים – חישוב דחיית עקב המצאות באר מים במגרש תמורה מס' 2044. "בנספח המים" אכן מסומן באר פרטי בגבול מגרש 2044 אך לא במרכז המגרש והסימון עיגול סכמטי. אינני רואה שסימון זה אמור לעכב הוצאת היתר מעבר לזמן הדרוש להוציא היתרים במגרשים אחרים בתכנית וניתן לטפל במקביל. כך גם לגבי קווי המים בתכנית. תוואי קווי המים דורשים העתקת קווים לא רק בקרקעות המתנגד וניתן לראות בכך חלק מהפיתוח אשר יידרש לפני הבניה ובהתאם לסעיף 6.1 להוראות החל על כל המגרשים בתכנית. לגבי יתר הסעיפים בהתנגדות יש לראות המלצותיי בסעיפים 22-28 לעיל.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר.

בהתייחס לבאר המים המסומנת במגרש 2045 – מחליטה הוועדה כי על פי בדיקה שנערכה אל מול מסמכי התכנית ובעקבות ביקור במקום – הבאר אינה פעילה ואין מניעה למימוש הזכויות במגרש 2045 תוך ביצוע הפעולות הנדרשות לפינוייה לצורך כך.

כמו כן מציינת הוועדה כי בנספח המים הכאר מסומנת בטעות במגרש 2044 ויש לתקן את סימונה.

התנגדות מס' 30.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
עזרא אבנר	61031712	עו"ד בצלאל גרוס	גוש 6588 ח' 18

מהות ההתנגדות:

טוען בשם בני משפחה אחת. יש תצהיר לעזרא אבנר. שטח החלקה 40,273 מ"ר. ההתנגדות מתייחסת ל- 2 נקודות מרכזיות ומבקש לתקן את התכנית על ידי: א. שינוי הקו הכחול כדי שהתכנית תכלול שטח נוסף של 2,685 מ"ר משטח ח' 18 כדי לאפשר שטח זה לתחום התכנית. ב. מתנגד לשיעור ההפקעה והגדלת צפיפות הבניה בהתאם לחוות דעת המצורפת של השמאי ציון עופרי. לגבי יתרת שטח החלקה אשר לא נכללה בתכנית מתבסס על החלטות מוסדות התכנון ועפ"י החלטת בית המשפט בעתירה מנהלית (ראה בנושא אי הכללת שטחי כביש 531 ותת"ל 15 התנגדויות נוספות לעיל מס' 10,12,13,15,19,17,26). אשר לשיעור הפקעה והגדלת צפיפות, ההתנגדות מתבססת בעיקרה על סעיף 5 בו נאמר כי ההפקעה מגיעה ל- 93.1% משטח החלקה. לגבי נושא הצפיפות, מסביר בסעיף 6 לחוות הדעת השמאית כי מספר יח"ד לדונם ברוטו נקבע לגבי חלקת המתנגד ל- 4.04 יח"ד לדונם ברוטו נמוך מחלקות אחרות בגוש (4.47 ו- 4.96) ולעומת הממוצע בתכנית.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות לגבי יתרת חלקה 18 הנמצאת מחוץ לקו הכחול של התכנית. מדובר בחלקה ארוכה אשר ברובה נמצאת רחוק מגבול התכנית ועד גבול השיפוט וביעוד חקלאי. מומלץ להכניס רק את הקטע המזרחי לטבלאות האיחוד וחלוקה (ראה בסיפא). **לדחות את ההתנגדות** המתבססת על תחשיב של מלוא שטח החלקה שלא נכללת כלל בתכנית. **לדחות את ההתנגדות** לגבי מספר יח"ד לדונם ברוטו. הטיעון אינו רלבנטי כי טבלאות האיוון מתבססות על שווי ולא על שטח ובשווי נלקחים בחשבון מקדמים המוסיפים או המורידים שווי.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר. לעניין הרחבת תחום התכנית – ר' סעיף 1 לעיל.

התנגדות מס' 31.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
יגאל שמיע	5179478	עו"ד יואל שטרן	גוש 6584 ח' 11,12

מהות ההתנגדות:

טוען בשם יגאל שמיע החתום על תצהיר וניה הורביץ שלא צורף תצהיר. מתנגדים להקצאה נמוכה לדבריהם וזה בהתבסס על חו"ד שמאית של שאול רוזנברג המצורפת. שווי חלקות המתנגדים ב"מצב נכנס" גבוה משווי חלקות סמוכות הכלולות גם כי על החלקות בנויים שני בתי מגורים ברמת בנייה גבוהה המשמים למגורי שתי משפחות. לא נלקחו בחשבון גורמים נקודתיים רלבנטיים בלוח האיוון וההקצאה כגון המכפילים. טוען לגבי הפלייה בקשר לבנינו

המוצע (ע+8 לעומת ע+9 בגג באזור מגורים ד'). הפקעה שלא לצורך בחלקות המתנגדים (מוסבר בס"ק ג' 15 להתנגדות). לצמצם השצ"פ במגרשים 4011 ו-4012 על פי חוות דעת אדריכלית שצורפה. טוען לאי התאמה לתכנון קודם וגרסאות קודמות. פגיעה קשה ולא מידתית בקניין המתנגדים. טוען זה מגובה בהנמקה משפטית בסעיף ה' להתנגדות. בסיפא לסעיף ה' מודגש "צמצום ההפקעה המתוכננת במגרשי המתנגדים, מתן תוספת בניה של קומות נוספות באופן זהה ליתר מגרשים ביעוד של מגורים ד' ותיקון הקצאת זכויות כמפורט לעיל". סעיף 8.3 לחו"ד השמאית. הוצע לצמצם חנייה תת-קרקעית. "החלקות נכללות בתחום תכנית רע/מק/2012 אך אינן נכללות בתחום האיחוד וחלוקה מחדש".

המלצות החוקר;

לדחות את ההתנגדות לגבי אי הכללת החלקות בטבלאות איחוד וחלוקה. אכן החלקות לא נכללו עקב כך כי סומנו בתכנית המבנים להריסה והכללתן בטבלאות יוצרת בעיות איזון קשות. **לדחות את ההתנגדות** בדבר אי התחשבות במקדמים. מפנה לסעיף 6.4 בעקרונות השומה בחוות דעתו של שמאי התכנית. **דוחה את ההתנגדות** לגבי הפליה בגובה הבניינים. מפנה לסעיף 5 על פיו נקבע גובה בניינים בג' ובד' לעתים עם הבדלים ביניהם. ברי כי גובה בכל בניין ומגרש נקבע על פי שיקול דעת מקצועית הלוקח בחשבון מיקום, נראות, נוף וכד'. עם זאת המלצתי לבדוק תוספת גובה בבניינים כמענה חלקית לצורך להגדיל סל הזכויות כדי לכלול זכויות נוספות לחלקות שמומלץ להכניס אותן לגבולות התכנית (ראה סיפא). **לדחות את ההתנגדות** לגבי שווי הקרקע במצב נכנס נקבע על פי שווי קרקע חקלאית כמוסבר בעקרות השומה בסעיף 6. **לדחות את ההתנגדות** לגבי שיעור ההפקעה וצמצום שטחים ציבוריים. שיעור ההפרשות נקבע על פי הצפיפות המוצעת בשינוי מקרקע חקלאית לבנייה והדרישה לשטחי ציבור על פי פרוגרמה מאושרת ואף תורם לעליית שווי הקרקע המתוכן. **לדחות ההתנגדות** בדבר צמצום החנייה התת-קרקעית ולהחליפה בחלקה בחנייה עלית. בצפיפות מוצעת יש לנצל גם את המרחב התת-קרקעי לרווחת השכונה.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר.

כמו כן, לעניין הבקשה לתוספת גובה - מחליטה הוועדה מאחר שתכנית המתאר מגבילה את גובה המבנים במתחם זה ל- ע+9+ג ומכיוון שהמבנים המתוכננים בחלקות נשוא ההתנגדות אינם מגיעים לגובה המירבי האפשרי - לקבל את ההתנגדות ולהבהיר בהוראות התכנית כי הוראות סטייה ניכרת בנושא תוספת קומות לא יחולו על 2 מגרשים אלה, בכפוף למגבלת הגובה של תכנית המתאר.

כמו כן סבורה הוועדה בהמלצת החוקר חלה טעות בהתייחסות להרחבת תחום התכנית והקצאת זכויות נוספות לבעלים של חלקות אחרות. מאחר שהחלקות נשוא ההתנגדות אינן כלולות באיחוד וחלוקה.

התנגדות מס' 32.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
בני ברנשטיין	058884164	עו"ד שרי ירון, מרדכי לחוביץ	גוש 6585 ח' 52
דוד משה	022048623	כני"ל	כני"ל
בבאיאן יעקב	069362093	כני"ל	כני"ל
ברנשטיין תומר	311145056	כני"ל	כני"ל
גולדרינג אלי	069547750	כני"ל	כני"ל
רוזוליו גדעון חיים	030250567	כני"ל	כני"ל
סגל אלון	013877949	כני"ל	כני"ל
שורץ עמית	059011742	כני"ל	כני"ל
מושוביץ אדוה	301737425	כני"ל	כני"ל
טירן רפאל	022988794	כני"ל	כני"ל
ארד צבי	03551140	כני"ל	כני"ל
ארד רבקה	03169430	כני"ל	כני"ל
ראובן כהן	027239573	כני"ל	כני"ל
אלינור כהן	025303868	כני"ל	כני"ל
ארד אדי	029813861	כני"ל	כני"ל
ארד שלמה חיים	028765543	כני"ל	כני"ל
מלה אלברט	069710721	כני"ל	כני"ל
מלה אורנה	56156011	כני"ל	כני"ל
יוסי שי	55892723	כני"ל	כני"ל
רון שי	58859257	כני"ל	כני"ל
תורגמן אחיאל	028743433	כני"ל	כני"ל
תורגמן אושרית	025027111	כני"ל	כני"ל

חיים בריטבורט	00670851	כני"ל	כני"ל
שושנה בריטבורט	008366775	כני"ל	כני"ל
לאונרדו קיבריק	068268093	כני"ל	כני"ל
ציונה קיבריק	054665518	כני"ל	כני"ל

מהות ההתנגדות:

מדובר בבעלי זכויות במושע בשטח בן 5,500 מ"ר בחלקה 52 ששטחו הרשום 24,844 מ"ר. הוקצו להם מגרשים 2036, 2035, 2014. המתנגדים ברובם חתמו הסכם שיתוף שהעתק צורף להתנגדותם. מבקשים כי יוקצו להם מגרש 2014 דבר שיאפשר להם לבנות על המקרקעין במשותף הודות לגודלו וזכויות הבנייה בו. בנוסף טוענים המתנגדים כי יש אי התאמה עם רע/3000. כ"כ גבולות מתחם התכנון צריכים להיות מצפון לכביש 531 ולא דרומה ממנו. התכנית אינה ממצה את גובה הבינוי המותר (11 ק') בחלק הצפוני. כ"כ זכויות הבנייה הופחתו ואינן מהוות תמריץ ופיצוי הולם על אחוזי ההפקעות. יש העמסה חריגה של שטחי ציבור במתחם. מציעים בניינים עם דירות גן ולא עמודים. מתנגדים ללוח ההקצאות לגבי שווי המקרקעין שלטעמם אינו בהתאם לתקן 15, מתנגדים לשווי שנקבע, לא הובא בחשבון מרכיב הדחיה, מושע וכד' ופרטים נוספים. צורפו חחו"ד שמאיות של ליאור יוסף בדש מתאריך 23.1.2017 ושל שלומי יפה מתאריך 10.12.2015.

המלצות החוקר:

לקבל בחלקה ההתנגדות המבקשת איחוד זכויותיהם במושע על פי הסכמי שיתוף (שלא נרשמו בטאבו). כפי שהסכים שמאי התכנית בדיון ישתדל למלא את בקשת המתנגדים בעניין זה על פי המסמכים ובמסגרת הזכויות המגיעות להן במצב היוצא. **לדחות את ההתנגדות** בדבר אי התאמה כביכול עם רע/3000. על פי סעיף 1.6 להוראות התכנית, התכנית כפופה להוראותיה. **לדחות את ההתנגדות** בדבר גבולות התכנית (דרומה במקום צפונה מכביש 531) ההחלטה לכלול את 531 בגבולות התכנית היא החלטה שלטונית מסיבות פיצוי בעלים שקרקעותיהם נכללו בתחום הכביש. **לדחות את ההתנגדות** לגבי גובה בניינים בחלק הצפוני. מפנה לסעיף 5 על פיו נקבע גובה בניינים ב-ג' וב-ד' לעתים עם הבדלים ביניהם. ברי כי גובה בכל בניין ומגרש נקבע על פי שיקול דעת מקצועית הלוקח בחשבון מיקום, נראות, נוף וכד'. **לדחות את ההתנגדות** בדבר הפקעה חריגה ואי פיצוי הולם. **לדחות את ההתנגדות** לגבי שיעור ההפקעה וצמצום שטחים ציבוריים. שיעור ההפרשות נקבע על פי הצפיפות המוצעת בשינוי מקרקע חקלאית לבנייה והדרישה לשטחי ציבור על פי פרוגרמה מאושרת ואף תורם לעליית שווי הקרקע המתוכנן. **לקבל בחלקה את ההתנגדות** בדבר דירות גן. מומלץ לבחון את הנושא שוב לאפשר דירות גן בצורה מצומצמת ומושכלת (כדוגמה גן כ- 50 מ"ר אשר לא יצמצם באופן משמעותי את שטחי חצרות הבתים) ובפרט עם תתקבל המלצתי להרחיב דרומה את גבולות התכנית. **לדחות את ההתנגדות** לגבי אי התאמה כביכול עם תקן 15, לשווים שנקבעו (אלה שווים יחסיים), מרכיב הדחיה והמושע. הערכים לוקחים בחשבון את כל המרכיבים הנ"ל כאשר הדחיה והמושע הם לגבי כל הקרקעות בתכנית.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר. לעניין ריכוז זכויות ודירות גן – ר' סעיפים 2 ו-3 לעיל.

התנגדות מס' 33.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
חברת נתיבי ישראל בע"מ	050308121	עו"ד בלטר, אלוני ושות', עו"ד פלג אלימלך	

מהות ההתנגדות:

ההתנגדות היא בדבר אי הכללת חלקות באזור כביש 531 על פי מח/54 ועל פי תת"ל 15 בתחום התכנית המופקדת צעד שמונע מתן זכויות על ידי "שחזור זכויות" כפי שהוסכם בהסכם המשולש. **ביום 12.10.1997** פורסם בק"ת 5856 צו הפקעה על פי פקודת הדרכים ומסילת ברזל (הגנה ופיתוח 1933). ביום **16.04.2007** פורסם הפקעה על פי פקודת הדרכים. מטרת צווי ההפקעה היא לאפשר את ביצוען של תכנית מח/54 שפורסמה ב.פ. 5143 ביום **31.12.2002**. **בשנת 2003** פורסמה לתוקף תמ"מ 21/3 שסימנה את השטחים שבדרום רעננה. בתכנית זו סומנה דרך 531. כ"כ המתנגדים מפנים לתת"ל 15 סעיף 6.4 בדבר "שחזור זכויות". לאחר אישור תת"ל 15 נחתמו הסכמים בין בעלים רבים לבין הועדה המקומית ונתיבי ישראל כי בעלי הזכויות לא יגישו תביעות ירידת ערך ו/או פיצוי הפקעה ובתמורה יכללו בעתיד בתכנית אשר תשחזר את זכויותיהם "ההסכמים המשולשים". התכנית המופקדת אינה ממלאת, לדעת המתנגד, לעניין זה התנגדה הועדה המחוזית ועקב כך הוגשו עתירות לבית המשפט העליון ובעקבות המלצות בית המשפט העליון קוימו פגישות עם המשנה ליועץ המשפטי להסיר את ההתנגדות. ביום 23.09.2014 הגישה הועדה המחוזית הודעה לבית המשפט שעקרונית מתנגדת ל"שחזור זכויות" אך "במקרה הנוכחי, כללה תת"ל 15 בסעיף 6.4 לתקנון הוראה מפרשת המתייחסת לשחזור זכויות. משכך מסכימה הועדה המחוזית כי התכנית תוחזר לדיון לעניין הפקדתה". בעקבות הודעה זו של הועדה המחוזית העתירות נמחקו. בפועל התברר למתנגד מנגנון שחזור הזכויות יופעל באופן חלקי בלבד

כך ששטחים ששינו את ייעודם לדרך מדרום לתכנית לא יכללו במלואם בתכנית. הלכה למעשה מתוך 206 ד' ששינו ייעודם לדרך והופקעו, רק 146 ד' נכללו בתכנית תוך שחזור זכויות וכ- 60 ד' לא נכללו. **לפיכך סיכום ההתנגדות:** יש לקבוע שחזור זכויות מלא ולהרחיב את תחום התכנית. כ"כ המתנגד מעלה עניין כי חסרות הוראות סביבתיות מפורטות בקשר לדרך 531 ומבקשת שהועדה המקומית תסתייע במומחים בתחום איכות הסביבה לרבות אקוסטיקה וזיהום אוויר ולכלול בהתאם הוראות בתכנית.

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות בעניין הקו הכחול של התכנית ולכלול את הקרקעות שלא נכללו בתכנית לרבות טבלאות איחוד וחלוקה. תשומת לב כי בעלים שזכויותיהם נפדו בידי הרשויות לא יקבלו בנוסף גם זכויות בניה. **לדחות את ההתנגדות** בנושא איכות הסביבה שאוזכרה לעיל היות שדי בנספחי התכנית בנושא זה.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר - ר' סעיף 1 לעיל.

התנגדות מס' 34:

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
מרי גאולה פלאדי	דרכון אירני מס' 2103340	אריה להב- לוי עו"ד	גוש 6584 ח' 60

*תצהיר של עו"ד אריה להב - לוי. צורפו מסמכים גם אלעד מור, סגן קונסול ישראל בארה"ב ביום 16.07.1997. מסמך יפוי כוח באנגלית של GEULAMEHRY FOULDI דרכון אירני 16439108F + מסמכים נוספים.

מהות ההתנגדות:

הגבול הדרומי של התכנית נקבע שרירותית עד כביש 531 ולא עד שטח השיפוט של העיר רעננה וחלקת המתנגדת נמצאת מצויה מעברו הדרומי של הכביש בעוד שכל יתר החלקות באותו תא שטח כמו חלקה 59 מצויה ברובה בגבול התכנית. באר מים ששרתה את החלקה לגידולים חקלאים נהרסה. אין כל גישה לחלקת המתנגדת מהעיר ושביל העפר שלצד 531 אינו חוקי. החלקה הפכה לבלתי שמישה פרט לשטח ירוק בשולי 531. בהיות החלקה בודדת אין גם ישימות ליוזם תכנית נקודתית. לפיכך תחום התכנית יורחב באופן שיכלול גם חלקה 60. מציע כי החלקה תופקע או יוענקו לה זכויות בניה בתחום התכנית.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות בדבר הרחבת הגבול הדרומי (דרומי מכביש 531). תכנית רע/מק/2012ב היא כפופה למערכת תכניות ארציות, מחוזיות ותכנית לתשתיות לאומיות. ראה סעיף 1.6 להוראות התכנית ולא ניתן לחרוג מכך ללא אישור מוסדות התכנון לרבות הממשלה. **לדחות את ההתנגדות** לגבי באר המים. באר מים פרטי מופיע במגרש מס' 2044 בלבד וקידוח במגרש 2026. אין בנספח או בתכנית הוראה להריסת באר מים ולפיכך אם קיימת בעיה כזו היא אינה נובעת מהתכנית המופקדת ויש לפנות לרשות המקומית. **לדחות את ההתנגדות** לגבי גישה לחלקה. גם במצב התכנוני המאושר לא סומנה גישה מיוחדת לחלקה וכביש 531 אושרה עוד בתכניות קודמות לרבות תת"ל 15. **לדחות את ההתנגדות** בדבר הפקעת כל החלקה או מתן זכויות בתוכה. אין שום עילה ציבורית להפקיע את החלקה ולא ניתן לתת זכויות לחלקה מחוץ לגבולות התכנית.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר. החלקה מצויה בשטח שיעודו לפי תמ"מ/21/3א נוף כפרי פתוח, בשונה מהחלקות הנכללות בתכנית שסומנו בתמ"מ/21/3א כאזור פיתוח עירוני. אין לאדם זכות קנויה שחלקתו תיכלל בתכנית.

התנגדות מס' 35:

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
יעקב דנאי ואחרים	לא צוינו	עו"ד יעקב דנאי	גוש 6588 ח' 20

*אין תצהיר

מהות ההתנגדות:

הודעה של עו"ד יעקב דנאי "אם התכנית תאושר כפי שהיא אנו מוכנים לגשת לבניה".

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. לא מדובר בהתנגדות אלא הודעה מטעם עו"ד יעקב דנאי.

החלטת הוועדה:
לקבל את המלצת החוקר.

התנגדות מס' 36.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
מיכל (מזל) לוי	010046563	ייצוג עצמי	גוש 6583 ח' 836
שמעון לוי	064015860	כני"ל	כני"ל

מהות ההתנגדות:

המתנגדים הינם בעלים של בית דו-משפחתי הגובל וסמוך לקרקעות הכלולות בתכנית המיועדים לבנייה רוויה המשנה את יעוד הקרקע לבנייה רוויה של 1480 יח"ד במבנם בגובה של בין 3 עד 9 קומות. טוענים כי השינוי מקרקע חקלאית לבניה מסיבית כפי שהוצעה תגרם פגיעה חמורה במתנגדים וירידת ערך ברכושם עקב הגורמים הבאים; שינוי אופי השכונה והאזור, הגברת התנועה ברחוב פרדס משותף, פגיעה בנוף, פגיעה באיכות הסביבה וזיהום האוויר. כ"כ מציינים המתנגדים כי יסבלו במהלך הבניה ממפגעים.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. בתי המתנגדים אינם כלולים בתכנית ואינם גובלים בה כאשר בין בתיהם לבין מגרשי הבניינים המוצעים מרחק כ- 25-30 מ' קו אווירי לרבות רוחב רחוב הפרדס המשותף. נכון הוא שהשטח מולם ישנה את אופיו כליל ויהפוך לשטח בנייה רוויה, שטח ציבורי ומוסדות, אך מדובר בהתפתחות הטבעית של העיר הממוקם במרכז הארץ בעל ביקוש רב לבניית מגורים ובהתאם למדיניות התכנון והבינוי של המדינה.

החלטת הוועדה:
לקבל את המלצת החוקר.

התנגדות מס' 37.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
אנט חנה בר	049156532	ייצוג עצמי	גוש 6583 ח' 836
אדי בר	012641478	כני"ל	כני"ל

מהות ההתנגדות:

המתנגדים הינם בעלים של בית דו-משפחתי הגובל וסמוך לקרקעות הכלולות בתכנית המיועדים לבנייה רוויה המשנה את יעוד הקרקע לבנייה רוויה של 1480 יח"ד במבנם בגובה של בין 3 עד 9 קומות. טוענים כי השינוי מקרקע חקלאית לבניה מסיבית כפי שהוצעה תגרם פגיעה חמורה במתנגדים וירידת ערך ברכושם עקב הגורמים הבאים; שינוי אופי השכונה והאזור, הגברת התנועה ברחוב פרדס משותף, פגיעה בנוף, פגיעה באיכות הסביבה וזיהום האוויר. כ"כ מציינים המתנגדים כי יסבלו במהלך הבניה ממפגעים.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. בתי המתנגדים אינם כלולים בתכנית ואינם גובלים בה כאשר בין בתיהם לבין מגרשי הבניינים המוצעים מרחק כ- 25-30 מ' קו אווירי לרבות רוחב רחוב הפרדס המשותף. נכון הוא שהשטח מולם ישנה את אופיו כליל ויהפוך לשטח בנייה רוויה, שטח ציבורי ומוסדות, אך מדובר בהתפתחות הטבעית של העיר הממוקם במרכז הארץ בעל ביקוש רב לבניית מגורים ובהתאם למדיניות התכנון והבינוי של המדינה.

החלטת הוועדה:
לקבל את המלצת החוקר.

התנגדות מס' 38.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
רשות שדות התעופה	054068499	דבוצי שפנר	תאי שטח 2043,2044,2045,2047,3006

מהות ההתנגדות:

תחום התכנית נופל בתחומי מגבלות בניה בגין בטיחות טיסה הנובעים משדה תעופה הרצליה לרבות הגבלות בניה. הגובה המרבי המותר לבנייה בתחום המישור האפקי הינו עד גובה של 82+ מ' מעל פני הים עד לגובה של 117+ מעל פני

הים. מספר תאי שטח חורגים מהגובה המותר על פי מגבלות הרצליה – תא שטח 2043, תא שטח 2044, תא שטח 2045, תא שטח 2047, תא שטח 3006. תשקל אפשרות של מתן חריגה בכפוף להכנת סקר אווירונאוטי. לפיכך יש להורות על שינוי הוראות התכנית כך שאלה יותאמו להגבלות הבנייה של שדה תעופה הרצליה על ידי תוספת לסעיף 1.6 להוראות התכנית על פי הטבלה הכלולה בהתנגדות מיום 25.01.2017.
כ"כ יש להוסיף בסעיף 6 להוראות (הוראות נוספות) סעיף הגבלות בניה בגין שדה תעופה הרצליה כפי שצוינו בעמ' 2 (אחרון) להתנגדות רשות שדה התעופה מיום 25.01.2017.

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות בחלקה לקבל אישור על תיאום עם רשות שדה התעופה. במידה ובעקבות התיאום יהיה צורך בשינוי/תוספת לסעיף 1.6 מומלץ כי הדבר ייעשה עוד לפני הוצאת היתרי בניה במגרשים -תאי שטח- 3006, 2043, 2044, 2045, 2047.

החלטת הוועדה:

לא לקבל את המלצות החוקר.

נציג רשות שדות התעופה לא הגיע לדיון ולא ניתן היה לקבל הסברים למהות ההתנגדות, יחד עם זאת, מאחר ומהנדס העיר השתתף בוועדת העורכים של תמ"א 15 (העוסקת בשדה התעופה של הרצליה) בו הוצגה לאחרונה ע"י רש"ת, (ביום 3.8.2017) בישיבה שהתקיימה במשרדי המועצה הארצית לת"וב), תכנית המצמצמת ומסירה את מגבלות הבניה גם לגבי הקטע הצפון מערבי של תכנית רע/מק/2012 וכן הוסט הקו הצהוב לביטול מגבלות ל 80 מ' גובה. לאור האמור לעיל מחליטה הוועדה לדחות את ההתנגדות.

התנגדות מס' 39.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
רוני יצחק	054622782	רוני יצחק	גוש 6588 ח' 2

מהות ההתנגדות:

המתנגד הוא הבעלים של הרשום של 330 מ"ר בחלקה. ההתנגדות היא להפקעה של כ- 70% משטח הנכס ומהווה פגיעה בלתי מידתית ובלתי סבירה ונותר לי חלק מזערי (30%) משטח הנכס. מבקש ביטול התכנית או הגשה מחדש. לחילופין מבקש פיצוי בזכויות הבנייה שיוותרו לו.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. מדובר בחלקה גדולה ביעוד חקלאי דרך ומסילת ברזל עם בעלים רבים במושע שלהם אחוזי בעלות קטנים. היות ולא איתרתי את שמו בטבלאות ועקב כך שההתנגדות היא מתומצתת בתצהיר בלבד לא ניתן לזהות באיזה מגרש תמורה זכויותיו. יודגש כי האיוון הוא כלכלי/שווי ולא בשטח ולכן "אחוזי הפקעה" אין משמעות.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר

התנגדות מס' 40.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
רחמים ברבי	65404360	רחמים ברבי	גוש 6588 ח' 2

מהות ההתנגדות:

המתנגד הוא הבעלים של הרשום של 330 מ"ר בחלקה. ההתנגדות היא להפקעה של כ- 70% משטח הנכס ומהווה פגיעה בלתי מידתית ובלתי סבירה ונותר לי חלק מזערי (30%) משטח הנכס. מבקש ביטול התכנית או הגשה מחדש. לחילופין מבקש פיצוי בזכויות הבנייה שיוותרו לו.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. לרחמים ברבי 0.7% בחלקה ביעוד חקלאי, דרך ומסילת ברזל. תמורת זכויותיו יקבל זכויות במגרש שייעודו מגורים ד'.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצת החוקר.

התנגדות מס' 41.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
שרה יוליס	0761417	עו"ד שי רוח	גוש 6584 ח' 51
דוד יוליס	818929	כנ"ל	כנ"ל
נורית גולדה	0128406	כנ"ל	כנ"ל
יעקב גולדה	0761516 *	כנ"ל	כנ"ל
עדינה גולדה	791804	כנ"ל	כנ"ל
אברהם גולדה	761434	כנ"ל	כנ"ל

* הוגש תצהיר.

מהות ההתנגדות:

ההתנגדות מתייחסת תחילה לשינוי מס' 21 לתמ"א 3 משנת 2003 שבמסגרתה יועד השטח הנדון לאזור מגורים. לטענת המתנגדים עקב הצורה המלבנית של החלקה לאורך רחוב פרדס משותף והסיכוי לשינוי לבניה מחייב תוספת ב"מצב נכנס" כ- 15%. לגבי "המצב היוצא" יש בטבלה טעויות ואי התאמות. כדוגמה עקב חשיפה לשני כבישים ומפגעי רעש צפויים יש להפחית שווי יוצא במגרשים 2018 ו- 2019. אי שקיפות בטבלת האיוון וחלוקה ויש לפרסם את כל העמודות, תחשיבים ונתונים שנלקחו בחשבון. יש לשנות מגרשי התמורה "קרוב ככל האפשר" בהתאם לסעיף 122 (1). ערכי השווי שעליהם נסמכת טבלת האיוון והחלוקה הוערכו בחסר ושונים מהמקובל ברעננה. מתנגדים לדרישה בלתי שוויונית לבניית מועדון דיירים בחלקה מהמגרשים דבר שיפגע בגודל הלובי. העדר הגמישות בבינוי שמונע את ניצול כל הזכויות במגרשים כגון הדרישה לבניית 20% יח"ד קטנות והעדר אפשרות לדירות גן. כ"כ מתנגד לתמהיל – דירות קטנות מאד מול דירות ענקיות. הגבלה של שטח הבנוי על הגג וכד'. בסיכום מוצעות עשר דרישות לתיקון התכנית. צורפה חוות דעת שמאית של השמאים אריה קמיל ודני טרשנסקי המהווה חלק מההתנגדות.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדויות לגבי שווי מצב נכנס ולהעדיף החלטת שמאי התכנית למתן שווי חקלאי לכל הקרקעות הכלולות בתכנית לרבות חלקות אשר יעודן דרך. עקב ההחלטה למתן פיצוי בזכויות בניה לבעלים של חלקות אשר נלקחו לדרך 521 ותת"ל 15 אין הגיון לקבל את ההתנגדויות של עידון שווי מצב נכנס. **לדחות את ההתנגדות** לגבי מגרשי 2018 ו- 2019 עקב חשש למפגעי רעש היות שכל מגרשי התמורה אם לא רובם גובלים בדרכים בסדרי גודל כזה ואחר. **לדחות את ההתנגדות** לגבי אי שקיפות בטבלאות האיוון. קריאת הטבלאות יחד עם עקרונות השומה נותנת מידה סבירה של שקיפות. כ"כ כפי שהודיע שמאי התכנית בדיונים הוא נכון להוסיף הסברים לשמאים הפונים אליו. **לקבל בחלקן ההתנגדויות** הנוגעות לתמהיל דירות, דירות גן ודירות גג, מועדון דיירים ולשנות את הוראות התכנית בכך שנספח הבינוי לגבי נושאים אלה יהיה מנחה ולא מחייב. שינוי זה עשוי להקל על מתן זכויות לבעלים שלא נכללו קודם לכן בגבולות התכנית ובטבלאות האיוון. עם זאת יש לשמור על התמהיל לבניית דירות קטנות שנקבע.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר.

לעניין דירות גן, דירות גג ומועדון דיירים – ר' סעיפים 3, 4 ו- 6 לעיל.

התנגדות מס' 42.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
*אמיר יקותיאל	028938298	עו"ד אמיר יקותיאל ואו עו"ד אבי מיכאלי	גוש 6588 ח' 42

*ועוד 48 מתנגדים ללא תצהיר.

מהות ההתנגדות:

סימון הקו הכחול אינו מקיף את כל תוואי כביש 531 העובר בחלקה ומותיר את הגדה הדרום מערבית של התוואי ואת כביש השירות העוברים בשטח החלקה מחוץ לקו הכחול ולפיכך שולל מהבעלים זכויות ב"מצב החדש" ומשאירם ללא פיצוי. גם בתכנית עתידית בשטחים הדרומיים לחלקה תותיר אותו כשטח כלוא בין תב"עות. צפיפות נמוכה. מספר יח"ד בתכנית (1437) על 360 דונם הוא נמוך ומביא לחסר בזכויות. למתנגדים 47 יח"ד בשטח 10,614 מ"ר ומתורגם בהתנגדות לשווה ערך ל- 3.37 ד' כאילו 70% הפקעה. התעלמות ממקדמי הכביש שצריך להיות 0.75 - 0.85 ליח"ד על פי חוות דעת. עקב קרבה לכביש.

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות בדבר הקו הכחול של התכנית. ראה המלצתי בנדון לקבוע גבול 531 כגבול התכנית. **לדחות את ההתנגדות** לגבי צפיפות התכנית. הצפיפות נקבעה על פי מגוון השיקולים התכנוניים ופרוגרמטיים ובזיקה לתכנון הארצי והמחוזי. יחד עם זאת תתכן הגדלה מידתית במספר יח"ד בתכנית עקב ההמלצה לשינוי גבולותיה. **לדחות את**

ההתנגדות לגבי אחוז "ההפקעה". שיעור ההפרשה נובע מהפרשי השווי הגדולים בין קרקע חקלאית לבין קרקע לבנייה. **לדחות את ההתנגדות** בקשר למקדם קרבה לכביש עקב חשש למפגעי רעש היות שכל מגרשי התמורה עם לא רובם גובלים בדרכים בסדרי גודל כזה ואחר.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר לעניין הרחבת תחום התכנית – ר' סעיף 1 לעיל.

התנגדות מס' 43.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
הלל זאב הורוביץ ואחרים	לא צוין	עצמי	כללי

מהות ההתנגדות:

התנגדות כללית. הוגשה באיחור וללא תצהיר וללא ציון מספרי זיהוי. "התכנית תגרום להצפת האזור בתושבים חדשים וזאת ללא שניתן מענה לכל בעיות" – לרבות תעבורה, זיהום אוויר, ללא תשתיות מתאימות וכד'.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. התנגדות מאוחרת ללא תצהיר. מדובר בהתפתחות הטבעית של העיר הממוקם במרכז הארץ בעל ביקוש רב לבניית מגורים ובהתאם למדיניות התכנון והבינוי של המדינה. כל הנושאים שהעלה המתנגד מטופלים בנספחי התכנית.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצת החוקר

התנגדות מס' 44.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
יוחאי וליזה אוחיון	לא צוין	עצמי	גוש 6588, 6582, 6584

מהות ההתנגדות:

מתנגדים לשינוי יעוד המוצע מחקלאי למגורים ומסחר והתווית דרך עירונית ולהוראות התכנית. מתנגדים לשימושים המותרים בכל יעוד, קווי בניין, זכויות בנייה איחוד וחלוקה, העתקת קו מים ללא הסכמת בעלים. התכנית אינה עומדת בקריטריונים של שינוי יעוד. צורפו מספר מכתבי התנגדות.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. התנגדות מאוחרת ללא תצהיר. התנגדות כללית. הוגשה באיחור וללא תצהיר וללא ציון מספרי זיהוי. בשם דיירי הצד הדרומי של דרך פרדס משותף.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצת החוקר

התנגדות מס' 45.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש/חלקה
קליימן גרשון	001245604	עו"ד נמרוד ורדי	גוש 6584 ח' 54
*קליימן ציפורה	64708985	כנ"ל	כנ"ל

*ללא תצהיר.

מהות ההתנגדות:

המתנגדים הם הבעלים היחידים בחלקה בשטח 2,278 מ"ר עליה בנוי בניין בו מרכז בילוי. הטבלאות לא לקחו בחשבון שווי מבנים בעת קביעת השווי המוערך על ידם ב- 2 מיליון ₪. בעלות מלאה בחלקת המקור צריך לקבל מקדם (מפרוז) לעומת חלקות אחרות שהן במושע. יש לרכז את הזכויות במגרש אחד – 2013 - ולא בשני מגרשים 2013, 2016 על פי התכנית המופקדת ולהעניק להם זכויות של 35.3% על פי חוות דעת שמאית מצורפת. (של השמאי מוטי מינץ מתאריך 22.12.2016).

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות בדבר אי מתן שווי למבנים היות שחלק מהמבנים מיועדים להריסה וחלק אחר אינו תורם לשווי הקרקע כחלקלאית בעלת פוטנציאל אשר תמורתה תקבל זכויות בניה למגורים. **לקבל בחלקה את ההתנגדות** בדבר ריכוז זכויותיו של הבעלים. על פי הטבלאות חלקה 54 היא בבעלות קליימן גרשון (50%) וקליימן ציפורה (50%) אך אין להם די זכויות לקבל מגרש בלעדי בתכנית. עם זאת זכויותיהם מחולקות במושע בשני מגרשים שגם אינם צמודים. ממליץ לרכז את זכויותיהם יחד עם בעלים אחרים אך במגרש אחד. **לדחות את ההתנגדות** הטוענת כי יש להוסיף מקדם בעבור מפרוז. גורם זה אינו תורם במקרה זה היות שלא מדובר במכירת נכס עצמאי בשוק החופשי אלא בנכס שהוא חלק ממכלול. אוסיף כי גם לבעלים אחרים בתכנית מצב מפרוז לא הוענקו תוספת בגין כך. **לדחות את ההתנגדות** שיש להוסיף שווי 35% לזכויות המתנגדים. תחשיב זה הוא של שמאי המתנגדים וכולל שווי מחוברים בסך 2,000,000 ₪ שלדעת שמאי התכנית לא נכללו ואני מאמץ בעניין זה דעתו של מאי התכנית.

הערה החוקר:

נושא זה נדון בהרחבה בשמיעת התנגדויות ביום 24.05.2017 כאשר מפעיל המקום היה נוכח וטען גם הוא. הנושא "צריך עיון" בכל הקשור ליחסים המשפטיים-מסחריים בין הבעלים לבין מפעיל המקום והרשות המקומית. אין מקום שהחוקר יכנס לנושא זה היות שתפקידו הוגדר היטב בכתב המינוי כחוקר ההתנגדויות ותו לא.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר. לעניין ריכוז זכויות- לאור העובדה שלמתנגד מוקצות יחידות דיור במושע, ניתן לקבל את ההתנגדות ולהקצות לו ככל הניתן מגרש נפרד המיועד למגורים בהתאם לחלקו היחסי לאחר קבלת ההתנגדויות בהתאם להחלטת הוועדה המקומית.

אולם, מאחר ובחלקה מחזיק/שוכר המפעיל את העסק הידוע כ"מקום בלב", ולאור החלטת הות"ל שלא להרוס את המתחם שפעל במקום במועד קבלת ההחלטה, ייעדה הוועדה את החלקה בתכנית המופקדת כשצ"פ עם הוראות לשימור בוטני ושימושים לבתי קפה, מסעדה, גלריה לאמנות וכיוצ"ב, תוך הקצאת זכויות לבעליה בטבלת ההקצאות כאמור לעיל.

לאור הערת לשכת התכנון המחוזית, מחליטה הוועדה לשנות את יעוד החלקה במצב החדש ליעוד שב"צ, על מנת שיתאפשר נעתיד לחותיר את המבנים הקיימים בהיתר כדן, תוך שימור הערכים הבוטניים והמבניים הייחודיים של מתחם זה.

נוכח חילוקי דעות בין בעל החלקה למחזיק, (שזומן לדיון בהתנגדויות ואף נתאפשר לו ולבא כוחו בשלב מאוחר יותר להעלות טיעוניהם ביחס לתכנית המופקדת בפני הצוות המקצועי), בדבר משך הזמן שבו יוכל המחזיק להמשיך ולהפעיל את המקום, נוכח התחייבות המחזיק, בידיעת ובהסכמת הבעלים להפסיק את השימוש החורג במקום עם אישורה למותן תוקף של תכנית זו כתנאי לקבלת ההיתר לשימוש החורג, על פי החלטת הוועדה המקומית מיום 22.2.2012, מחליטה הוועדה שלא לקצוב למתנגד ולמחזיק את משך הזמן להמשיך הפעילות במקום, ולאפשר לבעל המקום ולמחזיק להגיע להסכמות ביניהם ביחס לתקופת המקסימום להמשיך השימוש החורג במתחם.

יחד עם זאת מחליטה הוועדה, כל עוד לא יפונה המתחם, וכל עוד לא תופסק הפעילות של העסק המתקיים בו, וכל עוד לא תימסר החזקה הבלעדית בו לרשות המקומית, לשם ניצולו כשטח ציבורי לרבות הגן הבוטני והמבנים, מתחם שלגביו נסב כאמור בות"ל כי אין להרוס אותו, לא יתאפשר מימוש הזכויות שהוקצו לחלקה זו בתכנית החדשה.

התנגדות מס' 46.

שם המתנגדים	תעודת זהות	המייצג	גוש\חלקה
פרץ אוסנברג, מהנדס העיר	53973053	פרץ אוסנברג	כללי

מהות ההתנגדות:

ההתנגדות היא בעקבות הערותיה של אדרי' שרון בן יוסף, בודקת תכניות הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז המרכז, במכתבה מיום 25.12.2016.

יש לבטל את מגרש 1000 שיעודו מסחר ותעסוקה ובמקומו ליעד שב"צ עם שימושי מסחר בקומת הקרקע בלבד שיחליף את השב"צ במגרש 3005 ובמקומו יתווסף מגרש ביעוד מגורים כחלק מרצף המגורים במגרשים 2034-2036 ויורחב השצ"פ הסמוך. מגרשים ביעוד מגורים ג' ודי' למעט מגרשים 2001-2003 תוכנן בכל בניין מועדון דיירים בקומת הקרקע בשטח 120 מ"ר. לאור הערות הוועדה המחוזית ששטחים אלה נחשבים שטח עיקרי יש לבטל את מועדוני הדיירים בקומת הקרקע ולהעבירם לתת הקרקע כחלק מתכנון קומת המרתף. במגרשים שיש שני בניינים עם קומת מרתף משותף ניתן להסתפק במועדון דיירים אחד או לחילופין לבטלם ולהגדיל את הלובי ב- 120 מ"ר. לגבי חלקה 54 בגוש 6584 המסומנת כתא שטח 4000 ולאור סתירה לכאורה בנושא קו הבניין, יתכן כי יש להוציא את חלקה 54 מתחום

התכנית. לגבי מגרש 2016 המוגדר "דיור מיוחד" המיועד להרחבת בית האבות הקיים "בית צימרמן" יש צורך לשנות את יעוד הקרקע מ"דיור מיוחד" למוסד – בית אבות עם השימושים הנלווים לבית אבות.

המלצות החוקר:

לקבל את התנגדות מהנדס העיר פרט להצעה לשקול הוצאת חלקה 54 בגוש 6584. לגבי חלקה 54 ראה לעיל המלצתי והערותיי בנדון בהתנגדות מס' 45 לעיל.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר. לעניין חלקה 54 בגוש 6584 – ר' התייחסות להתנגדות מס' 45 לעיל.

ההמלצות הכלליות (סיפא) של החוקר:

הוספת זכאים להיכלל בגבולות התכנית -

העיקרון המוצע היא לקלוט את תוספת הזכויות אשר תידרש תוך שמירת הקביעות העיקריות של התכנית ככל האפשר תוך והגדלת צפיפות מינימלית. מוצע כי עורכי התכנית יבחנו הצעדים הבאים;

1. מניעת פיצוי כפול והוצאה בעלים שקבלו כבר פיצוי כספי. כפי שנמסר לי על ידי הוועדה המקומית, מדובר על כ- 56 ד' שנותרו מחוץ לגבולות התכנית מתוך כ- 365 ד' שטח התכנית כ- 15.3% משטח התכנית.
2. שינויים בתמהיל הדירות במידה מושכלת שיהיו יותר דירות בינוניות ואף קטנות ע"ח הדירות הגדולות.
3. תוספת דירות גג (שעל פי סעיפים 1.9 בהוראות התכנית תוך הגמשת ההוראה).
4. תוספת קומות מצומצמת בבניינים נבחרים על פי העיצוב ותכנון הקרקע.
5. תוספת מושכלת של דירות גן.

למען הבהירות **אינני ממליץ** לצמצם שטחי ציבור פתוחים או בנייני ציבור היות שהשתכנעתי כי התכנית מאוזנת פרוגרמטית במצב הקודם וקל וחומר תוספת צפיפות עוד מגבירה את הצורך בשטחי ציבור.

החלטת הוועדה להמלצות הכלליות של החוקר:

1. לעניין הרחבת תחום התכנית – ההמלצות מקובלות. ראה סעיף 1.
2. לעניין תוספת דירות ושינויים בתמהיל הדירות – כפי שהובהר לעיל הוועדה קיבלה את ההמלצות בחלקן והורתה על הוספת דירת גן בכל מגרש ביעוד מגורים ג' ו-ד' למעט במגרשים 2001-2003, והוספת דירת גג בכל מגרש ביעוד מגורים ב'. הוועדה סבורה כי תוספת דירת הגן ללא שינוי בזכויות הבניה תוביל לשינוי גם בתמהיל הדירות ע"ח היח' הגדולות.
3. לעניין אי צמצום שטחי הציבור – הוועדה מקבלת את המלצות החוקר.

החלטת הוועדה באשר לעמדת הוועדה המחוזית לפי סעיף 109(א):

סעיף 1א – לעניין היקף שטחי המסחר והמשרדים - הוועדה מחליטה לבטל את יעוד התעסוקה במגרש 1000. סעיף 1ב – לטענה כי התכנית תורגת מסל הזכויות המותר באיזור התייחסות 112 על פי טבלת השטחים בסעיף 17.3 בתכנית המתאר - לאחר שהובהר ללשכת התכנון המחוזית כי פרשנותם את הגבול בין איזורי ההתייחסות 112-113 אינה נכונה ולאחר שההבהרה התקבלה הטענה להריגה מסל הזכויות אינה רלוונטית עוד – סה"כ שטח עיקרי באיזור התייחסות 112 על פי התכנית המופקדת הינו 138,775 מ"ר מתוך 140,000 המותרים.

סעיף 2 – הוועדה מבהירה כי היא רואה בתכנית המופקדת כמסמך מדיניות לכל מתחם 34 על פי תכנית המתאר, כפי שנכתב בדברי ההסבר של התכנית המופקדת. כמו כן קובעת הוועדה כי לאור כך שהתכנית הוכנה בד בבד עם הכנת מסמכי המדיניות של איזורי ההתייחסות בהם היא חלה, והיה ידוע בעת הכנת התכנית ומסמכי המדיניות כי התכנית אינה משפיעה על איזורי ההתייחסות בנושאי תנועה ותשתיות, וכי בנושא צרכי ציבור התכנית מספקת את מלוא השטחים החומים והירוקים הנדרשים לתוספת האוכלוסיה ואינה מיועדת לענות על צרכי ציבור של יתר המתחמים הקיימים באיזורי ההתייחסות הרלוונטיים, לרבות הצפי לציפוף והתחדשות – אין מניעה לאשר את התכנית על אף העובדה כי זו אושרה להפקדה טרם אישורם של מסמכי המדיניות.

סעיף 3 – כאמור לעיל במגרש 1000 בוטל יעוד התעסוקה.

סעיף 4א – לעניין הבינוי והשימושים בגרש 4000 ביעוד שצ"פ – הוועדה מחליטה לשנות את היעוד משצ"פ למבנים ומוסדות ציבור.

סעיף 4ב – לעניין מגבלות הבניה של דרך 531 בנוגע למבנים במגרש 4000 - הוועדה מזכירה כי הות"ל קבעה בזמנו כי אין לפגוע במתחם הפועל במגרש זה (חלקה 54 בגוש 6584) לרבות הצמחיה והמבנים הקיימים בו, וזאת על אף היותו בתחום מגבלות הבניה.

החלטת הוועדה להערות לשכת התכנון המחוזית:

סעיף 1 לנושא שלביות פיתוח - יתווסף סעיף כנדרש

- סעיף 2 -- לנושא הנגישות למרחב החקלאי הגובל ממזרח -- יתווסף סעיף כנדרש.
- סעיף 3 -- זכויות הבניה במגרש 2043 יותאמו להוראות תכנית המתאר.
- סעיף 4 -- הוראות התכנית יתוקנו כך שיעוד הקרקע במגרש 2026 יהיה שטח מוסד, לצורך הרחבת בית האבות הקיים, ללא דיור מיוחד.
- סעיף 5 -- קו מגבלות הבניה מדרך 531 יסומן כנדרש.
- סעיף 6 -- לנושא השלמת התיאום עם נת"י -- יצויין כי ההערה במסמך הות"ל אינה רלוונטית מאחר שמאז נכתבה הושלמה סלילת דרך 531 בקטע הרלוונטי והכביש נפתח לתנועה מלאה. זאת ועוד -- בהתנגדות של נת"י לתכנית המופקדת לא עלתה כל דרישה לתיאום זה או אחר והנושאים היחידים שעלו בהתנגדות נגעו למאמץ של נת"י להמנע מתשלום פיצויים.
- סעיף 7 -- נושא שחזור הזכויות נדון בהרחבה הן בפני החוקר והן בוועדה וההחלטות בנושא זה פורטו בהרחבה בפתח למסמך זה. ראה סעיף 1.

לסיכום

- לאור האמור לעיל מחליטה הוועדה לאשר את התכנית בהתאם להחלטותיה כפי שפורטו במסמך זה, ולתקן את מסמכי התכנית למתן תוקף כמפורט להלן:
- הרחבת תחום התכנית עד לגבול הדרומי של יעוד הדרך בתת"ל 15.
 - הוספת תנאי להוראות התכנית בדבר חובת שיפוי של חברת נתיבי ישראל בע"מ כלפי הוועדה המקומית כמפורט בסעיף 1.
 - עדכון טבלאות האיוון וההקצאה בהתאם לגבול התכנית המורחב ובהתייחס בין היתר למניעת פיצוי כפול, הוספת חלק מחלקה 14 בגוש 6588, ריכוז זכויות בעלי הקרקע ככל הניתן והשינויים התכנוניים הנובעים מההחלטות הוועדה.
 - הוספת דירת גן אחת בלבד בכל מגרש ביעוד מגורים ג' ו-ד', למעט במגרשים 2001-2003, וזאת ללא תוספת זכויות בניה. דירת הגן תמוקם בבניינים בהם לפחות 3 דירות בקומה טיפוסית ותתוכנן באופן המותיר גינה משותפת נצילה ורחבה ככל הניתן, בהתאם לסימון מחייב בנספח הבינוי. הוראות התכנית יכללו הוראות מפורטות לעניין דירות הגן וכמו כן הוראה כי כל הקלה לשינוי צורת הבניינים בתחום קווי הבניין תותנה בתיאום מוקדם עם לשכת התכנון המקומית ואישורה למיקום דירת הגן והפנייתה.
 - הוספת דירת גן אחת בכל מגרש ביעוד מגורים ב' ללא תוספת זכויות בניה. דירות הגן ימוקמו בצידו הדרומי של המבנה ונספח הבינוי יעודכן בהתאם.
 - שינוי יעוד הקרקע במגרש 1000 ממסחר ותעסוקה למבנים ומוסדות ציבור עם מסחר בקומת הקרקע, שינוי יעוד הקרקע במגרש 3005 ממבנים ומוסדות ציבור למגורים ד'.
 - ביטול מועדוני דיירים בכל מגרש לרבות ביטול הסעיפים הנוגעים לכך בהוראות התכנית, וכן הפחתת השטחים העיקריים שהוקצו לשם כך בטבלת הזכויות והוספתם כשטחי שירות לצורך הרחבת המבואות הראשיות בכל בנין.
 - סעיף 6.11 ינוסח כך: "היטל השבחה יגבה כחוק"
 - הגדלת שטחי המבואות הקומתיות בכל בנין בגובה 11 קומות (ע+9+ג) כך שבבניין של 2 יח"ד בקומה טיפוסית שטח המבואה הקומתית יהיה עד 60 מ"ר ובבנין שבו 3 יח"ד או יותר בקומה טיפוסית שטח המבואה הקומתית יהיה עד 70 מ"ר. טבלת הזכויות תעודכן בהתאם ובהוראות התכנית יובהר ששטח המבואה הקומתית הינו יעודי ולא ניתן יהיה לניידו לקומות אחרות ואו לשימושי שירות אחרים.
 - יבוטלו הוראות הבינוי בדבר מסתורי הכביסה ויובהר בהוראות התכנית שנושא זה יקבע במסגרת ההנחיות המרחביות שיוכנו לשכונה לאחר אישור התכנית.
 - מגרש 4000 יסומן ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עם הוראות שימור.
 - בנוגע לחלקה 54 בגוש 6584 אשר היא חלקת המקור של מגרש 4000 יתווסף בהוראות התכנית סעיף הקובע כי כל עוד לא תופסק הפעילות של העסק המתקיים במקום, וכל עוד לא תימסר חזקה הבלעדית בו לרשות המקומית לשם ניצולו כשטח ציבורי לרבות הגן הבוטני והמבנים, מתחם שלגביו נקבע בות"ל כי אין להרוס אותו, לא יתאפשר מימוש הזכויות במגרש התמורה שיוקצה לחלקה זו.
 - במגרשים 2023-2024 לא יחולו הוראות סטיה ניכרת בנוגע לתוספת קומות. בקשה להקלה תוספת קומות תבחן אל מול מגבלות תכנית המתאר.
 - נספח המים יתוקן כך שהבאר הפרטית המסומנת בטעות במגרש 2045 תמחק ותסומן במגרש 2044 במיקומה הנכון.
 - נספח הניקוז והוראות התכנית יעודכנו על פי התיאומים שנעשו אל מול רשות הניקוז, על פי הנחיות.
 - העצים שמספרים 55, 56, 63, 64 יסומנו כעצים לשימור, לאור הנחיות של פקיד היערות לצמצם את מספר העצים שסומנו לכריתה באיזור זה של התכנית. נספח הבינוי במגרש 2027 יעודכן כך שיתאפשר שימור העצים מבלי לפגוע במספר יחידות הדיור.

- זכויות הבניה במגרש 2043 יעודכנו כך שלא יחרגו מהשטח המותר בתכנית המתאר.
- יעוד הקרקע במגרש 2026 יהיה שטח למוסד – בית אבות, ללא דיור מיוחד. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם.
- יתווסף סעיף בהוראות התכנית בדבר שלביות הפיתוח של צרכי ציבור בד בבד עם פיתוח מגורים.
- יתווסף סעיף בהוראות התכנית בנוגע לשמירת הנגישות לשטחים החקלאיים שממזרח לתכנית.
- בתשריט מצב מוצע ובנספח הבינוי יסומן קו מגבלות הבנייה מדרך 531 לכל אורכו.
- תיקונים טכניים ככל שידרשו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ו ת:

ראה החלטת הוועדה לעיל שהתקבלה בתום מהלך הדיון.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תאריך: 24/08/2017

פרוטוקול לשיבת ועדת משנה מספר: 2017016 בתאריך: 20/08/17

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20151063	6586	758		א.קוטלר חברה לבניין ופיתוח בע"מ	אוסטרובסקי 20 רעננה	43

מהות הבקשה:

הארכת תוקף החלטת ועדת משנה מתאריך 21/08/2016 שפג תוקפה (בתאריך 21/08/2017) בשנה נוספת דהיינו עד לתאריך 21/08/2018 בדבר חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה על ידי אלמנטים קונסטרוקטיבים (עמודים וקירות) בהיקף הבניין, שינויים, תוספת בנייה ותוספת שתיים וחצי קומות מתוקף תמ"א 38.

2	20141278	6586	470		בן-מאור השקעות ונדליין בע"מ	המעלות 3 רעננה	45
---	----------	------	-----	--	-----------------------------	----------------	----

מהות הבקשה:

הארכת תוקף החלטת ועדת משנה מתאריך 22/05/2016 שפג תוקפה (בתאריך 22/05/2017) בשנה נוספת דהיינו עד תאריך 22/05/2018, בדבר בקשה לחיזוק, שינויים ותוספות בנייה מתוקף תמ"א 38 ותכנית רע/מק/1010.

3	20150902	7654	261		שלום ענת ורפאל	אזולאי 8 רעננה	47
---	----------	------	-----	--	----------------	----------------	----

מהות הבקשה:

דיון חוזר בתכנית שהוגשה לשינויים פנימיים ובחזיתות, תוספת בנייה ליח"ד קיימת צפונית בחלקה מתוך שתי יח"ד, הכוללים:
שינוי צורת גג רעפים תוך הריסת חלקים ממנו מעל המעטפת שאושרה בהיתר, ויצירת מרפסות גג פתוחות במקום.
הוספת מדרגות עלייה מקומת הקרקע לקומה א' המבוקשת כעת למימוש מתחת לחלל הגג, שינוי בקונטור קומת הקרקע והמרת שטח שנוצר על ידי קיזוז שטח הממ"ד, הקמת פרגולה בחצר אחורית.

סעיף 1:

מספר בקשה: 20151063 תיק בניין: 2582

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2017016 בתאריך: 20/08/2017

מבקש:

הגשה 20/10/2015

* א. קוטלר חברה לבניין ופיתוח בע"מ

יום הכיפורים 23 חולון

בעל הנכס:

* הדיירים ע"פ רישום בנסח טבו ייפוי כוח עו"ד קרן

עורך:

* רייך יותם

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: אוסטרובסקי 20 רעננה

שטח מגרש יחסי: 929.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6586 חלקה: 758 ; 759 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 131/1, 292/1, 2000, 292/1 א, 3000, הנחיות מרחביות 2

שימוש עיקרי תאור בקשה

בית משותף

מהות הבקשה:

הארכת תוקף החלטת ועדת משנה מתאריך 21/08/2016 שפג תוקפה (בתאריך 21/08/2017)

בשנה נוספת דהיינו עד לתאריך 21/08/2018 בדבר חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה על ידי

אלמנטים קונסטרוקטיביים (עמודים וקירות) בהיקף הבניין, שינויים, תוספת בנייה ותוספת

שתיים וחצי קומות מתוקף תמ"א 38.

פירוט הבקשה:

מולאו התנאים להוצאת היתר הבנייה, הוגשו 3 תכניות מתקנות להיתר, הוכן חשבון אגרות והיטלים (טרם שולם). מבקשים לאשר הארכת תוקף החלטת הועדה על מנת לאפשר המשך הליך הוצאת היתר בנייה.

שטחים לבקשה:

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					1475.00	1215.00	מגורים לחישוב %	7.00	
			362.00	56.00			שטחי שרות על קרקעיים	0.00	1
				42.00			שטחי שרות תת קרקעיים	1.00-	2
			362.00	98.00	1475.00	1215.00			
289.56% : בניה:			460.00		2690.00		סה"כ:		

פירוט ההקלות

1. פרסום למימוש תמ"א 38 ותכנית רע/מק/1010 בהתאם להוראות התכנית והכולל:

א. חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה

ב. תוספת בנייה בקומת הכניסה הכוללת דירה אחת בשטח של כ- 75 מ"ר מכוח תמ"א 38, מחסנים לדיירים והרחבת לובי כניסה מכוח הזכויות שניתן להתיר לתמ"א 38 ותכנית רע/ מק 1010

ג. הרחבת 8 יח"ד קיימות בקומות א'-ב' כולל תוספת ממ"ד ושטח עיקרי עד 25 מ"ר ליח"ד מכוח הזכויות שניתן להתיר בתמ"א 38 ובשטח כולל של 511.8 מ"ר.

ד. הרחבת 4 יח"ד קיימות בקומה ג' כולל תוספת ממ"ד ושטח עיקרי עד 25 מ"ר ליח"ד מכוח הזכויות שניתן להתיר בתמ"א 38 וניוד של כ- 1 מ"ר מקומת הקרקע לטובת הגדלת הקומה לפי רע/מק/1010 ובשטח כולל של 519.9 מ"ר.

ה. תוספת קומה ד' הכוללת 4 יח"ד חדשות במתווה קומה טיפוסית מורחבת מכוח

הזכויות שניתן להתיר לזכויות בתמ"א 38 וניוד של כ-9.5 מ"ר מקומות הקרקע לטובת הגדלת הקומה לפי רע/מק/1010 ובשטח כולל של 528.3 מ"ר.

ו. תוספת 4 דירות דופלקס בקומות ה' במתווה קומה טיפוסית מורחבת מכוח הזכויות שניתן להתיר בתמ"א 38 וניוד של כ-12.5 מ"ר מקומות הקרקע לטובת הגדלת הקומה לפי רע/מק/1010 ובשטח כולל של 529.3 מ"ר.

ז. תוספת 4 דירות דופלקס בקומה ו' המשלימה את דירות הדופלקס של קומה ה' מכוח הזכויות שניתן להתיר בתמ"א 38 וניוד של כ-43.10 מ"ר מקומות הקרקע לטובת הגדלת הקומה לפי רע/מק/1010 ובשטח כולל של 281.30 מ"ר.

סה"כ תוספת 9 יח"ד חדשות בנוסף ל-12 יח"ד קיימות.

הסדרת 22 מקומות חנייה (12 חניות קיימות בהיתר ו-10 חניות מוצעות, מתוכן 3 מכפילי חנייה עבור 6 חניות).

2. הקטנת קווי הבניין במסגרת זכויות כלהלן:

א. קו בניין קידמי דרומי ל-2 מ' במקום 5 מ' המותרים עפ"י התב"ע ו-2 מ' עפ"י תמ"א 38 לצורך בניית ממ"דים ומרפסות.

ב. קו בניין צדי מזרחי ל-2 מ' במקום 3 מ' המותרים עפ"י התב"ע ו-2 מ' עפ"י תמ"א 38 ומכוח תקנות חוק התכנון הבנייה לצורך בניית ממ"דים.

ג. קו בניין צדי מערבי ל-2 מ' במקום 3 מ' המותרים עפ"י התב"ע ו-2 מ' עפ"י תמ"א 38 ומכוח תקנות חוק התכנון הבנייה לצורך בניית ממ"דים.

ד. הקטנת קו בניין צפוני אחורי ל-3 מ' במקום 6 מ' מותרים עפ"י התב"ע ו-3 מ' עפ"י התמ"א לצורך בניית הרחבות.

ה. קו בניין מזרחי ומערבי ל-2.0 מ' במקום 3.0 מ' עפ"י התב"ע ו-2.0 מ' עפ"י תמ"א 38 עבור בניית מרפסות.

ו. הקלה להבלטת מרפסות קדמיות בשיעור של 40% מקו בניין קידמי, דהיינו 2 מ' הבלטה לפי תקנות חוק התכנון ושל 4.0 מ' עפ"י תב"ע רע/2000.

דוחות

- ♦ דו"ח פיקוח לפני וועדה 02/11/2015
- 1. הבניה המבוקשת טרם בוצעה
- 2. הבניין נמצא בסמוך לבית ספר וגני ילדים
- ♦ הערות לתוכנית פיתוח 09/12/2015

חניה

- אין התנגדות בתנאים הבאים:
1. להזיז חניה מס' 1 כמסומן.
 2. לציין חניות 2-7 מוטמנות.
 3. לציין זכות מעבר עם המגרש מצפון.

תשתית

אין התנגדות לפתוח.

ה ח ל ט ה:

לאשר הארכת תוקף החלטת ועדת משנה מתאריך 21/08/2016 שפג תוקפה (בתאריך 21/08/2017) בשנה נוספת דהיינו עד לתאריך 21/08/2018 בדבר חיזוק, שינויים, תוספות בנייה ותוספת קומות מתוקף תמ"א 38 ותכנית רע/מק/1010, באותם התנאים שנקבעו בוועדת משנה מיום 21/08/2016.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

מספר בקשה: 20141278	תיק בניין: 2437	סעיף: 2
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2017016 בתאריך: 20/08/2017		

מבקש:

הגשה 26/11/2014

* בן-מאור השקעות ונדל"ן בע"מ

דיזנגוף 50 תל-אביב

בעל הנכס:

* בן-מאור השקעות ונדל"ן בע"מ

עורך:

* שפיגל מירב

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: המעלות 3 רעננה

שטח מגרש יחסי: 763.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6586 חלקה: 470 יעוד: אזור מגורים ג

שימוש עיקרי

תאור בקשה

בית משותף

חיזוק בנין קיים תמ"א 38

מהות הבקשה:

הארכת תוקף החלטת ועדת משנה מתאריך 22/05/2016 שפג תוקפה (בתאריך 22/05/2017) בשנה נוספת דהיינו עד תאריך 22/05/2018, בדבר בקשה לחיזוק, שינויים ותוספות בנייה מתוקף תמ"א 38 ותכנית רע/מק/1010.

שטחים לבקשה:

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					909.00	922.00	מגורים לחישוב %	6.00	
			433.00	78.00			שטחי שרות על קרקעיים	6.00	1
					77.00	36.00	שטחי שרות תת קרקעיים	6.00	2
			433.00	78.00	986.00	958.00			
239.97%: %בניה:			511.00		1944.00		סה"כ:		

פירוט ההקלות

1. פרסום למימוש תמ"א 38 ותכנית רע/מק/1010 כמתבקש מהוראות התכניות והכולל:

א. חיזוק הבנין נגד רעידות אדמה.

ב. תוספת בניה בקומת העמודים המפולשת הכוללת: הרחבת מבואת הכניסה, תוספת מעלית, מחסנים, חדר אשפה, חדר גז, חדר משאבות ומאגר מים, בהתאם לזכויות תמ"א 38.

ג. הרחבת 9 יח"ד קיימות בקומות א-ג (3 יח"ד בקומה) בשיעור של עד 25 מ"ר כל אחת הכוללת ממ"ד בהתאם לזכויות תמ"א 38 ובתוספת מרפסות בשיעור של עד 14 מ"ר לכל יח"ד בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.

ד. תוספת קומה ד' חדשה חלקית הכוללת 3 יח"ד חדשות בהתאם לזכויות תמ"א 38, ובתוספת מרפסות בשיעור של עד 14 מ"ר לכל יח"ד בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.

ה. תוספת קומה ה' חדשה חלקית הכוללת 2 יח"ד חדשות בהתאם לזכויות תמ"א 38, ובתוספת מרפסות בשיעור של עד 14 מ"ר לכל יח"ד בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.

ו. תוספת קומה ו' חדשה חלקית הכוללת יח"ד אחת חדשה המורכבת ממחצית שטח קומה טיפוסית מורחבת (202 מ"ר) בהתאם לזכויות תמ"א 38 ובתוספת 38 מ"ר המנוידיים מקומה ה' בהתאם להוראות תכנית רע/מק/1010.

לסיכום, תוספת 6 יח"ד חדשות בנוסף ל- 9 יח"ד קיימות, סה"כ 15 יח"ד בבניין.

- ז. תוספת 16 מקומות חניה חדשים, תוך הסדרת 8 חניות במפלס קומת הקרקע ו-8 חניות ב-4 מתקני מכפילי חניה תת קרקעיים, סה"כ 16 חניות במגרש.
2. הקטנת קווי הבנין במסגרת זכויות התמ"א, כלהלן:
 - א. קו בנין קדמי מערבי לרחוב המעלות 0.0 מ', בהמשך לקו הבנין הקיים בפועל ע"פ ההיתר המקורי, לצורך הקמת ממ"דים, במקום 5.0 מ' ע"פ התב"ע אך 2.0 מ' ע"פ תמ"א 38.
 - ב. קו בנין צידי צפוני 0.42 מ' לצורך הקמת ממ"דים, במקום 4.0 מ' המותרים ע"פ התב"ע אך 2.0 מ' ע"פ תמ"א 38.
 - ב. קו בנין צידי דרומי 0.0 מ' לצורך הקמת ממ"דים, במקום 4.0 מ' המותרים ע"פ התב"ע אך 2.0 מ' ע"פ תמ"א 38.
 - ג. קו בנין אחורי מזרחי 3.0 מ' בהתאם לתמ"א 38, במקום 6.0 מ' ע"פ התב"ע.
3. הקמת מרפסות בסטייה של עד 40% מקווי הבנין האחורי-מזרחי ובשיעור שטח של 12 מ"ר בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.

דוחות

- ♦ דו"ח פיקוח לפני וועדה 01/12/2014
הבניה המבוקשת טרם בוצעה
- ♦ הערות לתוכנית פיתוח 16/12/2015

חניה

אין התנגדות ל- 16 חניות תמ"א 38.
חלק מהחניות במתקנים טמונים.

תשתית

1. אין התנגדות לפתוח.
2. מתבטלות 4-5 חניות ברחוב המעלות.

ה ח ל ט ה :

לאשר הארכת תוקף החלטת ועדת משנה מתאריך 22/05/2016 שפג תוקפה (בתאריך 22/05/2017), בשנה נוספת דהיינו עד תאריך 22/05/2018, בדבר בקשה לחיזוק, שינויים ותוספות בנייה מתוקף תמ"א 38 ותכנית רע/מק/1010, באותם התנאים שנקבעו בהחלטת ועדת משנה מתאריך 22/05/2016.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

מספר בקשה: 20150902	תיק בניין: 3728	סעיף: 3
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2017016 בתאריך: 20/08/2017		

מבקש:

* שלום ענת ורפאל

אזולאי 8 רעננה

בעל הנכס:

* מ.מ.י

עורך:

* שמר אברהם

הגשה 23/08/2015

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: אזולאי 8 רעננה

שטח מגרש נטו: 569.00 מ"ר

שטח מגרש יחסי: 284.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7654 חלקה: 261 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 2000, א/284/1, א/292/1, א/284/1, מק/431/1

שימוש עיקרי תאור בקשה

בית פרטי דו תוספת למבנה קיים

משפחתי

מהות הבקשה:

דיון חוזר בתכנית שהוגשה לשינויים פנימיים ובחזיתות, תוספת בנייה ליח"ד קיימת צפונית

בחלקה מתוך שתי יח"ד, הכוללים:

שינוי צורת גג רעפים תוך הריסת חלקים ממנו מעל המעטפת שאושרה בהיתר,

ויצירת מרפסות גג פתוחות במקום.

הוספת מדרגות עלייה מקומת הקרקע לקומה א' המבוקשת כעת למימוש מתחת לחלל הגג,

שינוי בקונטור קומת הקרקע והמרת שטח שנוצר על ידי קיזוז שטח הממ"ד,

הקמת פרגולה בחצר אחורית.

פירוט הבקשה:

מבקשים לשנות קונטור בנייה בקומה א' על ידי הריסת קיר חיצוני של חדר שינה עורפי והגדלת שטח הקומה עד כ- 65.6 מ"ר כפי שאושר בדיון הקודם.

שטחים לבקשה:

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
							בניה בחלל הגג	2.00	
					-6.63	100.41	מגורים לחישוב %	0.00	
					65.56		מגורים לחישוב %	1.00	
					58.93	100.41			
%בניה: 56.01%					159.34		סה"כ:		

פירוט ההקלות

4. הקלה של 10.00% לקו בניין אחורי, דהיינו 5.40 מ' במקום 6.00 מ' המותרים עפ"י רע/431/1

2. הקלה בתחילת גובה עליית גג רעפים, במקום 0.50 מ' המותרים עפ"י רע/292/1 א' ל- 1.25 מ'

3. הקלה במפלס עליון בגג רעפים ל- 9.00 מ' המותרים עפ"י רע/292/1 א' במקום גובה מפלס עליון בגג רעפים קיים של 6.80 מ' כפי

שקיים בהיתר המאושר

4. הקלה של 10.00% לקו בניין אחורי דהיינו 5.40 מ' במקום 6.00 מ' המותרים עפ"י רע/431/1

דוחות

♦ הערות לתוכנית פיתוח 26/10/2015

חניה

אין התנגדות

תשתית

מאושר עקרונית.

♦ דו"ח פיקוח לפני וועדה 12/09/2016

בביקורת שערכתי בשטח ביום 12/9/16 נמצא כי

הבקשה והמפת מדידה אינם תואמות למציאות .

קומת קרקע

1. הגדר לחזית מערבית טרם נהרסה כמבוקש בפועל קיים טיח על הגדר .
2. קיים שער חניה אשר לא מסומן בבקשה להיתר.
3. בוצעה תוספת שטח קטנה בחזית צפון מזרחית אך המדרגות עליה לקומה א' טרם בוצעו.
4. בחזית הצפון המזרחית של החלקה קיים מחסן בשטח של כ-16 מ"ר אשר לא מצוין במפת המדידה -ללא היתר
5. בחזית הדרום מזרחית של החלקה קיימת סככה של כ- 6 מ"ר אשר לא מצוינת במפת המדידה -ללא היתר.

קומה א': המבוקשת טרם בוצעה

נפתח תיק פיקוח כנגד בעלי הנכס

מצ"ב צילומים

ה ח ל ט ה :

בהמשך להחלטת ועדת משנה מתאריך 30/10/2016, מחליטים לאשר שינוי קונטור קומה א'

על ידי ביטול בנייה שאושרה בהחלטה זו, והגדלת שטח הקומה עד ל- 65.6 מ"ר בחלקו

העורפי של הבניין, בכפוף לכל התנאים שנקבעו בהחלטת ועדת משנה מתאריך 30/10/2016.

ההחלטה התקבלה פה אחד.