

תאריך: 25/07/2018
י"ג אב תשע"ח

הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 2018007 ביום שני תאריך 21/05/18 ז' סיון, תשע"ח בשעה 18:00

השתתפו:

חברים:

איתן גינזבורג, עו"ד

מיכאל רייזמן

דבי סלוצקי

אלי אלוש

נציגים:

עדנה בלומברג

אורן תבור

סגל:

פרץ אוסנברג

יאשי סער

רינת אברבך

תומר היימן

נילי בן משה, עו"ד

עירית גל, עו"ד

משה הנדן

קרן משולם

עליזה זמיר

מוזמנים:

אחיקם ביתן

נעדרו:

חברים:

עדית דיאמנט

מייש אייזיקסון

ניר קריסטל

ליאור זלינגר

נציגים:

חיים מסילתי

גורג'י ג'ק

יוסף עמרנה

יעקב בורקובסקי

עומרי רונן

אברהם לוי

רצון פרץ

- יו"ר ועדת משנה לתכנון ובניה

- מ"מ יו"ר וועדת משנה

- חברת ועדה

- מ"מ חבר ועדה

- נציגת ועדה מחוזית לתכנון ובניה

- נציג השר להגנת הסביבה

- מהנדס העיר

- אדריכל העיר

- מנהלת מחלקת רישוי ופיקוח על הבניה

- ראש מינהל הנדסה

- יועצת משפטית של הוועדה

- יועצת משפטית חיצונית לוועדה המקומית

- מבקר העירייה

- מנהלת יחידת רישוי ובניה

- מנהלת היחידה לרישוי ובניה ותיאום וב"ע

- שמאי מקרקעין של הוועדה

- חברת ועדה

- חבר ועדה

- חבר ועדה

- מ"מ חברת ועדה

- נציג השר בעל דעה מיעצת

- נציג שר הבינוי והשיכון

- נציג רשות כבאות והצלה

- לשכת הבריאות המחוזית

- נציג רשות מקרקעי ישראל

- נציג שר הפנים ממונה מטעם העמותה לקידום

- נציג המשטרה

סגל:

ליאה רודניצקי

דפנה קינן, עו"ד

יוסי מזרחי

- סגנית מהנדס העיר מ"מ מהנדס העיר

- היועצת המשפטית לעירייה

- גזבר העירייה

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה – רעננה

ועדת משנה מספר 2018007

מתאריך: 21/05/2018

הישיבה התקיימה בחדר הישיבות במינהל ההנדסה

הישיבה החלה בשעה: 18:00

הוועדה הסתיימה בשעה: 22:00

איתן גינזבורג, ראש העירייה - יצא בשעה 21:30

אורן תבור - הגיע בשעה 18:15

משה הנדן - הגיע בשעה 18:30 יצא בשעה 20:50

תומר היימן - יצא בשעה 21:10

הפרוטוקול נרשם על ידי עליזה זמיר מנהלת יחידת רישוי ותיאום ו.ב.ע.

איתן גינזבורג, ראש העירייה
יו"ר ועדת משנה לתכנון ולבנייה

פרץ אוסטרך
מנהל תע"ר

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה – רעננה

מתאריך: 21/05/2018

ועדת משנה מספר 2018007

אישור פרוטוקול ועדת משנה מספר 2018006 תאריך: 29/04/2018

החלטה:

לאשר פרוטוקול ועדת משנה מספר 2018006 מתאריך: 29/04/2018.

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר : 2018007 בתאריך : 21/05/18

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	416-0452573	רע/מק/2020 - שכונת מגורים במערב רעננה	7650	22	22	6

מטרת הדיון

דיון בדו"ח החוקר, מר מאיר גרון, שמונה ע"י הוועדה לשמיעת ההתנגדויות שהוגשו לתכנית, דיון בהתנגדויות וקבלת החלטה.

2	416-0376467	רע/מק/2021 - אזור תעסוקה רעננה מערב	7650	22	22	64
---	-------------	-------------------------------------	------	----	----	----

מטרת הדיון

דיון בדו"ח החוקר מאיר גרון שמונה ע"י הוועדה לשמיעת ההתנגדויות שהוגשו לתכנית. דיון בהתנגדויות וקבלת החלטה.

תכנית מתאר מפורטת: 416-0452573**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2018007 בתאריך: 21/05/2018

שם: רע/מק/2020 - שכונת מגורים במערב רעננה

שטח התוכנית: 320,060.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	רע/2000
כפיפות	רע/3000
כפיפות	רע/תתל/15

גבולות:

במערב העיר רעננה.

מדרום וממערב לדרך הפארק. מצפון לכביש 531.

ממערב לדיור המוגן 'אחוזה בית'.

בעלי עניין:♦ **יוזם/מגיש:** ועדה מקומית רעננה♦ **מתכנן/עורך:** לשכת התכנון המקומית**כתובת:**

רחוב דרך הפארק, רעננה

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

גוש : 7650	חלקות: 23, 24, 47
גוש : 7650	חלקות: 48, 49, 50
גוש : 7650	חלקות: 51, 52, 53
גוש : 7650	חלקות: 54, 55, 56
גוש : 7650	חלקות: 57, 58, 59
גוש : 7650	חלקות: 60, 61, 62
גוש : 7650	חלקות: 63, 64, 65
גוש : 7650	חלקות: 66, 67, 68
גוש : 7650	חלקות: 69, 70, 71
גוש : 7650	חלקות: 72, 73, 74
גוש : 7650	חלקות: 75, 76, 77
גוש : 7650	חלקות: 78, 79, 80
גוש : 7650	חלקות: 81, 121, 122
גוש : 7650	חלקות: 128, 129, 130
גוש : 7650	חלקות: 131, 132, 139
גוש : 7650	חלקות: 140, 141, 142
גוש : 7650	חלקות: 143, 144, 145
גוש : 7650	חלקות: 146, 147, 148
גוש : 7650	חלקות: 149, 150, 151
גוש : 7650	חלקות: 152, 153, 154

גוש : 7650	חלקות : 157, 156, 155
גוש : 7650	חלקות : 160, 159, 158
גוש : 7650	חלקות : 163, 162, 161
גוש : 7650	חלקות : 166, 165, 164
גוש : 7650	חלקות : 169, 168, 167
גוש : 7650	חלקות : 172, 171, 170
גוש : 7650	חלקות : 175, 174, 173
גוש : 7650	חלקות : 179, 178, 176
גוש : 7650	חלקות : 182, 181, 180
גוש : 7650	חלקות : 185, 184, 183
גוש : 7650	חלקות : 188, 187, 186
גוש : 7650	חלקות : 191, 190, 189
גוש : 7650	חלקות : 194, 193, 192
גוש : 7650	חלקות : 197, 196, 195
גוש : 7650	חלקות : 200, 199, 198
גוש : 7650	חלקות : 203, 202, 201
גוש : 7650	חלקות : 206, 205, 204
גוש : 7650	חלקות : 209, 208, 207
גוש : 7650	חלקות : 212, 211, 210
גוש : 7650	חלקות : 215, 214, 213
גוש : 7650	חלקות : 218, 217, 216
גוש : 7650	חלקות : 221, 220, 219
גוש : 7650	חלקות : 224, 223, 222
גוש : 7650	חלקות : 228, 227, 226
גוש : 7650	חלקות : 234, 233, 232
גוש : 7650	חלקות : 237, 236, 235
גוש : 7650	חלקות : 277, 261, 258
גוש : 7650	חלקות : 283, 281, 279
גוש : 7650	חלקות : 292, 290, 286
גוש : 7650	חלקות : 378, 366, 346
גוש : 7650	חלקות : 384, 382, 380
גוש : 7650	חלקות : 390, 388, 386
גוש : 7650	חלקות : 396, 394, 392
גוש : 7650	חלקות : 403, 400, 398
גוש : 7650	חלקות : , 406

חלקי חלקות:

גוש : 7650	ח"ח 22, 26, 259
גוש : 7650	ח"ח 260, 263, 285
גוש : 7650	ח"ח 297, 358, 360
גוש : 7650	ח"ח 415, 417, 419
גוש : 7650	ח"ח 420, 421 ,

מטרת הדיון

דיון בדו"ח החוקר, מר מאיר גרון, שמונה ע"י הוועדה לשמיעת ההתנגדויות שהוגשו לתכנית, דיון בהתנגדויות וקבלת החלטה.

מטרת התוכנית:

פיתוח עירוני - שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים לשם הקמת שכונת מגורים חדשה במערב העיר בהתאם להוראות תכנית המתאר רע/3000.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד שטח חקלאי ודרכים לייעוד מגורים, מגורים עם חזית מסחרית, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים.
2. קביעת 1,975 יח"ד.
3. הגדרת השימושים המותרים בכל יעוד.
4. קביעת קווי בניין, זכויות בנייה והוראות בנייה.
5. הוראות בינוי.
6. איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק"), ללא הסכמת כל הבעלים.

מהלך דיון:

גוש : 7650

חלקות בשלמות: 23-24, 47-81, 121-122, 128-132, 139-176, 178-224, 226-228, 232-237, 258, 261, 277, 279, 281, 283, 286, 290, 292, 346, 366, 378, 380, 382, 384, 386, 388, 390, 392, 394, 396, 398, 400, 403, 406.

חלקי חלקות: 22, 26, 259-260, 263, 285, 297, 358, 360, 415, 417, 419-421.

רקע

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 מדרום וממערב לדרך הפארק ומצפון לכביש 531.

התכנית מציעה הקמת שכונת מגורים ובה 1,975 יחידות דיור, מהן 20% דירות יחידות דיור קטנות. התכנית המופקדת הינה תכנית בסמכות הוועדה המקומית, ולפיכך היא נערכה בהתאם להוראות תכנית המתאר רע/3000 (להלן: "תכנית המתאר" ו/או "רע/3000") ובהתאם למסמך המדיניות לאזור ההתייחסות 114, הוא אזור התייחסות הרלוונטי (אושר בוועדה ביום 28.05.17 ופורסם באתר האינטרנט). התכנית ממצה את הגובה המרבי המותר על פי תכנית המתאר, למעט במגרשים בהם חלות מגבלות הגובה של רת"א. הצפיפות הממוצעת בתכנית היא כ- 21 יח"ד לדונם נטו. אחוזי ההפרשה לצרכי ציבור הם כ- 70% וכוללים, בין היתר, שחזור זכויות של שטחים שהופקעו לצורך סלילתו של כביש 531 בהתאם להוראות תת"ל 15.

מס' דף: 9

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

בחלקה הדרומי של התכנית תוכננה שורת מבני מגורים עם חזית מסחרית, לאורך הרחוב העירוני המקשר בין תכנית זו לבין תכנית התעסוקה הסמוכה רע/מק/2021.

לוחות הזמנים ביחס לתכנית

1. ביום 25.05.2017 הוגשה התכנית.
2. ביום 15.09.2017 הופקדה התכנית.
3. התכנית נקבעה כטעונה אישור השר על פי סעיף 109 לחוק.
4. לתכנית הוגשו 64 התנגדויות (62 עפ"י דו"ח החוקר) ובנוסף 8 התנגדויות משולבות המתייחסות גם לתכנית רע/מק/2021, בנושאים שמאיים משפטיים תכנוניים ועוד, רשימת המתנגדים מצ"ב.
5. ביום 3.12.2017 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: 18.03.2018, 25.03.2018, 26.03.2018.
7. ביום 10.05.2018 הוגש לוועדה המקומית דו"ח החוקר, העתק הדו"ח נמסר טרם הדיון לחברי הוועדה.
8. החוקר מר מאיר גרון הוזמן לדיון אך הודיע כי לא יוכל להגיע.

להלן רשימת המתנגדים:

	מגיש ההתנגדות	חוות דעת להתנגדות	המתנגדים	פרטי המקרקעין			הערות
				גוש	חלקות	מגרשי התמורה	
1	בנימין דוד משאט		בנימין דוד משאט	7650	152, 147	1025	רע/מק/2020
2	מרים ומשה לורבר		מרים ומשה לורבר	7650	167, 168	1028	רע/מק/2020
3	רות איתן		רות איתן	7650	150	1025	רע/מק/2020
4	שפירא דניאל		שפירא דניאל, מיכל ואיל	7650	163	1028	רע/מק/2020
5	דן עמוסי		דן עמוסי	7650	147	1025	רע/מק/2020
6	יצחק מקמל		יצחק מקמל	7650	22	1001	רע/מק/2020
7	צבי שפירא		צבי שפירא	7650	162	1028	רע/מק/2020
8	אלחנן יהודה קליין		אלחנן יהודה קליין בליו	7650	283	1042	רע/מק/2020
9	יגאל בן ציון		יגאל בן ציון	7650	22	1001	רע/מק/2020
10	מזור אביגדור		מזור אביגדור	7650	147, 152	1025	רע/מק/2020
11	קידר מבנים בע"מ		טל קידר		חברה יזמית המרכזת בעלי זכויות בתכנית המפורטים בנספח 1 בהתנגדות		רע/מק/2020
12	שושנה ורצון		שושנה ורצון כהן	7650	178	1028	רע/מק/2020

מס' דף: 10

כחן						
13	נעם רן ועופר רן		נעם ועופר רן	7650	175	1045 רע/מק/2020
14	שלום שקד, אבי פלד, פילוט שמחה ולא, הקר יניב, הקר תמיר ומעוז מורן, פלדמן ברכה ויעקב ופלדמן יונתן		בליווי תצהיר מאושר ע"י עו"ד אייל ארנון	7650	159	1028, 1030 רע/מק/2020
15	דניאלה ובוני סלע		דניאלה ובוני סלע	7650	178	1028 רע/מק/2020
16	זאב רוחמן		זאב רוחמן	7650	166	1028 רע/מק/2020
17	דוד אליאסי ושלוס חיון		דוד אליאסי ושלוס חיון	7650	151	1025 רע/מק/2020
18	עו"ד אמיר פבה	דן לאופר, שמאי מקרקעין	חלפון יהודה אילן	7650	236	1048 רע/מק/2020
19	עו"ד אמיר פבה	דן לאופר, שמאי מקרקעין	חלפון יהודה אילן	7650	281	1042 רע/מק/2020
20	עו"ד אמיר פבה	דן לאופר, שמאי מקרקעין	נאוה ורנר, שמחה בונים ורנר	7650	232	1048 רע/מק/2020
21	עו"ד אמיר פבה	דן לאופר, שמאי מקרקעין	קליין אלחנן יהודה	7650	283	1042 רע/מק/2020
22	עו"ד אמיר פבה	דן לאופר, שמאי מקרקעין	משה חי	7650	233	1048 רע/מק/2020
23	עו"ד אמיר פבה	דן לאופר, שמאי מקרקעין	משה חי	7650	234	1048 רע/מק/2020
24	עו"ד מרדכי לחוביץ	דן לאופר, שמאי מקרקעין	ויכנסקי אלון, ויכנסקי רינצלר רות, וידובסקי (ויכנסקי) שולמית	7650	121, 128, 392, 233, 234, 236, 281, 283	1042, 1048 רע/מק/2020
25	עו"ד מרדכי לחוביץ	דן לאופר, שמאי מקרקעין	שולמית גרבר לזרסקו	7650	121, 128, 392, 233, 234, 236, 281, 283	1042, 1016, 1048 רע/מק/2020
26	עו"ד מרדכי לחוביץ	ליאור יוסף בדש, שמאי מקרקעין		7650	51, 76, 121, 122, 128, 131, 145, 154, 171, 179, 188, 193, 210, 232-237, 279, 281, 283, 380, 392, 394, 396	1016, 1031, 1039, 1042, 1048 רע/מק/2020
27	עו"ד עמיר		אסתר ריבלין ועל דעת	7650	52	1018 רע/מק/2020

מס' דף: 11

				הגיסה חיה פלדמן		דורון	
28	עו"ד עמיר דורון		גלעד רבלין ועל דעת אחותו אביטל נירן	7650	49	1045	רע/מק/2020
29	נאוה לוי	שלומי מערבי, שמאי מקרקעין	נאוה לוי בליוו תצהיר מאושר ע"י עו"ד שלומי מערבי	7650	172, 173	1017	רע/מק/2020
30	עו"ד ליאור ויגנסקי ממושרד זאב ליאוניד ושות'	ליאור יוסף בדש, שמאי מקרקעין	זאב ליאוניד, יוסף ברכה, שלום חנוך, לליאור חנוך	7650	56, 57	1029	רע/מק/2020
31	עו"ד אליאב מנטל		צבי לשץ, משה ולאח אלבס	7650	59	1022	רע/מק/2020
32	עו"ד בנימין לנדה	שלומי מערבי, שמאי	תהלינס 10 בע"מ, ואודט דבש	7650	22	1002	רע/מק/2020
33	עו"ד שגיב חנין ועו"ד מיכל דרור סעדון	תמר אברהם, שמאית מקרקעין	נמרוד לוי, טל כץ, אוריון כץ, שחר כץ, הלנה כץ וצבי כץ	7650	197, 198	1011	רע/מק/2020
34	עו"ד משה קמר		ד"ר אינגה דינבר	7650	247	1032	רע/מק/2020
35	עו"ד אמיר אוסטרמן		יחיאל פורת, מרגרט פורת ויורשי שמואל ישראל	7650	186	1014	רע/מק/2020
36	עו"ד יואל שטרן	ציון עופרי, שמאי מקרקעין	יורשי הנס הופבאור ז"ל, שמואל משעלי, רוזיטה זנדי, רחים זדה דניאל, ג'אן ויגאל	7650	133 חלקות ישנות - 225, 177, חלקות חדשות - 390, 388, 378	1027	רע/מק/2020
37	עו"ד משה פריי		לונץ מיכל, פרחי אברהם, פרחי איתמר, פרחי(לשם) יסמין, פרחי מנחם ובעז	7650	65-69, 77-81	1003, 1012	רע/מק/2020
38	עו"ד מארק שיפמן	טובי גרש, שמאי מקרקעין	בהתאם לרשימה המפורטת בפתיח	7650	215-219, 227	1036	רע/מק/2020
39	עו"ד דותן לוי ממושרד לוי את לבנה, עורכי דין		ענת מזור יורשת של מר צבי גבירץ ז"ל	7650	122, 128	1016, 1048	רע/מק/2020
40	יהודה רוסקוב		יהודה רוסקוב בליווי תצהיר מאושר ע"י עו"ד עידן שנל	7650	187	1017	רע/מק/2020
41	עו"ד משה פרנקל	אוהד דנוס, שמאי מקרקעין	אהרונסון יעל, פורטיס אפרים, סלע נאוה ושמואלביץ' פנינה	7650	24	1021, 1046	רע/מק/2020
42	עו"ד משה קורמן	אליעזר אריאלי, שמאי	יעל דלל	7650	72	1047	רע/מק/2020

					מקרקעין		
רע/מק/2020	1032	חלקה ישנה 247, חלקה חדשה 403	7650	פנינה שלמון בליווי תצהיר מאושר ע"י עו"ד פזית שלמון-ברץ		פנינה שלמון יורשת המנוח דב שלמון ז"ל	43
רע/מק/2020	1020	169, 170	7650	אלי חזם, דן חזם וענת שמלא, יורשי הבעלים ראובן חזם ז"ל	גלעד ניר, שמאי מקרקעין	עו"ד סטיב ורדי ממשרד טל שחם, עורך דין	44
רע/מק/2020	1019	180, 220, 226	7650	מצורפת רשימת המתנגדים בנספח א	בועז טובי, שמאי מקרקעין	עו"ד אלי ברוידא	45
רע/מק/2020	1042	279	7650	קוצ'בסקי הדסה ושמאל בליווי תצהיר מאושר ע"י עו"ד יהודית גרנית	ד"ר בועז ברזילי, שמאי מקרקעין	קוצ'בסקי הדסה וקוצ'בסקי שמאל	46
רע/מק/2020	1028	167,168	7650	נעמי לוי	ארז כהן, שמאי מקרקעין	עו"ד יובל פלדה	47
רע/מק/2020	1026	181-185	7650	מצורפת רשימת המתנגדים	ד"ר בועז ברזילי, שמאי מקרקעין	עו"ד מורן גור ועו"ד דניאל אלביליה	48
רע/מק/2020	1047	64	7650	משפחת עקרון	ליאור יוסף בדש, שמאי מקרקעין	עו"ד נעה ברזלי ממשרד ברזלי ושות'	49
רע/מק/2020	1029, 1041	140,141	7650	קופל ריצ'רד ופידלר רודה		עו"ד רון גינת	50
רע/מק/2020		240	7650	טרמוסינטקס החזקות בע"מ	אריה קמיל, שמאי מקרקעין	עו"ד הילה וינטרוב ממשרד נתן מאיר ושות'	51
רע/מק/2020	1024	142, 214, 174, 224, 75, 149, 235	7650	מצורפת רשימת המתנגדים בנספח א'	בצירוף חו"ד	עו"ד מאירה רז משרד עו"ד	52
רע/מק/2020	1005	419,358	7650	מצורפת רשימת המתנגדים בנספח א'	בצירוף חו"ד	יובב פפר ב"כ המתנגדים	53
רע/מק/2020	1007	חלקה ישנה 19, חלקות חדשות 419, 358	7650	מצורפת רשימת המתנגדים בנספח א'	בצירוף חו"ד	בליווי חו"ד של השמאי דני פיינשטיין	54
רע/מק/2020	1005, 1006, 1007	358	7650	האחיות גטניו ניצה, אלפיה דורית ובן ארי איריס	ללא חו"ד	ואדריכל דני מאירי	56
רע/מק/2020	1009	26	7650	מצורפת רשימת המתנגדים בנספח א'	ללא חו"ד		57
רע/מק/2020		חלקה ישנה 45, חלקה חדשה 374	7650	מצורפת רשימת המתנגדים בנספח א'	ללא חו"ד		59
		26	7650	גרשון ריטה, שרייבר	דרור ברלב,	עו"ד עפרה	62

מס' דף: 13

				סוּטלנה, וויליאם סביט, פול סג'וביץ, ולפקוביץ יוליוס	שמאי מקרקעין	קיים	
הוגש מסמך התנגדות אחד לשתי התכניות	1009	26	7650	מאירה ויונתן עוזרי בליווי תצהיר מאושר ע"י עו"ד כרמית מינס דגן		מאירה ויונתן עוזרי	63
רע/מק/2020	1008, 1023, 1038	27	7650	אלה גלבע, משה עמית וירשי אביבה ושלמה אבני ז"ל	ארז כהן, שמאי מקרקעין	עו"ד עודד ישראלי	64
הוגש מסמך התנגדות אחד לשתי התכניות	1019	28,137	7650	מצורפת רשימת המתנגדים בנספח א	ארז כהן, שמאי מקרקעין	עו"ד עודד ישראלי	66
רע/מק/2020	1002, 1004	22	7650	יוסף דוברובסקי, שלמה דוברובסקי, לאה שרייבר, אלישע ומרים האוסמן, ד"ר ישראל אברהם וינבוים	אוהד דנוס, שמאי מקרקעין	ד"ר ישראל וינבוים, עו"ד	67
הוגש מסמך התנגדות אחד	1019	28	7650	אחרק רויטל, בני וסמדר אלימלך, שביט א.ש ניהול נדל"ן בע"מ, ת.ש.ב קפיטל גרופ בע"מ		עו"ד אביב טסה	69
רע/מק/2020	1019	28 (חלק מחלקה 362 חדשה)	7650	כהן אופיר, דגודגה יצחק		עו"ד נבון קצב	71
רע/מק/2020	1019	28	7650	מצורפת רשימת המתנגדים בנספח 1	שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין	עו"ד אלי וילצ'יק, עו"ד מירב ברנע	72
רע/מק/2020	1032	246	7650	מצורפת רשימת המתנגדים בנספח 1		עו"ד אלי וילצ'יק	74
הוגש מסמך התנגדות אחד לשתי התכניות		28	7650	חבר יגאל ושמעון אריה		חבר יגאל	75
הוגש מסמך התנגדות אחד לשתי התכניות	1001,1016 1034,1048	(230) 22,23,121,394	7650	ישראל אמויאל	אריה בנג'נו, שמאי מקרקעין	עו"ד אסף גיתיתא	76
הוגש מסמך התנגדות אחד לשתי התכניות	1001	22	7650	מצורפת רשימת המתנגדים בנספח א	שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין	עו"ד מורן טל ממשרד עורכי דין משה שורר ושות'	77
רע/מק/2020				רשות שדות התעופה		דבוצי שפיר מתכנתת אזורית	81
הוגש מסמך התנגדות אחד				רכבת ישראל		אלה יעקב	83

לשתי התכניות							
הוגש מסמך התנגדות אחד לשתי התכניות				מהנדס העיר		אינג' פרץ אוסנברג	84

מהלך דיון בוועדה המקומית

אדריכל העיר, מהנדס העיר, הצוות המקצועי וכן שמאי הוועדה המקומית והיועצות המשפטיות סוקרים ומפרטים את עיקרי התכנית המופקדת, את עיקרי ההתנגדויות, את המלצות החוקר ואת המלצות הצוות המקצועי. מתקיים דיון בין חברי הוועדה.

להלן החלטת הוועדה כפי שהתקבלה פה אחד

כללי

הואיל וההתנגדויות כללו מספר נושאים שחזרו על עצמם, וכך גם המלצות החוקר, להלן פירוט החלטות הוועדה ביחס לנושאים אלה:

1. לטענה בדבר איחוד שתי התכניות לתכנית אחת

מדובר בשתי תכניות שונות אשר הוכנו במקביל ובהתאם להוראות תכנית המתאר לרעננה רע/3000. תכנית המתאר הגדירה בהקשר זה ובמסגרת אזור התייחסות 114 שני מתחמי תכנון שונים – אחד למגורים ואחד לתעסוקה (מתחמים 4א ו-7), וכל אחת מהתכניות חלה על חלק ממתחם התכנון הרלוונטי לה. מבחינה תכנונית מדובר בשתי ישויות תכנוניות נפרדות וגם מסמך המדיניות המאושר לאזור התייחסות 114 נותן ביטוי להבחנה תכנונית זו. המחשבה בבסיס החלטת הוועדה לקדם את שתי התכניות בנפרד הייתה בין היתר כי הכנת התכניות באופן נפרד, מבלי שיהיו תלויות בלוחות הזמנים זו של זו, תשפר את סיכויי המימוש של כל תכנית ללא קשר לקצב ההתקדמות של התכנית האחרת. בפועל, כתוצאה מעיכוב בלוחות הזמנים, נוצר מצב שבו שתי התכניות הגיעו לשלב ההפקדה באותו המועד. לכן, נימוק עיקרי זה שעמד בבסיס ההחלטה לקדם את התכניות בנפרד כבר אינו רלוונטי. בנוסף, בעקבות ההתנגדויות שלפיהן מבוקש לאחד את שתי התכניות, ולאחר ששוכנעה הוועדה כי ניתן ליתן מקום גם לשיקולים השמאיים העומדים בבסיס הגשתן, וכן לאחר ששוכנעה הוועדה כי אין מניעה תכנונית לאחד את שתי התכניות לכדי קו כחול אחד, דבר שיש בו כדי לשפר את סיכויי ההתקדמות של שתי התכניות גם יחד – **הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדויות ולאחד את התכניות**. תכנית התעסוקה רע/מק/2021 תצורף על כל מסמכיה לתכנית המגורים רע/מק/2020, הקו הכחול יורחב ויוכנו לוחות איזון והקצאה חדשים, אשר יפורסמו להשגות והערות עפ"י סעיף 106 ב' לחוק.

2. לטענה בדבר ריכוז זכויות בעלי קרקעות שונים במגרשי תמורה וכן הקצאתם במיקום "קרוב ככל הניתן"

הוועדה רואה חשיבות בריכוז זכויות של קבוצות בעלי זכויות שהתאגדו יחדיו ומבקשים לאחד זכויותיהם במגרשי תמורה, וזאת בין היתר על מנת להקל על מימוש זכויותיהם לעת הגשת הבקשות להיתרי בנייה. בעקבות החלטת הוועדה לאחד את שתי התכניות לתכנית אחת וכתוצאה מכך החלטתה על עריכת לוחות איזון והקצאה חדשים ולאור האמור לעיל, **הוועדה מחליטה בנושא זה לקבל את ההתנגדויות בחלקן** ומנחה את שמאי הוועדה, בבואו לערוך את הלוחות החדשים, לפעול, ככל הניתן ובכפוף למגבלות ולאילוצים שונים, לאיחוד זכויות במגרשי התמורה בין בעלים שונים שהתאגדו, ובפרט מקום בו יש הסכמות בין הבעלים השונים לאופן החלוקה וההקצאה.

באשר לבקשות בעלי זכויות להקצות את זכויותיהם במגרשי תמורה על פי עקרון "קרוב ככל הניתן", הוועדה מנחה את שמאי הוועדה לפעול, ככל שניתן ובכפוף למגבלות ואילוצים שונים, למקס את הזכויות על פי עקרון זה.

3. לטענות בדבר שווין של חלקות מתרוכה לצורך הכללתן במסגרת האיחוד וחלוקה

המלצת החוקר הייתה להבחין בין סוגים שונים של מתרוכה, כדלקמן:

1. מתרוכות שיעודן חקלאי וצורתן היא צורת דרך (חלקה צרה וארוכה) – יש ליתן מקדם 0.6.

2. דרך עירונית – יש ליתן מקדם 0.1.

3. דרך שבמצב המאושר מסומנות ביעוד דרך – יש ליתן מקדם 0 (אפס).

הוועדה שוכנעה כי אין להעניק מקדמים שונים לחלקות הנ"ל ומחליטה לקבל את עמדת שמאי הוועדה לפיה מקדם 0.6 הוא המקדם הראוי להכללתן של חלקות אלה באיחוד וחלוקה.

לעניין הבעלות על מתרוכות/דרכים מאושרות –

הוועדה סבורה כי אין מקום להבחנה בין חלקות המתרוכה בבעלות פרטית לבין חלקות המתרוכה בבעלות העירייה, וכי גם המדינה נוהגת בתכניות שהיא מכינה להעניק זכויות לחלקות המתרוכה שבבעלותה ולהכלילם מעל הקו.

לאור האמור לעיל, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות בנושא זה. לאור זאת שעל פי הוראות חוק המקרקעין (סעיף 154 לחוק), במקרה של שינוי יעוד אדמת מתרוכה, חוזרת הקרקע למדינה, הרי שבכל מקרה אין למתנגדים זכות לדרוש כי קרקע מתרוכה שבבעלות העירייה תיוותר ביעודה, מתחת לקו, ו/או תחולק בין כל בעלי הזכויות במגרש. הוועדה מחליטה שיחידות הדיוור בגין מתרוכות בבעלות העירייה יוקצו למדינת ישראל לצורך שיווק לזכאים.

4. לטענות בדבר שחזור זכויות בתכנית

להבדיל מתכנית רע/2012ב, שהוחל בהכנתה בטרם נתגבשה ההלכה הפסוקה שלפיה בתכניות של כביש לאומי, כאשר אין זיקה תכנונית בין תכנית הכביש לבין תכנית האיחוד וחלוקה, אין לעשות שימוש במנגנון שחזור זכויות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ככלי לפיצוי בעלי המקרקעין בגין הקרקע המופקעת, הרי שבמועד הכנתה של תכנית זו כבר השתרשה ההלכה הנ"ל בפסיקה, וזאת מן הטעם כפי שנקבע בפסיקת בית המשפט, כדלקמן:

"הכללת חלקות בתחומי תכנית איחוד וחלוקה שלא משיקולי תכנון וקידום יעדי התכנית אלא למטרות פיצוי בלבד, לא רק שאינה מוצדקת מבחינה תכנונית ועלולה לפגוע ביעילות התכנון ובעקרונות של צדק חלוקתי, אלא היא עלולה לעלות גם כדי שיקול זר..."

יחד עם זאת, בענייננו ניתן לראות גם בתכנית זו משום חריג להלכה כאמור, בין היתר, לאור קיומו של סעיף 6.4 לתת"ל 15 הקובע במפורש, כי:

"מקרקעין הכלולים בתכנית זו אשר יכללו בתכניות איחוד וחלוקה חדשה, לאחר אישורה של תכנית זו, יוערכו בטבלאות האיזון של תכניות האיחוד והחלוקה על פי יעודם בטרם אישור תכנית זו או בטרם אישורה של כל תכנית קודמת המתייחסת לדרך 531".

כמו כן, על פי החלטה קודמת של הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז מרכז, באישורו של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, שלפיה בנסיבות בהן היתה הסתמכות של בעלי הקרקע לאור הסכמים שנחתמו עמם, ובנסיבות דומות, מחליטה הוועדה כי המקרקעין שהופקעו והכלולים בכביש 531 וכמובן הכבישים הפנימיים בתחום התכנית שאושרו במסגרת תת"ל 15, יכללו בתכנית. החלטה זו נובעת הן לאור סעיף 6.4 לתת"ל 15 כמפורט לעיל, והן לאור העובדה כי בעלי המקרקעין, שמהם הופקעו האדמות, הסתמכו על הסכמים שנחתמו עם הוועדה המקומית ועם חברת נתיבי

ישראל (בעבר מע"צ, להלן: "נת"י") בדבר הכנת תכניות לאיחוד וחלוקה הכוללות שחזור זכויות. הוועדה מדגישה, כי מדובר במקרקעין שבעליהם בחרו שלא להגיש תביעות פיצויים ו/או בחרו להקפיא את תביעות הפיצויים שהגישו, והמתניו שנים להכנתה של תכנית לאיחוד וחלוקה, וכן אלו שחתמו על הסכמים משולשים, תוך שמירה על זכותם לחידוש הליכי התביעה ככל שלא יפוצו במסגרת האיחוד וחלוקה מחדש.

לגבי בעלי זכויות במקרקעין שבחרו במסלול התביעה לפיצויים, ולא הקפאו את ההליכים כנגד הוועדה המקומית וכנגד חברת נתיבי ישראל, ושלא נחתם עמם הסכם משולש, לרבות אלו שכבר קיבלו את הפיצוי הכספי בגין ההפקעות - אלו לא יכללו בתחום התכנית.

אף שנושא שחזור הזכויות לא נכלל בהערות לשכת התכנון המחוזית, במסגרת סעיף 109 לחוק, תפנה הוועדה המקומית לקבלת חוות דעת נציג היועץ המשפטי לממשלה, בסוגיה זו, טרם אישורה הסופי של התכנית המתוקנת בוועדה המקומית.

5. לטענה בדבר הכללת שטחים של חלקי חלקות שלא נמצאים בתחום השיפוט של רעננה

בעקבות שינוי גבולות תחומי שיפוט העיריות רעננה והרצליה באיזור זה, נוצר מצב שבעת הכנתה של תכנית זו, לא נכללו בה חלקי חלקות שהיו בעבר בתחום שיפוט העיר רעננה, וכיום מצויות בתחום שיפוט העיר הרצליה ובמרחב התכנון שלה.

לאור האמור הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות. למותר לציין, כי אין לוועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה סמכות להכין תכניות לגבי מקרקעין המצויים מחוץ לתחום שיפוט, ובוודאי שאין בסמכותה להכליל מקרקעין אלו בתחום התכנית בהליך של "שחזור זכויות".

6. לטענה בדבר תוספת דירות גן

התכנית 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. יחד עם זאת, **הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדויות באופן חלקי** ולאפשר תוספת דירת גן אחת בכל מגרש, וזאת רק בבניינים בני 3 או 4 דירות בקומה טיפוסית. דירת הגן תמוקם ותוכנן באופן המותיר גינה משותפת נצילה, רציפה ורחבה, ככל הניתן, בהתאם לסימון מחייב שייקבע בנספח הבינוי. הקלה לשינוי צורת הבניינים בתחום קווי הבניין, ככל שתתבקש לעת הגשת בקשות להיתרי בנייה, תותנה בתיאום מוקדם עם לשכת התכנון המקומית ואישורה למיקום דירת הגן והפנייתה. הוראות התכנית יכללו הוראות לעניין הגינות הפרטיות לרבות שטח, מיקום, מפלסים, גובה גדרות וכיוצ"ב.

7. לטענה בדבר תוספת יח"ד בתכנית ולאי ניצול מכסת הדירות המוקצית בתכנית המתאר לאזור התייחסות 114

ההתנגדויות הנוגעות לנושא זה, כמו גם התייחסות הוועדה המחוזית לנושא זה בהערותיה לפי סעיף 109 לחוק, נובעות מחוסר הבנה של מסמך המדיניות של הוועדה המקומית ואופן פריסת זכויות הבנייה בין מתחמי התכנון של איור זה. בהתאם למסמך המדיניות, חלוקת זכויות הבנייה היא כלהלן: מתחם A – כ-2,000 יח"ד, מתחם B – כ-600 יח"ד + כ-400 יחידות דיור מוגן, מתחם E – כ-100 יחידות דיור מוגן.

בנוסף מוקצות למרכז המסחרי המאושר על דרך הפארק כ- 40 יח"ד. סה"כ מתוכננות כ- 3,140 יח"ד. כמו כן, נותרה מתוך טבלת השטחים של תכנית המתאר כמות מצומצמת של יח"ד אותן תוכל הוועדה המקומית להוסיף באזור ההתייחסות ככל שתראה לנכון.

יחד עם זאת, לאור עמדת הוועדה המחוזית במסגרת הערותיה לפי סעיף 109 לחוק (כמפורט בסוף מסמך זה), שלפיה על הוועדה המקומית להתייחס להוראות תכנית המתאר בדבר "מתן מענה לאוכלוסיות מיוחדות", **מחליטה הוועדה כדלקמן**: במגרשים המיועדים למבני ציבור ולמוסדות ציבור יתווספו עד 200 יח"ד למטרת ידור בהישג יד, כפי שמאפשר החוק במסגרת השימושים המותרים במגרשים בייעוד זה. זאת, בנוסף לדירות הגן שיתווספו כאמור בסעיף 6 לעיל ובכך תמומש מלוא מכסת 3,400 יחידות הדיור עפ"י תכנית המתאר.

התנגדויות בנושאים תכנוניים

8. לטענה בדבר הגבהת הבניין והקמת דירות גג

כל המבנים בתכנית ממצים את הגובה המרבי המותר, בין אם לפי תכנית המתאר ובין אם לפי מגבלות הגובה שנקבעו על ידי רת"א, הנובעות מהקרבה לשדה התעופה הרצליה. הקומה העליונה בכל מבנה ממצה את מירב הדירות המותרות בה, בין אם קומה מלאה במבנים שהונמכו בשל מגבלות התעופה ובין אם קומה חלקית במבנים הגבוהים בהתאם לסעיף 18.4. בהוראות רע/3000. **לפיכך הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות בנושא זה**. בכל מקרה יובהר בפרק ההגדרות במסמכי התכנית כי בכל תחום התכנית אין זכויות לחדרי יציאה לגג על פי תכנית הגגות רע/292/1 ואין תוספת חדרי גג מעבר לזכויות המפורטות בתכנית המופקדת.

9. לטענה בדבר הגדלת שטח ה"דירות הקטנות" ל – 82 מ"ר לפחות

הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות בנושא זה. שטח הדירות הקטנות בתכנית הינו 70-75 מ"ר ברוטו (עיקרי+ממ"ד), וזאת מתוך מדיניות הוועדה המקומית ליצור תמהיל מגוון בגדלי הדירות ברחבי העיר ובמטרה לשמר מלאי ראוי של דירות בזמינות כלכלית גם למי שידו אינה משגת לרכוש דירות גדולות או יקרות יותר ובהתאם להנחיות מינהל התכנון בנושא דירות קטנות.

10. לטענה בדבר ביטול חיוב הקמת מועדון דיירים

הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות בנושא זה. מועדון הדיירים נועד לתת מענה לצרכים השוטפים של עשרות משפחות המתגוררות יחד בבניין אחד, בין אם כמקום לקיום אסיפות ועד בית ומפגשי דיירים, בין אם לקיום ימי הולדת ואירועים פרטיים של דיירים ובין אם כמועדון כושר/חדר פעילות או כל שימוש נדרש אחר המתאים להגדרת מועדון דיירים. יודגש כי אין בהקמת מועדון זה כדי לגרוע מזכויות הבנייה למגורים.

11. לטענה בדבר ביטול הדרישה להצמיד את הבניין לחזית הרחוב על קו קדמי

הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות בנושא זה. הוראה זו נועדה לייצר רצף בנוי לכיוון הרחוב על מנת להגדיר דופן בנויה ומסודרת ולתרום בכך לתחושת העירוניות של העוברים ושבים ברחוב.

12. לטענה בדבר שלביות הפיתוח

לעניין שלביות הפיתוח הוגשה התנגדות מהנדס העיר שעניינה עדכון סעיף השלבויות בהתאם לממצאים ולהמלצות הבה"ת, אשר הושלמה לאחר שהתכנית פורסמה להפקדה. **לפיכך, הוועדה מחליטה לקבל בחלקן את ההתנגדויות בנושא השלבויות, ר' החלטת הוועדה להתנגדות מהנדס העיר לתכנית רע/מק/2021.**

13. התנגדויות בנושאים שמאיים

לוח איזון לתכנית

הוועדה מקבלת את עמדת שמאי הוועדה בכל הנוגע לעקרונות שעמדו בביסוס טבלאות האיזון ולוחות ההקצאה. לוח האיזון והחלוקה הוכן בהתאם לסעי' 122 (1) ו-(2) לחוק ובהתאם להלכת "איראני".

השווי היחסי במצב הנכנס הוערך על פי שווי בסיסי של 1,000 ₪ למ"ר כשטח חקלאי הכולל פוטנציאל כללי, בהתעלם מסיווג החלקות על פי הייעוד בתכנית רע/3000.

השווי היחסי במצב היוצא הוערך על פי שווי בסיסי של 1,100,000 ₪ ליח"ד ממוצעת.

השווי נקבע בהתאם לנתוני עסקאות מכר של קרקעות למגורים בבנייה רוויה בצפון העיר במתחם שכונת נווה זמר, וכן בהתאם להכרעות שמאים מכריעים במתחם שכונת נווה זמר שניתנו בין השנים 2013-2017 בצפון העיר.

שווי מ"ר מבונה לחזית מסחרית חושב על בסיס שווי של 5,000 ₪ למ"ר בשל היקף המסחר בכל מגרש ומיקומו בשולי השכונה בסמוך למתחם התעסוקה. כמו כן, הובאו בחשבון מקדמי מיקום כדלקמן:

- מקדם למגרש עם חזית לכביש הגישה הדרומי / דרך הפארק - 0.95.
- מקדם למגרש עם חזית לשטח ציבורי פתוח קטן - 1.05.
- מקדם למגרש עם חזית לשטח ציבורי פתוח גדול - 1.10.
- מקדם למגרש עם חזית לשטח בבנייני ציבור קטן צמוד / לא צמוד - 0.95.
- מקדם למגרש עם חזית לשטח בנייני ציבור גדול צמוד - 0.925.
- מקדמי המיקום הופעלו, אך ורק, על שטחי המגורים ולא על שטחי המסחר.
- נוסף על האמור, מקדמי המיקום חושבו באופן יחסי בכל מגרש רק לדירות המושפעות מהשכנות למטרד או ליתרון.
- כלומר, חזית לאותו "מטרד"/"יתרון" ולא יחסית לכלל יחידות המגרש.
- למגרשים הכוללים שטח מסחרי בקומת הקרקע הובא בחשבון מקדם הפחתה המקוז את תוספת השווי של המסחר כך הובטח שתוספת שטח המסחר אינה פוגעת בשווי המגרש.
- מקדמי בינוי הובאו בחשבון, כדלקמן (אופי המבנים – תמהיל דירות גג/פנטהאוז):
- מקדם דירה רגילה בקומה טיפוסית: 1
- מקדם לדירת גג (דופלקס): 1.35
- מקדם לדירת פנטהאוז: 1.65

מאחר וחלק הארי של התכנית במצב הנכנס כולל חלקות קטנות אשר בהתאם לתכנון המוצע לא ניתן להקצות לחלקות אלו זכויות במגרש בלעדי נפרד, כך שהקצאה משותפת (מושע) מתחייבת במקרה זה – לא הובא בחשבון הפחתה להגדלת מרכיב המושע.

לאור כל האמור לעיל, **הוועדה דוחה את ההתנגדויות בנושאים אלו.**

לטענה כי אין לראות בערכים שנקבעו בטבלאות כערכים מחייבים לעניין שומת היטל השבחה

כפי שנקבע בעבר בפסיקה - ערכי טבלאות האיזון וההקצאה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה מחדש אינם מחייבים לצורך שומת היטל השבחה. ועדה מקומית אינה חייבת לאמץ את הערכים שנקבעו עבור המקרקעין במצב היוצא

בטבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית מושא השומה, והשמאי אינו כבול לערכים אלה אולם יהיה עליו להצדיק כל סטייה מהם. לפיכך, הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדויות בנושא זה.

להלן תמצית כל אחת מן ההתנגדויות שהוגשו לתכנית, בצירוף המלצות החוקר והחלטת הוועדה לכל התנגדות:

הבהרה: 'המלצות החוקר' המובאות בהמשך מסמך זה הינן כפי שנכתבו על ידו בדו"ח ההמלצות ללא עריכת הוועדה המקומית. בכל מקום בו רשומה ב'המלצות החוקר' – הפנייה ל'סיפא', הכוונה לסיפא בדוח המלצות החוקר המלא, המהווה מסמך נפרד ואינו נכלל בהחלטה זו.

התנגדות מס' 1.

המתנגד: בנימין דוד משאט בליווי תצהיר מאושר ע"י עו"ד רותם ורטנפלד.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקות:** 147, 152

מגרש התמורה: 1025

מהות ההתנגדות: המתנגד קיבל הקצאה של 8% ממגרש תמורה מס' 1025 יחד עם עוד כ - 17 בעלים במושע. טענת המתנגד כי ריבוי הבעלויות בקרקעות הכלולות בתכנית והעובדה, כי בעלים רבים מחזיקים בחלקי קרקע קטנים יקשו ויעכבו את מימוש התכנית.

המתנגד התארגן עם בעלים נוספים (הועברה רשימת בעלים) על מנת לשתף פעולה להתקשרות עם חברת קידר מבנים בע"מ. ומבקש שהקצאת זכויותיו יחד עם הבעלים שהתאגדו, תינתן במגרש משותף 1028 או לחילופין במגרש 1025 ובעדיפות אחרונה במגרש 1045 כך שיתאפשר המימוש.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות מהטעמים הבאים:

1. רשימות הבעלים הוצגו כמעוניינים להתנגד ביחד תחת ניהולה של חב' קידר אך לא השתכנעתי כי אכן כולם רוצים להיות באותו מגרש(ים) שהוצג על יד חב' קידר לפי האינטרסים של החברה.

2. הבקשות לשינוי במגרשי התמורה הוצגו כחלק מההתנגדויות לתכנית לאמור לא היו בפני שמאי התכנית בשלבים מוקדמים ולא הובאו לידיעתו. יתכן מאוד שאילו ידע, יכול אז לקחת אותן בחשבון בהכנת הטבלאות. באם תתקבל ההתנגדות 1-17 אזי הפירוש המעשי הוא להכין טבלאות חדשות מן היסוד. גם אז לא בטוח שלא יבוא גל נוסף של התנגדויות מבעלים אחרים ואז חלק מהמתנגדים עצמם בסיבוב נוסף או בדרך של הפקדה מחדש או בדרך של סעיף 106 ב'. ובכך יצא שכרם בהפסדם.

3. אוסיף כי מגרשי התמורה המבוקשים על ידי המתנגד מרוחק יותר מהחלקות המקוריות שלו וכך אינם מתיישבים עם הוראות "קרוב ככל האפשר".

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר. יחד עם זאת, לאור ההחלטה על הכנת טבלת איזון והקצאה חדשה לכלל תחום התכנית שמאי התכנית יבחן את המבוקש בהתנגדות זו, במידת האפשר.

התנגדות מס' 2.

המתנגדים : מרים ומשה לורבר בליווי תצהיר מאושר ע"י עו"ד רותם ורטנפלד

פרטי המקרקעין :

גוש : 7650, **חלקות :** 167, 168

מגרש התמורה : 1028

מהות ההתנגדות : המתנגד קיבל הקצאה של 11% ממגרש התמורה 1028 יחד עם עוד כ- 60 בעלים במושע.

טענותיו ובקשתו כפי שמפורטות בכתב ההתנגדות זהות למפורט בהתנגדות מס' 1.

המלצות החוקר :

לדחות את ההתנגדות. ראה המלצתי להתנגדות מס' 1 לעיל.

החלטת הוועדה :

לקבל את המלצות החוקר – ר' החלטה להתנגדות מס' 1.

התנגדות מס' 3.

המתנגד : רות איתן בליווי תצהיר מאושר ע"י עו"ד רותם ורטנפלד

פרטי המקרקעין :

גוש : 7650, **חלקה :** 150

מגרש התמורה : 1025

מהות ההתנגדות : המתנגד קיבל הקצאה של 6.02% ממגרש תמורה מס' 1025 במושע עם עוד כ- 17 בעלים.

טענותיו ובקשתו כפי שמפורטות בכתב ההתנגדות זהות למפורט בהתנגדות מס' 1.

המלצות החוקר :

לדחות את ההתנגדות. ראה המלצתי להתנגדות מס' 1 לעיל.

החלטת הוועדה :

לקבל את המלצות החוקר. ר' החלטה להתנגדות מס' 1.

התנגדות מס' 4.

המתנגדים : שפירא דניאל , מיכל ואייל בליווי תצהיר מאושר ע"י עו"ד רותם ורטנפלד

פרטי המקרקעין :

גוש : 7650, **חלקה :** 163

מגרש התמורה : 1028

מהות ההתנגדות : המתנגד קיבל הקצאה של 11.13% ממגרש התמורה 1028 יחד עם עוד כ- 62 בעלים במושע.

טענותיו ובקשתו כפי שמפורטות בכתב ההתנגדות זהות למפורט בהתנגדות מס' 1.

המלצות החוקר :

לדחות את ההתנגדות. ראה המלצתי להתנגדות מס' 1 לעיל.

החלטת הוועדה :

לקבל את המלצות החוקר. ר' החלטה להתנגדות מס' 1.

התנגדות מס' 5.

המתנגד : דן עמוסי בליווי תצהיר מאושר ע"י עו"ד רותם ורטנפלד.

פרטי המקרקעין :

גוש : 7650, חלקות : 147, 152

מגרש התמורה : 1025

מהות ההתנגדות : המתנגד קיבל הקצאה של 8% ממגרש תמורה 1025 יחד עם עוד כ - 17 בעלים במושע. טענותיו ובקשתו כפי שמפורטות בכתב ההתנגדות זהות למפורט בהתנגדות מס' 1.

המלצות החוקר :

לדחות את ההתנגדות. ראה המלצתי להתנגדות מס' 1 לעיל פרט לסעיף 3 בהנמקה.

החלטת הוועדה :

לקבל את המלצות החוקר. ר' החלטה להתנגדות מס' 1.

התנגדות מס' 6.

המתנגד : יצחק מקמל בליווי תצהיר מאושר ע"י עו"ד רותם ורטנפלד.

פרטי המקרקעין :

גוש : 7650, חלקה : 22

מגרש התמורה : 1001

מהות ההתנגדות : המתנגד קיבל הקצאה של 7.02% ממגרש תמורה 1001 יחד עם עוד כ - 21 בעלים במושע. טענותיו ובקשתו כפי שמפורטות בכתב ההתנגדות זהות למפורט בהתנגדות מס' 1.

המלצות החוקר :

לדחות את ההתנגדות. ראה המלצתי להתנגדות מס' 1 לעיל.

החלטת הוועדה :

לקבל את המלצות החוקר. ר' החלטה להתנגדות מס' 1.

התנגדות מס' 7.

המתנגד : צבי שפירא בליווי תצהיר מאושר ע"י עו"ד רותם ורטנפלד

פרטי המקרקעין :

גוש : 7650, חלקה : 162

מגרש התמורה : 1028

מהות ההתנגדות : המתנגד קיבל הקצאה של 11.12% ממגרש תמורה 1028 יחד עם עוד כ - 62 בעלים במושע. טענותיו ובקשתו כפי שמפורטות בכתב ההתנגדות זהות למפורט בהתנגדות מס' 1.

המלצות החוקר :

לדחות את ההתנגדות. ראה המלצתי להתנגדות מס' 1 לעיל פרט לסעיף 3 בהנמקה.

החלטת הוועדה :

לקבל את המלצות החוקר. ר' החלטה להתנגדות מס' 1.

התנגדות מס' 8.

המתנגד : אלחנן יהודה קליין בליווי תצהיר מאושר ע"י עו"ד רותם ורטנפלד

פרטי המקרקעין :

גוש : 7650, חלקה : 283

מגרש התמורה : 1042

מהות ההתנגדות : המתנגד קיבל הקצאה של 10.03% ממגרש תמורה 1042 יחד עם עוד כ - 20 בעלים במושע.

טענותיו ובקשתו כפי שמפורטות בכתב ההתנגדות זהות למפורט בהתנגדות מס' 1.

המלצות החוקר :

לדחות את ההתנגדות. ראה המלצתי להתנגדות מס' 1 לעיל.

החלטת הוועדה :

לקבל את המלצות החוקר. ר' החלטה להתנגדות מס' 1.

התנגדות מס' 9.

המתנגד : יגאל בן ציון בליווי תצהיר מאושר ע"י עו"ד רותם ורטנפלד

פרטי המקרקעין :

גוש : 7650, **חלקה :** 22

מגרש התמורה : 1001

מהות ההתנגדות : המתנגד קיבל הקצאה של 7.02% ממגרש תמורה 1001 יחד עם עוד כ - 21 בעלים במושע.

טענותיו ובקשתו כפי שמפורטות בכתב ההתנגדות זהות למפורט בהתנגדות מס' 1.

המלצות החוקר :

לדחות את ההתנגדות. ראה המלצתי להתנגדות מס' 1 לעיל.

החלטת הוועדה :

לקבל את המלצות החוקר. ר' החלטה להתנגדות מס' 1.

התנגדות מס' 10.

המתנגד : מזור אביגדור בליווי תצהיר מאושר ע"י עו"ד רותם ורטנפלד

פרטי המקרקעין :

גוש : 7650, **חלקה :** 147, 152

מגרש התמורה : 1025

מהות ההתנגדות : המתנגד קיבל הקצאה של 8% ממגרש תמורה 1025 יחד עם עוד כ - 17 בעלים במושע.

טענותיו ובקשתו כפי שמפורטות בכתב ההתנגדות זהות למפורט בהתנגדות מס' 1.

המלצות החוקר :

לדחות את ההתנגדות. ראה המלצתי להתנגדות מס' 1 לעיל פרט לסעיף 3 בהנמקה.

החלטת הוועדה :

לקבל את המלצות החוקר. ר' החלטה להתנגדות מס' 1.

התנגדות מס' 11.

המתנגד : טל קידר בליווי תצהיר מאושר ע"י עו"ד רותם ורטנפלד

פרטי המקרקעין :

חברה יזמית המרכזת בעלי זכויות בתכנית המפורטים בנספח 1 בהתנגדות

מהות ההתנגדות : המתנגד הוא חברה יזמית הפועלת לרכז בעלי זכויות במקרקעין בתחום התכנית כמפורט ברשימת

הבעלים שצירף להתנגדות. בהתאם לטבלאות איזון והקצאה הוקצו לבעלים חלקים בשיעורים שונים ובמגרשים

שונים.

טענותיו ובקשתו כפי שמפורטות בכתב ההתנגדות זהות למפורט בהתנגדות מס' 1.

בהתנגדות מציין כי חב' קידר ממשיכה לפעול ולרכז בעלי זכויות נוספים בתחום התכנית ושומרת על זכותה לבקש לצרפם למגרש הבעלים החדש.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. ראה המלצתי להתנגדות מס' 1 לעיל פרט לסעיף 3 בהנמקה.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר. ר' החלטה להתנגדות מס' 1.

התנגדות מס' 12.

המתנגדים: שושנה ורצון כהן בליווי תצהיר מאושר ע"י עו"ד ורד כהן

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה:** 178

מגרש התמורה: 1028

מהות ההתנגדות: המתנגד קיבל הקצאה של 5.56% ממגרש תמורה 1028 יחד עם עוד כ- 62 בעלים במושע.

טענותיו ובקשתו כפי שמפורטות בכתב ההתנגדות זהות למפורט בהתנגדות מס' 1.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. ראה המלצתי להתנגדות מס' 1 לעיל.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר. ר' החלטה להתנגדות מס' 1.

התנגדות מס' 13.

המתנגדים: נעם ועופר רן בליווי תצהיר מאושר ע"י עו"ד דן גרושר.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה:** 175

מגרש התמורה: 1045

מהות ההתנגדות: המתנגד קיבל הקצאה של 18.68% ממגרש תמורה 1045 יחד עם עוד כ- 7 בעלים במושע.

טענותיו ובקשתו כפי שמפורטות בכתב ההתנגדות זהות למפורט בהתנגדות מס' 1.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. ראה המלצתי להתנגדות מס' 1 לעיל פרט לסעיף 3 בהנמקה.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר. ר' החלטה להתנגדות מס' 1.

התנגדות מס' 14.

המתנגדים: שלום שקד, אבי פלד, פילוט שמחה ולאה, הקר יניב, הקר תמיר ומעוז מורן, פלדמן ברכה ויעקב ופלדמן

יונתן בליווי תצהיר מאושר ע"י עו"ד אייל ארנון

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה:** 159

מגרשי התמורה: 1028, 1030

מהות ההתנגדות: המתנגדים קיבלו הקצאה כמפורט להלן:

שלום שקד קיבל הקצאה של 8.31% ממגרש תמורה 1030.

אבי פלד קיבל הקצאה של 8.34% ממגרש 1030.

פילוט שמחה ולאח קיבלו הקצאה של 8.34% ממגרש 1030

פלדמן ברכה ויעקב קיבלו הקצאה של 8.34% ממגרש 1030

הקר יניב, הקר תמיר ומעוז מורן קיבלו הקצאה של 5.56% ממגרש 1028

פלדמן יונתן ועיזבון פלדמן משה ז"ל ופלדמן שרה ז"ל קיבלו הקצאה של 5.58% ממגרש 1028.

במגרש 1030 ובמגרש 1028 שהוקצו למתנגדים יש עוד כ-70 בעלים במושע.

מבקשים כי זכויותיהם ירוכזו ויוקצו למגרש 1030. מאותם טעמים המפורטים בהתנגדות מס' 1.

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות בחלקה. מגרש 1028 ו-1030 הם מגרשים צמודים. מומלץ כי שמאי התכנית יבדוק את האפשרות

להחליף הבעלים בין שני המגרשים הצמודים.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר. ר' החלטה להתנגדות מס' 1.

התנגדות מס' 15.

המתנגדים: דניאלה ובוני סלע בליווי תצהיר מאושר ע"י עו"ד אבי פרץ.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה:** 178

מגרש התמורה: 1028

מהות ההתנגדות: המתנגדים קיבלו הקצאה של 5.56% ממגרש תמורה 1028 יחד עם עוד כ-62 בעלים במושע.

טענותיו ובקשתו כפי שמפורטות בכתב ההתנגדות זהות למפורט בהתנגדות מס' 1.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. ראה המלצתי להתנגדות מס' 1 לעיל.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר. ר' החלטה להתנגדות מס' 1.

התנגדות מס' 16.

המתנגדים: זאב רוחמן בליווי תצהיר מאושר ע"י עו"ד רוברט פישמן.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה:** 166

מגרש התמורה: 1028

מהות ההתנגדות: המתנגד קיבל הקצאה של 11.10% ממגרש תמורה יחד עם עוד בעלים במושע. מבקש כי זכויותיו

יישארו במגרש 1028 וכי יצורפו אליו הבעלים הנוספים על פי רשימה מצורפת להתנגדותו.

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות בחלקה. מגרש 1028 ו-1030 הם מגרשים צמודים. מומלץ כי שמאי התכנית יבדוק את האפשרות

להחליף הבעלים בין שני המגרשים הצמודים.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר. ר' החלטה להתנגדות מס' 1.

התנגדות מס' 17.

המתנגדים : דוד אליאסי ושלוש חיון בליווי תצהיר מאושר ע"י עו"ד קרן צבעוני.

פרטי המקרקעין :

גוש : 7650, **חלקה :** 151

מגרש התמורה : 1025

מהות ההתנגדות : המתנגדים הינם בעלי הזכויות של חלקה 151 בגוש 7650 אשר הוקצה להם 12.06% ממגרש 1025 עם עוד בעלים במושע. המתנגדים מבקשים לשמור על הקצאת זכויותיהם במגרש 1025. אינם מתנגדים לריכוז והקצאה של זכויות הבעלים האחרים במגרש זה במאוחד עימם.

המלצות החוקר :

לקבל את ההתנגדות. אין להם התנגדות לקבלת חלקם במגרש 1025 כפי שהוצע להם התכנית.

החלטת הוועדה :

לקבל את המלצות החוקר. ר' החלטה להתנגדות מס' 1.

התנגדות מס' 18.

המתנגד : עו"ד אמיר פבה בשם חלפון יהודה אילן . מצורפת חוות דעת שמאית של דן לאופר, שמאי מקרקעין.

פרטי המקרקעין :

גוש : 7650, **חלקה :** 236

מגרש התמורה : 1048

מהות ההתנגדות : למתנגד 100\904 חלקים בחלקה 236 בגוש 7650. כיום מהווה החלקה מגרש אי רגולארי, צר וארוך. היעוד על פי מספר תכניות הינו לדרך. צורפה חוות דעת של השמאי דן לאופר הסוקר את הרקע התכנוני. לדעת המתנגד יש להעריך את הדרך בשווי כחלקאי וללא מקדם 0.6 על פי טבלאות איחוד וחלוקה, וזאת לטענתו גם בהתבסס על תכניות אחרות לרבות רע/3000, וכן תקדימים מתכנית מחדרה.

המלצות החוקר :

לדחות את ההתנגדות. החלקה במצב המאושר על פי תשריט "מצב מאושר" היא ביעוד דרך ולא כחלקה חקלאית. לגבי חלקות ביעוד דרך, תכנית רע/3000 היא תכנית מתאר ואין התייחסות בה "למתרוכות". בעניין זה ראה סעיף 3 לעיל.

החלטת הוועדה :

לקבל את המלצות החוקר בחלקן ולדחות את ההתנגדות. ר' סעיף 3 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה בנוגע לשווי המתרוכות.

התנגדות מס' 19.

המתנגד : עו"ד אמיר פבה בשם חלפון יהודה אילן . מצורפת חוות דעת שמאית של דן לאופר, שמאי מקרקעין.

פרטי המקרקעין :

גוש : 7650, **חלקה :** 281

מגרש התמורה : 1042

מהות ההתנגדות : למתנגד 35336/1200 חלקים בחלקה : 281 בגוש : 7650. כיום מהווה החלקה שטח חקלאי מעובד מדרום לדרך עפר בתחומי חלקה 281, המסתעפת מערבה מדרך הפארק. על פי תכנית מתאר רע\11\א' סווגה החלקה כדרך קיימת בתוך חטיבת קרקע ביעוד אזור חקלאי. טוען שבמשך 49 שנים לא מומשה ההפקעה לדרכים החקלאיות כפי שתוכננה בשנת 1968 ואין שום רלבנטיות תכנונית לגבי השכונה החדשה. לאור האמור טוען המתנגד, כי המקדם

הראוי באיחוד וחלוקה הוא 0.9 ולא כפי שנקבע בטבלאות איחוד וחלוקה 0.6 על פי השמאות של השמאי דן לאופר מתאריך 12.11.2017 שצורפה.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. החלקה במצב המאושר על פי תשריט "מצב מאושר" היא ביעוד דרך ולא כחלקה חקלאית. לגבי חלקות ביעוד דרך, תכנית רע/3000 היא תכנית מתאר ואין התייחסות בה "למתרוכות". בעניין זה ראה המלצת החוקר בסעיף 3 לעיל.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר בחלקן ולדחות את ההתנגדות. ר' סעיף 3 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה בנוגע לשווי המתרוכות.

התנגדות מס' 20.

המתנגד: עו"ד אמיר פבה בשם נאווה ורנר, שמחה ורנר בונים. מצורפת חוות דעת שמאית של דן לאופר, שמאי מקרקעין.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה:** 232

מגרש התמורה: 1048

מהות ההתנגדות: למתנגדים 1\4 חלקים כ"א (1\2 ביחד) בשטח רשום 2,510 מ"ר. החלקה היא אי רגולארית ועל פי תכנית המתאר רע\1\1 יעוד החלקה כדרך בתוך שטח חקלאי. משך 49 שנים לא מומשה ההפקעה לדרכים החקלאיות כפי שתוכננה בשנת 1968. לכל האמור טוען המתנגד כי המקדם הראוי באיחוד וחלוקה הוא 0.9 ולא כפי שנקבע בטבלאות איחוד וחלוקה 0.6 על פי השמאות של השמאי דן לאופר מתאריך 12.11.2017 שצורפה.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. החלקה במצב המאושר על פי תשריט "מצב מאושר" היא ביעוד דרך ולא כחלקה חקלאית. לגבי חלקות ביעוד דרך, תכנית רע/3000 היא תכנית מתאר ואין התייחסות בה "למתרוכות". בעניין זה ראה המלצת החוקר בסעיף 3 לעיל. כ"כ אין רלבנטיות אם חלקה הופקעה או לאו. הסוגיה לפנינו היא יעוד החלקה ושוויה. החלקה ביעוד דרך גם על פי היעוד במצב התכנוני הקודם.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר בחלקן ולדחות את ההתנגדות. ר' סעיף 3 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה בנוגע לשווי המתרוכות.

התנגדות מס' 21.

המתנגד: עו"ד אמיר פבה בשם קליין אלחנן יהודה. מצורפת חוות דעת שמאית של דן לאופר, שמאי מקרקעין.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה:** 283

מגרש התמורה: 1042

מהות ההתנגדות: למתנגד 1\4 חלקים בשטח רשום של 4,930 מ"ר. על פי תכנית המתאר רע\1\1 יעוד החלקה כדרך בתוך שטח חקלאי. משך 49 שנים לא מומשה ההפקעה לדרכים החקלאיות כפי שתוכננה בשנת 1968. לאור האמור טוען המתנגד, כי המקדם הראוי באיחוד וחלוקה הוא 0.9 ולא כפי שנקבע בטבלאות איחוד וחלוקה 0.6 על פי השמאות של שמאי הוועדה.

המלצות החוקר :

לקבל את ההתנגדות בחלקה. החלקה במצב המאושר על פי תשריט "מצב מאושר" והטבלה המצורפת היא ביעוד דרך ולא כחלקה חקלאית. בעניין זה ראה המלצת החוקר בסעיף 3 לעיל. כמו כן, אין רלבנטיות אם החלקה הופקעה או לא. הסוגיה לפנינו היא יעוד החלקה ושוויה. החלקה ביעוד דרך גם על פי היעוד במצב התכנוני הקודם. לגבי הפקעות קודמות שנטען, ראה התייחסות והרחבה בסיפא.

החלטת הוועדה :

לא לקבל את המלצות החוקר ולדחות את ההתנגדות. ר' סעיף 3 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה בנוגע לשווי המתכונות.

התנגדות מס' 22.

המתנגד : עו"ד אמיר פבה בשם משה חי. מצורפת חוות דעת שמאית של דן לאופר, שמאי מקרקעין.

פרטי המקרקעין :

גוש : 7650, **חלקה :** 233

מגרש התמורה : 1048

מהות ההתנגדות : למתנגדים 400\3304 חלקים בשטח רשום של 413 מ"ר. על פי תכנית המתאר רע\1\1\א יעוד החלקה כדרך בתוך שטח חקלאי. משך 49 שנים לא מומשה ההפקעה לדרכים החקלאיות כפי שתוכננה בשנת 1968. לכל האמור טוען המתנגד כי המקדם הראוי באיחוד וחלוקה הוא 0.9 ולא כפי שנקבע בטבלאות איחוד וחלוקה 0.6 על פי השמאות של השמאי ביתן כנספח לתכנית.

המלצות החוקר :

לקבל את ההתנגדות בחלקה. החלקה במצב המאושר על פי תשריט "מצב מאושר" והטבלה המצורפת היא ביעוד דרך ולא כחלקה חקלאית. בעניין זה ראה המלצת החוקר בסעיף 3 לעיל. כ"כ אין רלבנטיות אם חלקה הופקעה או לא. הסוגיה לפנינו היא יעוד החלקה ושוויה. החלקה ביעוד דרך גם על פי היעוד במצב התכנוני הקודם. לגבי הפקעות קודמות שנטען, ראה התייחסות והרחבה בסיפא.

החלטת הוועדה :

לא לקבל את המלצות החוקר ולדחות את ההתנגדות. ר' סעיף 3 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה בנוגע לשווי המתכונות.

התנגדות מס' 23.

המתנגד : עו"ד אמיר פבה בשם משה חי. מצורפת חוות דעת שמאית של דן לאופר, שמאי מקרקעין.

פרטי המקרקעין :

גוש : 7650, **חלקה :** 234

מגרש התמורה : 1048

מהות ההתנגדות : למתנגדים 400\3304 חלקים בשטח רשום של 413 מ"ר. על פי תכנית המתאר רע\1\1\א יעוד החלקה כדרך בתוך שטח חקלאי. משך 49 שנים לא מומשה ההפקעה. לדרכים החקלאיות כפי שתוכננה בשנת 1968. לכל האמור טוען המתנגד כי המקדם הראוי באיחוד וחלוקה הוא 0.9 על פי שומתו של דן לאופר ולא כפי שנקבע בטבלאות איחוד וחלוקה 0.6 על פי השמאות של השמאי שצורפה.

המלצות החוקר :

לקבל את ההתנגדות בחלקה. החלקה במצב המאושר על פי תשריט "מצב מאושר" והטבלה המצורפת היא ביעוד דרך ולא כחלקה חקלאית. בעניין זה ראה המלצת החוקר בסעיף 3 לעיל. כ"כ אין רלבנטיות אם חלקה הופקעה או לאו. הסוגיה לפנינו היא יעוד החלקה ושוויה. החלקה ביעוד דרך גם על פי היעוד במצב התכנוני הקודם. לגבי הפקעות קודמות שנטען, ראה התייחסות והרחבה בסיפא.

החלטת הוועדה:

לא לקבל את המלצות החוקר ולדחות את ההתנגדות. ר' סעיף 3 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה בנוגע לשווי המתכונות.

התנגדות מס' 24.

המתנגד : עו"ד מרדכי לחוביץ בשם ויכנסקי אלון, ויכנסקי רינצלר רות, וידובסקי (ויכנסקי) שולמית. מצורפת חוות דעת שמאית של דן לאופר, שמאי מקרקעין.

פרטי המקרקעין :

גוש : 7650, **חלקות :** 121, 128, 392, 233, 234, 236, 281, 283

מגרשי התמורה : 1042, 1048

מהות ההתנגדות : מגרשי המתנגדים הוכנסו לטבלאות איחוד וחלוקה לפי מקדם שווי של 0.6 ובהסתמך על חו"ד של השמאי דן לאופר המהווה חלק מההתנגדות המקדם הנכון צ"ל 0.9.

המלצות החוקר :

לדחות את ההתנגדות. בעניין זה ראה המלצת החוקר בסעיף 3 לעיל.

החלטת הוועדה :

לקבל את המלצות החוקר ולדחות את ההתנגדות. בעניין זה ראה סעיף 3 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה.

התנגדות מס' 25.

המתנגד : עו"ד מרדכי לחוביץ בשם שולמית גרבר לזרסקו. מצורפת חוות דעת שמאית של דן לאופר, שמאי מקרקעין.

פרטי המקרקעין :

גוש : 7650, **חלקות :** 121, 128, 392, 233, 234, 236, 281, 283

מגרשי התמורה : 1042, 1016, 1048

מהות ההתנגדות : מגרשי המתנגדים הוכנסו לטבלאות איחוד וחלוקה לפי מקדם שווי של 0.6 ובהסתמך על חו"ד של השמאי דן לאופר המהווה חלק מההתנגדות המקדם הנכון צ"ל 0.9.

המלצות החוקר :

לדחות את ההתנגדות. בעניין זה ראה המלצת החוקר בסעיף 3 לעיל.

החלטת הוועדה :

לקבל את המלצות החוקר ולדחות את ההתנגדות. בעניין זה ראה סעיף 3 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה.

התנגדות מס' 26.

המתנגד : עו"ד מרדכי לחוביץ. מצורפת חוות דעת שמאית של ליאור יוסף בדש, שמאי מקרקעין.

פרטי המקרקעין :

גוש : 7650, חלקות : 51, 76, 121, 122, 128, 131, 145, 154, 171, 179, 188, 193, 210, 232-237, 279, 281, 283, 380, 392, 394, 396

מגרשי התמורה : 1016, 1031, 1039, 1042, 1048

מהות ההתנגדות : אין אפשרות אמתית לנצל 3,400 יח"ד בתכנית עקב שיעור הפרשה ומגבלת קומות כמפורט בחוות דעת של ליאור יוסף בדש מיום 12.11.2017 : שטחי בנייה נמוכים לעומת רע/3000 ; מתנגד לעירוב שימושים בחלק מהבניינים ; פגיעה באפשרות לניצול פטור מהיטל השבחה עד 140 מ"ר ; קיבולת בנייה בשטחי ציבור גבוהה מאד ביחס לרע/3000 ; פריסת שב"צ בעייתית ; בקשת המתנגד להקצאת בניין נפרד בן 26 יח"ד במגרש 1016 והמרת המסחר למגורים ; כ"כ בקשת המתנגד להקצאת בניין נפרד בן 28 יח"ד במגרש 1032.

המלצות החוקר :

לדחות את ההתנגדויות לגבי קיבולת התכנית ושיעור ההפרשות. התכנית הוכנה על פי פרוגרמה מאושרת גם לגבי צפיפויות וגם לגבי הפרשות לצורכי ציבור. לגבי רע/3000, היא תכנית מתאר המחייבת להכין תכנית מפורטת (קרי רע 2020 במקרה זה). רק בתכנית מפורטת אפשר לקבוע את התכנים המדויקים. **לדחות את ההתנגדות** "לעירוב שימושים". תמהיל מגורים, מסחר ומשרדים הוא על פי תכנון מודרני המקובל היום בתחום תכנון ערים והדבר מקל מאד על נוחיות הדיירים ומצמצם הצורך בקווי תחבורה ועומסים. הדבר מקובל גם בשוק המקרקעין. זה נכון גם לבי מגרש 1016. לא מצאנו ממש בהתנגדות של "פיזור שצפ"ים". מיקום השטחים הציבוריים הפתוחים מאזן בין צרכים של אזורי חיץ בין מקבצי מגורים והנגישות לתושבים. **לקבל בחלקה** בקשתו להחליף מגרש התמורה 1039 במגרש 1032 לבקש משמאי הוועדה לבדוק אפשרות להחלפה לאור מקדמי האיזון המתבקש והשימויות לעומת הבעלים המיועדים במגרש 1032.

החלטת הוועדה :

לקבל את המלצות החוקר. לאור ההחלטה על הכנת טבלת איזון והקצאה חדשה לכלל תחום התכנית, שמאי הוועדה יבחן את המבוקש בהתנגדות זו בנוגע למגרשי התמורה ויפעל בהתאם, במידת האפשר.

התנגדות מס' 27.

המתנגד : עו"ד עמיר דורון בשם אסתר ריבלין.

פרטי המקרקעין :

גוש : 7650, חלקה : 52

מגרשי התמורה : 1018

מהות ההתנגדות : המתנגדת הינה בעלים של 50% של החלקה. מבקש כי טבלאות האיחוד וחלוקה יחדו במגרש 1045 זכויותיה עם בני משפחה שהם בעלים של זכויות בחלק 49. לצורך האיזון מציעים להעביר את הזכויות בחלקה 175 למגרש 2018 לאמור ההקצאה של חלקה 175 תוחלף עם ההקצאה של המתנגד מחלקה 2.

לצורך איזון מציעה להוסיף יח"ד. כ"כ טוענת כי לא הובאה בחשבון השוליות של שטחי הדירות הגדולות וכן קרבה לשב"צ גדול. מתנגדת כי ערכי השווי בטבלאות ישמשו לצורך היטלי השבחה. מבקשת כי ככל שאחרים יקבלו תוספת זכויות, התוספת תחול גם עליה. כ"כ מבקשת בנייה בפעימה הראשונה.

המלצות החוקר :

[במהלך כתיבת ההמלצות נתקבלה הודעת הבן של אסתר ריבלין כי עו"ד דורון אינו מייצג את המתנגדים]. **לקבל את ההתנגדות בחלקה לגבי ריכוז בני משפחה למגרש אחד.** כפי שהוסבר, בעת הכנת הטבלאות לא היה ידוע לשמאי

התכנית כי בני משפחה עם שמות משפחה שונים הם קשורים. לפיכך ממליץ כי שמאי התכנית יבדוק את האפשרות לרכז את הבעלים למגרש אחד על פי זכויותיהם. נציין כי קבלנו הודעה מהבן של אסתר ריבלין כי עו"ד המתנגדים אשר לא הופיע לדיון ולא הוגשו אישורים לגבי ויתור על הייצוג אינו מייצג עוד את אסתר ריבלין. לפיכך ממליץ כי אכן מדובר בבני משפחה אחת וכי מר ריבלין מייצג את כולם לפני ביצוע השינוי. **לדחות את ההתנגדות** להוסיף יחידות דיור בתכנית. מספר יחידות הדיור נקבע על פי פרוגרמה לשטחי ציבור ולא ניתן להוסיף במחיר יד יחידות דיור מבלי לערוך שינויים בפרוגרמה. **לדחות את ההתנגדות** בנושא השוליות. לא מדובר בדירות בגדלים המחייבים מקדם שוליות. **לקבל בחלקה את ההתנגדות** לגבי היטל השבחה ולגבי שינוי באם מתנגדים אחרים יקבלו תוספת זכויות אזי במידה והאיוון יופר אזי צריך לערוך שינויים בטבלה. לגבי היטל השבחה, ערכי טבלאות האיוון וההקצאה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה מחדש אינם מחייבים לצורך שומת היטל השבחה.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר. לאור ההחלטה על הכנת טבלת איוון והקצאה חדשה לכלל תחום התכנית, שמאי התכנית יבחן את המבוקש בהתנגדות זו ויפעל בהתאם, במידת האפשר.

התנגדות מס' 28.

המתנגד: עו"ד עמיר דורון בשם גלעד רבלין.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה:** 49

מגרשי התמורה: 1045

מהות ההתנגדות: המתנגד הינו בעלים של 50% של החלקה. (לא צורף נסח). מבקש כי טבלאות האיחוד וחלוקה יחדו במגרש 1045 זכויותיו עם בני משפחה שהם בעלים של זכויות בחלק 49. לצורך האיוון מציעים להעביר את הזכויות בחלקה 175 למגרש 2018 לאמור ההקצאה של חלקה 175 תוחלף עם ההקצאה של המתנגד מחלקה 52. (כ"כ צוין מגרש 8 ?? כנראה טעות סופר). לצורך איוון מציעה להוסיף יח"ד. כ"כ טוען כי לא הובא בחשבון שוליות של שטחי הדירות הגדולות וכן קרבה לשב"צ גדול. מתנגד כי ערכי השווי בטבלאות ישמשו לצורך היטלי השבחה. מבקש כי ככל שאחרים יקבלו תוספות זכויות התוספת תחול גם עליו. כ"כ מבקש בנייה בפעימה הראשונה. **המלצות החוקר:** המלצה זהה להמלצה להתנגדות מס' 27 לעיל.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר. לאור ההחלטה על הכנת טבלת איוון והקצאה חדשה לכלל תחום התכנית, שמאי התכנית יבחן את המבוקש בהתנגדות זו ויפעל בהתאם, במידת האפשר.

התנגדות מס' 29.

המתנגדת: נאווה לוי בליווי תצהיר מאושר ע"י עו"ד שלומי מערבי. מצורפת חו"ד שמאית של שלומי מערבי, שמאי מקרקעין.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקות:** 172, 173

מגרשי התמורה: 1017

מהות ההתנגדות: בעלים בשלמות של שתי חלקות בנות 1,000 מ"ר כ"א. חוות דעת של עו"ד שלמה מערבי, כלכלן ושמאי מקרקעין. אין לראות בערכים הנקובים בטבלאות ההקצאה ואיוון משום קביעה לגבי היטלי השבחה: שווי ביעוד חקלאי לפחות 1,500 ₪ מ"ר: שווי דרכים חקלאיות בתכנית רע"2000 בשווי 10% משווי חקלאות בסביבה: בשווי

מצב חדש יש להפחית בגין שוליות בשיעור 10% דירות מעל 105 מ"ר פלדלת : במושע להפחית 10% : לקבוע מקדם בינוי במגרש 1017 בשיעור של 1.00 עקב שני בניינים במגרש : לקבוע מקדם 0.97 בשל קרבה למבנה ציבור.

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות לגבי היטל השבחה. ערכי טבלאות האיזון וההקצאה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה מחדש אינם מחייבים לצורך שומת היטל השבחה. כך לגבי שווי קרקע החקלאית של 1,500 ₪ למ"ר. **לקבל בחלקה את ההתנגדות לגבי שווי "דרכים חקלאיות"**, ראה סיכום המלצות בסיפא. **לדחות את ההתנגדות בדבר הצורך במקדם לשני בניינים במגרש.** יש עוד מספר מגרשים כאלה ולא נקבע מקדמים מיוחדים עקב כך. אוסיף כי על פי נספח הבינוי (מנחה) הבניין הדרומי קטן בהרבה מהבניין הצפוני ויש מרחק ביניהם של כ-10 מ' דבר שאינו מוסיף ואינו גורע משווי המגרש. **לדחות את ההתנגדות לתת מקדם לקרבה לשב"צ.** מתוכנן פס ירק ברוחב של כ-15 מ' בין מגרש המגורים לבין מגרש השב"צ. מעבר לצורך אוסיף כי בין הבניין (הגדול יותר) בצפון לבין השב"צ בדרום חוצה בניין המגורים הקטן יותר.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר למעט בנושא שווי דרכים חקלאיות – לעניין זה ר' סעיף 3 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה.

התנגדות מס' 30.

המתנגד: עו"ד ליאור ויגנסקי ממשרד זאב ליאונד ושות' בשם זאב ליאונד, יוסף ברכה, שלום חנוך, ליאור חנוך. מצורפת חוו"ד שמאית של ליאור יוסף בדש, שמאי מקרקעין.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקות:** 56, 57

מגרשי התמורה: 1029

מהות ההתנגדות: המתנגדים הם בעלים (יחד עם אחרים) בחלקות 56,57 בגוש 7650. התנגדותם נתמכת בחוות דעתו של השמאי ליאור משה בדש. מבקשים כי הטבלאות יתוקנו כך שיקבלו זכויותיהם במגרש תמורה מס' 1041 ובעדיפות שניה במגרש 1040 ובעדיפות שלישית ב-1039 במקום במגרש 1029. באם יקבלו מגרש 1029 יבקשו להמיר את המסחר בו למגורים. כ"כ מבקשים בנוסף לנושא איחוד וחלוקה - להגדיל את מספר יח"ד בתכנית ואת שטחי הבנייה בהתאמה לתכנית המתאר רע/3000, להקטין את שיעור ההפרשות לצורכי ציבור וכך להגדיל מספר הדירות בקומה מ-4 ל-6. לרכז שטחי הציבור בתכנית לקבוע "רצועת שטחי ציבור" בחלק הדרומי של התכנית בצמוד ובמקביל לכביש.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות לגבי החלפת מגרש התמורה. לחלקות יש בעלים רבים וכדי לעשות כן יהיה צורך ליידע את כל הבעלים האחרים. כ"כ החלפת מגרש (פרט למקרים של ריכוז משפחה במגרש אחד או החלפת מגרשים סמוכים על דעת הבעלים). דברים אלה עלולים להאריך את תקופת אישור התכנית ואף לחייב הליך לפי ס' 106 ב'. ראה התייחסות בסיפא. **לדחות את כל ההתנגדויות בדבר החלפת מסחר במגורים, הגדלת מספר יח"ד, להקטין הפרשות לצורכי ציבור ולרכז שצ"פים ברצועות ירוקות בלבד.** התכנית הוכנה לפי פרוגרמה תכנונית אשר איזנה בין מגורים לרבות מספר יח"ד ושטחי ציבור וההפרשות הנובעות מכך לא ניתן להגדיל יח"ד ובמקביל להקטין שטחי ציבור כי אלה שתי דרישות נוגדות אשר לתכנית רע/3000, היא תכנית מתאר וקובעת כי יש להכין על פיה תכניות מפורטות.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר לדחות את ההתנגדות. לאור ההחלטה על הכנת טבלת איזון והקצאה חדשה לכלל תחום התכנית, שמאי התכנית יבחן היתכנות החלפת מגרשי התמורה ויפעל בהתאם, במידת האפשר.

התנגדות מס' 31.

המתנגד : עו"ד אליאב מנטל בשם צבי לשץ, משה ולאה אלבס.

פרטי המקרקעין :

גוש : 7650, **חלקה :** 59

מגרשי התמורה : 1022

מהות ההתנגדות : לא נלקח בחשבון כי מגרש תמורה 1022 יושב על מפגש של שני צירים ראשיים ברוחב של 30 מ' ולפיכך יש לפצות על ידי תוספת של יח"ד שטחי בנייה. הערכים בתכנית אינם צריכים לשמש להיטל השבחה. שטח דירה של 99 מ"ר נטו בממוצע הוא נמוך ביחס לאיזור ולפיכך מבקש להוסיף זכויות בנייה למגרש. מבקש כי ככל שיתווספו זכויות לאחרים, יתווספו גם לו. כ"כ שיכלל בפעימה הראשונה לביצוע כפי שייקבע. כל הדרכים הפנימיות לא קיבלו מקדם הפחתה.

המלצות החוקר :

לדחות את ההתנגדות לגבי מיקום מגרש התמורה. למגרש ניתן מקדם 0.975 המבטא המיקום. **לקבל את ההתנגדות** לגבי בסיס להיטל השבחה. הערכים בטבלאות אינם משמשים בהכרח לתחשיב היטל השבחה. **לדחות את ההתנגדות** לגבי גודל דירה 99 מ"ר. מדובר בממוצע ולא כולל ממ"ד. **לקבל בחלקה** את ההתנגדות כי תוספת זכויות לאחרים יוענקו גם לו. תוספת משמעותית של זכויות לתכנית אם יהיו יחייב מן הסתם עדכון טבלאות האיזון. **לדחות את ההתנגדות** לגבי הצורך לתת מקדם עקב דרכים פנימיות. אין מגרשים ללא נגישות דרך דרכים פנימיות ולפיכך אין משמעות לתת מקדם.

החלטת הוועדה :

לקבל את המלצות החוקר. לאור ההחלטה על הכנת טבלת איזון והקצאה חדשה לכלל תחום התכנית, שמאי התכנית יבחן את המבוקש בהתנגדות זו ויפעל בהתאם, במידת האפשר.

התנגדות מס' 32.

המתנגד : עו"ד בנימין לנדה בשם תהילינס 10 בע"מ, ואודט דבש. מצורפת חו"ד שמאית של שלומי מערבי, שמאי מקרקעין.

פרטי המקרקעין :

גוש : 7650, **חלקה :** 22

מגרשי התמורה : 1002

מהות ההתנגדות : לטענת המתנגדים אין לראות בערכים הנקובים בטבלאות ההקצאה והאיזון משום קביעת שווי מחייב לעניין היטלי השבחה. שווי הקרקע במצב תכנוני קודם הינו לכל הפחות 1,500 ₪. שווי דרכים חקלאיות בתכנית רע\2000 הינו בשיעור 10% משווי חקלאי בסביבה. יש להביא בחשבון הפחתה למושע בחלקות בהן קיימת הקצאה למספר בעלים.

המלצות החוקר :

לקבל את ההתנגדות כי הערכים בתכנית לא ישמשו לקביעת היטל השבחה. לגבי שווי דרכים וחלקות "מטרקה" ביעוד חקלאי, ראה המלצה כללית בסיפא.

החלטת הוועדה :

לקבל את המלצות החוקר בנושא היטל ההשבחה. לדחות את ההתנגדות בנושא מקדם הפחתה למושע. בכל הנוגע לשווי דרכים חקלאיות ומתרוכות - ר' סעיף 3 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה.

התנגדות מס' 33.

המתנגד: עו"ד שגיב חנין ועו"ד מיכל דרור סעדון. בשם נמרוד לוי, טל כץ, אוריון כץ, שחר כץ, הלנה כץ וצבי כץ. מצורפת חוו"ד שמאית של תמר אברהם, שמאית מקרקעין.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקות:** 197, 198

מגרשי התמורה: 1011

מהות ההתנגדות: בני משפחת כץ רשומים כבעלים בחלקה 197 ונמרוד משה לוי בחלקה 198. המתנגדים טוענים כי ההקצאות לא שומרות על העיקרון "קרוב ככל האפשר" ומגרשי התמורה אינם באותו טא שטח כמו החלקות המקוריות. ההתנגדות מפרטת שלושה גורמים עיקריים פוגעניים: א' לא הובאה בחשבון השפעת אזור התעסוקה והמסחר על מגרשי התמורה הגובלים באזור זה וניתנה הפחתה נמוכה מדי למגרשים הגובלים בעורק תחבורה ראשי. ב' לא ניתן משקל הולם לפגיעה בשווי הדירות כתוצאה מהמטרדים הנובעים מהמסחר בקומת הקרקע. ג'. לא נקבעה כל הבחנה בין זכויות הבעלים על פי מקומם במצב הקודם וניתנו אותם ערכים לחלקות סמוכות לפארק ולחלקות בקרבת כביש 531 ומסילת הרכבת.

המלצות החוקר:

(קבלו זכויות במגרש תמורה 1011). **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** מקבל הצעתו של שמאי התכנית להשתדל להגיע לסיכום עם השמאית תמר אברהם לגבי הנקודות שהועלו בהתנגדות ולהעביר את התוצאות לידי החוקר מאיר גרון לקבלת המלצתו או ישירות לוועדה המקומית.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר בנוגע לצורך לשמור על העיקרון 'קרוב ככל הניתן' ועל הערכים בהתאם למיקום החלקות במצב הנכנס. **לדחות את ההתנגדות** ליתר הנושאים השמאים. לאור ההחלטה על הכנת טבלת איזון והקצאה חדשה לכלל תחום התכנית, שמאי התכנית יבחן את המבוקש בהתנגדות זו ויפעל בהתאם, במידת האפשר.

התנגדות מס' 34

המתנגד: עו"ד משה קמר. בשם ד"ר אינגה דינבר.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה:** 247

מגרשי התמורה: 1032

מהות ההתנגדות: טוען כי היה קיפוח בחישוב זכויותיה של המתנגדת בממצב נכנס. לא ניתן היה לבסס חשש זה היות שלא יכלו לקבל העתק מטבלאות האקסל מהוועדה המקומית למרות פניות עו"ד קמר. טען השמאי בן ארי כי מבלי לקבל את קובץ האקסל המלא של התחשיבים לא ניתן לבחון לרוחב אם המתנגדים קופחו או לאו.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. למעשה לא נמצאת בפני החוקר התנגדות לתמורה שניתנה למתנגד אלא לכך כי למרות פניותיו לוועדה המקומית, לא קיבל את אקסל התחשיבים ולפיכך לא יכול היה לבדוק אם ההקצאות בתכנית הן הוגנות.

הטבלאות המופקדות כללו מקדמי בינוי ומקדמי מיקום. אין חובה להפקיד מעבר לזה ודי בכך להעריך את התמורה שקיבלו המתנגדים. לפיכך ההתנגדות נדחתה.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר ולדחות את ההתנגדות.

בהתאם לבדיקה שנערכה ועפ"י דיווחים שנתקבלו מחברת נתיבי ישראל, העוררים חתמו על הסכם בשנת 2008 וקיבלו, באמצעות ב"כ עו"ד משה קמר, פיצויים בסכום כולל של 2,213,955 ₪ בגין הפקעת זכויותיהם היחסיות בחלקת מקור 247 בגוש 7650. לאור האמור לעיל, במסגרת האיחוד והחלוקה, לא נעשה לגביהם שחזור זכויות והם קיבלו זכויות באופן יחסי לשטח החלקה החקלאית (חלקה 403 בשטח 2,347 מ"ר) הנותר ברעננה לאחר ההפקעה.

התנגדות מס' 35

המתנגד: עו"ד אמיר אוסטרמן. בשם יחיאל פורת, מרגרט פורת ויורשי שמואל ישראל.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה:** 186

מגרשי התמורה: 1014

מהות ההתנגדות: מתנגד למגרש התמורה הנמצא בסמוך לכביש 531 ולאזור התעסוקה ושטח ציבורי גדול. כ"כ בסמוך כביש היקפי ראשי. (מציין כי אמנם יש פיצוי בטבלאות). מתנגד לגודל הדירות אשר בתכנית ומבקש לקבל יותר דירות מבלי להגדיל את שטח הבנייה. מתנגד לשיתוף עם תושב חוץ דבר שעלול לעכב ביצוע בניית המגרש. מקדם מושע לא קיבל ביטוי. באם יתקבלו התנגדויות של מתנגדים אחרים ויעודכנו טבלאות השמאות יש לעדכן גם את זכויותיו בהתאם. מתנגד לכך כי הערכים הכספיים אשר בטבלאות לא יישמשו לקביעת היטל ההשבחה.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות ובקשה להחליף מגרש התמורה עקב מיקומו. אכן מגרש התמורה גובל בכביש 531 ולשב"צ אך כפי שצוין בהתנגדות המגרש קיבל מקדם מיקום 0.867 שהוא מבטא את המיקום. נציין כי המסחר במגרש זה עקב מיקומו עשויה להעניק שווי נוסף. לדחות את ההתנגדות בדבר גודל הדירות ומספרם. גורמים אלה מחושבים על פי פרוגרמה תכנונית הלוקחת בחשבון איזון בין מספר דירות ושטחי ציבור. לדחות את ההתנגדות לגבי העדר מקדם מושע. עקב תכנון מגרשי בנייה גדולים לעומת חלקות קטנות אין מנוס ממושע בכל המגרשים ולפיכך אין מקום להפחתות במגרשים פרטניים. לדחות את ההתנגדות בנושא שיתוף עם תושבי חוץ. בד"כ תושבי חוץ מיוצגים על ידי באי כוח הנמצאים בארץ ולא הוכח כי בעלותם יעקב את ביצוע תכניות מעבר למקובל (כפי שהובהר על ידי באי כוח תושבי חוץ). לקבל את ההתנגדות בנושא היטל השבחה. ערכי השווי בטבלאות הם לצורך חישוב שווי יחסי בין בעלים ואינם בהכרח תקפים לצורך היטל השבחה. לקבל את ההתנגדות בדבר שינויים בתכנית עקב התנגדויות של אחרים. במידה ויטיבו אם אחרים יהיה צורך לערוך מחדש חישובים בטבלאות דבר שיחייב מן הסתם תיקון גם לגבי המתנגדים.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר. לאור ההחלטה על הכנת טבלת איזון והקצאה חדשה לכלל תחום התכנית, שמאי התכנית יבחן את המבוקש בהתנגדות זו ויפעל במידת האפשר.

התנגדות מס' 36

המתנגד: עו"ד יואל שטרן בשם יורשי הנס הופבאור ז"ל, שמואל משעלי, רוזיטה זנדי, רחים זדה דניאל, ג'אן ויגאל. מצורפת חו"ד שמאית של ציון עופרי, שמאי מקרקעין

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, חלקות ישנות: 133, 177, 225 חלקות חדשות: 378, 388, 390

מגרשי התמורה: 1027

מהות ההתנגדות: טוענים לטעויות והפליה כביכול בהקצאת הזכויות לחלקת המתנגדים, טעות בשווי מצב נכנס של החלקות. טוענים להפקעת יתר ללא צורך תכנוני. בעייתיות בקביעת השלבים להוצאת היתרי בנייה (סעיף 6.1.3 להוראות). העדר דירות גן בתכנית. מתנגדים לכך שבעלי זכויות מועטות יכללו יחד עם בעלים אשר להם היקף זכויות גדול, ויש לרכז את בעלי הזכויות המועטות במגרשים נפרדים. לבסוף מבקשים תיקון פרטי הבעלים.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות להפליה כביכול בהקצאה. החלקות קבלו זכויות במגרש 1027. מגרש זה קיבל מקדמי מיקום ומקדם בינוי לצורך איזון. **לקבל בחלקה התנגדות** בעניין שלביות. נושא השלביות על פי התכנית המופקדת שונה בתכלית השינוי עקב סיום פתיחת מספר דרכים. **לקבל בחלקה את ההתנגדות** בנושא דירות גן. מומלץ כי בעת הגשת בקשה לדירות בקומות קרקע תיבדק באפשרות לאפשר דירות גן בשטחים מצומצמים. **לדחות את ההתנגדות** בנושא שווי הקרקע. הערכים בטבלה הן לצורך קביעת שווי יחסי בין החלקות. **לדחות את ההתנגדות** לשיעור ההפרשות לצורכי ציבור. יש צורך בהפרשות בשיעור זה עקב הצפיפות הגבוהה בתכנית הגורר צורך בשטחי ציבור בהיקף גדול. **לדחות את ההתנגדות** לרכז בעלים של זכויות קטנות במגרשים מיוחדים. ההצעה הזו עלול להוביל ליצירת "חורים שחורים" במרקם התכנית עקב כך שלא יהיה גורם מרכזי שיוכל ליזום רכישת זכויות קטנות במגרש. **לקבל בחלקה את ההתנגדות** בדבר עדכון שמות בעלים. על המתנגדים להגיש ללא דיחוי נסחים מעודכנים אם יש כאלה.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר.

לעניין דירות גן, ר' סעיף 6 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה.

לעניין השלביות ר' סעיף 12 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה.

לאור ההחלטה על הכנת טבלת איזון והקצאה חדשה לכלל תחום התכנית, שמאי התכנית יבחן את המבוקש בנוגע לריכוז זכויות הבעלים ולשינוי/עדכון שמות הבעלים, ויפעל במידת האפשר.

התנגדות מס' 37

המתנגד: עו"ד משה פריי. בשם לונץ מיכל, פרחי אברהם, פרחי איתמר, פרחי(לשם) יסמין, פרחי מנחם ובעז.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, חלקות: 69-65, 81-77

מגרשי התמורה: 1003, 1012

(לא צורפו נסחים. יש תצהיר של פרחי איתמר)

מהות ההתנגדות: מבקשים לגרוע את שטחי כביש 531 אשר נכנסו לתכנית לצורך 'שחזור זכויות' מהקו הכחול ומטבלאות האיזון. מבקשים לבטל את הקצאת הזכויות במגרש 1013 לעיריית רעננה/מדינת ישראל ולחלק זכויות אלה לכלל הבעלים בתחום האיחוד והחלוקה. להקצות למתנגדים את שני מגרשי התמורה בצמידות.

המלצות החוקר:

לדחות את התנגדות לגבי שחזור הזכויות. הסוגיה קבלה מענה במקומות אחרים. ראה את ההתייחסות לנושא הדרכים והמתרכות ראה המלצה והנמקה בנדון בסיפא. לגבי הצמדת מגרשי התמורה **לקבל בחלקה התנגדות בחלקה**. ממליץ כי שמאי התכנית יבדוק יחד עם בא כוח המתנגד אם ניתן לרכז את זכויותיהם במגרשים צמודים.

החלטת הוועדה:

בנוגע לשחזור הזכויות, **לדחות את ההתנגדות** - ר' סעיף 4 בפתיח הכללי להחלטת הוועדה.
בנוגע להקצאת זכויות לעיריית רעננה/מדינת ישראל, **לדחות את ההתנגדות** - ר' סעיף 3 בפתיח הכללי להחלטת הוועדה.

בנוגע לאפשרות להצמדת מגרשי התמורה, **לקבל את ההתנגדות בחלקה** - לאור ההחלטה על הכנת טבלת איזון והקצאה חדשה לכלל תחום התכנית, שמאי התכנית יבחן את המבוקש בהתנגדות זו ויפעל בהתאם, במידת האפשר.

התנגדות מס' 38

המתנגד: עו"ד מארק שיפמן. מצורפת חו"ד שמאית של טובי גרש, שמאי מקרקעין

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקות:** 219-215, 227

מגרש התמורה: 1036

מהות ההתנגדות: אי התאמה לתכנית המתאר, התכנית מצמצמת את זכויות הבנייה לעומת תכנית המתאר: מבקשים שיוקצה להם מגרש עצמאי ללא שותפים. מלינים על כך שהוקצה להם מגרש מרוחק מחלקתם המקורית ובסמוך למגרש למבנה ציבור, מיקום שיגרע מערכו.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות לגבי אי התאמה לתכנית המתאר. התכנית נשוא הדיון היא תכנית מפורטת על פי תכנית המתאר. אין סתירה בין המתאר לבין המפורטת אלא התאמה. **לדחות את ההתנגדות** לגבי הקצאה במושע וכי יש לכלול במגרש התמורה רק אלה המיוצגים על ידי עו"ד שיפמן. המושע היא עקב היקף זכויותיהם של המתנגדים לעומת היקף סה"כ הזכויות במגרש. מפנה גם להמלצותיי להתנגדויות מס' 1 לעיל.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר. לאור ההחלטה על הכנת טבלת איזון והקצאה חדשה לכלל תחום התכנית, שמאי התכנית יבחן את המבוקש בהתנגדות זו ויפעל בהתאם, במידת האפשר.

התנגדות מס' 39

המתנגד: עו"ד דותן לוי- לוי את לבנה, עורכי דין. בשם ענת מזור יורשת של מר צבי גבירץ ז"ל.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקות:** 122, 128

מגרשי התמורה: 1016, 1048

מהות ההתנגדות: הטבלה אינה מאחדת את זכויותיה של המתנגדת במגרש תמורה אחד דבר שיגרם לאובדן שווי משמעותי. באותו מגרש קיימים עשרות בעלים אחרים דבר שיגרם לקושי ודחייה במימוש הזכויות. מתנגדת כי השוויים בלוח האיזון ישמשו לצורכי היטל השבחה. מתנגדת לשווי דרך חקלאית 0.6. באם עקב התנגדות אחרים יתווספו זכויות כך יחול הדבר גם על המתנגדת ובהתאמה. לא נלקח בחשבון בצורה ראויה כי מגרש 1016 ממוקם בסמיכות לכביש 531 וכי מגרש 1048 ממוקם בסמוך למגרש שב"צ גדול.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות בדבר ריכוז זכויות המתנגדים במגרש אחד. הדבר אינו ניתן עקב היקף זכויות המתנגדים ובעלים לעומת הזכויות במגרשי התמורה. גורם המושע הוא כללי בכל התכנית. **לקבל את ההתנגדות בחלקה** בדבר היטל השבחה. הערכים אינם משמשים בהכרח למטרת תחשיב ההשבחה אלא למטרת קביעת היחסיות בין הזכויות. **לדחות את ההתנגדות לגבי מקדם 0.6** למתוכות ביעוד חקלאי. לא מוכר מונח "דרך חקלאית". יש מתוכות שהיא

הגדרה משפטית ויש יעוד שיכול להיות חקלאי או דרך או יעוד אחר לפי העניין. מקובל כבר גם על פי התקינה לתת מקדם בסביבת 0.5-0.6 ולפיכך 0.6 הוא מקובל. ראה בסיפא לגבי דרכים. **לדחות את ההתנגדויות** לגבי שווי מגרשי התמורה. מגרש 1016 מגורים ומסחר קיבל מקדם משוכלל בינוי 1.030 ומקדם מיקום 0.930. מגרש תמורה 1048 למגורים ד' קיבל מקדם בינוי 1.034 ומקדם מיקום משוכלל 1.071.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר למעט לעניין שווי מתרוכות – בעניין זה ר' סעיף 3 בפתיח הכללי להחלטת הוועדה. לאור ההחלטה על הכנת טבלת איזון והקצאה חדשה לכלל תחום התכנית, שמאי התכנית יבחן את הבקשה לריכוז זכויות המתנגדים ויפעל בהתאם, במידת האפשר.

התנגדות מס' 40

המתנגד: יהודה רוסקוב בליווי תצהיר מאושר ע"י עו"ד עידן שנל.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה:** 187

מגרש התמורה: 1017

מהות ההתנגדות: סמיכות מגרש התמורה לשב"צ בגודל כ 10 דונם מוריד את שווי. טוען כי שווי דירה ממוצע בתחשיבי השמאי מוטה כלפי מעלה. מתנגד לבניית 2 מבנים במגרש התמורה המוריד את שווי הקרקע או לחילופין מבקש מקדם הפחתה בגין מצב זה. מבקש כי שינוי העמדת המבנים לא יחויב בהליך הקלה. מבקש להגדיל את היקף החנייה במבני ציבור ולצמצם את היקף הבנייה בהם. מבקש ששמאי מכריע ידון בשווים והמקדמים אשר בתכנית.

המלצות החוקר

לדחות את ההתנגדות בדבר שווי מגרש תמורה מס' 1017. לגבי קרבה לשב"צ, מפריד בניהם פס ירק. כ"כ המגרש קיבל מקדמי הפחתה בגין בינוי וקרבה לשב"צ של 1.034 ו-1.017. לגבי הקלה, אין הנחיות בהוראות לגבי הקלה והכל על פי חוק. **לדחות את ההתנגדות** לגבי חניה בשבצ"ים. על פי הוראות התכנית תכנית החניה תהיה בשלב היתרי בנייה ובהתאם לתקן. **לדחות את ההתנגדות** לגבי שמאי מכריע. התכנית נמצאת בתהליך של שמיעת התנגדויות בפני חוקר וההתנגדות בעניין זה אינה רלבנטית.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר ולדחות את ההתנגדות. לעניין שינוי העמדת המבנים בהליך של הקלה, יובהר כי הוועדה אינה 'שוקלת' לאפשר שינוי הבינוי אלא אינה מונעת זאת. הליך ההקלה במקרה כזה נדרש על מנת לאפשר לבעלי עניין בסמיכות למגרש לדעת על השינוי המבוקש, להביע את עמדתם ולאפשר את שיקול דעת לוועדה המקומית במקרה ומבוקשת בקשה שכזו.

התנגדות מס' 41

המתנגד: עו"ד משה פרנקל. בשם אהרונסון יעל, פורטיס אפרים, סלע נאוה ושמואלביץ' פנינה. מצורפת חו"ד שמאית של אוהד דנוס, שמאי מקרקעין

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה:** 24

מגרשי התמורה: 1021, 1046

מהות ההתנגדות: טוען נגד מיקום מגרשי התמורה לעומת מקום החלקה המקורית. קיים הפרש של 334 מ"ר בין שטח החלקה הנכנס לתכנית לבין השטח הנכלל בטבלאות האיזון וההקצאה כתוצאה מהפקעה קודמת שטרם נרשמה. על פי

רע/3000 יעוד החלקה לבנייה גבוהה ועל פי התכנית המופקדת ביעוד אזור מגורים ד' ודרך קיימת. בעלי החלקה המקורית פוצלו למגרשי תמורה שונים כולל פיצול בעלות אחת המתנגדות למספר מגרשי תמורה. ראוי היה להקצות לכל בעלי החלקה יחד מגרש אחד או שניים. מתנגד להכללת שטחי תת"ל 15 לצורך שחזור זכויות בתכנית האיחוד והחלוקה. טוען כי בלוחות האיוון לא נקבעו מקדמים מתאימים לנושאים שונים לרבות חזית מסחרית, צורת מגרש לא רגולרי ועוד.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות בקשר להפרש בין השטח הרשום בחלקה לבין השטח הכלול בטבלאות. ההפרש נובע מכך שחלק מהחלקה היא דרך קיימת בשטח כ 334 מ"ר. **לקבל את ההתנגדות** לגבי המרחק היוצא דופן בין החלקה המקורית לבין מגרש התמורה. מומלץ כי שמאי התכנית יבדוק את האפשרות להקצות מגרש אחר קרוב יותר לחלקה המקורית. **לדחות את ההתנגדות** בקשר לסתירה לכאורה בין רע/3000 לבין התכנית נשוא ההתנגדות. תכנית רע/3000 היא תכנית מתאר כללית שעל פיה יש להכין תכנית מפורטת ורק על פיה אפשר לקבוע היעודים והצפיפות סופית. ראה גם בסיפא.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר ולדחות את ההתנגדות, גם בסעיפי ההתנגדות אשר אליהם החוקר לא התייחס בהמלצות לעיל. לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא מיקום מגרשי התמורה ביחס למיקום החלקה המקורית - לאור ההחלטה על הכנת טבלת איוון והקצאה חדשה לכלל תחום התכנית, שמאי התכנית יפעל עפ"י המלצת החוקר.

התנגדות מס' 42

המתנגד: עו"ד משה קורמן. בשם יעל דלל. מצורפת חוו"ד שמאית של אליעזר אריאלי, שמאי מקרקעין

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה:** 72

מגרש התמורה: 1047

מהות ההתנגדות: לא נשמר עקרון "קרוב ככל האפשר". הוקצו שטחים בחסר כתוצאה ממקדם שגוי, מגרש התמורה ממוקם בסמוך לציר תנועה סואן ולשב"צ גדול. מתייחסת לערכי הקרקע בטבלא ומתנגדת בשימוש בהם לצרכי היטל השבחה. דרכים חקלאיות יש להעריך לפי 10% משווי חקלאי בסביבה. מבקשת לקבל את מגרש התמורה בדיוק במקום בו נמצאת חלקת המקור ולהחליף את הקצאת מגרשי התמורה בין בעלי חלקה 72 לבעלי חלקה 23.

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות לגבי שימוש הערכים לצרכי היטל השבחה. לא ישמשו בהכרח לצרכי היטל השבחה. לגבי שווי דרכים ו/או מתרוכות ביעוד חקלאי, ראה התייחסות כללית בסיפא. **לדחות את ההתנגדות** לגבי המקדם במגרש 1047. המגרש קיבל מקדם בינוי 1.034 ומקדם מיקום משוכלל 0.999 המבטא סך מקדם ראוי למגרש. **לקבל בחלקה** את ההתנגדות "קרוב ככל האפשר". ממליץ לשמאי ביתן לבדוק שוב עניין מגרש התמורה לעומת הבעלים הזכאים למגרש 1034 וכנגד צרכי בעלים אחרים וההיגיון הפנימי בטבלאות.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר, למעט בנושא שווי המתרוכה, בעניין זה ר' סעיף 3 בפתיח הכללי להחלטת הוועדה. לעניין ההתנגדות ל"הקצאה קרוב ככל האפשר", לאור ההחלטה על הכנת טבלת איוון והקצאה חדשה לכלל תחום התכנית, שמאי התכנית יבחן את המבוקש ויפעל במידת האפשר.

התנגדות מס' 43.

המתנגד: פנינה שלמון יורשת המנוח דב שלמון ז"ל. בשם פנינה שלמון בליווי תצהיר מאושר ע"י עו"ד פזית שלמון-ברץ.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה ישנה:** 247, **חלקה חדשה:** 403

מגרש התמורה: 1032

מהות ההתנגדות: בהתייחס לאמור בעמוד 17 למסמך העקרונות נקבע כי לשטח הפקעה לכביש 531 בגינו התקבלו פיצויי הפקעה לא יוקצו זכויות. נטען על ידי המתנגדת כי יש סתירה/אי בהירות בין זה לבין סעיף 6.4 להוראות. בהקשר זה טוענת כי שולמו למעשה פיצויים חלקיים בלבד ע"ח. לפיכך יש לכלול חלקתה בטבלאות. אין לראות בערכים כקובעים לצרכי היטל השבחה. לגבי מגרש התמורה טוענת לריבוי השותפים במגרש.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. על פי הטבלאות המתנגדת נכנסה עם 2,370 מ"ר (זהה לשטח הרשום) ואכן קבלה זכויות במגרש 1032. מתייחסת לסעיף 6.4 להוראות שנושאו תשתיות מים. עמוד 17 בחוות דעת השמאית אינו מתייחס לחלקה 403. **לדחות את ההתנגדות** בקשר לריבוי בעלים במגרש. הדבר נובע מריבוי הבעלים בשטח התכנית וגודל ותכנון מגרשי התמורה. **לקבל בחלקה ההתנגדות** בקשר להיטל השבחה. ערכים אלה מטרתם לקבוע את השווי היחסי בין החלקות ולא ישתמשו בהכרח לצורך קביעת השבחה.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר, ר' סעיפים 4 ו-5 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה.

התנגדות מס' 44

המתנגד: עו"ד סטיב ורדי ממשרד טל שחם, עורך דין. בשם אלי חזם, דן חזם וענת שמלא, יורשי הבעלים ראובן חזם ז"ל.

מצורפת חו"ד שמאית של גלעד ניר, שמאי מקרקעין

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקות:** 170, 169

מגרש התמורה: 1020

מהות ההתנגדות: מתנגדים להכללת חלקות ביעוד דרך במצב נכנס בניגוד להוראת סעיף 8.6 לתקן 15 ולפיכך אין לבצע "שחזור זכויות". אי שקיפות באשר למקדמי המיקום של מגרשי התמורה. מבקשים שלא לכלול מגרשים ביעוד ציבורי בתחשיבי האיזון. שמאי התכנית לא לקח בחשבון בתחשיב המקדמים את קרבת מגרש התמורה לשב"צ גדול, כמו כן לא התייחס לשווי חלקות בבעלות יחיד או בני משפחה לעומת שווי חלקות בבעלות בעלים רבים במושע.

המלצות החוקר:

לקבל בחלקה ההתנגדות לגבי חלקות ביעוד דרך. יש להבחין בין חלקות שונות לפי העניין. עקרונית צ"ל בהתאם לתקן 15 ס' 8.6 כפי שצוין. ראה הרחבה בסיפא. **לקבל בחלקה ההתנגדות לגבי "שחזור חלקות"**. הדבר הותר במקרים יוצאי דופן על פי פסיקות ותת"ל 15. **לדחות את ההתנגדות לגבי אי שקיפות למקדמי מיקום.** בטבלה נכללו מקדמי מיקום אך אין חובה להציג את תחשיבי המקדמים בטבלאות המופקדות.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצת החוקר ולדחות את ההתנגדות בנושא מקדמי המיקום, הקרבה לשב"צ ומרכיב המושע וכן הדרישה להצגת התחשיבים בבסיס המקדמים שנקבעו.

בנושא המתרוככות – **לדחות את ההתנגדות**, ר' סעיף 3 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה.
לנושא שחזור הזכויות – **לדחות את ההתנגדות**, ר' ס' 4 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה.

התנגדות מס' 45.

המתנגד : עו"ד אלי ברוידא בשם מתנגדים שונים, מצורפת חוו"ד שמאית של בועז טובי, שמאי מקרקעין.

פרטי המקרקעין :

גוש : 7,650, **חלקות :** 226, 220, 180

מגרש התמורה : 1019

מהות ההתנגדות : למתנגדים הוקצה מגרש של 38 יח"ד כאשר הם זכאים לכ 14.5 יח"ד ובנוסף, הוקצו 6.5 יח"ד לבעלי חלקת 176 בעוד שיתרת 17 יח"ד מתחלקות בין יותר מ 120 איש וזה בניגוד לסעיף 7.2 לתקן 15 (הפרדת מושע). במצב זה אין אפשרות לממש את הזכויות במגרש. כ"כ הטבלא נוגדת את עקרון קרוב ככל האפשר. המתנגדים מבקשים לקבל את הקצאתם באופן שיאפשר לממש את הזכויות באחת ממספר חלופות - להפריד את בעלי חלקות 415 ו- 417 מההוות חלקות דרך בכביש 531 אלה מהמתנגדים ולהקצות להם מגרש תמורה אחר בסמוך לכביש : לקבל הקצאה במגרש 1017 או 1018 על מנת לאפשר להם לבנות בנפרד מבעלי זכויות בחלקי חלקות קטנות : לקבל את ההקצאה במגרש 1028 המרוחק מחלקת המקור אולם הוקצה בחלקו לבני משפחה עמם יוכלו לממש : לקבל מגרש תמורה נפרד או בניין נפרד.

בנוסף טוענים כי קופחו בהקצאות ולא קיבלו את הערך היחסי המגיע להם ולא הובאה בחשבון הפחתה להגדלת מרכיב המושע.

המלצות החוקר :

לדחות את ההתנגדות לגבי ההקצאות של המתנגד בעיקר לגבי השיתוף עם כ 120 בעלים אחרים. ההקצאות אכן מקצים זכויות במושע אך אין מנוס מכך היות שבמצב נכנס יש ריבוי של חלקות בגודל 1000 מ"ר אך בתכנון החדש יש מגרשים גדולים כך שאין מנוס ממושע. כ"כ לרכז את כל הבעלים בעלי זכויות קטנות במגרשים נפרדים עלולים ליצור "חור שחור" בתכנית. **לדחות את ההתנגדות לגבי** חלקות 415, 417, הכללת זכויות שבחלקות שנכללו בכביש 531, מדובר במקרים יוצאי דופן על פי הסכמים משפטיים עקב תת"ל 15. ראה נספח בסיפא. **לדחות את ההתנגדות לגבי מגרש התמורה** וקרוב ככל האפשר. גם מגרש התמורה 1019 הוא בסמיכות לשלושת החלקות.

החלטת הוועדה :

לקבל את המלצות החוקר. לעניין ההתנגדות ל"הקצאה קרוב ככל האפשר" והתייחסות למספר הבעלים במצב הנכנס ובמגרשי התמורה - לאור ההחלטה על הכנת טבלת איזון והקצאה חדשה לכלל תחום התכנית, שמאי התכנית יבחן את המבוקש ויפעל במידת האפשר.

התנגדות מס' 46.

המתנגד : קוצ'בסקי הדסה ושמואל בליווי תצהיר מאושר ע"י עו"ד יהודית גרנית. מצורפת חוו"ד שמאית של ד"ר בועז ברזילי, שמאי מקרקעין.

פרטי המקרקעין :

גוש : 7,650, **חלקה :** 279

מגרש התמורה : 1042

מהות ההתנגדות: למתנגדים חלקים בחלקה 279 ומתנגדים לטבלת האיחוד וחלוקה ולא להוראות התכנית. מתנגדים לאמוד את שווי החלקות במצב הקודם כדרך לפי מקדם 0.6 לעומת שווי קרקע חקלאית הצמודה לה. כ"כ טבלאות האיזון אינן מציגות את התחשיבים המלאים, ולא א ברור אם ניתן מקדם הפחתה לסמיכות למבנה ציבור. טוענים כי ההקצאה שקיבלו נמוכה ביחס להקצאה לחלקות אחרות באותו יעוד במצב נכנס.

המלצות החוקר: לדחות את ההתנגדות בקשר למקדם 0.6. על פי המצב התכנוני המאושר חלקה 279 מיועד לדרך ולא קרקע חקלאית. היא גם צבועה כדרך. אם כך גם 0.6 שקבע השמאי הוא גם טעון עיון. ראה בעניין זה סעיף 3 לעיל. ראה המלצותיי והרחבה בסיפא. לדחות את ההתנגדות בקשר אי הצגת כל התחשיבים בטבלה. הדבר אינו הכרחי על פי חוק ותקנות. לדחות את ההתנגדות לגבי מקדם מיקום למגרש התמורה. אכן מקדם מיקום משוכלל 1.0 לא הוריד שווי. לעומת זאת, ניתן מקדם בינוי 1.028. מקדם הבינוי עקב מתן חזית מסחרית מול השב"צ וחזית מסחרית בבניין השני במגרש מול השב"פ כך לדעתי השווי היחסי נכון.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר, למעט בנוגע לשווי דרכים – לעניין זה ר' סעיף 3 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה.

התנגדות מס' 47.

המתנגד: עו"ד יובל פלדה בשם נעמי לוי. מצורפת חו"ד שמאית של ארז כהן, שמאי מקרקעין.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה:** 167, 168

מגרש התמורה: 1028

מהות ההתנגדות: מסמכי האיזון ערוכים בסטייה מהוראות תקן 15 בנושאים מהותיים בין היתר הצגה חלקית של נתוני שווי, העדר הצגה של תחשיב שווי מגרשים וכד': נכללו חלקות ביעוד דרך: לא הובאה בחשבון שוליות שטח דירות גדולות: ניתנו מקדמים שגויים ביחס לשימושים ללא שקלול סביר של שווי קרקע ליח"ד: שימוש לא סביר במקדמים.

המלצות החוקר: לדחות את ההתנגדות לגבי סטיות מתקן 15 לרבות הצגה חלקית של נתוני שווי. לא הבחנתי בעיון חוזר בתקן כי הטבלאות החסירו נתונים המחויבים בתקן או בדוגמאות אשר ניתנו בתקן. לקבל בחלקה את ההתנגדות לגבי הכללת דרכים בטבלה וערכן. יש להבחין בין דרך מאושרת, חלקות צרות ומאושרות ביעוד חקלאי ודרכים שבוטלו תחת התווית דרך חדשה במקומה. ראה בסיפא פירוט. לדחות את ההתנגדות לגבי העדר שוליות לדירות גדולות. אין דירות בגדלים חריגים שמצדיקים מתן מקדם שוליות. לדחות את ההתנגדות לגבי מקדמים. לא מצאתי שגיאה או מקדמים לא סבירים שנקט בהם השמאי הבקי שטח ובמחירים ברעננה.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר, למעט בנוגע להכללת חלקות דרך בלוחות האיזון ושווי – לעניין זה ר' סעיף 3 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה.

התנגדות מס' 48.

המתנגד: עו"ד מורן גור ועו"ד דניאל אלביליה ממשרד רייסמן גור. מצורפת חו"ד שמאית של ד"ר בועז ברזילי, שמאי מקרקעין.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקות:** 185-181

מגרש התמורה: 1026

מהות ההתנגדות: בטבלת ההקצאות הוקצו לעיריית רעננה מגרשי מגורים במקום מגרשי דרך במצב קודם ובהתאם לקווים המנחים והמקובל יש להוציאם "מתחת לקו". זכויות הבנייה העיקריות למגרש 1026 נגרעו ביחס לכלל מגרשי התכנית. עקב כך שלא הוצגו התחשיבים המלאים לא ניתן לקבוע אם הוענק מקדם הפחתה עקב סמיכות למבנה ציבורי.

המלצות החוקר:

לקבל בחלקה ההתנגדות לגבי שווי דרך ובעלות העירייה. ראה הנמקה והמלצה בסיפא. **לדחות את ההתנגדות לגבי אי הצגת מלוא התחשיבים בטבלאות.** הטבלאות הוכנו על פי דרישות החוק. כ"כ **לדחות את ההתנגדות לגבי גדלי דירות** במגרש 1026 לעומת ממוצעים ושכיח. הממוצע כולל דירות וגדלים שונים ולא ניתן להוכיח "הפלייה" בקביעת הגדלים שהן על פי זכויות במצב הנכנס והיוצא ושיקולים תכנוניים – ושיקולי ארכיטקטורה של המתכננים.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר, למעט בנוגע להכללת חלקות דרך בלוחות האיוון ושווין – לעניין זה ר' סעיף 3 לעיל בפתיה הכללי להחלטת הוועדה.

התנגדות מס' 49.

המתנגד: עו"ד נעה ברזלי ממשד ברזלי ושות' בשם משפחת עקרון. מצורפת חו"ד שמאית של ליאור יוסף בדש, שמאי מקרקעין.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה:** 64

מגרש התמורה: 1047

מהות ההתנגדות: על שטח חלקת המקור קיימים מתקן תקשורת וחממה לגידול צמחי בית וגן. עיקר ההתנגדות היא לכך כי הערך הכלכלי של המחוברים לא נלקח בחשבון בקביעת השווי היחסי של זכויותיה של משי' עקרון. מחוברים אלה הוקמו ברשות ובאישור.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. ה"שימוש הטוב והיעיל" בנכס הוא לבנייה על פי התכנית המופקדת וערכה עולה פי מונים על השימוש הנוכחי לרבות המבנים עליו. שווי החלקה על פי הטבלה 1,004,000 ₪ החלקה במלואה ושווי ביעוד מגורים 8,598,996 ₪. אין הצדקה להוסיף שווי המבנים במצב היוצא על פי תקן 15 היות שהחממות הן מחוברים יבילים הניתנים להעתקה ולאנטנה הסולארית מקבלים דמי שכירות מהחברות המחוברות אליה.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר. כמו כן מחליטה הוועדה כי תתווסף הוראה להוראות התכנית לפיה לא ניתן יהיה לממש את זכויות הבנייה במגרשי התמורה כל עוד לא יפוננו המחוברים בחלקות המקור.

התנגדות מס' 50.

המתנגד: עו"ד רון גינת בשם קופל ריצ'רד ופידלר רודה.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקות:** 140, 141

מגרשי התמורה: 1029, 1041

מהות ההתנגדות: התנגדותם היא לכך כי זכויותיהם פוצלו לשני מגרשים במרחק ביניהם- מגרשים 1029 ומגרש 1041. מבקשים כי זכויותיהם תוקצנה במגרש אחד.

המלצות החוקר :

לקבל את ההתנגדות בחלקה. מומלץ כי שמאי התכנית יענה בחיוב להתנגדות ככל האפשר.

החלטת הוועדה :

לקבל את המלצות החוקר.

לאור ההחלטה על הכנת טבלת איזון והקצאה חדשה לכלל תחום התכנית, שמאי התכנית יפעל עפ"י המלצת החוקר.

התנגדות מס' 51.

המתנגד : עו"ד הילה וינטרוב ממשרד נתן מאיר ושות' בשם טרמוסינטקס החזקות בע"מ. מצורפת חו"ד שמאית של אריה קמיל, שמאי מקרקעין.

פרטי המקרקעין :

גוש : 7650, **חלקות :** 240

מגרש התמורה :

מהות ההתנגדות : המתנגדת הינה בעלים של חלקה 240 אשר נחלקת בין רעננה והרצליה וחלקים ממנה הופקעו לטובת כביש 531 במסגרת תת"ל 15. חלקה זו רשומה כיום כמספר חלקות חדשות שונות. לטענת המתנגדת לא קיבלה פיצויים בגין ההפקעה של תת"ל 15 וגם לא קיבלה זכויות בתכנית המופקדת בגין אותו שטח. המתנגדת נכנסה לטבלאות האיזון וההקצאה עם שטח של 17 מ"ר בלבד (חלקה חדשה 398). מבקשת להוסיפה לטבלאות ההקצאה כבעלת זכויות של כל החלקים של חלקת מקור 240 המצויים בתחום העיר רעננה, לרבות השטח שהופקע לתת"ל 15 והמצוי בקו הכחול של התכנית אולם לא קיבל הקצאה 'מעל הקו'.

המלצות החוקר :

לדחות את ההתנגדות בנושא פיצול החלקה וכל המשתמע מזה בין רעננה והרצליה. אין סמכות לרעננה לתכנן שטחים או חלקות בתחום רשות מקומית אחרת. החלק הנופל בהרצליה הוא בסמכותה הבלעדית של הרצליה. **לדחות את ההתנגדות לגבי חלקה 398.** בבדיקת המצב המאושר 398 בשטח 17 מ"ר מסומן מעין מובלעת קטנה בין דרכים ביעוד חקלאי וכך בצדק הוכנס ביעוד בטבלה. **לדחות את ההתנגדות בנושא חלקות 417 ו-420** אשר כלולות בדרכים ומסילות בתת"ל 15. בעלי זכויות שחתמו על "ההסכם המשולש" מקבלים זכויות בתכנית. אחרים אמורים לקבל את זכויותיהם בפיצוי כספי.

החלטת הוועדה :

לקבל את המלצות החוקר. לבעלת החלקה – חברת טרמוסינטקס (להלן: "החברה") אין הסכם משולש עם הוועדה המקומית או חברת נתיבי ישראל, ומאז שנת 2011 היא מנהלת הליכים כנגד הוועדה המקומית וחברת נתיבי ישראל ביחס לתביעות הפיצויים שהגישה, לרבות תביעה לפיצויי הפקעה.

לחברה לא עומדת "טענת הסתמכות" הואיל וכבר בראשית הדרך הובהרה לה ולבאי כוחה עמדת הוועדה המקומית ביחס לסירובה לחתום עמה על הסכם בדבר הכללתה בתכנית לאיחוד וחלוקה עתידית, תוך שחזור זכויות של השטחים שהופקעו לצורך כביש 531. העובדה כי נכון להיום טרם שולמו לחברה הפיצויים, כפי שנפסקו לטובתה במסגרת ההליכים המשפטיים השונים, נוגעת למחלוקת משפטית בינה לבין חברה אחרת – חברת ק.א.א. הטוענת כי היא זו הזכאית לפיצויים שנפסקו, ובשלב זה טרם ניתן פסק דין חלוט בערעור 11331/17 התלוי ועומד בבית המשפט העליון במחלוקת שבין שתי החברות כאמור. עקב כך, הגיעה החברה להסכמות עם חברת נתיבי ישראל והוועדה המקומית על עיכוב ביצוע תשלום הפיצויים עד לבירור ומתן פסק דין חלוט במחלוקת כאמור לעיל.

בנסיבות אלה, אין החברה רשאית לחזור בה מתביעות הפיצויים ולדרוש את ביטולן בכפוף להכללתה בתכנית האיחוד וחלוקה במסגרת הליך של שחזור הזכויות, במיוחד הדברים אמורים בכך שעד לרגע זה אין הכרעה שיפוטית בדבר זכאותה של החברה המתנגדת לקבלת הזכויות במקרקעין נשוא ההתנגדות.

כמו כן, **מחליטה הוועדה לדחות את ההתנגדות** באשר להכללת המקרקעין שבבעלות החברה ואשר מצויים מחוץ לתחום השיפוט של עיריית רעננה ומחוץ לתחום השיפוט שלה.

חלקת החברה: 240, בגוש: 7650, הייתה בשטח רשום של 34,831 מ"ר, כשמרביתה מחוץ לתחום השיפוט של רעננה ורק 5,433 מ"ר משטחה היו מצויים בתחום שיפוט העיר רעננה. בעקבות הליכי הפרצלציה ורישום שטחי הכביש על פי תת"ל 15, פוצלה חלקה 240 למספר חלקות בתחום העיר רעננה:

1. חלקה 398 בשטח של 17 מ"ר בייעוד חקלאי – נכללת בתחום התכנית, כיון ששטח זה לא הופקע ולא הוגשה תביעת פיצויים לגביו.

2. חלק מחלקה 417 בשטח של 4,077 מ"ר בייעוד דרך (כביש 531).

3. חלק מחלקה 420 בשטח של 1,340 מ"ר בייעוד מסילת ברזל.

לשטחים אלה (סעיף 2-3 לעיל) לא הוקצו זכויות והם לא נכללו במסגרת התכנית המופקדת מאחר והוגשו לגביהם תביעות פיצויים, נפסקו פיצויים כאמור, והתשלום מתעכב עקב הערעור התלוי ועומד בבית המשפט העליון כמפורט לעיל.

לעניין שיחזור זכויות - ר' סעיף 4 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה.

לעניין החלקות בתחום הרצליה - ר' סעיף 5 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה.

התנגדות מס' 52.

המתנגד: עו"ד מאירה רז, משרד עו"ד יובב פפר ב"כ המתנגדים. מצורפת חו"ד של השמאי דני פיינשטיין וחו"ד של האדריכל דני מאירי.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקות:** 142, 141, 174, 224, 75, 149, 235

מגרש התמורה: 1024

מהות ההתנגדות: תחילה מבהירה המתנגדת כי חלקה 223 היא חלקה תפוסה על ידי פולש ומבקשת להוציא את החלקה מההקצאה ולשלב במקומה הקצאה אחרת, או לחילופין לתקן את הטבלה בהתאם. טוען כי שווי התמורה שהוקצה למתנגדים הינו נמוך באופן יחסי בניגוד לסעיף 122 לחוק התכנון והבנייה. יש להתייחס לתועלת שולית פוחתת כתוצאה משטחן הגדול של הדירות. שווי המגרשים בעלי חזית מסחרית הוערך בחסר. מטרדי רעש נלקחו באופן חלקי בלבד, אין לתת מקדם שווי גבוהה יותר בשל קרבה לשצ"פ. חלקה 235 "דרך חקלאית" נכנסה ב 0.6 ויש להעריך לפי 1.0 כמו חלקה רגילה. ניתוח אדריכלי של התכנית מחייב כי יבוצעו תיקונים ושיפורים רבים בהוראותיה לרבות הגדלת מספר הדירות במגרשים, לאפשר הגבהת הבניינים ולתת דירות גג, להגדיל שטח הדירות הקטנות ל 82 מ"ר לפחות, להוסיף דירות גן, לבטל את הדרישה להקמת מועדון דיירים, אין הגיון לחייב הצמדת הבניין לחזית הרחוב, להתייחס באופן מיוחד למגרש שבו נקבעו שני בנינים. מתייחס לשלבי הפיתוח של התכנית אשר יעכבו את הבנייה.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות לגבי חלקה 223 שעל פי הטבלאות אינה בבעלות המתנגד. מעצם הסוגיה של חלקות תפוסות, על בעלים של חלקות תפוסות לפנות על חשבונם ואין מקום להוציא את החלקה מהתכנית דבר שפוגע בבעלים. **לדחות את**

ההתנגדות שמגרש התמורה שקבלו נמוך יחסית בניגוד לס' 122 לחוק. הטבלאות הן מאוזנות ולפיכך אין בסיס לטענה. בעניין זה ראה סעיף 13 להלן. **לדחות את ההתנגדות לגבי חלקה 235**. ראה הנמקה והרחבה בסיפא. **לדחות את ההתנגדות לגבי דירות גדולות וקטנות במגרשים**. התכנון נותן תמהיל של דירות בגדלים שונים דבר ראוי ונחוץ בשכונה ומטיב עם אוכלוסיות בעלות צרכים שונים. **לקבל את ההתנגדות לגבי דירות גן בחלקה**. ניתן בשלב הכנת בקשות להיתר לבדוק את העניין היות שנספח הבינוי הוא מנחה ולא מחייב. כ"כ גם לגבי מועדון דיירים שהיא אופציה על פי ס' 4.1. לדחות את ההתנגדות לגבי הצמדת הבניין לחזית הרחוב. הסבריו של אדריכל העיר לרצון ליצור "רחוב" הגיוניים ומשכנעים ואין פה פגיעה בזכויות המתנגדים. **לדחות את ההתנגדות לגבי שלבי הפיתוח**. השלבויות הייתה עקב לוח זמנים של פיתוח דרכים ובינתיים עקב פתיחת דרכים חדשות העניין שונה. **לדחות את ההתנגדות בעניין דירות גג**. התכנית אינה אוסרת דירות גג. אין מקום להגביה את הבניינים עקב מגבלות של טיסה וקיבולות בנייה.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר בחלקן ולדחות את ההתנגדות בנוגע לערכים שמאיים שנקבעו ע"י שמאי הוועדה, תמהיל דירות ונושאים תכנוניים העולים בחו"ד האדריכל - לעניין זה ר' סעיפים 8-11 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה. לעניין דירות גן - ר' סעיף 6 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה. לעניין שלבי הפיתוח - ר' סעיף 12 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה. לעניין שווי דרכים, ר' סעיף 3 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה. לעניין מיקום מגרש התמורה ביחס וקרקע תפוסה ע"י פולשים - לאור ההחלטה על הכנת טבלת איזון והקצאה חדשה לכלל תחום התכנית, שמאי התכנית יבחן את המבוקש ויפעל בהתאם, במידת האפשר.

התנגדות מס' 53.

המתנגד: עו"ד מאירה רז, משרד עו"ד יובב פפר ב"כ המתנגדים. מצורפת חו"ד של השמאי דני פיינשטיין וחו"ד של האדריכל דני מאירי.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקות:** 358, 419

מגרש התמורה: 1005

מהות ההתנגדות: המתנגדת טוענת כי שווי התמורה שהוקצה למתנגדים נמוך באופן יחסי בניגוד לסעיף 122 לחוק התכנון והבנייה. ניתוח אדריכלי של התכנית מחייב כי יבוצעו תיקונים ושיפורים רבים בהוראותיה לרבות הגדלת מספר הדירות במגרשים, לאפשר הגבהת הבניינים ולתת דירות גג, להגדיל שטח הדירות הקטנות ל 82 מ"ר לפחות, להוסיף דירות גן, לבטל את הדרישה להקמת מועדון דיירים, אין הגיון לחייב הצמדת הבניין לחזית הרחוב, להתייחס באופן מיוחד למגרש שבו נקבעו שני בנינים. מתייחס לשלבי הפיתוח של התכנית אשר יעכבו את הבנייה. נדרש תיאום עם תאגיד מי רעננה בנוגע לרדיוס מגן ב' המצוי בתחום מגרש התמורה. נפלה טעות סופר בטבלאות ההקצאה, מבקשים לעדכן בעלויות על פי נסח טאבו מעודכן.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות שמגרש התמורה שקבלו נמוך יחסית בניגוד לס' 122 לחוק. הטבלאות הן מאוזנות ולפיכך אין בסיס לטענה. **לדחות את ההתנגדות לגבי חלקה 235**. ראה הנמקה והרחבה בסיפא. **לדחות את ההתנגדות לגבי דירות גדולות וקטנות במגרשים**. התכנון נותן תמהיל של דירות בגדלים שונים דבר ראוי ונחוץ בשכונה ומטיב עם אוכלוסיות בעלות צרכים שונים. **לקבל את ההתנגדות לגבי דירות גן בחלקה**. ניתן בשלב הכנת בקשות להיתר לבדוק את העניין היות שנספח הבינוי הוא מנחה ולא מחייב. כ"כ גם לגבי מועדון דיירים שהיא אופציה על פי ס' 4.1. **לדחות את ההתנגדות לגבי הצמדת הבניין לחזית הרחוב**. הסבריו של אדריכל העיר לרצון ליצור "רחוב" הגיוניים ומשכנעים ואין

פה פגיעה בזכויות המתנגדים. **לדחות את ההתנגדות** לגבי שלבי הפיתוח. השלבויות הייתה עקב לוח זמנים של פיתוח דרכים ובינתיים עקב פתיחת דרכים חדשות העניין שונה. **לדחות את ההתנגדות** בעניין דירות גג. התכנית אינה אוסרת דירות גג. אין מקום להגביה את הבניינים עקב מגבלות של טיסה וקיבולות בנייה. **לקבל את ההתנגדות** בעניין עדכון הרשימה: שגיאה חיים נפטר ובנסח הרישום מופיעים יורשיו ויש לעדכן על פי הנסח. כ"כ מצביע על טעות סופר של גב' מועלם כרמלה ומר שגיאה חיים. לכ"א צ"ל 650\45144 חלקים. יש להגיש את האישורים הרלבנטיים לשמאי התכנית לעדכון הפרטים. **לדחות את ההתנגדות** לגבי מגרשים עם שני בניינים. התכנית מאפשרת שינויים בהעמדת הבניינים. ראה ס' 4.1.2 א'.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר, למעט בנושא דירות הגן ושלבויות פיתוח – לעניין זה ר' סעיפים 6 ו-12 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה.

לעניין ההמלצה בנוגע לחלקה 235, הרי שאינה רלוונטית להתנגדות זו מאחר שההתנגדות אינה מתייחסת לחלקה 235. בנוגע לנושאים תכנוניים כלליים העולים בהתנגדות ר' סעיפים 8-11 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה.

התנגדות מס' 54.

המתנגד: עו"ד מאירה רוז, משרד עו"ד יובב פפר ב"כ המתנגדים. מצורפת חו"ד של השמאי דני פיינשטיין וחו"ד של האדריכל דני מאירי.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה ישנה:** 19, **חלקות חדשות:** 358, 419

מגרש התמורה: 1007

מהות ההתנגדות: טוען כי שווי התמורה שהוקצה למתנגדים הינה נמוך באופן יחסי בניגוד לסעיף 122 לחוק התכנון והבנייה. ניתוח אדריכלי של התכנית מחייב כי יבוצעו תיקונים ושיפורים רבים בהוראותיה לרבות הגדלת מספר הדירות במגרשים, לאפשר הגבהת הבניינים ולתת דירות גג, להגדיל שטח הדירות הקטנות ל 82 מ"ר לפחות, להוסיף דירות גן, לבטל את הדרישה להקמת מועדון דיירים, אין הגיון לחייב הצמדת הבניין לחזית הרחוב, להתייחס באופן מיוחד למגרש שבו נקבעו שני בניינים. מתייחס לשלבי הפיתוח של התכנית אשר יעכבו את הבנייה. יש להתייחס לתועלת שולית פוחתת כתוצאה משטחן הגדול של הדירות. שווי המגרשים בעלי חזית מסחרית הוערך בחסר. מטרדי רעש נלקחו באופן חלקי בלבד, אין לתת מקדם שווי גבוהה יותר בשל קרבה לשצ"פ. מבקשים לאחד את זכויותיה של אלפיה דורית למגרש 1007, וכן להוסיף את אורבן-כצנשטיין יעל למגרש 1005 או 1007.

המלצות החוקר:

ראה המלצות להתנגדויות 52 ו 53 לעיל.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר בחלקן ולדחות את ההתנגדות בנוגע לערכים שמאיים שנקבעו ע"י שמאי הוועדה, תמהיל דירות ונושאים תכנוניים העולים בחו"ד האדריכל - לעניין זה ר' סעיפים 8-11 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה.

לעניין דירות גן - ר' סעיף 6 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה.

לעניין שלבי הפיתוח – ר' סעיף 12 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה.

לעניין עדכון הבעלויות וההקצאות במגרשי התמורה – לאור ההחלטה על הכנת טבלת איזון והקצאה חדשה לכלל תחום התכנית, שמאי התכנית יבחן את המבוקש ויפעל בהתאם, במידת האפשר.

התנגדות מס' 56.

המתנגד: עו"ד מאירה רז, משרד עו"ד יובב פפר ב"כ המתנגדים בשם האחיות גטניו ניצה, אלפיה דורית ובן ארי איריס.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה:** 358

מגרשי התמורה: 1005, 1006, 1007

מהות ההתנגדות: לפי לוח האיזון וההקצאות זכאיות לקבל חלקים ממגרשי 1005, 1006, 1007. מדובר בשלוש אחיות. הן מתנגדות לפיצול המוצע ומבקשות כי זכויותיה של בן ארי איריס יאוחדו במגרש 1005 כך שתקבל 2.10% בו: של גטניו ניצה יאוחדו במגרש 1007 כך שתקבל 2.10% בו: אלפיה דורית – לאחד זכויותיה במגרש 1007 ואם יש עודפים מ 1006 להעביר למגרש 1007.

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות. מומלץ כי שמאי התכנית יבדוק בחיוב את הבקשה לשינוי המבוקש ככל האפשר.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר.

לאור ההחלטה על הכנת טבלת איזון והקצאה חדשה לכלל תחום התכנית, שמאי התכנית יבחן את המבוקש ויפעל בהתאם, במידת האפשר.

התנגדות מס' 57

המתנגד: עו"ד מאירה רז, משרד עו"ד יובב פפר ב"כ המתנגדים.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה:** 26

מגרש התמורה: 1009

מהות ההתנגדות: יש לערוך את תכנית רע/מק/2020 ותכנית רע/מק/2021 כתכנית אחת וכמתחם אחד לאיחוד וחלוקה היות שבמצב הקיים כולם שווים זה לזה ובמצב החדש וכשתוצאות ההליך שונות לגביהם באופן יסודי. כך לדוגמה בעלים שמקבלים במתחם התעסוקה זכאיים לקבל רק 35% ממה שמקבלים בעלים במגרשי מגורים. כ"כ התכניות גובלות ומשולבות זו בזו. אפליה בקשר ליחס שונה של תת"ל 15 וההסכם המשולש וכן כביש 531. תכנית 3000 תכנית המתאר של רעננה מתייחסת לשתי החטיבות כאזור התייחסות אחד.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות לגבי שתי תכניות ולא תכנית אחת. ראה הנמקה בסיפא. **לדחות את ההתנגדות** לגבי ההסכם המשולש. ניתנה אפשרות לבעלים לחתום על ההסכם המשולש או לקבל פיצוי הפקעה. מי שקיבל פיצוי לא יכול להתחרט ולחזור להסכם המשולש. **לדחות את ההתנגדות לגבי תכנית רע\3000.** מדובר בתכנית מתאר המתווה הכללים להכנת תכנון מפורט. ראה סיפא.

החלטת הוועדה:

לא לקבל את המלצת החוקר בנוגע לאיחוד 2 התכניות לכדי תכנית אחת.

הוועדה מחליטה לאחד את שתי התכניות לתכנית אחת, ר' סעיף 1 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה.

התנגדות מס' 59.

המתנגד : עו"ד מאירה רז, משרד עו"ד יובב פפר ב"כ המתנגדים.

פרטי המקרקעין :

גוש : 7650, **חלקה ישנה :** 45, **חלקה חדשה :** 374

מגרשי התמורה : חלקת המתנגד אינה נכללת בתחום תכנית זו. נכנסת במלואה לתכנית רע/מק/2021.

מהות ההתנגדות : יש לערוך את תכנית רע/2020 ורע/2021 תכנית אחת וכמתחם אחד לאיחוד וחלוקה היות שבמצב הקיים כולם שווים זה לזה ובמצב החדש וכשתוצאות ההליך שונות לגביהם באופן יסודי. כך לדוגמה בעלים שמקבלים במתחם התעסוקה זכאיים לקבל רק 35% ממה שמקבלים בעלים במגרשי מגורים. כ"כ התכניות גובלות ומשולבות זו בזו. אפליה בקשר ליחס שונה של תת"ל 15 וההסכם המשולש וכן כביש 531. תכנית רע/3000 תכנית המתאר שלל רעננה מתייחס לשתי החטיבות כאזור התייחסות אחד.

המלצות החוקר :

ראה המלצות החוקר להתנגדות מס' 52,57 לעיל וכן התייחסויות בסיפא.

החלטת הוועדה :

לא לקבל את המלצת החוקר בנוגע לאיחוד 2 התכניות לכדי תכנית אחת.
הוועדה מחליטה לאחד את שתי התכניות לתכנית אחת, ר' סעיף 1 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה.

התנגדות מס' 62.

המתנגד : עו"ד עפרה קיים בשם גרשון ריטה, שרייבר סוטרלנה, וויליאם סביט, פול סגיוביץ, ולפקוביץ יוליוס.

מצורפת חו"ד שמאית של דרור ברלב, שמאי מקרקעין.

פרטי המקרקעין :

גוש : 7650, **חלקה :** 26

מגרש התמורה : 1009

מהות ההתנגדות

המתנגדים מבקשים להקצות להם בניין/מגרש אחד משותף לכולם.

על החלקה של המתנגדים נמצאים פולשים. מבקשים הגדלת זכויות הבנייה על מנת שניתן יהיה לפנות את הפולשים.

מבקשים לעדכן את הקו הכחול בין רע/מק/2020 ו- רע/מק/2021 כך שישקף את המתווה הקיים ב רע/3000.

מבקשים להסיר את סעיף קטן 3 בסעיף 6.1 "שלבי פיתוח" מהתנאים לקבלת היתרים.

להוסיף מקדם תיאום 0.95 למגרשים 1005-1009 הגובלים עם כביש הגישה מדרך הפארק לתחנת הרכבת.

נדרש לקזז את שווי זכויות המסחר או להפחית 7.5% משווי המגורים במגרש. לחילופין, עדיף לרכז את שטחי המסחר

בנפרד מבנייני המגורים. מבוקש למצוא חלופות תכנוניות להגדלת הצפיפות במתחם A.

המלצות החוקר (כפי שפורטו בדו"ח המלצות החוקר לתכנית רע/מק/2021)

לקבל את ההתנגדות (בחלקה) לגבי רצון השותפים לקבל את זכויותיהם במגרשים ביחד ועל פי זכויותיהם. קרוב

לודאי שיהיה צורך לצרף אחרים לאותו מגרש.

לדחות את ההתנגדות לגבי פולשים במגרשי התמורה – יהיה על הבעלים מקוריים של החלקות עליהן יש פולשים

לפנותם. בטבלאות אין מקדם עבור צורך לפנות פולשים היות שעל הבעלים של חלקות המקור החובה לפנות את

החלקה כדי שיוענק להם מגרש תמורה. לדברי הועדה המקומית היא אינה רשאית לפנות פולשים מקרקעות בבעלות

פרטית אלא רק מפלישות לשטחים ציבוריים.

לדחות את ההתנגדות בדבר אי התאמה כביכול מבחינת השטח לתכנית רע\3000. תכנית רע\3000 היא תכנית מתאר שלא ניתן על פיה להוציא היתרים והיא קובעת שיש להכין תכניות מפורטות כדי לקבוע גבולות מתחמים, שטחם המדויק והוראות להוצאת היתרים.

החלטת הוועדה

לקבל את המלצות החוקר.

התנגדות מס' 63 (הוגש מסמך התנגדות אחד לשתי התכניות)

המתנגד : מאירה ויונתן עוזרי בליווי תצהיר מאושר ע"י עו"ד כרמית מינס דגן.

פרטי המקרקעין :

גוש : 7650, **חלקה :** 26

מגרש התמורה בתכנית רע/מק/2020 : 1009

מגרש התמורה בתכנית רע/מק/2021 : 111

מהות ההתנגדות

דורשים לקבל הקצאה במגרש של לא פחות מגודלן של 3 דירות. בנוסף מבקשים כי כל יתרת המגרש תעמוד לרשותם למסחר ותעסוקה, כולל מגרש מס' 111.

המלצות החוקר (כפי שפורטו בדו"ח המלצות החוקר לתכנית רע/מק/2021)

לדחות את ההתנגדות. ההתנגדות לא בוססה על שום תחשיב או הנמקה תכנונית ו\או שמאית. תחשיב שמאי התכנית הוסבר להם בעת שמיעת ההתנגדות.

החלטת הוועדה

לקבל את המלצות החוקר.

התנגדות מס' 64.

המתנגד : עו"ד עודד ישראלי בשם אלה גלבוע, משה עמית ויורשי אביבה ושלמה אבני ז"ל. מצורפת חו"ד שמאית של ארז כהן, שמאי מקרקעין.

פרטי המקרקעין :

גוש : 7650, **חלקה :** 27

מגרשי התמורה : 1008, 1023, 1038

מהות ההתנגדות : על חלק מחלקות המתנגדים חלה תת"ל 15 ופורסמו צווי הפקעה. הבעלים לא קבלו פיצויי ותחת זאת חתמו על "הסכם משולש". חלקת מקור 27 חולקה במסגרת רישום ההפקעה של תת"ל 15, ונכללת באופן חלקי בטבלאות האיזון וההקצאה של תכנית רע/מק/2020 והיתרה בתכנית רע/מק\2021. חלקות ביעוד היסטורי לדרך נכללו בתכנית והוקצו להן זכויות וזאת בניגוד לפסיקת בית המשפט העליון כי חלקות ביעוד במצב תכנוני הקיים לדרך לא יכללו באיזון. ללא מתן שווי לדרך שווי הזכויות של המתנגדים היה גבוה יותר (ס' 10 לחו"ד שומת המתנגדים). טוען כי הטבלאות לא הוכנו לפי תקן 15 דבר שפוגע בזכויות המתנגדים. קבלו זכויות בשלושה מגרשים המרוחקים זה מזה. מבקשים לרכז זכויותיהם במגרשים שלמים וקרובים אחד לשני ובמידת האפשר לכל מתנגד מגרש נפרד. יורשי אבני מבקשים לקבל זכויות בהתאם להסכם שנחתם ובמידת הצורך להרחיב את גבול התכנית. זכויות היסטוריות ופוטנציאל מתכניות קודמות לרבות התכנית המנדטורית ונחלות. מעלה הצורך למקדמי שוליות בגדלי דירות.

המלצות החוקר :

אכן חלקה 27 שהיא חלקת מקור לא נכללה בשטח התכנית. תחת זאת נכנסו חלקות חדשות לתכנית 2020 כדלהלן: חלקה 417 חדשה בשטח 20,484 מ"ר ביעוד נחל ודרך וחלקה חדשה 360 בשטח 13,968 מ"ר ביעוד חקלאי. מגרשי התמורה הם 1008,1038 ו 1023. **לדחות את ההתנגדות.** היות שהמתנגדים חזרו בהם מההתנגדות בעת הדיון וכפי שהוסכם עם שמאי התכנית יוכלו להציע שינויים בתוך משפחת הבעלים. **לדחות את ההתנגדות** לגבי הרחבת גבולות התכנית. גבולות התכנית נקבעו בידי המתכננים מתוך שיקולים תכנוניים - מקצועיים. אשר לתקדים שצוטט לגבי הרחבת הגבול, גם המלצה היא נקבעה מתוך ראייה מקצועית תכנונית ואין להקיש ממנה במקרה אשר לפנינו. אשר להסכמים שנחתמו בין שלושת הגורמים ("ההסכם המשולש") זה בין החותמים עליו ולא אדרש לזה במסגרת שמיעת ההתנגדויות לתכנית 2020. לגבי סוגיית שווי דרכים, מאושרים ו"מתרוכות" ראה התייחסות בסיפא. **לדחות את ההתנגדות** בקשר להסכם בין עיריית רעננה לבין שלמה אבני בנושא מכון שאיבה היות שבחוזה כתוב בתכנית עתידית ולא הוכנס לתכנית זו. הנושא הוא בין החתומים עליה ואין מקום להתייחס אליו במסגרת שמיעת ההתנגדות לתכנית זו. בדיון אמרה היועצת המשפטית גב' גל כי הנושא ייבדק ויתכן כי יהיה צורך לדון בעתיד במסגרת תכנונית עתידית. לגבי ההסתייגויות של השמאי ארז כהן בדיון: התכנית המנדטורית בוטלה ל"מעשה" על ידי תמ"מ 2/23. דוחה את ההתנגדות בעניין הצורך לחשב שוליות בגדלי הדירות עקב שונות גדולה בין הממוצעים בגודל. נושא זה שייך יותר לנספח הבינוי שהוא נספח מנחה ולא מחייב. מעבר לצורך לא נראה על פני הדברים כי יש מקום להכניס מקדם שוליות בטבלאות האיוון כאשר לא מדובר בשונות יוצא דופן.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר. ר' סעיפים 1, 3 ו-4 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה.

התנגדות מס' 66 (הוגש מסמך התנגדות אחד לשתי התכניות)

המתנגד: עו"ד עודד ישראלי. מצורפת חו"ד שמאית של ארז כהן, שמאי מקרקעין.

פריטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה:** 28

מגרש התמורה בתכנית רע/מק/2020: 1019

מגרשי התמורה בתכנית רע/מק/2021: 103, 105, 111

מהות ההתנגדות

כשנערכה תת"ל 15 נחתם הסכם משולש בין הבעלים עם מע"צ ועם הרשות המקומית. בהסכם הובטח שיינתנו זכויות לבעלים לכשתוכן תכנית ובמסגרת חלוקה מחדש והקצאות. מחלקת המקור 28 נגרע שטח של 10,128 מ"ר משתי התכניות. שטח שלא ניתנו זכויות לגביו. הפרה בוטה של ההסכמים המשולשים.

"חלקות דרך" או "מתרוכות" בבעלות המדינה או הרשות המקומית צריכות להיכנס לטבלת האיוון מתחת לקו ולא לקבל שווי. הכללת שטח כזה משמעותו הפחתת זכויות מיתר הבעלים בתכנית.

לא הובא בחשבון יתרון לגודל בחלקה הקיימת. בוצע שחזור זכויות חלקי. ניתן שווי בלתי סביר לשפ"פ. לא הובא בחשבון שוליות שטח בדירות גדולות. ניתנו מקדמים שגויים ביחס לשימושים ציבוריים ללא שקלול סביר של שווי קרקע ליח"ד.

המלצות החוקר (כפי שפורטו בדו"ח המלצות החוקר לתכנית רע/מק/2021)

לדחות את ההתנגדות (המשתמע בבדיקה ראשונית של ארז כהן השמאי) כי 10,128 מ"ר לא נכללו בתכנית כי לא נכללו בחלקה החדשה 362. אכן חלקה 28 הומרה בחלקה מס' 362 בתכנית רע/2012 בשלמות וכלולה באיחוד וחלוקה בשטח. לחלקה כ 120 בעלים במושע בחלקם שמות משפחה זהים. מגרשי תמורה 103, 105 ו- B103. לאמור 10,128 מ"ר לא

נכללו בתכנית. גבולות התכנית נקבעו על פי שיקולים תכנוניים ולא לפי גבולות של חלקות ולפיכך ידוע כי לעתים חלקות וגושים נחתכים על ידי תכנית.

לקבל בחלקה את ההתנגדות לגבי דרכים, דרכים היסטוריות וכד' ראה המלצות בסיפא. לדחות את ההתנגדות לגבי תקן 15. לא מצאתי כי הטבלאות סותרות תקן 15.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר בחלקן ולדחות את ההתנגדות.

בנושא שווי דרכים ומתרוכות – ראה סעיף 3 לעיל.

בנושא שחזור זכויות – ראה סעיף 4 לעיל.

התנגדות מס' 67.

המתנגד: ד"ר ישראל וינבויס, עו"ד בשם יוסף דוברבוסקי, שלמה דוברבוסקי, לאה שרייבר, אלישע ומרים האוסמן, ד"ר ישראל אברהם וינבויס. מצורפת חו"ד שמאית של אוהד דנוס, שמאי מקרקעין.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה:** 22

מגרשי התמורה: 1002, 1004

מהות ההתנגדות: שווי מצב קודם צריך לעמוד על 2,200 ₪ למ"ר קרקע ביעוד חקלאי טרם אישור תכנית רע/3000. שיחזור זכויות שנערך בטבלאות ההקצאה פוגע בשווי המוקצה לבעלי חלק החלקה הנדונה. חלקים יחסיים בהקצאת המגרשים אינם נסגרים ל-100%, לא הובאו בחשבון חדרי היציאה לגג המותרים ב 20 מגרשים בשווי הראוי, שווי קרקע למ"ר מבונה למגורים בשווי גבוה מהראוי כתוצאה מאי ייחוס מקדמי שווי רלבנטיים לעסקאות השוואה, לא ניתן לנתח עד תום את הערכות השווי כי אין מספיק מידע בטבלאות, מגרשים 1002, 1004 אינם תואמים הנחיות תקן 15 ו"קרוב ככל האפשר", הקצאת זכויות של ישראל וינבויס בשני מגרשים במקום לרכוש במגרש אחד.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות לגבי שווי הקרקע במצב נכנס. מטרת ציון השווים היא לצורך קביעות יחסיות לצורך טבלאות האיזון ואינם בהכרח מחירי שוק מעודכנים. **לדחות את ההתנגדות** בנושא "שחזור זכויות". ככלל לא צריך להיות "שחזור זכויות" ובנושא הדיון הדבר נבע מהוראות תת"ל 15 וחוות הדעת משפטיות. ראה בסיפא. **לדחות את ההתנגדות** לגבי אי סגירה ב 100%. בטבלאות אשר בידי הן כן סגורות ב 100% אך פעמים קורה בטבלאות כי עקב עיגול נתונים באקסל קורה סטיות קטנות. **דוחה את ההתנגדות** לגבי אי ייחוס מקדמי שווי רלבנטיים לעסקאות ההשוואה, אין סיבה להעדיף דעתו של שמאי המתנגד בעניין זה על זו של שמאי התכנית. **לדחות את ההתנגדות** לגבי "קרוב ככל האפשר". מגרשי התמורה הם באותו חלק הדרומי של התכנית כאשר המרחק האווירי בין חלקה 22 לבין מגרש 1004 הוא כ 1,000 מ'. **לקבל בחלקה את ההתנגדות** בדבר איחוד זכויותיו של עו"ד וינבויס למגרש תמורה אחד. יש הגיון בהתנגדות זו וממליץ כי שמאי התכנית יבדוק את האפשרות להיענות לו.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר.

לעניין שחזור זכויות, ר' סעיף 4 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה.

לאור ההחלטה על הכנת טבלת איזון והקצאה חדשה לכלל תחום התכנית, שמאי התכנית יפעל בכל הנוגע לאיחוד זכויותיו של עו"ד וינבויס עפ"י המלצת החוקר.

התנגדות מס' 69 (הוגש מסמך התנגדות אחד לשתי התכניות)

המתנגד: עו"ד אביב טסה, בשם אחרק רויטל, בני וסמדר אלימלך, שביט א.ש ניהול נדל"ן בע"מ, ת.ש.ב קפיטל גרופ בע"מ. **פרטי המקרקעין:**

גוש: 7650, **חלקה:** 28

מגרש התמורה בתכנית רע/מק/2020: 1019

מגרשי התמורה בתכנית רע/מק/2021: 103, 105, 111

מהות ההתנגדות

מרבית הזכויות הוקצו למתנגדים בתכנית רע/מק/2021.

לאחד את שתי התכניות לתכנית אחת ולהקצות למתנגדים במסגרתה זכויות במרוכז. יש להתייחס לחטיבת הקרקע כולה כמקשה אחת בתכנית אחת אשר תאזן באופן סדיר וראוי את זכויות בעלי הקרקע.

אי הכללת כל חלקה 28 (כולל השטח שלא בתחום המוניציפאלי של רעננה), מנוגד להסכמים המשולשים שנחתמו ולהתחייבות הוועדה המקומית.

עיריית רעננה ממשיכה להתייחס לכלל שטח חלקה 28 לצורך חיובי ארנונה, היטלים וכו'.

בטבלת ההקצאות לא ניתן מקדם הפחתה למושע, לא הייתה התחשבות בהסכמי שיתוף ובקבוצות שהתגבשו.

המלצות החוקר (כפי שפורטו בדו"ח המלצות החוקר לתכנית רע/מק/2021)

לדחות את ההתנגדות הטוענת כי נגרם למתנגדים נזק כלכלי. לא צורפה חוות דעת שמאית התומכת בכך והיא נותרה טענה בעלמא. **לדחות את ההתנגדות לגבי מתן מגרשי תמורה בשתי תכניות.** החלקה אינה כלולה בתכנית 2021. ציון בחוות הדעת המלווה כי החלקה כלולה באיחוד וחלוקה. ברשימת החלקות בגבולות התכנית מצב המאושר בתכנית חלקה 28 2020 גם אינה מופיעה. עם זאת היא מופיעה בטבלאות איחוד וחלוקה בתכנית 2020 עם ציון מספר חלקה חדשה 417, חלקה במושע עם בעלים רבים. מגרש התמורה ב 2020 הוא 1019 מגורים ד' בחלק הדרום מערבי של התכנית. בטבלאות של תכנית 2021 חלקה 417 מופיעה בבעלות של מדינת ישראל. מתוך סה"כ שטח החלקה 42,948 מ"ר 9,855 מ"ר כלולות בתכנית 2021 ומגרש התמורה הוא חלקים במגרש 105. נציין כי חלקה 417 היא כלולה בדרך קיימת 531. לפיכך מהנסיבות המתוארות לעיל דרושת בדיקה של הוועדה המקומית אם הבעלים קבלו פיצויי הפקעה או חתמו על הסכמים במסגרת ההסכם המשולש ולתקן את הטבלה במידת הצורך.

החלטת הוועדה

לקבל את ההתנגדות בחלקה בנוגע לאיחוד שתי התכניות, ראה סעיף 1 לעיל בפתיח להחלטה.

לדחות את יתר ההתנגדות. לעניין אי הכללת חלקה 28 במלואה – ראה סעיף 5 לעיל.

לעניין שחזור זכויות – ראה סעיף 4 לעיל.

לאור ההחלטה על הכנת טבלת איזון והקצאה חדשה לכלל תחום התכנית שמאי התכנית יבחן את המבוקש בהתנגדות זו בנוגע להסכמי שיתוף שהתגבשו בין קבוצות בעלים ויפעל במידת האפשר.

התנגדות מס' 71

המתנגד: עו"ד נבון קצב, בשם כהן אופיר, דגודגה יצחק

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה:** 28 (חלק מחלקה 362 חדשה)

מגרש התמורה: 1019

מהות ההתנגדות: בטבלת האיזון יש להתייחס למלוא שטח הקרקע שהייתה בבעלות המתנגדים (250 מ"ר ביעוד חקלאי) ולחשב מחדש מצב נכנס ומצב יוצא. טוענים ששווי הזכויות הוערך באופן שגוי והמתנגדים הופלו לרעה. היה

ראוי לרכז את זכויותיהם בתכנית רע/מק/2020 ולא לפצל זכויותיהם בין שתי תכניות. לא ראוי היה ליתן לכ"א מהם זכויות בתכנית לפי שטח מזערי של 20 מ"ר קרקע בלבד מתוך 320 דונם עליהם חלה התכנית. נוסחת השוויון היחסי נועדה להבטיח שכל בעלי המגרשים ייהנו ויפגעו במידה שווה, ככל האפשר, ויעשה צדק עם כולם. לתכנית לא נערך 'שיתוף ציבור'. היה ראוי ליצור רצף תכנוני למגורים שיחול על כל שטח המתנגדים וגם על רע/מק/2021, לאור הביקוש הרב לדירות ולהעביר התעסוקה למקום אחר בעיר. יש להביא בחשבון את יתרון הגודל של חלקת מקור בשטח של כ- 32 דונם. יש להגדיל את הקו הכחול דרומה כך שיכלול שטח גדול יותר מחלקת מקור 28, מה שיאזן את התמורות לבעלי הקרקע במתחם התעסוקה לעומת הזכויות במתחם המגורים ויקטין את פער השווי. לא תואם את רע/3000, יש להגדיל מס' יח"ד ושטח עיקרי למגורים. הפרשות לשב"צ גדולות מדי. במגרש 1019 יש 140 בעלים, יש להתחשב במקדם מושע גדול בהתאם. לקבוע בהתאם את מקדם השוליות למגרשים בעלי צפיפות גבוהה ודירות גדולות. להתחשב בזה שלדירות הגג מוקנות זכויות של חדרי גג מתכניות קודמות. מבקשים לראות את המקדמים בהם נקט השמאי לכל מגרש. חלקה 418 בשטח 10 דונם (חלק מחלקת מקור 28) לא נכללה בתכנית ולפיכך קיימת פגיעה בזכויות בעלי הקרקע.

המלצות החוקר:

לקבל בחלקה ההתנגדות. מובהר כי חלקות שנכללו בתת"ל 15 בתחום התכנית זכותם לתבוע פיצויי אלא אם חתמו על ההסכם המשולש אך הובהר שלא ניתן לתבוע במקביל. מומלץ כי העניין ייבדק שוב על ידי שמאי התכנית והיועצת המשפטית של העירייה. **לדחות את ההתנגדות** לגבי הפליה לעומת זכויות אחרים. שוכנעתי כי הטבלאות מאוזנות. **לדחות את ההתנגדות לגבי** זכות לפי 127 אי לחוק. אם לדעתו של המתנגד סעיף זה רלבנטי לתכנית המופקדת זכותו עומדת לתבוע את הועדה המקומית ואין זה עניין של התנגדות לתכנית ואין מקום להגיש לחוקר חומר או תחשיבים נוספים. **לדחות את ההתנגדות לגבי שיתוף הציבור.** התקיימו כל ההליכים המתחייבים לרבות פרסום ההפקדה ושמיעת ההתנגדות.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר המתייחסות לתכנית רע/מק/2020 ולדחות את ההתנגדות.

לנושא שחזור הזכויות – ר' סעיפים 4 ו-5 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה.

לעניין שינוי הקו הכחול – ר' סעיף 1 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה.

התנגדות מס' 72.

המתנגד: עו"ד אלי וילצ'יק, עו"ד מירב ברנע. מצורפת חו"ד שמאית של שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה:** 28

מגרש התמורה: 1019

מהות ההתנגדות: מתייחס גם לתכנית 2021 וטוען כי התכנית פוגעת פגיעה קשה במתנגדים. לפיכך הועדה מתבקשת לאחד את שתי התכניות לתכנית אחת ולהקצות למתנגדים זכויות מרוכזות במגרש תמורה אחד. כ"כ מפנה לפגמים נוספים על פי חוות דעת השמאי מטעמו. יש לתקן את השווי של מגרש B 103 המיועד לשפ"פ בהתאם לשווי כלל מגרש 103 ולא רק משווי השטח המסחרי בו, להגדיל מספר יח"ד בתכנית בהתחשב ברע/3000, על אף הנאמר בסעיף 6.4 לתת"ל 15 חלקה 28 לא נכללה בשלמותה (לרבות החלק בתחום העיר הרצליה) ולא הוקצו לה מלוא הזכויות דבר שגורם נזק של 107,000,000 ש"ח, מצביע על חלקה 417 שנכנסה בגודל של כ 46 דונם במקום 43 דונם. יש להביא בחשבון מקדם מושע, לאחד את זכויות המתנגדים למגרש אחד, לתקן את רשימת החלקות הכלולות בתכנית במסמך העקרונות של טבלת ההקצאות של תכנית רע/מק/2021.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות לאחד את שתי התכניות. ראה הנמקה בסיפא. **לדחות את ההתנגדות לגבי שווי השפ"פ** בין מגרשי התעסוקה ומסחר. השפ"פ חושב לפי מקדם הלוקח בחשבון שווי כחצר כמקובל (כ 0.3). **לדחות את ההתנגדות בדבר הגדלת צפיפות יחידות דיור על פי רע/3000.**

תכנית רע/3000 היא תכנית מתאר הנותנת יעודים והנחיות על פי יש להכין תכנית מפורטת. ראה הנמקה בסיפא. לא ניתן להוסיף יח"ד מעבר שנקבע במגבלות הצרכים לשטחי ציבור ותשתיות אחרות.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר המתייחסות לתכנית רע/מק/2020. למעט בנושא איחוד 2 התכניות - ר' סעיף 1 לעיל בפתח הכללי להחלטת הוועדה.

בנושא חלק החלקה המצוי בתחום שיפוט הרצליה – ר' סעיף 5 לעיל בפתח הכללי להחלטת הוועדה.
בנוגע לנושאים תכנוניים כלליים העולים בהתנגדות – ר' התייחסות בפתח הכללי להחלטת הוועדה.

התנגדות מס' 74.

המתנגד: עו"ד אלי וילצ'יק

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה:** 246

מגרשי התמורה: 1032

מהות ההתנגדות: הועדה המקומית מתבקשת להימנע מאישור התכנית במתכונתה הנוכחית ולתקנה כך ששטח חלקת המקור המצוי בתחום העיר רעננה וכן השטח שהופקע במסגרת תת"ל 15 לרבות השטח שהופקע ושהעובר מוניציפלית להרצליה ייכנס לתכנית כשטח במצב נכנס כפי שמחויבת הועדה המקומית לפי תת"ל 15.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. לא ניתן להתייחס לשטח או חלקי חלקות אשר אינם בשטח השיפוט של רעננה וגם לא בסמכותה של הועדה המקומית רעננה להכין תכנית בשטח השיפוט של הרצליה. ה"הסכם המשולש" חלות לגבי כל רשות מקומית הנוגעת.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר. לעניין הכללת חלק החלקה המצוי בתחום שיפוט הרצליה – ר' סעיף 5 לעיל בפתח הכללי להחלטת הוועדה.

התנגדות מס' 75 (הוגש מסמך התנגדות אחד לשתי התכניות).

המתנגד: חבר יגאל ושמעון אריה בליווי תצהיר מאושר ע"י עו"ד אמיר שושני

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה:** 28

מגרשי התמורה: 1032

מהות ההתנגדות: המתנגד חתום בהסכם משולש בעניין שיחזור הזכויות, התכנית משחזרת זכויות רק בחלק מהחלקה. מבקש שיחזור בכל החלקה על מנת שלא יפגעו זכויותיו. פיצול זכויותיו לשתי תכניות גורם לו נזק. המתנגד מבקש להדגיש כי עיריית רעננה גבתה ממנו מיסים על כל השטח שבבעלותו לאורך כל השנים.

המלצות החוקר:

למתנגד חלק קטן במושע בחלקה יחד עם עשרות בעלים אחרים וקיבלו זכויות במגרש 1019 בתכנית זו ובמגרשים 103 בתכנית 2021. **לדחות את ההתנגדות.** ה"הסכם המשולש" מחייב את רעננה לגבי שטח הכלול בתכנית הנדון ולא מחוצה לה. **לדחות את ההתנגדות לנושא שתי תכניות לעומת תכנית אחת, ראה תשובה מפורטת בסיפא.**

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר, למעט בנושא איחוד 2 התכניות - ר' סעיף 1 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה.
ובנושא חלק החלקה המצוי בתחום שיפוט הרצליה - ר' סעיף 5 לעיל בפתיח הכללי להחלטת הוועדה.

התנגדות מס' 76 (הוגש מסמך התנגדות אחד לשתי התכניות)

המתנגד: עו"ד אסף גיתאית בשם ישראל אמויאל. מצורפת חו"ד שמאית של אריה בנג'נו, שמאי מקרקעין פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקות:** 22, 23, 121, 394 (230)

מגרשי התמורה: 1001, 1034, 1048, 1016

גוש: 7650, **חלקות:** 22

מגרשי התמורה: 107

מהות ההתנגדות

מגרשים המסווגים כדרך במצב קודם קיבלו מקדם של 0.6 בשונה מדרכים שהופקעו לכביש 531. יש לתת לכל הדרכים אותו ערך. מבקשים לקבל מגרש הקצאה קרוב לחלקה המקורית. מבקשים ביטול הקצאת זכויות סחירות לעיריית רעננה. במצב הקודם היו מעט בעלים ובמצב החדש ריבוי בעלים. מבקשים בשווי הזכויות המוקצות להביא בחשבון מקדם הפחתה לבעלות במושע. זכויותיו של מר ישראל אמויאל פוזרו על פני מספר מגרשים ובשתי התכניות. מבקשים לרכז זכויותיו על מנת לאפשר מימוש.

לחלקה 22 הוקצו זכויות בתא שטח 1001. זכויותיו קופחו הן בעניין גובה הבניין והן בשל גישה למגרש דרך מגרש 1002. מבקשים לקבוע מקדם התאמה בגין הדחיה והסדרת זיקת ההנאה. המגרש ממוקם בתחום רדיוס מגן ב' גורם שלא הובא בחשבון בטבלת ההקצאה.

בתכנית רע/מק/2021 הוקצה בניין בן ק"ק+7, בניגוד למפורט ברע/3000 - ק"ק+9. יש לתקן לצפיפות של 4.77 במקום 3.77 יח"ד לדונם. לחלקה 23 הוקצה מגרש לא רגולרי, רחוק מהחלקה מקורית. ללא מקדם התאמה שווי. יש לכלול את כל החלקה בתכנית ולייחס לחלקה מקדם שווי גדול יותר בגלל מיקומה במרכז. כמו כן מיקום המגרש החדש - סמוך לדרך הפארק ולאמפי פארק מוריד מערכו.

לחלקה 121 יש לבצע שיחזור חלקות. לתקן לצפיפות של 1.88 יח"ד במקום 1.41 יח"ד.

חלקה 230 (394) קיבלה הקצאה במגרש 1016 בו יש מחזיקים ומבנים לא חוקיים להריסה. יש להקצות מגרש אחר או לקחת בחשבון מקדם דחייה של 0.665 לפינוי פולשים. יש להבטיח זכויות בנייה נוספות שיוקצו למימון הפינוי של המחזיקים. לא ניתן מקדם תואם לקרבה לכביש סואן. חלקות דרך בבעלות מדינה או רשות מקומית צריכות להיכנס מתחת לקו. לתקן צפיפות ולבצע שיחזור חלקה.

לעיריית רעננה הוקצו שטחים סחירים במסגרת מגרשים 2005, 2008 שביעוד שב"צ.

שדה תעופה הרצליה - נמצא בסמיכות וחלות מגבלות בגינו אך לא הוצג כל סקר כנספח לתכנית, לעניין מגבלות בנייה, בחלק מהמגרשים, בשווי היחסי וההשפעה על האיזון בין המגרשים.

בתכנית רע/מק/2021 קיים סימון ל"מגדל עתידי", לא ברור למי מיועד. יש לייצר מגרשים עם סימון כזה גם בתכנית רע/מק/2020 על חשבון השטחים הציבוריים. בתכנית רע/מק/2020 - יש לבטל את השטח למסחר בקומת הקרקע במגורים ולהקצות במקומו יח"ד ושהמסחר ירוכז בנפרד. יש לקבוע שנספח הבינוי מנחה כדי לאפשר גמישות. יש

סתירה בין התכנית לבין תכנית המתאר רע/3000 הכוללת הוראות מחייבות בנוגע לצפיפות, לגובה ולמספר קומות. היטל השבחה - יש לתקן כך שירשם בהוראות התכנית - "היטל השבחה יגבה כחוק".

המלצות החוקר (כפי שפורטו בדו"ח המלצות החוקר לתכנית רע/מק/2021)

לדחות את ההתנגדות לגבי פיזור זכויות במגרשי תמורה שונים. הפיזור נובע מפיזור רב של זכויות מקוריות בחלקות שונות וריבוי בעלים. **לדחות את ההתנגדות** לגבי מספר הקומות בבניין והצפיפויות. מספר הקומות היא פונקציה של זכויות שניתן להקצות במגרש הספציפי ותכנון ארכיטקטוני כדי להגיע לאותן זכויות לרבות מגבלות גובה באותם מגרשים שיש צורך להגביל את הגובה. **לדחות את ההתנגדות** לגבי רדיוס מבאר מים וגישה למגרש. אלה נושאים רלבנטיים לשלב הוצאת היתרים על בסיס נספח הבינוי המנחה. **לדחות את ההתנגדות** בדבר אי התאמה לכאורה לתכנית רע/3000. תכנית 3000 היא תכנית מתאר מקומית ללא פירוט יתרה על פיה יש להכין את התכנית המפורטת בהתאם לקווים שנקבעו ברע/3000. **לדחות את ההתנגדות** לגבי מבנים בלתי חוקיים על מגרשי התמורה. על הבעלים של החלקות הנ"ל החובה לפנות את החלקות הנ"ל. **לקבל בחלקה ההתנגדות לגבי חלקות ביעוד דרך**, ראה הרחבה לנושא בסיפא בעניין דרכים ביעוד דרך, מטרות ביעוד חקלאי והמקדמים הראויים. כ"כ לגבי רישום חלקות "מתחת לקו".

החלטת הוועדה

לקבל את המלצות החוקר, למעט בנושא שווי דרכים ומתרוכות – ראה סעיף 3 לעיל. כמו כן, **לדחות את ההתנגדות** לעניין ביטול שטח מסחרי ולעניין הקצאת שטחים סחירים בשב"צים, וכן בנוגע לנושאים תכנוניים שונים העולים בהתנגדות – ראה התייחסות לעיל. לאור ההחלטה על הכנת טבלת איזון והקצאה חדשה לכלל תחום התכנית שמאי התכנית יבחן את המבוקש בהתנגדות זו בנוגע לריכוז זכויות המתנגדים, שמירה על עקרון ההקצאה 'קרוב ככל הניתן', התחשבות בהסכמי שיתוף שהתגבשו בין קבוצות בעלים ומיקום מגרשי תמורה, הקצאת מגרשי תמורה על קרקע שאינה תפוסה ככל שגם חלקת המקור אינה תפוסה - ויפעל במידת האפשר.

התנגדות מס' 77 (הוגש מסמך התנגדות אחד לשתי התכניות)

המתנגד: עו"ד מורן טל ממשרד עורכי דין משה שורר ושות'. מצורפת חו"ד שמאית של שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין **פרטי המקרקעין:**

גוש: 7650, **חלקה:** 22

מגרש התמורה בתכנית רע/מק/2020: 1001

מגרש התמורה בתכנית רע/מק/2021: 107

מהות ההתנגדות

יש לאחד את שתי התכניות לתכנית אחת ולערוך טבלת הקצאות ולוח איזון לכל המתחם באופן ששומר על השווי היחסי ועל הצדק החלוקתי ומונע את הפגיעה הבלתי מידתית בתמורות שהוקצו לבעלי חלקות ו/או חלקי חלקות בתחום תכנית רע/מק/2021. עצם הפיצול הביא לפגיעה בשווי זכויות המתנגדים.

יש להגדיל את מספר יח"ד בתכנית בהתאמה להוראות תכנית רע/3000, הן ביחס לכמות יח"ד והן ביחס לשטחי הציבור במתחם (שצ"פ ושפ"פ). חלקה 417 בגוש 7650 - שטחה 42,948 מ"ר. נכללה בטבלת ההקצאות בשטח של 45,918 מ"ר. יש לתקן את ההקצאות בהתאם לשטח החלקה.

המלצות החוקר (כפי שפורטו בדו"ח המלצות החוקר לתכנית רע/מק/2021)

לדחות את ההתנגדות בנושא פיצול זכויות בין שתי תכניות. ראה הרחבה בסיפא. **לדחות את ההתנגדות** לגבי מושע. עניין מושע משתרע על כל שטח התכנית עקב כך שבמצב הנכנס מדובר בחלקות קטנות או חלקות גדולות מאד עם

ריבוי בעלים ובמצב יוצא במגרשים גדולים שיש לפצל בתחומם זכויות רבות. **לדחות את ההתנגדות** בעניין הצורך לתיאום עם תאגיד מים רעננה.

החלטת הוועדה

לקבל את המלצות החוקר, למעט בנוגע לאיחוד 2 התכניות.

הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות ולאחד את שתי התכניות לתכנית אחת - ראה סעיף 1 בפתיח להחלטה זו. בנוגע לנושאים תכנוניים כלליים העולים בהתנגדות - ראה התייחסות בפתיח להחלטה.

התנגדות מס' 81

המתנגד: דבוצי שפנר מתכננת אזורית - **רשות שדות התעופה**

פרטי המקרקעין:

תחום תכנית רע/מק/2020

מהות ההתנגדות

תחום התכנית נמצא בתחומי הגבלות בנייה בגין בטיחות טיסה, לרבות הגבלות בגין גובה המישור האופקי ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. לאור קרבת השכונה לשדה התעופה, יש לוודא שהפעילות באמפי פארק, לרבות מתקני לייזר וכו', לא תפגע בבטיחות הפעילות האווירית. התכנית נמצאת בתחום מזעור סכנת ציפורים א' הקובע כי לא ניתן לאשר תכנית המאפשרת מתקני קינון לציפורים. מתקני איגום חייבים נקיטת אמצעים למניעת משיכת ציפורים. מבקשים להוסיף להוראות התכנית סעיף המתייחס למפורט לעיל.

המלצות החוקר (כפי שפורטו בדו"ח המלצות החוקר לתכנית רע/מק/2021)

לדחות את ההתנגדויות בקשר לאמפי פארק וסכנת ציפורים עקב קרבה לפארק. דברים אלה אינם בתחום התכנית המופקדת. מעבר לצורך נמסר כי לייזרים וכד' אם יהיו בד"כ מופעלים בלילה ולא בשעות פעילות שדה תעופה הרצליה. **לדחות את ההתנגדות** לגבי גובה מבנים. מפנה לסעיף 6.20 להוראות התכנית הקובע "עד להסרת מגבלות הבנייה לגובה שנקבעו על ידי רת"א לשדה תעופה הרצליה, ניתן יהיה לבנות עד גובה 82 מ' מעל פני הים. לאחר הסרת המגבלות ניתן יהיה לבנות בהתאם לטבלה 5 בתכנית זו."

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר.

התנגדות מס' 83 (הוגש מסמך התנגדות אחד לשתי התכניות)

המתנגד: אלה יעקב מצורפת התייחסות יועץ התחבורה אלי קוגלר - **רכבת ישראל**

פרטי המקרקעין:

תחום תכנית רע/מק/2020

מהות ההתנגדות: הוגשה ללא תצהיר. צורף "התייחסות לבדיקה תחבורתית לתכניות" של מר אלי קוגלר מחברת מהוד הנדסה בע"מ. לתכנית רע/מק/2021. בין הנאמר בחוות דעת; אין התייחסות ב"נפחי הרקע", לתחנת הרכבת הקיימת ולמשיכת הרכבים והתח"צ לתחנה ולחניון, בסעיף 4 בבע"ת נדרשת התייחסות לפיתוח עתידי של סביבת התכנית, אין פירוט לפילוג הנסיעות ברשת ובצמתים, בסעיף 6א' מוגבל מספר החניות עם מקדם 85%, הפתרונות התנועתיים המוצעים בסעיף 9 "שלבי פיתוח" אינם באים לידי ביטוי סטטוטורי בהגדרת ייעודי הקרקע הנדרשים)

מפרט – מראה מקום בס' 9, קיימות אי התאמות בין תרשימי פילוג, אין המשכיות למסלולי התחבורה הציבורית בכביש מס' 1.

המתנגד מתייחס לבה"ת - אין התייחסות "בנפחי רקע" לתחנת הרכבת הקיימת. סעיף 4 בבה"ת - נדרשת התייחסות לפיתוח עתידי של הסביבה, כולל מתחם הרכבת, ברוח תכנית המתאר.

אין פירוט לפילוג הנסיעות במקומות שנבדק, כתוצאה מביצוע התכנית ואין פירוט להנחות הפילוג המוצע. סעיף 6א - מוגבל מספר יצירות הנסיעה במספר החניות עם מקדם של 85%, על פי ההנחיות להכנת בדיקת השפעות תחבורתיות ערך זה צריך להיות מוכל רק על חניות למסחר.

הפתרונות התנועתיים המוצעים בסעיף 9 "שלבי פיתוח" אינם באים לידי ביטוי סטטוטורי בהגדרת ייעודי הקרקע הנדרשים. קיימות אי התאמות בין תרשימי פילוג התנועה לניתוח רמות השירות לפי H.C.M. גם הצגת החלוקה לנתיבים אינה תואמת את הקיים. אין המשכיות למסלול תחבורה הציבורית המופיע בכביש מס' 1 המשותף לתכנית רע/מק/2021 בכביש מס' 2 המוביל לדרך הפארק.

המלצות החוקר (כפי שפורטו בדו"ח המלצות החוקר לתכנית רע/מק/2021)

ההתנגדות הוגשה ללא תצהיר. היות שנציג הרכבת שהוזמן לדיון לא הופיע, התנגדותו הוקראה. אחרי ששמעתי את חוות דעתו של יועץ התחבורה מטעם הוועדה המחוזית [צ"ל המקומית] שהושמעה בפירוט – **לדחות את התנגדותה של הרכבת ולפי הפירוט להלן**. לגבי נושא חשש ממחסור במקומות חניה, לא סביר כי יכנסו יותר מ 85% מסך מקומות החניה בשעות השיא. לא צריך לקחת בחשבון פיתוח נוסף שלא מוצע על מתחמי הפיתוח בתכנית המופקדת. לגבי החשש מסתימת צמתים, כפי שהוסבר על ידי היועץ התחבורתי של הוועדה, יש עודף קיבולת בשתי צמתים בתכנית. לגבי שלבי פיתוח, כפי שהוסבר בעת הדיון, מוצעים שלושה שלבי פיתוח ושלב ראשון של 65% מותנה בפיתוח של כביש צפוני של רעננה שברגע זה יוצא מכרז לביצוע. כ"כ שני השלבים הבאים נמצאים בתכנון.

החלטת הוועדה

לקבל את המלצות החוקר.

התנגדות מס' 84 (הוגש מסמך התנגדות אחד לשתי התכניות)

המתנגד: אינג' פרץ אוסנברג- מהנדס העיר רעננה

מהות ההתנגדות - לאחר שאישרה הוועדה המקומית את הפקדת התכנית, ולאור השינויים שחלו במציאות התחבורתית באזור, ובעיקר פתיחתה של דרך 531 לתנועה מערבה עד חיבורה עם דרך מס' 20 לכיוון צפון, נערכו בדיקות וספירות תנועה עדכניות לבדיקת השפעת השינויים הנ"ל על מצב התחבורה באזור. ניתוח התוצאות הראה כי יש מקום לעדכן את הבה"ת המערכתית אשר מלווה את התכנית ולשנות את שלבי הפיתוח בהתאם למסקנות המעודכנות.

השינוי המבוקש הוא בהוראות התכנית, סעיף 6.1 סעיף קטן 3 "שלבי פיתוח בהתאם לפיתוח המערכת התחבורתית": שלב א' - 65% מייעודי הקרקע (שטח עיקרי) - השלמת כביש הטבעת הצפוני וחיבור הקצה המערבי של רחוב ויצמן אל רחוב דפנה ואזור התעשייה.

שלב ב' - 25% נוספים מייעודי הקרקע (שטח עיקרי), סה"כ 90% - הוספת נתיב פניה ימינה, ממערב לדרום, בצומת ירושלים-אחוזה-דרך הפארק, חיבור הכביש העוקף הצפוני לדרך מס' 20 וחיבור רחוב התקווה אל רחוב חיים חפר. שלב ג' - 10% נוספים מייעודי הקרקע (שטח עיקרי), סה"כ 100% - חיבור תת קרקעי של רחוב הפעמונים אל כביש מס' 2 פנימי.

המלצת החוקר (כפי שפורטו בדו"ח המלצות החוקר לתכנית רע/מק/2021)

לקבל את ההתנגדות לגבי השלבויות ולאמץ את השינויים על פי חוות הדעת המעודכנת של קו הנדסה.

החלטת הוועדה

לקבל את המלצות החוקר.

החלטת הוועדה בנוגע להערות הוועדה המחוזית לפי סעיף 109(א) לחוק:
לנושא מספר יחידות הדיור

לעניין אי מיצוי מלוא יחידות הדיור שנקבעו לאזור התייחסות 114 בתכנית המתאר, הוועדה מבהירה כי נראה שהערה זו מבוססת על חוסר ראייה כוללת של אזור ההתייחסות ומתעלמת ממסמך המדיניות שאושר על ידי הוועדה המקומית לאזור זה – לעניין זה ר' התייחסות בסעיף 7 בפתיח הכללי להחלטה זו. כמו כן ר' סעיף 7 גם בנוגע להערה בדבר מתן מענה לאוכלוסיות מיוחדות – דיור בהישג יד.

לנושא שטחי ציבור

לטענה כי התכנית אינה נותנת מענה לשטחי הציבור הנדרשים באזור התייחסות 114, וכמו כן חורגת מהיקף שטחי הבנייה המותרים על פי תכנית המתאר – הוועדה מבהירה כי תכנית המתאר רע/3000, שהינה תכנית כוללת, קובעת מסגרת תכנונית המגדירה את סמכויות הוועדה המקומית ואינה מחייבת בהכרח מיצוי מלוא הזכויות לכל שימוש ולכל יעוד קרקע, אלא מותירה את שיקול הדעת לוועדה המקומית לעת הכנת תכניות מפורטות:

- 50 דונם שב"צים שכונתיים המוגדרים בטבלת הזכויות של תכנית המתאר (סעיף 17.3) מאפשרים ממוצע של 73% בנייה לדונם, סה"כ 36,800 מ"ר - כלומר ניצול נמוך ובלתי סביר של הקרקע ואי יכולת לענות על דרישות הפרוגרמה לצרכי ציבור בשכונה.

- בנוסף מוגדר בתכנית שב"צ עירוני בשטח 33 דונם עם זכויות ל- 15,000 מ"ר כלומר 45% בנייה לדונם – גם במקרה זה מדובר בניצול נמוך ובלתי סביר של הקרקע.

שטח השב"צים והיקף זכויות הבנייה בהם, כפי שנקבעו בתכנית המופקדת, באים לענות על צרכי השכונה ולתת מענה גם לצרכים עירוניים. העובדה שאינם תואמים בדיוק של אחד לאחד את הוראות תכנית המתאר עדיין לא מהווה סתירה למתאר אלא הפעלת שיקול דעת של הוועדה המקומית בתוך המסגרת המותרת. ניתן להיווכח בהשוואה כי סה"כ זכויות הבנייה לבנייני ציבור על פי תכנית המתאר – 51,800 מ"ר שטח עיקרי, בניצול קרקע בזבזני ובלתי ראוי; סה"כ זכויות הבנייה לבנייני ציבור על פי התכנית המופקדת – 137,517 מ"ר שטח עיקרי, בניצול קרקע מיטבי ומרבי. כל האמור לעיל ללא חריגה מסמכויות הוועדה המקומית, בהתייחס בין היתר לקביעת לשכת התכנון המחוזית בהערות לפי סעיף 109 לתכנית רע/מק/2012, מיום 1 בינואר 2017 לפיה - "הערה: תכנית המתאר מאפשרת חריגה בסלי זכויות עבור שב"צ ושצ"פ, לכן הסימון הוא בירוק ולא בצבע אדום."

- לעניין הקמת חניון ציבורי בכל מגרשי השב"צ ללא התניית גודל המגרש כאמור בתכנית המתאר - מחליטה הוועדה כי הוראות התכנית יעודכנו בהתאם.

- לעניין פירוט השימושים הציבוריים בייעוד שצ"פ – מחליטה הוועדה כי הוראות התכנית יעודכנו בהתאם.

- לעניין חניויות בשצ"פ - מחליטה הוועדה כי הוראות התכנית יעודכנו בהתאם.

- לעניין שימוש של מתקנים הנדסיים בשצ"פ - מחליטה הוועדה כי הוראות התכנית יעודכנו בהתאם.

- לעניין התייחסות מפורטת לשצ"פ הנמצא בתחום ההנחיות המיוחדות בתת"ל 15 - מחליטה הוועדה כי הוראות התכנית יעודכנו בהתאם.

לנושא סטיות מתכנית המתאר

1. רוחב המדרכות – התכנית כוללת התוויית רוחב הדרכים בתחומה ואינה מחייבת בנושא חתך הרחוב, אלא מציעה חלופות שונות ומותירה את הקביעה בנושא לשלב תכנון מפורט ולשיקול דעת ועדת התנועה העירונית. זכות הדרך שנקבעה לרחובות השונים עונה על צרכי התנועה והמגורים ולא נדרשות בהכרח מדרכות ברוחב 5 מ'. גמישות ברוחב המדרכות מתאפשר גם עפ"י סעיף 40 בתכנית המתאר רע/3000 ואין מדובר בסטייה ממנה.
2. חזית מסחרית – מחליטה הוועדה כי הוראות התכנית יעודכנו כך שבמגרש עם חזית מסחרית תקבע זיקת הנאה לציבור.
בתא שטח 1029 – מחליטה הוועדה כי תתווסף הוראה של זיקת הנאה.
בתאי שטח 1009 – 1011, 1014 – 1016 – מחליטה הוועדה כי קווי הבניין ומיקום החזית המסחרית וזיקת ההנאה יעודכנו במסמכי התכנית.
3. ניקוז – התכנית מציעה שטח לחלחול קטן מהקבוע בתכנית המתאר ולכן יש לקבוע הוראה משלימה לעניין מתקני החדרה – מחליטה הוועדה שלא לקבל את ההערה מאחר שהנושא כבר מנוסח בפירוט בסעיף 6.1 ס"ק 2.ב' בהוראות התכנית המופקדת

בנושא היחס לתכנית מתאר ארצית

תכנית המתאר רע/3000, שתכנית זו הוכנה מכוחה, נבחנה ואושרה בוועדת מים וביוב מחוזית טרם קיבלה תוקף. התכנית המופקדת תואמת את תכנית המתאר, אשר סימנה את תא השטח החקלאי כמיועד להקמת שכונת מגורים והתכנית אף מתואמת עם תאגיד המים והביוב "מי רעננה", האחראי על תכנון המים והביוב במרחב העיר רעננה. ברור מאליה שתכנית להקמת שכונת מגורים (בהתאם לתכנית המתאר רע/3000) תכלול גם פתרונות לכל התשתיות השונות לרבות מים, אך אין בכך כדי להפכה לתכנית ייעודית 'למתקני מים וקווי מים', כפי שמנוסח בסעיף 28 בתמ"א 5ב/34. לפיכך הוועדה המקומית סבורה שאין מקום לקביעה כי התכנית טעונה התייעצות נוספת עם ועדת מים וביוב מחוזית.

בנושא הערות טכניות :

1. לקביעה כי יתרת השטח העיקרי שנותר באזור ההתייחסות ליתרת יח"ד בלתי מנוצלות מותר שטח ממוצע עיקרי קטן ליח"ד – משיבה הוועדה המקומית כי הערה זו אינה לוקחת בחשבון 400 יח"ד מוגן שנקבעו במסמך המדיניות, בין היתר כמענה לסעיף 2.18.5, דבר המשפיע באופן מהותי על השטח הממוצע הנותר ליתרת יחידות הדיור באזור ההתייחסות.
2. לטענה כי מסמך המדיניות לאזור ההתייחסות 114 שהוצג בוועדה לא אושר – משיבה הוועדה המקומית כי המסמך הוצג ואושר בוועדה המקומית והחלטה על כך פורסמה וקיימת כמסמך רשמי.
3. לעניין ההערה שקיימות יח"ד שלא יוכלו לממש שטחים עבור מרפסות עקב איסור הפניית מרפסות למגרש שכן או לשב"צ – הוועדה המקומית מקבלת את ההערה וקובעת כי הנושא יעודכן לעת מתן תוקף לתכנית.
4. תחבורה
א. לטענה כי דרך הפארק ודרך מס' 1 מהוות דרך מקומית בעלות חשיבות בהיררכיה העירונית וכי לפי סעיף 47 נדרש תאום עם כל גופי התחבורה, ותאום זה טרם הושלם; וכמו כן, יש לבחון את סוגיית הנגישות

הישירה מדרך הפארק ודרך מס' 1 אל המגרשים הסמוכים. משיבה הוועדה המקומית כי התכנית הועברה למשרד התחבורה, לות"ל ולנתיבי ישראל ולא התקבלו הערות בנוגע לדרך הפארק ודרך מס' 1 בתכנית.

ב. לטענה כי התכנית לא מציגה פתרון מלא לנושא הנ"צ, כולל חציה דו מפלסית של רחוב ירושלים, ומציעה נת"צ אמצעי בלבד, ללא בחינת חלופות מקובלות ובטוחות יותר להולכי הרגל – משיבה הוועדה המקומית כי התכנית המופקדת מתווה את מערך הדרכים בתכנית וקובעת את זכויות הדרך לכל אחת מהן, ואף כוללת חלופות לחתכי דרך אופציונליים, אולם אינה כוללת הוראות מחייבות לחתך הדרך הכולל רוחב מדרכות, נת"צים ונתיבי תנועה אחרים, תכנון צמתיים וכד'. נושאים אלה יבחנו לעת התכנון המפורט בהתאמה לצרכי השעה וע"י הגורם המוסמך לכך – ועדת התנועה העירונית. יובהר כי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אינה נכנסת בנעליה של ועדת התנועה העירונית, שהיא הגורם המקצועי לעניין זה, אשר תשב בבוא היום על המדוכה ותקבל החלטות בנושאים התנועתיים הרלוונטיים, בהשתתפות כל חברה לרבות מתכנני התנועה העירוניים, נציגי משרד התחבורה, משטרת ישראל ועוד.

5. לעניין תאום מול משרדי הממשלה הגה"ס, משרד הבריאות, ולהערה לפיה לוודא השלמת תאום התכנית עם כל הגורמים הרלוונטיים כולל גורמי התשתית השונים (ס' 14.1) – משיבה הוועדה המקומית בפתיח הדברים כי סעיף 14.1 בתכנית המתאר מתייחס לתיאום תכנוני עם גורמים שונים, אולם לא קובע כי השלמת התיאום הינה אישור של הגורמים לתכנית המוצעת. מי שמוסמכת להפקיד ולאשר תכנית היא הוועדה המקומית, לאחר שסברה כי מולאו התנאים הרלוונטיים בתכנית המתאר, וכל אחד ממשרדי הממשלה רשאי – ככל שיראה לנכון ועל פי סעיף 100 לחוק התכנון והבנייה – להגיש התנגדות.

לגופו של עניין התכנית תואמה עם כלל המשרדים וגורמי התשתית הנוגעים בדבר. כולם הוזמנו לקחת חלק בוועדת ההיגוי ואף קיבלו את מסמכי התכנית מבעוד מועד. משרד הבריאות לא הגיעו נציגים לוועדת ההיגוי ולא התקבלה כל התייחסות מטעמם. מול המשרד להגה"ס ומשרד התחבורה בוצע תיאום וחלק מהערויותיהם אף טופלו והושלמו כפי שהתבקש ויעודכנו במסמכי התכנית למתן תוקף.

6. להערה לפיה חסרות בתכנית הוראות לעניין חזית מסחרית בהתאם לנדרש בס' 31.3 בתכנית הכוללת – מחליטה הוועדה המקומית כי הנושא יעודכן במסמכי התכנית.

7. תחנות שאיבה לביוב –

להערה לפיה חסרה התייחסות למיקום עתידי לתחנת שאיבה לביוב הנמצאת ממערב לתכנית, וכי מיקום התחנה יוצר מגבלות בנייה (ראו נספח הביוב של רע/ 3000), משיבה הוועדה המקומית כי תחנת שאיבה מס' 4 מסומנת בתכנית המתאר ברמה כוללת בלבד בשתי חלופות – החלופה המערבית שאינה יוצרת מגבלות לאף אחד ממגרשי הבנייה בתכנית המוצעת, בעוד החלופה המזרחית יוצרת מגבלה קלה על קו הבניין הדרומי של שב"צ 2005. בכל מקרה, מיקום התחנה העתידית אשר יקבע בתכנית מפורטת, ייקח בחשבון את המצב הסטטוטורי התקף לאחר אישור התכנית הנוכחית, ולא להיפך.

לעניין תחנת השאיבה הקיימת – לפיו חסרה התייחסות למגבלות בנייה קיימות – הנושא יעודכן למתן תוקף.

8. להערה לפיה התכנית קובעת שתי הוראות סותרות לעניין הקניית שטחי הציבור – הפקעה בס' 6.14 וגם באיחוד וחלוקה לפי ס' 6.16 ס"ק 3. שטחים המוקנים באמצעות כלי של איחוד וחלוקה אינם מופקעים – מחליטה הוועדה כי הוראות התכנית יעודכנו בהתאם.

לעניין נספח תיקונים להוראות התכנית ר' החלטות הוועדה בגוף ההערות להלן :

1. יש להוסיף בסעיף 6 כי "ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין". (בהתאם לאמור בהוראות תמ"א/35/1 ס' 12.1 ובתכנית רע/3000 ס' 13.6 וכן ס' 18.4 א.3).
- הוועדה מחליטה שלא לקבל את ההערה.** התכנית המוצעת כוללת סט רחב ומקיף של דרישות הנוגעות לשלבי ביצוע ותנאים למתן היתרי בנייה אל מול תכנון כלל התשתיות ומבני הציבור הנדרשים, בפרקים ובסעיפים שונים המתייחסים באופן מפורט לגופו של כל נושא. לא נכון להעתיק משפט מתכנית מתאר ארצית ולהדביקו בתכנית מתאר מקומית מפורטת, מבלי להתאימו למעבר מהרמה הארצית לרמה המקומית. אנו סבורים שכלל הניסוחים המפורטים בתכנית המוצעת נותנים מענה הולם הן לדרישות תכנית המתאר הארצית והן לדרישות התכנית הכוללת, ומותירות לרשות המקומית את הסמכות והיכולת לבנות ולפתח את עצמה.
2. יש להוסיף בסעיף – "תנאי למתן היתרי הבנייה הינו תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה".
- הוועדה מחליטה שלא לקבל את ההערה.** התכנית המוצעת כוללת הנחיות מפורטות לטיפול בנושאי מים וביוב בתחומה (סעיפים 6.4 ו-6.6) לרבות כל הדרישות והתנאים הנוגעים לקבלת הנחיות ואישור תאגיד המים והביוב "מי רעננה", אשר הוא הגוף המוסמך לטפל בנושאים אלה בתחומי התכנית והעיר רעננה.
3. יש להוסיף סעיף הקובע כי תשתיות הביוב והניקוז יופרדו (בהתאם לאמור בסעיף 59.2 ד בתכנית רע/3000).
- מחליטה הוועדה שלא לקבל את ההערה** – סעיף 6.3.4 בנספח הניקוז מחייב הפרדת מערכת הביוב ממערכת הניקוז. הוראות נספח הניקוז של התכנית המוצעת הינן מחייבות. ניתן להוסיף הערה גם בהוראות התכנית אולם כאמור הנושא מטופל בהתאמה מלאה לסעיף 59.2 ד' של תכנית המתאר.
4. יש להוסיף סעיף כי תכנון קווי המים יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות. (בהתאם לאמור בסעיף 59.3 ג בתכנית רע/3000).
- מחליטה הוועדה שלא לקבל את ההערה** – הנחיית סעיף 59.3 ג' של תכנית המתאר מפורטת בסעיף 6.4 ס"ק 8 של התכנית המופקדת.
5. א. **בתחום התכנית קיימות 2 בארות מים פעילות** - יש להוסיף סעיף לעניין בנייה בתחום רדיוסי מגן - לא ניתן לבנות בתחום רדיוס מגן ב. בתת הקרקע נדרש לסייג את המרתפים.
- הוועדה מחליטה שלא לקבל את ההערה** – בתחום רדיוס מגן ב' לא ניתן לבנות גם בתת הקרקע. נושא הסימון של רדיוסי מגן ב' של בארות המים מעוגן בסעיף 6.1 ס"ק ג'.
- ב. **קווי הביוב בתחום רדיוס מגן ג',** יתוכננו בהתאם להוראות המחמירות של משרד הבריאות, לאזור הרגיש מבחינה הידרולוגית. וכן נדרשת קבלת חו"ד מלשכת הבריאות פ"ת.
- הוועדה מחליטה שלא לקבל את ההערה.** לנושא בארות המים / קידוחי מי שתייה יש התייחסות מפורטת בנספח התשתיות למערכות מים וביוב של התכנית המופקדת. תתווסף להוראות התכנית הפנייה מחייבת לסעיף 3.3.4 בנספח זה, אולם הגורם המוסמך לאשר בנייה בתחום רדיוס מגן ג' הינו תאגיד מי רעננה.
6. יש לקבוע כי כל רשת החשמל תהיה תת קרקעית בהתאם לאמור בסעיף 59.5 בתכנית רע/3000. יש למחוק את סעיף 6.12 1 הסותר אמירה זאת.
- הוועדה מחליטה שלא לקבל את ההערה.** סעיף 6.12 בכללותו אינו סותר את תכנית המתאר אלא ההיפך הגמור מכך, לרבות קביעה ברורה וחד משמעית בסעיף 6.12 ס"ק 8+9.
7. ייעוד שצ"פ סעיף 4.3 –

א. פארק רובעי - יש להגדיר את המותר במגרש בצורה ברורה ואין להפנות לכוללנית המאפשרת טווח רחב של אפשרויות. במידה וכוללים מבנים למסחר יש להקצות זכויות בנייה.

הוועדה מקבלת את ההערה ומחליטה כי סעיף 4.3 בהוראות התכנית יעודכן בהתאם.

8. הערה לטבלה 5- קיימת מגבלה על זכויות לשימושים תת קרקעיים שאינם לחנייה ועל כן נדרש להפריד בין הזכויות לחניות לשימושים נוספים. לפי ס' 17.2 א. ו- ב בתכנית רע/ 3000.

הוועדה מחליטה כי תתווסף הערה לטבלה 5.

9. יש להוסיף הוראה כי בתחום מגרשים 2005 ו- 2008 שימושי המסחר יהיו עד 20% בנייה שטח כולל. **הוועדה מחליטה שלא לקבל את ההערה.** היקף המסחר המוקצה למגרש 2005 הינו כ- 2.5% ולמגרש 2008 כ- 1.6%. תכנית המתאר רע/3000 יחד עם מסמך המדיניות של איזור התייחסות 114 אינם מאפשרים הקצאת שטחי מסחר גדולה יותר ואין אפשרות להגיע עד 20% כפי שנכתב בהערה לעיל.

10. ס' 4.1.1. 2 מוצע למחוק את המילים "בין היתר". ניסוח לא ברור.

הוועדה מחליטה שלא לקבל את ההערה. הניסוח מותיר באופן מכוון המשך שיקול דעת ליחידה האזורית לאיכות הסביבה בנוגע לשימושים נוספים המייצרים מטרדים, גם אם לא פורטו בסעיף זה.

11. יש לקבוע תנאים להיתרי בנייה עבור תא שטח 2008, מוקד שב"צ עירוני (בהתאם לסעיף 34.5) –

הוועדה מחליטה שלא לקבל את ההערה. סעיף 4.2.2. א. 1 קובע כתנאי להיתרי בנייה לכל מבני הציבור בתחום התכנית "הכנת פרוגרמה מפורטת לצרכי ציבור ופריסת מבני ציבור בכל תחום התכנית... בהתייחס גם לצרכי העירייה והשכונות הגובלות...". בעת הכנת הפרוגרמה יבחנו ויקבעו כל הנושאים הנוגעים למבני ציבור ברמה השכונתית והאזורית/עירונית, בהתאם לשיקולי התכנון הרלוונטיים במועד הכנתה. בכך ניתן לדעת הוועדה המקומית מענה גם להוראות סעיף 34.5 של תכנית המתאר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ו ת:

ראה החלטת הוועדה לעיל שהתקבלה בתום מהלך הדיון.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תכנית מתאר מפורטת: 416-0376467**סעיף: 2**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2018007 בתאריך: 21/05/2018

שם: רע/מק/2021 - אזור תעסוקה רעננה מערב

שטח התוכנית: 103,414.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	רע/2000
כפיפות	רע/3000
כפיפות	רע/תתל/15

גבולות:

מצפון - תכנית רע/ 2020 - שכונת מגורים

מדרום - דרך 531, תת"ל 15

ממערב תכנית רע/ 2020 - שכונת מגורים

ממזרח - חלקה 18 גוש 7650

בעלי עניין:♦ **יוזם/מגיש:** ועדה מקומית רעננה♦ **מתכנן/עורך:** יוסי פרחי**כתובת:**

רעננה

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

גוש: 7650 חלקות: 374, 368, 362

גוש: 7650 חלקות: 411, 409, 376

גוש: 7650 חלקות: 416 ,

חלקי חלקות:

גוש: 7650 ח"ח 358, 26, 22

גוש: 7650 ח"ח 417, 415, 360

גוש: 7650 ח"ח 419 ,

מטרת הדיון

דיון בדו"ח החוקר מאיר גרון שמונה ע"י הוועדה לשמיעת ההתנגדויות שהוגשו לתכנית.

דיון בהתנגדויות וקבלת החלטה.

מטרת התוכנית:

הקמת אזור תעסוקה סמוך לתחנת רכבת רעננה מערב בהתאם להוראות תכנית מתאר רעננה רע/3000.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד מקרקע חקלאית ליעוד תעסוקה ומסחר, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
2. קביעת שימושים ותכליות מותרות לכל יעוד.
3. קביעת זכויות והוראות בנייה לכל יעוד קרקע.
4. התווית דרכים חדשות.
5. קביעת הוראות לפיתוח שטח והנחיות סביבתיות.
6. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

מה לך דיון:

גוש: 7650

חלקות בשלמות: 416, 411, 409, 376, 374, 368, 362

חלקי חלקות: 419, 417, 415, 360, 358, 26, 22

רקע

התכנית המופקדת הוכנה במסגרת סמכויות הוועדה המקומית ועל ידה, כהפשרה של שטח חקלאי המיועד לפיתוח עירוני הן בתמ"מ 21/3 וכמו כן מיועד לאזור תעסוקה בתכנית המתאר הכוללת לרעננה רע/3000 (להלן: "**תכנית המתאר**" ו/או "**רע/3000**").

התכנית תחומה מדרום וממערב לדרך הפארק ומצפון לכביש 531. התכנית מציעה הקמת אזור תעסוקה במערב רעננה בסמוך לתחנת הרכבת רעננה מערב. בתכנית 93,345 מ"ר שטחים עיקריים לתעסוקה ו- 10,500 מ"ר שטחים עיקריים למסחר. התכנית נשענת על שדרה מרכזית (המשך רח' הפעמונים) ומשלימה את הפיתוח בין שכונת המגורים המתוכננת מצפון לבין כביש 531.

התכנית המופקדת הינה תכנית בסמכות הוועדה המקומית ולפיכך הוכנה בהתאמה להוראות תכנית המתאר רע/3000 ולמסמך המדיניות של אזור ההתייחסות 114. התכנית ממצה את הגובה המירבי המותר על פי תכנית המתאר ועונה למגבלות הגובה של רת"א.

לוחות הזמנים ביחס לתכנית

9. התכנית הוגשה בתאריך 25.05.2017.
10. בתאריך 15.09.2017 הופקדה התכנית.
11. התכנית נקבעה כטעונה אישור השר על פי סעיף 109 לחוק.
12. לתכנית זו לבדה הוגשו 12 התנגדויות ובנוסף 8 התנגדויות משולבות המתייחסות גם לתכנית רע/מק/2020. סה"כ 20 התנגדויות (22 עפ"י דו"ח החוקר), בנושאים שמאיים משפטיים תכנוניים ועוד. רשימת המתנגדים מצ"ב.
13. בתאריך 03.12.2017 החליטה הוועדה המקומית למנות את מר מאיר גרון, שהינו שמאי מקרקעין מוסמך ומתכנן ערים, כחוקר לשמיעת ההתנגדויות שהוגשו לתכנית.
14. המתנגדים השמיעו את התנגדויותיהם בפני החוקר בימי דיונים מרוכזים, 25.03.2018 – 26.03.2018.
15. בתאריך 10.05.2018 הוגש דו"ח החוקר, העתק הדו"ח נמסר טרם הדיון לחברי הוועדה.
16. החוקר מר מאיר גרון הוזמן לדיון זה בוועדה המקומית (21.5.2018) אך הודיע כי לא יוכל להגיע.

להלן רשימת המתנגדים:

מגיש ההתנגדות	חוות דעת להתנגדות	המתנגדים	פרטי המקרקעין			הערות
			גוש	חלקות	מגרשי התמורה	
55	עו"ד מאירה רוז משרד עו"ד יובב פפר ב"כ	מצורפת רשימת המתנגדים בנספח א'	7650	חלקה ישנה 19, חלקות חדשות 358, 419	108	רע/מק/2021
58	המתנגדים בליווי חו"ד של	מצורפת רשימת המתנגדים בנספח א'	7650	26	102	רע/מק/2021
60	השמאי דני פיינשטיין ואדריכל דני מאירי	מצורפת רשימת המתנגדים בנספח א'	7650	חלקה ישנה 45, חלקה חדשה 374	104	רע/מק/2021
61	עו"ד עפרה קים	דרור ברלב, שמאי מקרקעין	7650	26		רע/מק/2021
63	מאירה ויונתן עוזרי	מאירה ויונתן עוזרי בליווי תצהיר מאושר ע"י עו"ד כרמית מינס דגן	7650	26	1009	הוגש מסמך התנגדות אחד לשתי התכניות
			7650	26	111	
65	עו"ד עודד ישראלי	ארז כהן, שמאי מקרקעין	7650	27	101	רע/מק/2021
66	עו"ד עודד ישראלי	ארז כהן, שמאי מקרקעין	7650	28, 137	1019	הוגש מסמך התנגדות אחד לשתי התכניות
			7650	28	103, 105, 111	
68	ד"ר ישראל וינבויס, עו"ד	אוהד דנוס, שמאי מקרקעין	7650	22	107	רע/מק/2021
69	עו"ד אביב טסה	אחרק רויטל, בני וסמדר אלימלך, שביט א.ש ניהול נדל"ן בע"מ, ת.ש.ב קפיטל גרופ בע"מ	7650	28	103, 105, 111	הוגש מסמך התנגדות אחד בעיקרו מתייחס לתכנית רע/מק/2021
			7650	28	1019	
70	עו"ד נבון קצב	כהן אופיר, דגודגה יצחק	7650	28, (חלק מחלקה 362 חדשה)	103	רע/מק/2021

73	עו"ד אלי וילצ'יק, עו"ד מירב ברנע	שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין	מצורפת רשימת המתנגדים בנספח 1	7650	28	103,105,111	רע/מק/2021
75	חבר יגאל		חבר יגאל ושמעון אריה בליווי תצהיר מאושר ע"י עו"ד אמיר שושני	7650	28		הוגש מסמך התנגדות אחד לשתי התכניות
76	עו"ד אסף גיתאית	אריה בנג'נו, שמאי מקרקעין	ישראל אמויאל	7650	(230)	1001,1016	הוגש מסמך התנגדות אחד לשתי התכניות
				7650	22,23,121,394	1034,1048	
77	עו"ד מורן טל ממושרד עורכי דין משה שורר ושות'	שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין	מצורפת רשימת המתנגדים בנספח א	7650	22	1001	הוגש מסמך התנגדות אחד לשתי התכניות
				7650	22	107	
78	עו"ד אלי וולצקי	רן וירניק, שמאי מקרקעין	ד"ר שולמית דרוקמן, יהודית סלע	7650	46 (חלקה חדשה 376 בשלמות)	104	רע/מק/2021
79	עו"ד אלי וולצקי	יעקב בירנבאום, שמאי מקרקעין	חנה ברנהולץ ברמץ, דוד ברנהולץ, יעל ברנהולץ, יחזקאל ברנהולץ	7650	249 (חלקה חדשה 409 בשלמות)	109, 108	רע/מק/2021
78	עו"ד שירן גבע ממושרד עמית, פולק, מטלון ושות'	ארז כהן, שמאי מקרקעין	מצורפת רשימת המתנגדים בנספח א	7650	250	106	רע/מק/2021
81	דבוצי שפנר מתכננת אזורית		רשות שדות התעופה				רע/מק/2020
82	אריה קריזל		חברת החשמל				רע/מק/2021
83	אלה יעקב		רכבת ישראל				הוגש מסמך התנגדות אחד לשתי התכניות
84	אינג'י פרץ אוסנברג		מהנדס העיר				הוגש מסמך התנגדות אחד לשתי התכניות

מהלך דיון בוועדה המקומית

אדריכל העיר, מהנדס העיר, הצוות המקצועי וכן שמאי הוועדה המקומית והיועצות המשפטיות סוקרים ומפרטים את עיקרי התכנית המופקדת, את עיקרי ההתנגדויות, את המלצות החוקר ואת המלצות הצוות המקצועי. מתקיים דיון בין חברי הוועדה.

להלן החלטת הוועדה כפי שהתקבלה פה אחד

כללי

הואיל וההתנגדויות כללו מספר נושאים שחזרו על עצמם, וכך גם המלצות החוקר, להלן פירוט החלטות הוועדה ביחס לנושאים אלה:

14. לטענה בדבר איחוד שתי התכניות לתכנית אחת

מדובר בשתי תכניות שונות אשר הוכנו במקביל ובהתאם להוראות תכנית המתאר לרעננה רע/3000. תכנית המתאר הגדירה בהקשר זה ובמסגרת אזור התייחסות 114 שני מתחמי תכנון שונים – אחד למגורים ואחד לתעסוקה (מתחמים 4א ו-7), וכל אחת מהתכניות חלה על חלק ממתחם התכנון הרלוונטי לה. מבחינה תכנונית מדובר בשתי ישויות תכנוניות נפרדות וגם מסמך המדיניות המאושר לאזור התייחסות 114 נותן ביטוי להבחנה תכנונית זו. המחשבה בבסיס החלטת הוועדה לקדם את שתי התכניות בנפרד הייתה בין היתר כי הכנת התכניות באופן נפרד, מבלי שיהיו תלויות בלוחות הזמנים זו של זו, תשפר את סיכויי המימוש של כל תכנית ללא קשר לקצב ההתקדמות של התכנית האחרת. בפועל, כתוצאה מעיכוב בלוחות הזמנים, נוצר מצב שבו שתי התכניות הגיעו לשלב ההפקדה באותו המועד. לכן, נימוק עיקרי זה שעמד בבסיס ההחלטה לקדם את התכניות בנפרד כבר אינו רלוונטי. בנוסף, בעקבות ההתנגדויות שלפיהן מבוקש לאחד את שתי התכניות, ולאחר ששוכנעה הוועדה כי ניתן ליתן מקום גם לשיקולים השמאים העומדים בבסיס הגשתן, וכן לאחר ששוכנעה הוועדה כי אין מניעה תכנונית לאחד את שתי התכניות לכדי קו כחול אחד, דבר שיש בו כדי לשפר את סיכויי ההתקדמות של שתי התכניות גם יחד – **הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדויות ולאחד את התכניות**. תכנית התעסוקה רע/מק/2021 תצורף על כל מסמכיה לתכנית המגורים רע/מק/2020, הקו הכחול יורחב ויוכנו לוחות איזון והקצאה חדשים, אשר יפורסמו להשגות והערות עפ"י סעיף 106 ב' לחוק.

15. לטענה בדבר ריכוז זכויות בעלי קרקעות שונים במגרשי תמורה וכן הקצאתם במיקום "קרוב ככל הניתן"

הוועדה רואה חשיבות בריכוז זכויות של קבוצות בעלי זכויות שהתאגדו יחדיו ומבקשים לאחד זכויותיהם במגרשי תמורה, וזאת בין היתר על מנת להקל על מימוש זכויותיהם לעת הגשת הבקשות להיתרי בנייה. בעקבות החלטת הוועדה לאחד את שתי התכניות לתכנית אחת וכתוצאה מכך החלטתה על עריכת לוחות איזון והקצאה חדשים ולאור האמור לעיל, **הוועדה מחליטה בנושא זה לקבל את ההתנגדויות בחלקן** ומנחה את שמאי הוועדה, בבואו לערוך את הלוחות החדשים, לפעול, ככל הניתן ובכפוף למגבלות ואילוצים שונים, לאיחוד זכויות במגרשי התמורה בין בעלים שונים שהתאגדו, ובפרט מקום בו יש הסכמות בין הבעלים השונים לאופן החלוקה וההקצאה.

באשר לבקשות בעלי זכויות להקצות את זכויותיהם במגרשי תמורה על פי עקרון "קרוב ככל הניתן", הוועדה מנחה את שמאי הוועדה לפעול, ככל שניתן ובכפוף למגבלות ואילוצים שונים, למקם את הזכויות על פי עקרון זה.

16. לטענות בדבר שוויון של חלקות מתרובה לצורך הכללתן במסגרת האיחוד וחלוקה

המלצת החוקר הייתה להבחין בין סוגים שונים של מתרובה, כדלקמן:

4. מתרובות שיעודן חקלאי וצורתן היא צורת דרך (חלקה צרה וארוכה) – יש ליתן מקדם 0.6.
5. דרך עירונית – יש ליתן מקדם 0.1.
6. דרך שבמצב המאושר מסומנות ביעוד דרך – יש ליתן מקדם 0 (אפס).

הוועדה שוכנעה כי אין להעניק מקדמים שונים לחלקות הנ"ל **ומחליטה לקבל את עמדת שמאי הוועדה** לפיה מקדם 0.6 הוא המקדם הראוי להכללתן של חלקות אלה באיחוד וחלוקה.

לעניין הבעלות על מתרובות/דרכים מאושרות –

הוועדה סבורה כי אין מקום להבחנה בין חלקות המתרובה בבעלות פרטית לבין חלקות המתרובה בבעלות העירייה, וכי גם המדינה נוהגת בתכניות שהיא מכינה להעניק זכויות לחלקות המתרובה שבבעלותה ולהכלילם מעל הקו.

לאור האמור לעיל, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות בנושא זה. לאור זאת שעל פי הוראות חוק המקרקעין (סעיף 154 לחוק), במקרה של שינוי יעוד אדמת מתרובה, חוזרת הקרקע למדינה, הרי שבכל מקרה אין למתנגדים זכות לדרוש כי קרקע מתרובה שבבעלות העירייה תיוותר ביעודה, מתחת לקו, ו/או תחולק בין כל בעלי הזכויות במגרש. הוועדה מחליטה שיחידות הדיוור בגין מתרובות בבעלות העירייה יוקצו למדינת ישראל לצורך שיווק לזכאים.

17. לטענות בדבר שחזור זכויות בתכנית

להבדיל מתכנית רע/2012ב, שהוחל בהכנתה בטרם נתגבשה ההלכה הפסוקה שלפיה בתכניות של כביש לאומי, כאשר אין זיקה תכנונית בין תכנית הכביש לבין תכנית האיחוד וחלוקה, אין לעשות שימוש במנגנון שחזור זכויות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ככלי לפיצוי בעלי המקרקעין בגין הקרקע המופקעת, הרי שבמועד הכנתה של תכנית זו כבר השתרשה ההלכה הנ"ל בפסיקה, וזאת מן הטעם כפי שנקבע בפסיקת בית המשפט, כדלקמן:

"הכללת חלקות בתחומי תכנית איחוד וחלוקה שלא משיקולי תכנון וקידום יעדי התכנית אלא למטרות פיצוי בלבד, לא רק שאינה מוצדקת מבחינה תכנונית ועלולה לפגוע ביעילות התכנון ובעקרונות של צדק חלוקתי, אלא היא עלולה לעלות גם כדי שיקול זר..."

יחד עם זאת, בענייננו ניתן לראות גם בתכנית זו משום חריג להלכה כאמור, בין היתר, לאור קיומו של סעיף 6.4 לתת"ל 15 הקובע במפורש, כי:

"מקרקעין הכלולים בתכנית זו אשר יכללו בתכניות איחוד וחלוקה חדשה, לאחר אישורה של תכנית זו, יוערכו בטבלאות האיזון של תכניות האיחוד והחלוקה על פי ייעודם בטרם אישור תכנית זו או בטרם אישורה של כל תכנית קודמת המתייחסת לדרך 531".

כמו כן, על פי החלטה קודמת של הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז מרכז, באישורו של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, שלפיה בנסיבות בהן הייתה הסתמכות של בעלי הקרקע לאור הסכמים שנחתמו עמם, ובנסיבות דומות, מחליטה הוועדה כי המקרקעין שהופקעו והכלולים בכביש 531 וכמובן הכבישים הפנימיים בתחום התכנית שאושרו במסגרת תת"ל 15, יכללו בתכנית. החלטה זו נובעת הן לאור סעיף 6.4 לתת"ל 15 כמפורט לעיל, והן לאור העובדה כי בעלי המקרקעין, שמהם הופקעו האדמות, הסתמכו על הסכמים שנחתמו עם הוועדה המקומית ועם חברת נתיבי ישראל (בעבר מע"צ, להלן: "נת"י") בדבר הכנת תכניות לאיחוד וחלוקה הכוללות שחזור זכויות. הוועדה מדגישה,

כי מדובר במקרקעין שבעליהם בחרו שלא להגיש תביעות פיצויים ו/או בחרו להקפיא את תביעות הפיצויים שהגישו, והמתנו שנים להכנתה של תכנית לאיחוד וחלוקה, וכן אלו שחתמו על הסכמים משולשים, תוך שמירה על זכותם לחידוש הליכי התביעה ככל שלא יפוצו במסגרת האיחוד וחלוקה מחדש.

לגבי בעלי זכויות במקרקעין שבחרו במסלול התביעה לפיצויים, ולא הקפאו את ההליכים כנגד הוועדה המקומית וכנגד חברת נתיבי ישראל, ושלא נחתם עמם הסכם משולש, לרבות אלו שכבר קיבלו את הפיצוי הכספי בגין ההפקעות - אלו לא יכללו בתחום התכנית.

אף שנושא שחזור הזכויות לא נכלל בהערות לשכת התכנון המחוזית, במסגרת סעיף 109 לחוק, תפנה הוועדה המקומית לקבלת חוות דעת נציג היועץ המשפטי לממשלה, בסוגיה זו, טרם אישורה הסופי של התכנית המתוקנת בוועדה המקומית.

18. לטענה בדבר הכללת שטחים של חלקי חלקות שלא נמצאים בתחום השיפוט של רעננה

בעקבות שינוי גבולות תחומי שיפוט העיריות רעננה והרצליה באזור זה, נוצר מצב שבעת הכנתה של תכנית זו, לא נכללו בה חלקי חלקות שהיו בעבר בתחום שיפוט העיר רעננה, וכיום מצויות בתחום שיפוט העיר הרצליה ובמרחב התכנון שלה.

לאור האמור הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות. למותר לציין, כי אין לוועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה סמכות להכין תכניות לגבי מקרקעין המצויים מחוץ לתחום שיפוט, ובוודאי שאין בסמכותה להכליל מקרקעין אלו בתחום התכנית בהליך של "שחזור זכויות".

התנגדויות בנושאים תכנוניים

19. לטענה בדבר מספר קומות וגובה המבנים וקומות טיפוסיות

גובה המבנים בתחום התכנית, מספר הקומות וגובהן, נקבע בהתאם להוראות תכנית המתאר רע/3000 וכן בהתאם למגבלות הגובה של רת"א, אשר בחלק מהמגרשים אינן מאפשרות ניצול מלוא הגובה המותר על פי תכנית המתאר. בכל מקרה לא ניתן לחרוג מהגובה המסומן בתכנית לכל מגרש ומגרש. **לפיכך, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות בנושא זה.**

20. לטענה בדבר הגדרת קומת מדרון

הוועדה אכן סבורה כי נושא זה אינו רלוונטי בתכנית הנוכחית. **לפיכך, הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולהורות על ביטול הוראות בדבר קומת המדרון.**

21. לטענה בדבר סימון זיקות ההנאה בתכנית

זיקות ההנאה בתכנית סומנו על מנת לאפשר תנועה ושהייה של הולכי רגל לרווחת העובדים והמבקרים במקום, מבלי להידרש לצורך בהפרשות נוספות לצרכי ציבור. **לפיכך, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות בנושא זה.**

22. לטענה בדבר תקן חניה

תקן החניה הארצי בתחום התכנית, הסמוכה לתחנת רכבת ולמרכז תחבורה ציבורית, הינו תקן מוקטן באופן משמעותי לעומת התקן הקודם, והתכנית כפופה לתקן זה. **לפיכך, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות בנושא זה.**

23. לטענה בדבר הפרדת המבנים במגרש בין קבוצות בעלים שונות

לאור ההחלטה על הכנת טבלת איזון והקצאה חדשה לכלל תחום התכנית הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות בחלקה. שמאי התכנית יבחן את האפשרות להפריד בין קבוצות בעלים ככל שידוע על קיומן, במידת האפשר וכאמור בסעיף 2 בפתיח לעיל.

24. לטענה בדבר חלחול מי נגר

הוראות התכנית מחייבות להותיר לפחות 15% משטח כל מגרש פנויים מכל תכנית לצורך חלחול מי נגר. הואיל ומדובר במגרשים פנויים המיועדים לבנייה חדשה אשר שטחם גדול ונוח לתכנון ולכן, אין אילוצי בנייה או מגבלות בנייה שעשויים במקרים מסוימים להצדיק צמצום אחוזי החלחול מעבר למינימום הנדרש על פי תמ"א. לפיכך הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות בנושא זה.

25. לטענה בדבר שלביות הפיתוח

לעניין שלביות הפיתוח, הוגשה התנגדות מהנדס העיר שעניינה עדכון סעיף השלביות בהתאם לממצאים ולהמלצות הבה"ת, אשר הושלמה לאחר שהתכנית פורסמה להפקדה. לפיכך הוועדה מחליטה לקבל בחלקן את ההתנגדויות בנושא השלביות, ובנושא זה ראה החלטת הוועדה להתנגדות מהנדס העיר.

התנגדויות בנושאים שמאיים

26. לוח איזון לתכנית

לוח האיחוד והחלוקה הוכן בהתאם לסעיף 122 (1) ו-(2) לחוק ובהתאם להלכת "איראני". השווי היחסי במצב הנכנס הוערך על פי שווי בסיסי של 1,000 ₪ למ"ר כשטח חקלאי הכולל פוטנציאל כללי, בהתעלם מסיווג החלקות עפ"י הייעוד בתכנית המתאר רע/3000. ערכי השווי לחלקות "דרך" או חלקות חקלאיות בעלות צורת דרך (ארוכה וצרה) חושבו במקדם של 60% משווי חלקות חקלאיות רגילות כנהוג בתכניות קודמות בעיר רעננה ובערים אחרות בסביבה, בהן מאפיינים דומים. השווי היחסי במצב היוצא הוערך על פי שווי בסיסי של 2,400 ₪ למ"ר עיקרי תעסוקה ו-5,000 ₪ למ"ר עיקרי מסחר. השווי נקבע בהתאם לנתוני עסקאות מכר בין השנים 2013-2015 באזור התעסוקה הצפוני בעיר וכן על בסיס הכרעות שמאים מכריעים לתכנית רע/3000 באזור התעסוקה הצפוני בעיר. הובאו בחשבון מקדמים כלהלן: שטחים פרטיים פתוחים חושבו לפי מקדם של 30% משווי מ"ר מבונה למסחר, כפונקציה של חצר מסחרית השווה ערך לשוויים החקלאי. לאור כל האמור לעיל, הוועדה דוחה את ההתנגדויות בנושאים אלו.

27. לטענה כי אין לראות בערכים שנקבעו בטבלאות כערכים מחייבים לעניין שומת היטל השבחה

כפי שנקבע בעבר בפסיקה - ערכי טבלאות האיזון וההקצאה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה מחדש אינם מחייבים לצורך שומת היטל השבחה. ועדה מקומית אינה חייבת לאמץ את הערכים שנקבעו עבור המקרקעין במצב היוצא בטבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית מושא השומה, והשמאי אינו כבול לערכים אלה - אולם יהיה עליו להצדיק כל סטייה מהם. לפיכך הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדויות בנושא זה.

להלן תמצית כל אחת מן ההתנגדויות שהוגשו לתכנית, המלצות החוקר כפי שנכתבו על ידו בדו"ח ההמלצות, והחלטת הוועדה:

הבהרה: 'המלצות החוקר' המובאות בהמשך מסמך זה הינן כפי שנכתבו על ידו בדו"ח ההמלצות, ללא עריכת הוועדה המקומית. בכל מקום בו רשומה ב'המלצות החוקר' – הפנייה ל'סיפא', הכוונה לסיפא בדו"ח המלצות החוקר המלא, המהווה מסמך נפרד ואינו נכלל בהחלטה זו.

התנגדות מס' 55.

המתנגד: עו"ד מאירה רז, משרד עו"ד יובב פפר ב"כ המתנגדים. מצורפת חו"ד של השמאי דני פיינשטיין וחו"ד של האדריכל דני מאירי.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה ישנה:** 19, **חלקות חדשות:** 358, 419

מגרש התמורה: 108

מהות ההתנגדות

יש לערוך את תכנית רע/מק/2020 ו – רע/מק/2021 כתכנית אחת וכמתחם אחד לאיחוד וחלוקה, פיצול התכנית הינו מלאכותי וגורם לעוול ולאפליה.

שווי מגרש התמורה הינו נמוך באופן יחסי לחלקות אחרות בתכנית. לבעלים של מגרש 108 מגיעים תשלומי איזון. ניתוח אדריכלי של התכנית מחייב תיקונים ושיפורים רבים בהוראותיה וביניהם תוספת גובה, הגדלת גובה קומה טיפוסית, הגדרות לגלריה, גמישות במפלס 0.00, הגדרת קומת מדרון הגדרות שונות בתכנית, שינויים בהעמדת שני מבנים, הבהרת תקן חניה ועוד.

יש לשאוף להפרדת המבנים בין קבוצות בעלים שונות ולהבהיר את דרכי הגישה והרמפות לחניה.

מבקשים לאפשר הסרת מגבלות הגובה לכשיתאפשר ע"י רת"א בהליך של הקלה.

מבקשים הבהרה ולו"ז יותר ברור לפיתוח התשתיות.

מבקשים הגדלת זכויות בנייה עד למסגרת שמאפשרת רע/3000.

המלצות החוקר

לגבי איחוד שתי התכניות, **לדחות את ההתנגדות**. ראה התשובה מנומקת ואחידה בסיפא להתנגדויות זהות בנדון. **לדחות את ההתנגדות** בקשר לאפליה לגבי תת"ל 15, דרך 531 וה"הסכמים" המשולשים. ראה הנמקה בסיפא. **לדחות את ההתנגדות** לגבי אי שוויון בטבלה וכי למגרש התמורה מגיעים תשלומי איזון. היות השתכנעתי על פי הסברי שמאי התכנית כי התכנית מאוזנת, אין תשלומי איזון. לגבי פרטי התכנון האדריכלי, **לדחות את ההתנגדות**. הנספח האדריכלי הוא מנחה וישמש להדרכת הפירוט האדריכלי בשלב הוצאת היתרים. לגבי הפרדה בין קבוצות בעלים במבנים נפרדים **לדחות את ההתנגדות**. ראה הרחבה בסיפא. **לדחות את ההתנגדות** לאי פרסום הנחיות מרחביות. ההנחיות המרחביות התפרסמו באינטרנט. **לדחות הטענה** שניתן להוסיף 266 מ"ר על פי רע/3000. תכנית זו היא המפרטת גודל מגרשים וכד' והיא הוכנה בהתאם לקווים שנקבעו ברע/3000 שהיא תכנית מתאר כוללת שלא ניתן על פיה להוציא היתרים.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר, למעט בנוגע לאיחוד שתי התכניות.

הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות ולאחד את שתי התכניות לתכנית אחת - ראה סעיף 1 לעיל.

בנוגע לנושאים תכנוניים כלליים בהתנגדות - ראה התייחסות בפתיח הכללי להחלטה.

התנגדות מס' 58.

המתנגד: עו"ד מאירה רז, משרד עו"ד יובב פפר ב"כ המתנגדים. מצורפת חו"ד של השמאי דני פיינשטיין וחו"ד של האדריכל דני מאירי.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה:** 26

מגרש התמורה: 102

מהות ההתנגדות

יש לערוך את רע/מק/2020 ו- רע/מק/2021 כתכנית אחת. לחילופין, וככל שהטענה לא תתקבל, לגרוע מתכנית רע/מק/2021 ולהוסיף לתכנית רע/מק/2020 חלק משטח החלקה שסומן ברע/3000 כשטח ביעוד עתידי למגורים או לתקן טבלת ההקצאות בתכנית רע/מק/2020 בהתאם.

שווי מגרש התמורה שהוקצה נמוך, באופן יחסי, לחלקות האחרות.

למגרשים 102, 110 רמפת כניסה משותפת - יש להבהיר את יחסי הגומלין והעלויות בין בעלי שני המגרשים כך שיתאים לכל התרחשות ומימוש.

מבקשים לאפשר הסרת מגבלות הגובה לכשיתאפשר ע"י רת"א בהליך של הקלה. מבקשים להקטין את תכנית החלחול ולאפשר שימוש באמצעים מכניים כמתאפשר בתמ"א 34.

טוענים כי הנחיות מרחביות טרם פורסמו ולכן לא ניתן להתייחס אליהן. מבקשים הבהרה ולו"ז יותר ברור לפיתוח התשתיות והפיתוח. מבקשים הגדלת זכויות בנייה עד למסגרת שמאפשרת רע/3000.

מבקשים תוספת קומות, הגדלת גובה קומה טיפוסית, הגדרות לגלריה, גמישות במפלס 0.00, הגדרת קומת מדרון.

מבקשים הבהרה לגבי תקן החניה. טוענים כי אין בהוראות אזכור למיקום מרכזי מחזור ולגודלם.

המלצות החוקר

לדחות את ההתנגדות לגבי איחוד שתי התכניות. ראה התשובה מנומקת ואחידה בסיפא להתנגדויות זהות בנדון.

לדחות את ההתנגדות בקשר לאפליה לגבי תת"ל 15, דרך 531 וה"הסכמים" המשולשים. ראה הנמקה בסיפא. **לדחות את ההתנגדות** לגבי אי שוויון בטבלה וכי ל מגרש התמורה מגיעים תשלומי איזון. היות השתכנעתי על פי הסברי שמאי התכנית כי התכנית מאוזנת, אין תשלומי איזון.

לדחות את ההתנגדות לגבי פרטי התכנון האדריכלי. הנספח האדריכלי הוא מנחה וישמש להדרכת הפירוט האדריכלי בשלב הוצאת היתרים.

לדחות את ההתנגדות לגבי הפרדה בין קבוצות בעלים במבנים נפרדים. ראה התייחסות בסיפא.

לדחות את ההתנגדות לאי פרסום הנחיות מרחביות. ההנחיות המרחביות התפרסמו באינטרנט.

לדחות את ההתנגדות שניתן להוסיף 266 מ"ר על פי רע/3000. תכנית זו היא המפרטת גודל מגרשים וכד' והיא הוכנה בהתאם לקווים שנקבעו ברע/3000 שהיא תכנית מתאר שלא ניתן על פיה להוציא היתרים.

החלטת הוועדה

לקבל את המלצות החוקר, למעט בנוגע לאיחוד שתי התכניות.

הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות ולאחד את שתי התכניות לתכנית אחת - ראה סעיף 1. בנוגע לנושאים תכנוניים כלליים העולים בהתנגדות ראה התייחסות בפתיח להחלטה.

התנגדות מס' 60.

המתנגד: עו"ד מאירה רז, משרד עו"ד יובב פפר ב"כ המתנגדים. מצורפת חו"ד של השמאי דני פיינשטיין וחו"ד של האדריכל דני מאירי.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה ישנה:** 45, **חלקה חדשה:** 374

מגרש התמורה: 104

מהות ההתנגדות

המגרש המוקצה למתנגדים רחוק ממיקום החלקה המקורית. אין שמירה על שווי יחסי של החלקה ושל מגרשי התמורה. במקום חלקה פנויה, מוקצה להם מגרש תפוס.

יש לערוך את תכנית רע/מק/2020 ותכנית רע/מק/2021 כתכנית אחת וכמתחם אחד לאיחוד וחלוקה. ההפרדה בין שתי התכניות מלאכותית ופוגעת בזכויות הבעלים.

שווי מגרש התמורה הינו נמוך באופן יחסי לחלקות האחרות בתכנית.

התכנית מפנה לפרסום עתידי של ההנחיות ללא זכות התנגדות לאזרח. מבקשים הבהרה ולו"ז יותר ברור לפיתוח התשתיות ולפיתוח ועיצוב אדריכלי. מבקשים הגדלת זכויות בנייה עד למסגרת שמאפשרת רע/3000.

מבקשים תוספת קומות, הגדלת גובה קומה טיפוסית, הגדרות לגלריה, גמישות במפלס 0.00, הגדרת קומת מדרון.

מבקשים להקטין את תכנית חלחול מי הנגר ולאפשר שימוש באמצעים מכניים כמתאפשר בתמ"א 34.

מבקשים הבהרה לגבי תקן החניה. טוענים כי אין בהוראות אזכור למיקום מרכזי מחזור ולגודלם.

במגרשים המסומנים שני מבנים, יש לאפשר גמישות בהעמדתם ומיקום הרמפה כך שלא תהיה תלות בין הבניינים.

לא ברורים יחסי הגומלין עם מגרש 111.

המלצות החוקר

לקבל את ההתנגדות חלקה לגבי מרחק מגרש התמורה מס' 104. אכן מגרש זה נמצא במתחם כ 200 מ' צפונה מחלקת המקור. אם זאת קיים קושי אובייקטיבי לתת מגרש קרוב יותר. בחלקה 374 (חלק) מתוכן פס ירוק (שצ"פ). בקרבת החלקה המקורית יש שצ"פ, שצ"פ ודרך מתוכננת על חלקות אחרות שיש לתת להם מגרשי תמורה. יחד עם זאת אני ממליץ כי שמאי התכנית יבדוק שוב האפשרות להקצות מגרש קרוב יותר במסגרת כלל ההקצאות **לדחות את יתרת ההתנגדות** בנושא צורך בתכנית אחת, תת"ל כביש 531, רע/3000 ראה תשובות אחידות בסיפא.

החלטת הוועדה

לקבל את המלצות החוקר, למעט בנוגע לאיחוד שתי התכניות.

הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות ולאחד את שתי התכניות לתכנית אחת - ראה סעיף 1 לעיל.

לאור ההחלטה על הכנת טבלת איזון והקצאה חדשה לכלל תחום התכנית, שמאי התכנית יפעל על פי המלצת החוקר.

לעניין מיקום מגרש התמורה בקרקע תפוסה - לאור ההחלטה על הכנת טבלת איזון והקצאה חדשה לכלל תחום התכנית, שמאי התכנית יבחן את המבוקש ויפעל לפי המבוקש במידת האפשר.

בנוגע לנושאים תכנוניים כלליים העולים בהתנגדות ראה התייחסות בפתיח להחלטה.

בנוגע לשלבי הפיתוח - ראה סעיף 12 לעיל.

התנגדות מס' 61.

המתנגד: עו"ד עפרה קיים בשם גרשון ריטה, שרייבר סווללנה, וויליאם סביט, פול סגיוביץ, ולפקוביץ יוליוס.

מצורפת חו"ד של דרור ברלב, שמאי מקרקעין.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה:** 26

מהות ההתנגדות

המתנגדים מבקשים להקצות להם בניין/מגרש אחד משותף לכולם. על החלקה של המתנגדים נמצאים פולשים. מבקשים הגדלת זכויות הבנייה על מנת שניתן יהיה לפנות את הפולשים. מבקשים לעדכן את הקו הכחול בין רע/מק/2020 ו- רע/מק/2021 כך שישקף את המתווה הקיים ברע/3000. יש להביא בחשבון מקדם תיאום למרחק מתחנת הרכבת. שווי גבוה יותר למגרשים קרובים. להגדיל שווי של מגרשים A109, A103. מבקשים להוסיף זכויות עד למסגרת שמאפשרת רע/3000. מבקשים תוספת להוראות - "במידה ויוחלט לפנות את שדה התעופה בהרצליה לפני מועד קבלת ההיתרים, יהיה ניתן לבקש את הגדלת מס' הקומות ללא תוספת באחוזי בנייה עיקריים".

המלצות החוקר

לקבל את ההתנגדות (בחלקה) לגבי רצון השותפים לקבל את זכויותיהם במגרשים ביחד ועל פי זכויותיהם. קרוב לוודאי שיהיה צורך לצרף אחרים לאותו מגרש.

לדחות את ההתנגדות לגבי פולשים במגרשי התמורה – יהיה על הבעלים מקוריים של החלקות עליהן יש פולשים לפנותם. בטבלאות אין מקדם עבור צורך לפנות פולשים היות שעל הבעלים של חלקות המקור החובה לפנות את החלקה כדי שיוענק להם מגרש תמורה. לדברי הועדה המקומית היא אינה רשאית לפנות פולשים מקרקעות בבעלות פרטית אלא רק מפלישות לשטחים ציבוריים.

לדחות את ההתנגדות בדבר אי התאמה כביכול מבחינת השטח לתכנית רע/3000. תכנית רע/3000 היא תכנית מתאר שלא ניתן על פיה להוציא היתרים והיא קובעת שיש להכין תכניות מפורטות כדי לקבוע גבולות מתחמים, שטחם המדויק והוראות להוצאת היתרים.

לדחות את ההתנגדות לקבוע תוספת שווי לקרבה לתחנת הרכבת. כל המגרשים באזור התעסוקה הם במרחקים סבירים מהתחנה ונגישים על פי מערכת הדרכים ומעברים המוצעים בתכנית ולא נראה לא יתרון ולא חסרון לקרבה לתחנה.

לדחות את ההתנגדות לגבי תוספת 1,650 מ"ר. התכנית הוכנה על פי פרוגרמה שבדקה את דרישות ואפשרויות למטרז' בתכנית בהתחשב בחניה, תנועה ושטחים לא בנויים. כך לגבי גובה מבנים לאו דווקא מטעם קרבה לשדה התעופה.

החלטת הועדה

לקבל את המלצות החוקר.

התנגדות מס' 62 (התנגדות לתכנית רע/מק/2020).

המתנגד: עו"ד עפרה קיים בשם גרשון ריטה, שרייבר סוולטנה, וויליאם סביט, פול סגיוביץ, ולפקוביץ יוליוס. מצורפת חו"ד שמאית של דרור ברלב, שמאי מקרקעין.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה:** 26

מגרש התמורה: 1009

מהות ההתנגדות

המתנגדים מבקשים להקצות להם בניין/מגרש אחד משותף לכולם. על החלקה של המתנגדים נמצאים פולשים. מבקשים הגדלת זכויות הבנייה על מנת שניתן יהיה לפנות את הפולשים.

מבקשים לעדכן את הקו הכחול בין רע/מק/2020 ו- רע/מק/2021 כך שישקף את המתווה הקיים ב רע/3000. מבקשים להסיר את סעיף קטן 3 בסעיף 6.1 "שלבי פיתוח" מהתנאים לקבלת היתרים. להוסיף מקדם תיאום 0.95 למגרשים 1005-1009 הגובלים עם כביש הגישה מדרך הפארק לתחנת הרכבת. נדרש לקזז את שווי זכויות המסחר או להפחית 7.5% משווי המגורים במגרש. לחילופין, עדיף לרכז את שטחי המסחר בנפרד מבנייני המגורים. מבוקש למצוא חלופות תכנוניות להגדלת הצפיפות במתחם A.

המלצות החוקר

זהות להמלצות החוקר להתנגדות מס' 61 לעיל.

החלטת הוועדה

לקבל את המלצות החוקר.

התנגדות מס' 63 (הוגש מסמך התנגדות אחד לשתי התכניות).

המתנגד : מאירה ויונתן עוזרי בליווי תצהיר מאושר ע"י עו"ד כרמית מינס דגן.

פרטי המקרקעין :

גוש : 7650, **חלקה :** 26

מגרש התמורה בתכנית רע/מק/2020 : 1009

מגרש התמורה בתכנית רע/מק/2021 : 111

מהות ההתנגדות

דורשים לקבל הקצאה במגרש של לא פחות מגודלן של 3 דירות. בנוסף מבקשים כי כל יתרת המגרש תעמוד לרשותם למסחר ותעסוקה, כולל מגרש מס' 111.

המלצות החוקר

לדחות את ההתנגדות. ההתנגדות לא בוססה על שום תחשיב או הנמקה תכנונית ולא שמאית. תחשיב שמאי התכנית הוסבר להם בעת שמיעת ההתנגדות.

החלטת הוועדה

לקבל את המלצות החוקר.

התנגדות מס' 65.

המתנגד : עו"ד עודד ישראלי בשם אלה גלבוע, משה עמית ויורשי אביבה ושלמה אבני ז"ל. מצורפת חו"ד שמאית של ארז כהן, שמאי מקרקעין.

פרטי המקרקעין :

גוש : 7650, **חלקה :** 27

מגרש התמורה : 101

מהות ההתנגדות

לחלקת המתנגדים מוקצות זכויות פחותות ביחס לחלקות אחרות בתחום התכנית. "חלקות דרך" או "מתרוכות" בבעלות המדינה או הרשות המקומית צריכות להיכנס לטבלת האיזון מתחת לקו ולא לקבל שווי.

טבלת האיזון לא נערכה כשורה ובשל כך נגרם נזק בעשרות מיליוני ₪ למתנגדים. לא הובאו בחשבון זכויות בחלקות גדולות בעלות פוטנציאל גדול. נכללו באיזון חלקות ביעוד דרך. שיחזור זכויות חלקי. לא הובא בחשבון שוליות שטח

בדירות גדולות. מקדמים שגויים ביחס להנאה אמיתית משצ"פ. מקדמים מוגזמים עבור חזית לבניני ציבור. לא הובאה בחשבון קרבה לכביש 531. לא בוצע שקלול מקדמים, מה שהביא לסטייה קיצונית בשווי המגרשים. לא בוצע איחוד זכויות והפרדת זכויות כנדרש.

מבקשים להקצות להם זכויות נוספות במסגרת התכנית ב 4 מגרשים שלמים וקרובים ככל האפשר. יורשי שלמה אבני ז"ל מבקשים לממש זכויות שהובטחו לו, בהסכם חתום, כשהופקע לו שטח של 3 דונם מחלקה 23, 71 במספרה החדש, לצורך הרחבת מכון השאיבה. מבקשים להרחיב את הקו הכחול כך שיכלול את חלקה 71 בגוש 7648, אם נדרש.

המלצות החוקר

אכן חלקה 27 שהיא חלקת מקור לא נכללה בשטח התכנית. תחת זאת נכנסו חלקות חדשות לתכנית 2020 כדלהלן; חלקה חדשה 417 בשטח 20,484 מ"ר ביעוד נחל ודרך וחלקה חדשה 360 בשטח 13,968 מ"ר ביעוד חקלאי. מגרשי התמורה הם 1008, 1038 ו 1023. **לדחות את ההתנגדות.** היות שהמתנגדים חזרו בהם מההתנגדות בעת הדיון וכפי שהוסכם עם שמאי התכנית יוכלו להציע שינויים בתוך משפחת הבעלים.

לדחות את ההתנגדות לגבי הרחבת גבולות התכנית. גבולות התכנית נקבעו בידי המתכננים מתוך שיקולים תכנוניים - מקצועיים. אשר לתקדים שצוטט לגבי הרחבת הגבול, גם המלצה ההיא נקבעה מתוך ראייה מקצועית תכנונית ואין להקיש ממנה במקרה אשר לפנינו. אשר להסכמים שנחתמו בין שלושת הגורמים ("ההסכם המשולש") זה בין החותמים עליו ולא אדרש לזה במסגרת שמיעת ההתנגדויות לתכנית 2020. לגבי סוגיית שווי דרכים, מאושרים ו"מתרוכות" ראה התייחסות בסיפא.

לדחות את ההתנגדות בקשר ל הסכם בין עיריית רעננה לבין שלמה אבני בנושא מכון שאיבה היות שבחוזה כתוב בתכנית עתידית ולא הוכנס לתכנית זו הנושא הוא בין החתומים עליה ואין מקום להתייחס אליו במסגרת שמיעת ההתנגדות לתכנית זו. בדיון אמרה היועצת המשפטית גב' גל כי הנושא ייבדק ויתכן כי יהיה צורך לדון בעתיד במסגרת תכנונית עתידית. לגבי ההסתייגויות של השמאי ארז כהן בדיון: התכנית המנדטורית בוטלה ל"מעשה" על ידי תמ"מ 21/3. לגבי אזור תעשייה על פי חוות דעת משפטיות ופסיקה מכירים רק בפוטנציאל מוכח.

לדחות את הטענה כי יש יתרון לגודל לקרקע חקלאית ברעננה. יש לקחת בחשבון מקדם מושע. השמאי כהן שטוען כי חלקה בגודל 20 ד' תימכר בשווי גבוה יותר לפי דונם מאשר חלקה בגודל דונם 1. לא הובאו הוכחות שמאיות רלבנטיות לטיעון זה. יתר על כן, לחלקה גם גדולה עם מושע כבדה כמו שיש לפנינו לא הגיוני כי יהיה יתרון לגודל.

החלטת הוועדה

לקבל את המלצות החוקר.

בנושא שווי דרכים ומתרוכות – ראה סעיף 3 לעיל.

בנוגע להסכם בין עיריית רעננה לבין מר שלמה אבני בנושא מכון שאיבה, הסכם זה אינו נוגע להכנת תכנית איחוד וחלוקה עם השטחים הגובלים בכביש 531 ולפיכך, יש לדחות את טענת המתנגד בסוגיה זו.

התנגדות מס' 66 (הוגש מסמך התנגדות אחד לשתי התכניות).

המתנגד: עו"ד עודד ישראלי. מצורפת חו"ד שמאית של ארז כהן, שמאי מקרקעין.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה:** 28

מגרש התמורה בתכנית רע/מק/2020: 1019

מגרשי התמורה בתכנית רע/מק/2021: 103, 105, 111

מהות ההתנגדות

כשנערכה תת"ל 15 נחתם הסכם משולש בין הבעלים עם מע"צ ועם הרשות המקומית. בהסכם הובטח שיינתנו זכויות לבעלים לכשתוכן תכנית ובמסגרת חלוקה מחדש והקצאות. מחלקת המקור 28 נגרע שטח של 10,128 מ"ר משתי התכניות. שטח שלא ניתנו זכויות לגביו. הפרה בוטה של ההסכמים המשולשים. "חלקות דרך" או "מתרוכות" בבעלות המדינה או הרשות המקומית צריכות להיכנס לטבלת האיוון מתחת לקו ולא לקבל שווי. הכללת שטח כזה משמעותו הפחתת זכויות מיתר הבעלים בתכנית. לא הובא בחשבון יתרון לגודל בחלקה הקיימת. בוצע שחזור זכויות חלקי. ניתן שווי בלתי סביר לשפ"פ. לא הובא בחשבון שוליות שטח בדירות גדולות. ניתנו מקדמים שגויים ביחס לשימושים ציבוריים ללא שקלול סביר של שווי קרקע ליחיד.

המלצות החוקר

לדחות את ההתנגדות (המשתמע בבדיקה ראשונית של ארז כהן השמאי) כי 10,128 מ"ר לא נכללו בתכנית כי לא נכללו בחלקה החדשה 362. אכן חלקה 28 הומרה בחלקה מס' 362 בתכנית רע/2012 בשלמות וכלולה באיחוד וחלוקה בשטח. לחלקה כ 120 בעלים במושע בחלקם שמות משפחה זהים. מגרשי תמורה A103, 105 ו-B103. לאמור 10,128 מ"ר לא נכללו בתכנית. גבולות התכנית נקבעו על פי שיקולים תכנוניים ולא לפי גבולות של חלקות ולפיכך ידוע כי לעתים חלקות וגושים נחתכים על ידי תכנית.

לקבל בחלקה את ההתנגדות לגבי דרכים, דרכים היסטוריות וכד' ראה המלצות בסיפא. לדחות את ההתנגדות לגבי תקן 15. לא מצאתי כי הטבלאות סותרות תקן 15.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר בחלקן ולדחות את ההתנגדות.

בנושא שווי דרכים ומתרוכות – ראה סעיף 3 לעיל.

בנושא שחזור זכויות – ראה סעיף 4 לעיל.

התנגדות מס' 68.

המתנגד: ד"ר ישראל וינבויס, עו"ד בשם יוסף דוברבוסקי, שלמה דוברבוסקי, לאה שרייבר, אלישע ומרים האוסמן, ד"ר ישראל אברהם וינבויס. מצורפת חו"ד שמאית של אוהד דנוס, שמאי מקרקעין.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, חלקה: 22

מגרשי התמורה: 107

מהות ההתנגדות

שווי הקרקע במצב הקודם לא הוערך נכון. שיחזור הזכויות שנערך פוגע בשווי המוקצה לבעלי חלק החלקה הנדונה. חלקים יחסיים בהקצאות במגרשים שונים אינם נסגרים לכדי 100%. הערכת שווי המצב המוצע פוגעת בשווי המוקצה. חולקים על המקדמים שנקבעו ע"י שמאי התכנית וטוענים שלא נשמר העיקרון ההקצאה "קרוב ככל האפשר".

המלצות החוקר

חלקה 22 בשטח רשום 23,121 מ"ר מתוכם 10,508 מ"ר נכללים בתכנית 2021. החלקה במושע עם עוד כ 40 בעלים בחלקם עם חלקים של פחות מ- 1%. לד"ר ישראל וינבויס 13% בחלקה. לדחות את ההתנגדות לגבי "שחזור הזכויות" שהיו בעבר עקב הוראות תת"ל 15 וההסדרים שסוכמו בעבר. אין בתכנית המשכו של דבר זה בהתאם לתקן 15 וכפי שהסביר השמאי מטעמו בעצמו [הוגשו התנגדויות אחרות שנדונו]. לדחות את ההתנגדות בדבר מקדמי

התאמה. אכן אין מקדמי התאמה לגבי מגרשי התמורה והתבוננות בתשריט 2021 השמאי צדק בכך שלא ראה בכך הצדקה לאור היעוד לתעסוקה ומסחר ותכונות הקרקע לרבות נושא הנראות והקרבה לכביש 531.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר. בנושא שחזור זכויות – ראה סעיף 4 לעיל.

התנגדות מס' 69 (הוגש מסמך התנגדות אחד לשתי התכניות).

המתנגד: עו"ד אביב טסה, בשם אחרק רויטל, בני וסמדר אלימלך, שביט א.ש ניהול נדל"ן בע"מ, ת.ש.ב.ב. קפיטל גרופ. בע"מ.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה:** 28

מגרש התמורה בתכנית רע/מק/2020: 1019

מגרשי התמורה בתכנית רע/מק/2021: 103, 105, 111

מהות ההתנגדות

מרבית הזכויות הוקצו למתנגדים בתכנית רע/מק/2021.

לאחד את שתי התכניות לתכנית אחת ולהקצות למתנגדים במסגרתה זכויות במרוכז. יש להתייחס לחטיבת הקרקע כולה כמקשה אחת בתכנית אחת אשר תאזן באופן סדיר וראוי את זכויות בעלי הקרקע.

אי הכללת כל חלקה 28 (כולל השטח שלא בתחום המוניציפאלי של רעננה), מנוגד להסכמים המשולשים שנחתמו ולהתחייבות הוועדה המקומית.

עיריית רעננה ממשיכה להתייחס לכלל שטח חלקה 28 לצורך חיובי ארנונה, היטלים וכו'.

בטבלת ההקצאות לא ניתן מקדם הפחתה למושע, לא הייתה התחשבות בהסכמי שיתוף ובקבוצות שהתגבשו.

המלצות החוקר

לדחות את ההתנגדות הטוענת כי נגרם למתנגדים נזק כלכלי. לא צורפה חוות דעת שמאית התומכת בכך והיא נותרה טענה בעלמא. **לדחות את ההתנגדות לגבי מתן מגרשי תמורה בשתי תכניות.** החלקה אינה כלולה בתכנית 2021. צוין בחוות הדעת המלווה כי החלקה כלולה באיחוד וחלוקה. ברשימת החלקות בגבולות התכנית מצב המאושר בתכנית חלקה 28 2020 גם אינה מופיעה. עם זאת היא מופיעה בטבלאות איחוד וחלוקה בתכנית 2020 עם ציון מספר חלקה חדשה 417. חלקה במושע עם בעלים רבים. מגרש התמורה ב 2020 הוא 1019 מגורים ד' בחלק הדרום מערבי של התכנית. בטבלאות של תכנית 2021 חלקה 417 מופיעה בבעלות של מדינת ישראל. מתוך סה"כ שטח החלקה 42,948 מ"ר 9,855 מ"ר כלולות בתכנית 2021 ומגרש התמורה הוא חלקים במגרש 105. נציין כי חלקה 417 היא כלולה בדרך קיימת 531. לפיכך מהנסיבות המתוארות לעיל דרושת בדיקה של הוועדה המקומית אם הבעלים קבלו פיצויי הפקעה או חתמו על הסכמים במסגרת ההסכם המשולש ולתקן את הטבלה במידת הצורך.

החלטת הוועדה

לקבל את ההתנגדות בחלקה בנוגע לאיחוד שתי התכניות, ראה סעיף 1 לעיל בפתיח להחלטה.

לדחות את יתר ההתנגדות. לעניין אי הכללת חלקה 28 במלואה – ראה סעיף 5 לעיל.

לעניין שחזור זכויות – ראה סעיף 4 לעיל.

לאור ההחלטה על הכנת טבלת איזון והקצאה חדשה לכלל תחום התכנית שמאי התכנית יבחן את המבוקש בהתנגדות זו בנוגע להסכמי שיתוף שהתגבשו בין קבוצות בעלים ויפעל במידת האפשר.

התנגדות מס' 70.

המתנגד: עו"ד נבון קצב, בשם כהן אופיר, דגודגה יצחק.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה:** 28 (חלק מחלקה 362 חדשה)

מגרש התמורה: 103

מהות ההתנגדות

בטבלת האיזון יש להתייחס למלוא שטח הקרקע שהייתה בבעלות המתנגדים (250 מ"ר בייעוד חקלאי). שווי הזכויות הוערך באופן שגוי. המתנגדים הופלו לרעה, שווי הזכויות שהוקצו להם ברע/מק/2021 נמוך בהרבה משווי זכויות שהוקצו לבעלים בתכנית רע/מק/2020. המתנגד אופיר כהן נפגע מאחר והוקצו לו זכויות במגרש A103 בייעוד שפ"פ. לתכנית לא נערך 'שיתוף ציבור'. יש להביא בחשבון את יתרון שטח חלקת המקור. נראה כי חלה טעות בהערכת שווי של B103 (שפ"פ). שווי השפ"פ צ"ל מהשווי המשוקלל של המגרש הגובל של המסחר ותעסוקה יחד. יש להגדיל את הקו הכחול דרומה כך שיכלול שטח גדול יותר מחלקת מקור 28, ובכך לאזן את התמורות לבעלי הקרקע במתחם התעסוקה לעומת הזכויות במתחם המגורים ולהקטין את פער השווי.

אין התאמה לתכנית המתאר - הפרשות לשב"צ גדולות מדי.

מגרש 111 ממוקם מול ובסמיכות לדרך ראשית מוצעת בצפון, מה שיוצר זיהום אויר ורעש ויגרום לביקושים נמוכים. יש להפחית כ- 10% משווי המגרש. באופן כללי, יש להביא בחשבון מבט אחר על אזור התעסוקה. בשל מיקומו יש השפעה על הביקושים לתעסוקה ומסחר.

המלצות החוקר

לדחות את ההתנגדות כי תחשיב השמאי בתכנית שגוי. לא הוגשה חוות דעת שמאית לאושש טענה זו והיא נותרה טענה בעלמא. כ"כ נדחה הטענה לגבי 250 מ"ר שטח חקלאי על פי תקנון תת"ל 15. הפיצוי ניתן במגרשי התמורה על פי התכנית. **לדחות את ההתנגדות לגבי ס' 127 א'.** שני הבעלים קבלו זכויותיהם במגרשים נפרדים. על כל פנים עומדת זכותם של הבעלים להציע הצעה כזאת ללא קשר למהלך שמיעת ההתנגדות. **לדחות את הבקשה** להגשת תחשיבים שלא הוגשו עד שמיעת ההתנגדויות או במהלכה. קבלת חומר באיחור רב פוגעת בזכות הועדה המקומית על יועציה להתייחס.

החלטת הועדה

לקבל את המלצות החוקר.

לעניין אי הכללת חלקת מקור 28 במלואה – ראה סעיף 5 לעיל בפתיח להחלטה.

התנגדות מס' 73

המתנגד: עו"ד אלי וילצ'יק, עו"ד מירב ברנע. מצורפת חו"ד שמאית של שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה:** 28

מגרשי התמורה: 103, 105, 111

מהות ההתנגדות

חלוקת זכויות המתנגדים לשתי תכניות, רע/מק/2020 ו- רע/מק/2021, והקצאת מרבית הזכויות ב- רע/מק/2021, פוגעת במתנגדים ומקפחת אותם. יש לאחד את התכניות ואת טבלת ההקצאה ולרכז את זכויות המתנגדים בתכנית אחת. בהתאם להסכמים המשולשים מ- 2008, יש להכניס את כל חלקת מקור 28 לתכנית. אי הכללתה בשלמות מביא להפסד של כ- 107,000,000 ש"ח.

לחלקה 417 ניתנו זכויות ביתר באופן יחסי, לפיכך נפגעו זכויות המתנגדים. לא נלקח בחשבון מקדם הפחתה למושע. יש לתקן את תחשיב השווי של מגרש B103 המיועד לשפ"פ באופן ששווי יחושב ביחס לשווי כל מגרש 103 ולא רק משווי השטח המסחרי של המגרש המהווה 10% בלבד משטחי הבנייה במגרש. יש לתקן את רשימת החלקות הנכללות בתכנית בטבלת הקצאות של רע/מק/2021.

המלצות החוקר

לדחות את ההתנגדות בדבר הפגיעה במתנגדים עקב פיצול זכויות לשתי תכניות. ראה ההנמקה בסיפא. **לדחות את ההתנגדות** להגדלת מספר יח"ד בהתאם לרע 3000. ראה הנמקה בסיפא. **לדחות את ההתנגדות** לגבי העדר מקדם מושע. עקב ריבוי בעלים וגודלם של חלקות במצב נכנס ומגרשים במצב יוצא אין טעם לתת מקדם מושע בתכנית. **לדחות את ההתנגדות** לגבי איגוד המתנגדים ברשימה למגרש תמורה אחד/ביחד. ראה הנמקה בסיפא. **המלצות החוקר**. **לדחות את ההתנגדות לאחד את שתי התכניות**. ראה הנמקה בסיפא. **לדחות את ההתנגדות לגבי שווי השפ"פ** בין מגרשי התעסוקה ומסחר. השפ"פ חושב לפי מקדם הלוקח בחשבון שווי כחצר כמקובל (כ 0.3). **לדחות את ההתנגדות בדבר הגדלת צפיפות** יחידות דיור על פי רע 3000. תכנית רע 3000 היא תכנית מתאר הנותנת יעודים והנחיות על פי יש להכין תכנית מפורטת. ראה הנמקה בסיפא. לא ניתן להוסיף יח"ד מעבר שנקבע במגבלות הצרכים לשטחי ציבור ותשתיות אחרות.

החלטת הוועדה

לקבל את המלצות החוקר, למעט בנוגע לאיחוד 2 התכניות.

הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות ולאחד את שתי התכניות לתכנית אחת - ראה סעיף 1 לעיל בפתיח להחלטה. לעניין אי הכללת חלקת מקור 28 במלואה – ראה סעיף 5 לעיל בפתיח להחלטה. יצוין כי נושא הגדלת הצפיפות העולה בהתנגדות זו ובהמלצות החוקר אינו רלוונטי לתכנית רע/מק/2021 נשוא ההתנגדות.

התנגדות מס' 75 (הוגש מסמך התנגדות אחד לשתי התכניות).

המתנגד : חבר יגאל ושמעון אריה בליווי תצהיר מאושר ע"י עו"ד אמיר שושני.

פרטי המקרקעין :

גוש : 7650, **חלקה** : 28

מגרשי התמורה : 1032

מהות ההתנגדות

המתנגד חתום בהסכם משולש בעניין שיחזור הזכויות, התכנית משחזרת זכויות רק בחלק מהחלקה. מבקש שיחזור בכל החלקה על מנת שלא יפגעו זכויותיו. פיצול זכויותיו לשתי תכניות גורם לו נזק. המתנגד מבקש להדגיש כי עיריית רעננה גבתה ממנו מיסים על כל השטח שבבעלותו לאורך כל השנים.

המלצות החוקר

[חלקות חדשות 415,417] לדחות את ההתנגדות לגבי חלוקת הזכויות לשתי תכניות. ראה הנמקה בסיפא לגבי ההתנגדויות בנושא זה. לדחות את ההתנגדות בעניין שחזור זכויות. ראה הנמקה בסיפא לגבי נושא שחזור זכויות עקב הוראות תת"ל וחוות דעת משפטית בנדון.

החלטת הוועדה

לקבל את המלצות החוקר, למעט בנוגע לאיחוד 2 התכניות - ראה סעיף 1 לעיל.
לעניין אי הכללת חלקת מקור 28 במלואה – ראה סעיף 5 לעיל.

התנגדות מס' 76 (הוגש מסמך התנגדות אחד לשתי התכניות).

המתנגד: עו"ד אסף גיתאית בשם ישראל אמויאל. מצורפת חו"ד שמאית של אריה בנג'נו, שמאי מקרקעין.
פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, חלקות: 22, 23, 121, 394 (230)

מגרשי התמורה: 1001, 1034, 1048, 1016

גוש: 7650, חלקות: 22

מגרשי התמורה: 107

מהות ההתנגדות

מגרשים המסווגים כדרך במצב קודם קיבלו מקדם של 0.6 בשונה מדרכים שהופקעו לכביש 531. יש לתת לכל הדרכים אותו ערך. מבקשים לקבל מגרש הקצאה קרוב לחלקה המקורית. מבקשים ביטול הקצאת זכויות סחירות לעיריית רעננה. במצב הקודם היו מעט בעלים ובמצב החדש ריבוי בעלים. מבקשים בשווי הזכויות המוקצות להביא בחשבון מקדם הפחתה לבעלות במושע. זכויותיו של מר ישראל אמויאל פוזרו על פני מספר מגרשים ובשתי התכניות. מבקשים לרכז זכויותיו על מנת לאפשר מימוש.

לחלקה 22 הוקצו זכויות בתא שטח 1001. זכויותיו קופחו הן בעניין גובה הבניין והן בשל גישה למגרש דרך מגרש 1002. מבקשים לקבוע מקדם התאמה בגין הדחיה והסדרת זיקת ההנאה. המגרש ממוקם בתחום רדיוס מגן ב' גורם שלא הובא בחשבון בטבלת ההקצאה.

בתכנית רע/מק/2021 הוקצה בניין בן ק"ק+7, בניגוד למפורט ברע/3000 - ק"ק+9. יש לתקן לצפיפות של 4.77 במקום 3.77 יח"ד לדונם. לחלקה 23 הוקצה מגרש לא רגולרי, רחוק מהחלקה מקורית. ללא מקדם התאמה שווי. יש לכלול את כל החלקה בתכנית ולייחס לחלקה מקדם שווי גדול יותר בגלל מיקומה במרכז. כמו כן מיקום המגרש החדש - סמוך לדרך הפארק ולאמפי פארק מוריד מערכו.

לחלקה 121 יש לבצע שיחזור חלקות. לתקן לצפיפות של 1.88 יח"ד במקום 1.41 יח"ד.

חלקה 230 (394) קיבלה הקצאה במגרש 1016 בו יש מחזיקים ומבנים לא חוקיים להריסה. יש להקצות מגרש אחר או לקחת בחשבון מקדם דחייה של 0.665 לפינוי פולשים. יש להבטיח זכויות בנייה נוספות שיוקצו למימון הפינוי של המחזיקים. לא ניתן מקדם תואם לקרבה לכביש סואן. חלקות דרך בבעלות מדינה או רשות מקומית צריכות להיכנס מתחת לקו. לתקן צפיפות ולבצע שיחזור חלקה.

לעיריית רעננה הוקצו שטחים סחירים במסגרת מגרשים 2005, 2008 שביעוד שב"צ.

שדה תעופה הרצליה - נמצא בסמיכות וחלות מגבלות בגינו אך לא הוצג כל סקר כנספח לתכנית, לעניין מגבלות בנייה, בחלק מהמגרשים, בשווי היחסי וההשפעה על האיזון בין המגרשים.

בתכנית רע/מק/2021 קיים סימון ל"מגדל עתידי", לא ברור למי מיועד. יש לייצר מגרשים עם סימון כזה גם בתכנית רע/מק/2020 על חשבון השטחים הציבוריים. בתכנית רע/מק/2020 - יש לבטל את השטח למסחר בקומת הקרקע במגורים ולהקצות במקומו יח"ד ושהמסחר ירוכז בנפרד. יש לקבוע שנספח הבינוי מנחה כדי לאפשר גמישות. יש

סתירה בין התכנית לבין תכנית המתאר רע/3000 הכוללת הוראות מחייבות בנוגע לצפיפות, לגובה ולמספר קומות. היטל השבחה - יש לתקן כך שירשם בהוראות התכנית - "היטל השבחה יגבה כחוק".

המלצות החוקר

לדחות את ההתנגדות לגבי פיזור זכויות במגרשי תמורה שונים. הפיזור נובע מפיזור רב של זכויות מקוריות בחלקות שונות וריבוי בעלים. **לדחות את ההתנגדות לגבי מספר הקומות בבניין והצפיפויות.** מספר הקומות היא פונקציה של זכויות שניתן להקצות במגרש הספציפי ותכנון ארכיטקטוני כדי להגיע לאותן זכויות לרבות מגבלות גובה באותם מגרשים שיש צורך להגביל את הגובה. **לדחות את ההתנגדות לגבי רדיוס מבאר מים וגישה למגרש.** אלה נושאים רלבנטיים לשלב הוצאת היתרים על בסיס נספח הבינוי המנחה. **לדחות את ההתנגדות בדבר אי התאמה לכאורה לתכנית רע/3000.** תכנית 3000 היא תכנית מתאר מקומית ללא פירוט יתרה על פיה יש להכין את התכנית המפורטת בהתאם לקווים שנקבעו ברע/3000. **לדחות את ההתנגדות לגבי מבנים בלתי חוקיים על מגרשי התמורה.** על הבעלים של החלקות הנ"ל החובה לפנות את החלקות הנ"ל. **לקבל בחלקה ההתנגדות לגבי חלקות ביעוד דרך,** ראה הרחבה לנושא בסיפא בעניין דרכים ביעוד דרך, מטרות ביעוד חקלאי והמקדמים הראויים. כ"כ לגבי רישום חלקות "מתחת לקו".

החלטת הוועדה

לקבל את המלצות החוקר, למעט בנושא שווי דרכים ומתרוכות – ראה סעיף 3 לעיל. כמו כן, **לדחות את ההתנגדות לעניין ביטול שטח מסחרי ולעניין הקצאת שטחים סחירים בשב"צים,** וכן בנוגע לנושאים תכנוניים שונים העולים בהתנגדות – ראה התייחסות לעיל. לאור ההחלטה על הכנת טבלת איזון והקצאה חדשה לכלל תחום התכנית שמאי התכנית יבחן את המבוקש בהתנגדות זו בנוגע לריכוז זכויות המתנגדים, שמירה על עקרון ההקצאה 'קרוב ככל הניתן', התחשבות בהסכמי שיתוף שהתגבשו בין קבוצות בעלים ומיקום מגרשי תמורה, הקצאת מגרשי תמורה על קרקע שאינה תפוסה ככל שגם חלקת המקור אינה תפוסה - ויפעל במידת האפשר.

התנגדות מס' 77 (הוגש מסמך התנגדות אחד לשתי התכניות).

המתנגד: עו"ד מורן טל ממשרד עורכי דין משה שורר ושות'. מצורפת חו"ד שמאית של שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין. **פרטי המקרקעין:**

גוש: 7650, **חלקה:** 22

מגרש התמורה בתכנית רע/מק/2020: 1001

מגרש התמורה בתכנית רע/מק/2021: 107

מהות ההתנגדות

יש לאחד את שתי התכניות לתכנית אחת ולערוך טבלת הקצאות ולוח איזון לכל המתחם באופן ששומר על השווי היחסי ועל הצדק החלוקתי ומונע את הפגיעה הבלתי מידתית בתמורות שהוקצו לבעלי חלקות ו/או חלקי חלקות בתחום תכנית רע/מק/2021. עצם הפיצול הביא לפגיעה בשווי זכויות המתנגדים. יש להגדיל את מספר יח"ד בתכנית בהתאמה להוראות תכנית רע/3000, הן ביחס לכמות יח"ד והן ביחס לשטחי הציבור במתחם (שצ"פ ושפ"פ). חלקה 417 בגוש 7650 - שטחה 42,948 מ"ר. נכללה בטבלת ההקצאות בשטח של 45,918 מ"ר. יש לתקן את ההקצאות בהתאם לשטח החלקה.

המלצות החוקר

לדחות את ההתנגדות בנושא פיצול זכויות בין שתי תכניות. ראה הרחבה בסיפא. **לדחות את ההתנגדות לגבי מושע.** עניין מושע משתרע על כל שטח התכנית עקב כך שבמצב הנכנס מדובר בחלקות קטנות או חלקות גדולות מאד עם

ריבוי בעלים ובמצב יוצא במגרשים גדולים שיש לפצל בתחומם זכויות רבות. **לדחות את ההתנגדות** בעניין הצורך לתיאום עם תאגיד מים רעננה.

החלטת הוועדה

לקבל את המלצות החוקר, למעט בנוגע לאיחוד 2 התכנית.

הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות ולאחד את שתי התכניות לתכנית אחת - ראה סעיף 1 בפתיח להחלטה זו. בנוגע לנושאים תכנוניים כלליים העולים בהתנגדות - ראה התייחסות בפתיח להחלטה.

התנגדות מס' 78

המתנגד: עו"ד אלי וולצקי בשם ד"ר שולמית דרוקמן, יהודית סלע. מצורפת חו"ד שמאית של רן וירניק, שמאי מקרקעין.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה:** 46 (חלקה חדשה 376 בשלמות)

מגרשי התמורה: 104

מהות ההתנגדות

התכנית פוגעת בערך הקרקע לעומת תכנית המתאר רע/3000. אכן נעשה שיחזור זכויות כפי שמציין השמאי, למעט לגבי חלקת המתנגדים (376) וחלקת מקור 409 וכמו כן לא מפורט אופן השחזור. התכנית פוגעת בעיקרון השוויון ופוגעת במתנגדות. המתנגדות חתמו ב 2009 על הסכם משולש עם מע"צ והרשות המקומית. נמנעו מהגשת תביעה לפיצויי הפקעה וזכאיות לקבל תמורה ראויה בתכנית זו.

מגרש התמורה 104 רחוק מחלקת המקור בעוד שלגבי יתר בעלי הזכויות נשמר העיקרון של הקצאה "קרוב ככל האפשר". מגרש התמורה של המתנגדות תפוס בידי פולשים ומכיל מבנים להריסה. פלישה שאין לה ביטוי בטבלת האיזון. הקצאת זכויות במגרש תמורה במושע למרות חלקת מקור בבעלות בשלמות, פוגעת במתנגדות פגיעה שלא באה לידי ביטוי בערכים שנקבעו ע"י שמאי הוועדה.

לעיריית רעננה הוקצו זכויות במגרשי תמורה 101 ו- 108. חלקות שייעודן ציבורי על פי תכנית קיימת יופיעו מתחת לקו בטבלת האיזון ואין להקצות להן זכויות בנייה.

לחלקות היסטוריות 46 ו- 249 בלבד חושב מקדם שלילי של 0.95 בגלל קרבתן לכביש. יוחס להן מקדם שלילי במצב הנכנס ובנוסף לא נלקח בחשבון הריחוק מהכביש ומתחנת הרכבת במצב היוצא (ביעוד של תעסוקה ומסחר, הקרבה לכביש הופכת ליתרון משמעותי, שיש בו להצדיק מקדם חיובי).

המלצות החוקר

לדחות את ההתנגדות לגבי תכנית רע/3000. תכנית רע/3000 היא תכנית מתאר מקומית ללא פירוט יתרה על פיה יש להכין את התכנית המפורטת בהתאם לקווים שנקבעו ברע/3000. היא לא קבעה זכויות לחלקה זו או אחרת כמו התכנית לפנינו ולפיכך אין מקום לטענה. **לדחות את ההתנגדות** לגבי "שחזור זכויות". ראה הרחבה בסיפא. כ"כ לגבי תת"ל 15 ואפליה נטענת. לגבי מושע. עניין מושע משתרע על כל שטח התכנית עקב כך שבמצב הנכנס מדובר בחלקות קטנות או חלקות גדולות מאד עם ריבוי בעלים ובמצב יוצא במגרשים גדולים שיש לפצל בתחומם זכויות רבות. באותה מידה לא הייתה לקבוע תוספת בגין "מפרוז". **לדחות את ההתנגדות** לגבי מגרשי תמורה עם פולשים ומבנים לא חוקיים על מגרשי התמורה. על הבעלים של החלקות הנ"ל החובה לפנות את החלקות. הנ"ל. **לדחות את ההתנגדות** בדבר הפחתה בגין מיקום ליד דרך. קביעת מקדם 0.95 בטבלה היא על פי הרשום בגין "יעוד". יתכן כי הכוונה היא למיקום. מבדיקת התשריט נראה הגיון בהפחתה 5% בגין מיקום וצורה.

החלטת הוועדה

לקבל את המלצות החוקר בחלקן.

לקבל את ההתנגדות בנושא שחזור הזכויות ולהכלילם במסגרת איחוד וחלוקה במיוחד לנוכח ההחלטה לאיחוד התכניות. ראה גם סעיף 1 לעיל.

המתנגדים לא הגישו תביעה לפיצויי הפקעה. עוד בשנת 2009 חתמו המתנגדים על "הסכם משולש", לפיו קיימת להם זכות להקפאת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה הכוללת גם את חלקותיהם. התובעים לא קיבלו בפועל את סכום פיצויי תביעת ירידת הערך וחזרו על בקשתם להקפאת ההליכים לאור קידומה של תכנית רע/2012. בנסיבות אלה, מחליטה הוועדה לקבל את ההתנגדות בנושא זה.

בנושא הקצאת מגרשי תמורה עם פולשים - יש לבחון את האפשרות, ככל הניתן, להקצות מגרשי תמורה עם פולשים לבעלי חלקות המקור של אותו שטח ולא להטיל את האחריות לפינוי פולשים על בעלי חלקות אחרות, או לחילופין לגרום למי שמקבל את מגרש התמורה עם הפולשים שיהיו ביכולת המימוש, 'על לא עוול בכפי'.

התנגדות מס' 79.

המתנגד: עו"ד אלי וולצקי בשם חנה ברנהולץ ברמץ, דוד ברנהולץ, יעל ברנהולץ, יחזקאל ברנהולץ. מצורפת חו"ד שמאית של יעקב בירנבאום, שמאי מקרקעין.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה:** 249 (חלקה חדשה 409 בשלמות)

מגרשי התמורה: 108, 109

מהות ההתנגדות

אכן נעשה שיחזור זכויות כפי שמציין השמאי, למעט לגבי חלקת המתנגדים (חלקת מקור 409) וחלקת מקור 376. כמו כן לא מפורט אופן השחזור. התכנית פוגעת בעיקרון השוויון ופוגעת במתנגדים. שמאי התכנית בעצמו פרט והדגיש את האפליה של חלקות היסטוריות 249 ו-46. פיצויים שנפסקו בגין ירידת ערך לא קיבלו בעלי חלקות היסטוריות 249 ו-46 בפועל. המתנגדים חתמו ב-2009 על הסכם משולש עם מע"צ והרשות המקומית. כיון שהליכי התכנון לא התקדמו, הגישו תביעה לפיצויים. הסכימו להקפיא את התביעה על מנת לאפשר קידומה של תכנית. ומבקשים לקבל זכויותיהם ללא אפליה. למתנגדים שהיו בעלים בשלמות של חלקת מקור 409, הוקצה מגרש 108 במושע. טבלת האיזון לא לקחה בחשבון את פיצול ההקצאה לשלשה מגרשי תמורה. נדרש מקדם הפחתה גבוה בגין המושע. יש לקבוע מקדם הפחתה למגרש B109 בשל מפגעי רעש וזיהום אויר.

במגרש תמורה 108 הוקצו למתנגדים זכויות עם עיריית רעננה ומדינת ישראל. חלקות מקור ביעוד ציבורי צריכות להופיע מתחת לקו ואין להקצות להן זכויות בנייה.

חלקה היסטורית 249 של המתנגדים גובלת בכביש וניתן לה מקדם 0.95. הפחתה פסולה ויש לתקנה. (במיוחד לאור זה שנהג כך רק לגבי חלקות 249 ו-46). בתאי שטח 108 ו-B109 סומנה "זיקת הנאה למעבר רגלי". יש לקבוע מקדם הפחתה למגרשי התמורה בגין זיקת הנאה.

המלצות החוקר

לדחות את ההתנגדות לגבי "שחזור זכויות", ראה הרחבה בסיפא. כ"כ לגבי תת"ל 15 ואפליה נטענת. לגבי מושע. עניין מושע משתרע על כל שטח התכנית עקב כך שבמצב הנכנס מדובר בחלקות קטנות או חלקות גדולות מאד עם ריבוי בעלים ובמצב יוצא במגרשים גדולים שיש לפצל בתחומם זכויות רבות. באותה מידה לא הייתה לקבוע תוספת בגין "מפרוז". **לדחות את ההתנגדות** לגבי מגרשי תמורה עם פולשים ומבנים לא חוקיים. על מגרשי התמורה. על הבעלים של החלקות הנ"ל החובה לפנות את החלקות. לקבל בחלקה ההתנגדות לגבי הקצאת זכויות לעירייה ולמדינת ישראל. ראה הרחבה בסיפא.

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר בחלקן. ביחס לשחזור זכויות הכללת מלוא השטח המופקע בתכנית האיחוד וחלוקה, ראה החלטה להתנגדות 78 לעיל.
לא לקבל את המלצות החוקר בנוגע לחלקות המתרוכה/דרך, ראה בעניין זה סעיף 3 לעיל.

התנגדות מס' 80.

המתנגד: עו"ד שירן גבע, משרד עמית, פולק, מטלון ושות'. מצורפת חו"ד שמאית של ארז כהן, שמאי מקרקעין.

פרטי המקרקעין:

גוש: 7650, **חלקה:** 250

מגרש התמורה: 106

מהות ההתנגדות

טבלת ההקצאות אינה שומרת על חלק מעקרונות ההקצאה שנקבעו בחוק. שווי מצב נכנס: הטבלה כוללת חלקות בייעוד דרך, שאין להקנות להן שווי ויש להורידן מתחת לקו. לא הובא בחשבון יתרון לגודל בחלקה הקיימת. בוצע שיחזור זכויות חלקי. שווי מצב יוצא: ניתן שווי בלתי סביר למגרש בייעוד שפ"פ. שווי הבסיס שימש באופן אחיד לקביעת שווי מגרשים ללא תלות במיקום שלהם. הקצאת הזכויות פוצלה למגרש 105 יחד עם בעלים רבים נוספים ולמגרש 106. ההקצאה להדד ז'וסף סרג', פוצלה בין שני מגרשים אלה. להציג את תחשיב שווי המגרשים המתוכננים כך שיותאם השווי לפרמטרים הבאים: מקדם מיקום בגין קרבה לכביש 531, מקדם בגין בעלות משותפת. לתקן קו כחול כך שיכלול את חלקה 418, כולל שיחזור זכויות מלא. לתקן תחשיב המגרשים החדשים, בין השאר, הקטנת שווי מגרשי שפ"פ, הוספת מקדם שוליות לחישוב שווי מגרשים, תיקון מקדמי מיקום ובחינתה של סבירות שקלול המקדמים. להקצות מלא הזכויות במגרש אחד.

המלצות החוקר

לקבל בחלקה את ההתנגדות בדבר הכללת דרך בטבלת האיזון. ראה הרחבה בעניין זה בסיפא. לדחות את ההתנגדות בדבר אי התחשבות ביתרון לגודל. אין הסכמה בין שמאים אם גודל זה יתרון וחסרון. למטרת טבלאות איזון צודק שמאי התכנית שלא לקח בחשבון עניין זה.

החלטת הוועדה

לקבל את המלצות החוקר ולדחות את ההתנגדות.

לעניין אי הכללת חלקות שאינן בתחום העיר רעננה – ראה סעיף 5 לעיל.

לאור ההחלטה על הכנת טבלת איזון והקצאה חדשה לכלל תחום התכנית שמאי התכנית יבחן את המבוקש בהתנגדות זו בנוגע לריכוז זכויות המתנגדים ויפעל במידת האפשר.

התנגדות מס' 81.

המתנגד: דבוצי שפנר מתכנתת אזורית, רשות שדות התעופה

פרטי המקרקעין:

תחום תכנית רע/מק/2020

מהות ההתנגדות

תחום התכנית נמצא בתחומי הגבלות בנייה בגין בטיחות טיסה, לרבות הגבלות בגין גובה המישור האופקי ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. לאור קרבת השכונה לשדה התעופה, יש לוודא שהפעילות באמפי פארק, לרבות מתקני לייזר וכו', לא תפגע בבטיחות הפעילות האווירית. התכנית נמצאת בתחום מזעור סכנת ציפורים א' הקובע כי לא ניתן לאשר תכנית המאפשרת מתקני קינון לציפורים. מתקני איגום חייבים נקיטת אמצעים למניעת משיכת ציפורים. מבקשים להוסיף להוראות התכנית סעיף המתייחס למפורט לעיל.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדויות בקשר לאמפי פארק וסכנת ציפורים עקב קרבה לפארק. דברים אלה אינם בתחום התכנית המופקדת. מעבר לצורך נמסר כי לייזרים וכד' אם יהיו בד"כ מופעלים בלילה ולא בשעות פעילות שדה תעופה הרצליה. **לדחות את ההתנגדות** לגבי גובה מבנים. מפנה לסעיף 6.20 להוראות התכנית הקובע " עד להסרת מגבלות הבנייה לגובה שנקבעו על ידי רת"א לשדה תעופה הרצליה, ניתן יהיה לבנות עד גובה 82 מ' מעל פני הים. לאחר הסרת המגבלות ניתן יהיה לבנות בהתאם לטבלה 5 בתכנית זו."

החלטת הוועדה:

לקבל את המלצות החוקר.

התנגדות מס' 82

המתנגד: אריה קריזל, חברת החשמל

פרטי המקרקעין:

תחום תכנית רע/מק/2021

מהות ההתנגדות - מבקשים להתנות את אישור התכנית באישור תכנית מפורטת לתחמ"ש, שתשתלב במערך אספקת החשמל הקיימת ותאפשר אספקת חשמל סדירה לדרום רעננה. במידה ויוזמי התכנית מעוניינים לקדם את אזור התעסוקה לאלתר, ניתן לאפשר זאת בכפוף להטמעת תחמ"ש בתחום הקו הכחול של התכנית, שייתר את הצורך בתחמ"ש מדרום לכביש 531.

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות בחלקה. מומלץ כי חברת החשמל תיצור קשר עם עיריית רעננה כדי לרכוש שטח לתחמ"ש על פי הסימון שבתכנית המתאר או באתר חילופי.

החלטת הוועדה:

לדחות את ההתנגדות.

התנגדות מס' 83

המתנגד: אלה יעקב מצורפת התייחסות יועץ התחבורה אלי קוגלר - **רכבת ישראל**

פרטי המקרקעין:

תחום תכנית רע/מק/2020

מהות ההתנגדות: הוגשה ללא תצהיר. צורף "התייחסות לבדיקה תחבורתית לתכניות" של מר אלי קוגלר מחברת מהוד הנדסה בע"מ. לתכנית רע/מק/2021. בין הנאמר בחוות דעת; אין התייחסות ב"נפחי הרקע", לתחנת הרכבת הקיימת ולמשיכת הרכבים והתח"צ לתחנה ולחניון, בסעיף 4 בבע"ת נדרשת התייחסות לפיתוח עתידי של סביבת התכנית, אין פירוט לפילוג הנסיעות ברשת ובצמתים, בסעיף 6א' מוגבל מספר החניות עם מקדם 85%, הפתרונות

התנועתיים המוצעים בסעיף 9 "שלבי פיתוח" אינם באים לידי ביטוי סטטוטורי בהגדרת ייעודי הקרקע הנדרשים (מפרט – מראה מקום בס' 9, קיימות אי התאמות בין תרשימי פילוג, אין המשכיות למסלולי התחבורה הציבורית בכביש מס' 1.

המתנגד מתייחס לבה"ת - אין התייחסות "בנפחי רקע" לתחנת הרכבת הקיימת. סעיף 4 בבה"ת - נדרשת התייחסות לפיתוח עתידי של הסביבה, כולל מתחם הרכבת, ברוח תכנית המתאר.

אין פירוט לפילוג הנסיעות במקומות שנבדק, כתוצאה מביצוע התכנית ואין פירוט להנחות הפילוג המוצע. סעיף 6א - מוגבל מספר יצירות הנסיעה במספר החניות עם מקדם של 85%, על פי ההנחיות להכנת בדיקת השפעות תחבורתיות ערך זה צריך להיות מוכל רק על חניות למסחר.

הפתרונות התנועתיים המוצעים בסעיף 9 "שלבי פיתוח" אינם באים לידי ביטוי סטטוטורי בהגדרת ייעודי הקרקע הנדרשים. קיימות אי התאמות בין תרשימי פילוג התנועה לניתוח רמות השירות לפי H.C.M. גם הצגת החלוקה לנתיבים אינה תואמת את הקיים. אין המשכיות למסלול תחבורה הציבורית המופיע בכביש מס' 1 המשותף לתכנית רע/מק/2021 בכביש מס' 2 המוביל לדרך הפארק.

המלצות החוקר

ההתנגדות הוגשה ללא תצהיר. היות שנציג הרכבת שהוזמן לדיון לא הופיע, התנגדותו הוקראה. אחרי ששמעתי את חוות דעתו של יועץ התחבורה מטעם הוועדה המחוזית [צ"ל המקומית] שהושמעה בפירוט – **לדחות את התנגדותה של הרכבת** ולפי הפירוט להלן. לגבי נושא חשש ממחסור במקומות חניה, לא סביר כי יכנסו יותר מ 85% מסך מקומות החניה בשעות השיא. לא צריך לקחת בחשבון פיתוח נוסף שלא מוצע על מתחמי הפיתוח בתכנית המופקדת. לגבי החשש מסתימת צמתים, כפי שהוסבר על ידי היועץ התחבורתי של הוועדה, יש עודף קיבולת בשתי צמתים בתכנית. לגבי שלבי פיתוח, כפי שהוסבר בעת הדיון, מוצעים שלושה שלבי פיתוח ושלב ראשון של 65% מותנה בפיתוח של כביש צפוני של רעננה שברגע זה יוצא מכרז לביצוע. כ"כ שני השלבים הבאים נמצאים בתכנון.

החלטת הוועדה

לקבל את המלצות החוקר.

התנגדות מס' 84 (הוגש מסמך התנגדות אחד לשתי התכניות).

המתנגד: אינג' פרץ אוסנברג, מהנדס העיר רעננה

מהות ההתנגדות - לאחר שאישרה הוועדה המקומית את הפקדת התכנית, ולאור השינויים שחלו במציאות התחבורתית באזור, ובעיקר פתיחתה של דרך 531 לתנועה מערבה עד חיבורה עם דרך מס' 20 לכיוון צפון, נערכו בדיקות וספירות תנועה עדכניות לבדיקת השפעת השינויים הנ"ל על מצב התחבורה באזור. ניתוח התוצאות הראה כי יש מקום לעדכן את הבה"ת המערכתית אשר מלווה את התכנית ולשנות את שלבי הפיתוח בהתאם למסקנות המעודכנות.

השינוי המבוקש הוא בהוראות התכנית, סעיף 6.1 סעיף קטן 3 "שלבי פיתוח בהתאם לפיתוח המערכת התחבורתית": שלב א' - 65% מייעודי הקרקע (שטח עיקרי) - השלמת כביש הטבעת הצפוני וחיבור הקצה המערבי של רחוב ויצמן אל רחוב דפנה ואזור התעשייה.

שלב ב' - 25% נוספים מייעודי הקרקע (שטח עיקרי), סה"כ 90% - הוספת נתיב פניה ימינה, ממערב לדרום, בצומת ירושלים-אחוזה-דרך הפארק, חיבור הכביש העוקף הצפוני לדרך מס' 20 וחיבור רחוב התקווה אל רחוב חיים חפר.

שלב ג' - 10% נוספים מייעודי הקרקע (שטח עיקרי), סה"כ 100% - חיבור תת קרקעי של רחוב הפעמונים אל כביש מס' 2 פנימי.

המלצת החוקר: לקבל את ההתנגדות לגבי השלבויות ולאמץ את השינויים על פי חוות הדעת המעודכנת של קו הנדסה.

החלטת הוועדה
לקבל את המלצות החוקר.

עמדת לשכת התכנון המחוזית לפי סעיף 109(א):
זכויות לתעסוקה

מהות ההערה – התכנית מציעה כ- 93,000 מ"ר לתעסוקה מתוך 130,000 מ"ר ו- 10,500 מ"ר למסחר מתוך 15,000 מ"ר למסחר שנקבעו בתכנית המתאר הכוללת.

עולה אם כן, כי בעוד שהתכנית ממצה את רוב שטח אזור ההתייחסות ביעוד תעסוקה קיימים שטחים הנדרשים עבור תכנון המתחם והדיפו ולא ברור האם נותרה הקצאת מ"ר בנוי מספקת עבורם.

החלטת הוועדה – **לא לקבל את ההערה.** תכנית המתאר אינה כוללת זכויות בנייה לשטחים הנכללים בתת"ל 15 ולפיכך הערה זו אינה רלוונטית. ככל שיתבקשו זכויות בנייה למתחם או לחלקים ממנו הדבר יהיה בסמכות הוועדה המחוזית וידרשו זכויות בנייה שלא במסגרת תכנית המתאר.

שטחי ציבור

מהות ההערה – אזור התייחסות 114 נדרש לספק ברמה העירונית 33 דונם ביעוד שב"צ עירוני. התכנית הנדונה אינה מציעה מגרשי שב"צ כלל. ספק אם השטחים הנדרשים יכולים להינתן בשטח שנותר לתכנון באזור התייחסות זה, כאשר תכנית 416-0452573 הצמודה לה אינה משלימה חוסרים אלו.

אי מימושם של שטחי ציבור ברמה העירונית בתא שטח 114 כמתחייב מתכנית המתאר רע/ 3000 עומדים בסתירה לה ועל כן אינם בסמכות הוועדה המקומית.

החלטת הוועדה – ראה מענה לנושא זה בהחלטת הוועדה לתכנית רע/מק/2020.

סטיות נוספות מהוראות תכנית המתאר רע/ 3000

1. **תחבורה** - דרך מס' 1 מהווה דרך מקומית בעלות חשיבות בהיררכיה העירונית. לפי סעיף 47 נדרש תאום עם כל גופי התחבורה, נעשה תאום חלקי אשר טרם הושלם. כמו כן, יש לבחון כי לא תתאפשר נגישות ישירה מהן אל המגרשים הסמוכים (בדומה למצב הקיים לאורך רחוב אחוזה).

החלטת הוועדה – **לא לקבל את ההערה.** הגישה למגרשים נבחנה ע"י צוות התכנון של התכנית – עורכי התכנית ומתכנני התנועה. בנוגע לתיאום עם גורמי התחבורה – ראה מענה לנושא בהחלטת הוועדה לתכנית רע/מק/2020.

2. **עיצוב עירוני** - סעיף 40 להוראות תכנית המתאר קובע רוחב מדרכות לרחוב מקומי 5 מ'. מסמכי התכנית קובעים עבור חלק מהרחובות המקומיים רוחב מדרכה קטן מ- 5 מ', וזאת בניגוד לאמור בתכנית המתאר.

החלטת הוועדה – ראה מענה לנושא בהחלטת הוועדה לתכנית רע/מק/2020.

3. **חזית מסחרית** - ס' 31.2 קובע כי במגרש עם חזית מסחרית תקבע זיקת הנאה לציבור עד לחזית המסחרית או קו בניין 0 לשיקול דעת הוועדה בתכנית זו מספר מגרשים לתעסוקה עם חזית מסחרית, ללא הוראות בנוגע לזיקת הנאה לציבור כאשר קו הבניין אינו 0 ובאי התאמה למסומן בתשריט. וכן תשומת ליבכם לס' 31.3 בתכנית הכוללת.

החלטת הוועדה – **הנושא יעודכן במסמכי התכנית.**

4. **מסמך מדיניות** לאזור התייחסות 114, הוצג בפני הוועדה המקומית בתאריך 28.5.17, ואולם חסרה ההחלטה לעניין אישור המסמך, כמו כן הדיון במסמך לא הופיע בסד"י. מכך נראה, כי הוועדה לא אישרה את מסמך המדיניות שהוצג.

החלטת הוועדה – ראה מענה לנושא בהחלטת הוועדה לתכנית רע/מק/2020.

יחס לתכנית מתאר ארציות ותמ"מ

1. תמ"מ 34/ב/5 ס' 28 כל תכנית הכוללת תכנון קווי מים (ביוב נכלל), נדרשת להגיע לדיון בוועדת מים וביוב המחוזית.

החלטת הוועדה – ראה מענה לנושא בהחלטת הוועדה לתכנית רע/מק/2020.

2. עפ"י תמ"מ 35/1 התכנית חלה במרקם עירוני. לפי סעיף 12.1 בתמ"מ וכן לפי ס' 4.4.3 ס"ק 4 בתמ"מ 3/21 **חסר מענה לנושא, חשמל ופסולת.**

החלטת הוועדה – התכנית תואמת לתכנית המתאר הכוללנית וכפופה להוראותיה, הוראות נפרדות מתוך תמ"מ או תמ"מ היו אמורות להבחן ע"י הוועדה המחוזית בעת אישורה של תכנית המתאר הכוללנית. בכל מקרה הנושא יעודכן במידת הצורך.

תשומת לב הוועדה המקומית

1. **תחבורה:** התכנית לא מציגה פתרון מלא לנושא הנת"צ, כולל חציה דו מפלסית של רחוב ירושלים ומציעה נת"צ אמצעי בלבד, ללא בחינת חלופות.

החלטת הוועדה – ראה מענה לנושא בהחלטת הוועדה לתכנית רע/מק/2020.

2. בבדיקה שנערכה מול משרדי הממשלה (הגה"ס, משרד הבריאות), נמצא כי התכנית לא תואמה מולם או שהתאום לא הושלם. יש לוודא השלמת תאום התכנית עם כל הגורמים הרלוונטיים כולל גורמי התשתית השונים (בהתאם לס' 14.1 בתכנית רע/3000).

החלטת הוועדה – ראה מענה לנושא בהחלטת הוועדה לתכנית רע/מק/2020.

הערות לתיקון מסמכי התכנית

1. **ייעוד שצ"פ** בס' 4.2.1 להוראות התכנית קובע 10 מ"ר זכויות בנייה, לא ברור האם עבור כל השצ"פים או לכל תא שטח בנפרד.

החלטת הוועדה – הכוונה לכל שצ"פ שאינו בתחום מגבלות בנייה.

2. **מתקנים הנדסיים בשצ"פ** - לא ניתנו הוראות לכך, לא נקבעו זכויות בנייה, יש להבהיר האם ניתן בכל תא שטח, האם המתקן יהיה על הקרקע או בתת הקרקע? לא פורטו השימושים. יש לפרט התייחסות מתאימה לשצ"פ הנמצא בתחום הנחיות מיוחדות בתת"ל/15 (מתקנים הנדסיים עד 50 מ"ר בשטח זה מעל 50 מ"ר יש צורך בתיאום עם הות"ל).

החלטת הוועדה – יושלם במסמכי התכנית.

3. התכנית קובעת שתי הוראות סותרות לעניין הקניית שטחי הציבור- הפקעה בס' 6.15 וגם באיחוד וחלוקה לפי ס' 6.17 ס"ק ג. וכאשר בתשריט התכנית לא מסומנות כלל הוראות לאיחוד וחלוקה. יש לתקן לדרך אחת ולסמן בהתאם בתשריט.
- החלטת הוועדה – יעודכן במסמכי התכנית.**
4. **ניקוז** – התכנית הנדונה מציעה תכנית פנויה של 15%, לפי תכנית המתאר יש לקבוע תכנית פנויה של 20% לחלול מי נגר או לפעול בהתאם לאמור בסעיף 59.2ב.
- החלטת הוועדה – לא לקבל את ההערה מאחר שאינה נכונה.**
5. יש להוסיף בסעיף 6 כי "ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין". (בהתאם לאמור בהוראות תמ"א/ 35/ 1 ס' 12.1 ובתכנית רע/ 3000 ס' 13.6 וכן ס' 18.4 א.3).
- החלטת הוועדה – הערה זו נוגעת לפיתוח מתחם המגורים ואינה רלוונטית למתחם תעסוקה.**
6. יש להוסיף בסעיף – "תנאי למתן היתרי הבנייה הינו תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה"
- החלטת הוועדה – לא לקבל את ההערה. ראה מענה לנושא בהחלטת הוועדה לתכנית רע/מק/2020.**
7. יש להוסיף סעיף הקובע כי תשתיות הביוב והניקוז יופרדו (בהתאם לאמור בסעיף 59.2 ד).
- החלטת הוועדה – לא לקבל את ההערה. ראה מענה לנושא בהחלטת הוועדה לתכנית רע/מק/2020.**
8. יש להוסיף סעיף כי תכנון קווי המים יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות. (בהתאם לאמור בסעיף 59.3 ג).
- החלטת הוועדה – לא לקבל את ההערה. ראה מענה לנושא בהחלטת הוועדה לתכנית רע/מק/2020.**
9. יש לקבוע כי כל רשת החשמל תהיה תת קרקעית בהתאם לאמור בסעיף 59.5. יש למחוק את סעיף 6.12 הסותר אמירה זאת.
- החלטת הוועדה – לא לקבל את ההערה. ראה מענה לנושא בהחלטת הוועדה לתכנית רע/מק/2020.**
10. ס' 6.20 מתייחס למגבלות הגובה של המבנים, יש להכניסו כהערה לטבלה בס' 5 ולא כסעיף נפרד.
- החלטת הוועדה – יעודכן במסמכי התכנית.**
11. שפ"פ – מוצע לשנות את השפ"פ ליעוד תעסוקה עם קווי בניין מאחר וקביעת השטח כשטח פתוח, הינה לא מומלצת מאחר ומקבעת את השטח כפתוח.
- החלטת הוועדה – הנושא יעודכן במסמכי התכנית.**
12. סעיף 5 –
- א. בהוראות התכנית נקבעה חנייה תת קרקעית מתחת לשפ"פ אך לא הוגדרו בטבלה זכויות עבודה בתת הקרקע. יש לתקן.
- החלטת הוועדה – הנושא יעודכן במסמכי התכנית.**

מס' דף: 92

ב. אין הפרדה בתת הקרקע בין המסחר לתעסוקה. לפי ס' 17.2 א. ו- ב בכוללנית, יש מגבלה על זכויות לשימושים תת קרקעיים שאינם לחנייה ועל כן נדרש להפריד בין הזכויות לחניית לשימושים נוספים.
החלטת הוועדה – הנושא יעודכן במסמכי התכנית.

13. תשומת לבכם, כי ס' 1.2.4.1.1. מפנה לנושא קווי בניין לתשריט בעוד ס' 5 מפנה לנספח הבינוי.
החלטת הוועדה – הנושא יעודכן במסמכי התכנית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ה ח ל ט ו ת:

ראה החלטת הוועדה לעיל שהתקבלה בתום מהלך הדיון.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תאריך: 25/07/2018

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 2018007 בתאריך: 21/05/18

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20170979	6580	127		א.סביונים יזמות בע"מ - ספי לפין	מכבי 34 רעננה	96

מהות הבקשה:

המשך דיון בבקשה ל-

תוספת שטח, שינויים חיצוניים ובחזיתות בבנין הנמצא במהלך עבודות הבניה על פי היתר מספר 20160216 מיום 15/09/2016 שניתן לחיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38, לצורך מימוש זכויות עפ"י תכנית רע/מק/1010א', הכוללים:

בקומת הקרקע: ביטול מקום חניה אחד ותוספת שלושה מכפילי חנייה מוטמנים במרווח הצדדי מזרחי עד קו 0.0, תוספת מתקנים טכניים לרבות מחסנים דירתיים, חלקם תוך ביטול המקלט הקיים.

בקומות שנייה-שישית: שינויים במסתורי הכביסה, הגדלת שטח הממ"דים.

בקומה שביעית אין שינוי.

תוספת קומה שמינית חדשה הכוללת יח"ד אחת.

שינוי חומרי הגמר שאושרו בהיתר לחיזוק הבניין.

הבניין המוצע הינו בן שבע קומות הכולל קומת קרקע וקומה שמינית חלקית.

2	20171107	7654	489	2003	גייסון והיילי גליק גליק	רמח"ל 8 ב רעננה	100
---	----------	------	-----	------	-------------------------	-----------------	-----

מהות הבקשה:

תוספות ושינויים פנימיים וחיצוניים לבית קיים ביחידה מערבית במגרש בן 3 יח"ד

הכוללים:

תוספת מדרגות גישה ושימוש בחלל גג רעפים קיים,

תוספת בריכת שחייה בחזית צפונית,

בקומת המרתף: תוספת חדר מכונות בקו אפס בגבול עם החלקה האמצעית במגרש מכיוון מזרח.

תוספת קירוי מחומר קל לחניה קיימת בהיתר.

3	20170925	6587	294	2113	יהודה וליאורה איליאץ	האצ"ל 29 רעננה	103
---	----------	------	-----	------	----------------------	----------------	-----

מהות הבקשה:

הקמת בית מגורים חדש, יחידה אחת, בן 2 קומות עם עליית גג.

4	20141180	7652	91		פז קבלנים יזמות ובניה בע"מ	גאולה 12 רעננה	104
---	----------	------	----	--	----------------------------	----------------	-----

מהות הבקשה:

דיון נוסף לבקשת היזם, להפחתת מקום חניה בהמשך להחלטת ועדת משנה מתאריך 30/07/2017 בה אושר להפחית 2 מקומות חניה מתוך 14 מקומות חנייה שאושרו בהיתר. כך שבבניין יהיו 11 מקומות חניה עבור 10 יח"ד שנוספו במסגרת תמ"א 38.

5	20180046	7651	641	2050	קרן בנג' הילמן ז"ל	הפרחים 9 רעננה	107
---	----------	------	-----	------	--------------------	----------------	-----

מהות הבקשה:

חלוקת כמחצית משטח המרתף הקיים לחדרים עבור מעון לחיילים בודדים, ללא שינוי בסך השטחים.

6	20170917	6582	309	2004	תובל אסף ודורית	הסולן 3 רעננה	109
---	----------	------	-----	------	-----------------	---------------	-----

מהות הבקשה:

תיקון החלטת ועדת משנה מתאריך 15/04/2018 בדבר קו בניין צפוני ל- 6.0 מ'

במקום 6.30 מ', בבקשה לבניית בית חדש.

7	20160283	7649	128		כהן תבל איתי ואורטל	התקומה 2 רעננה	112
---	----------	------	-----	--	---------------------	----------------	-----

מהות הבקשה:

הארכת תוקף החלטת ועדת משנה מתאריך 04/12/2016 שפג תוקפה (בתאריך 04/12/2017) בשנה נוספת עד 04/12/2018 להריסת יחידת דיור מערבית בבית דו-משפחתי, והקמת יח"ד חדשה במקומה.

8	20150897	6580	607		ארד הבונה חברה לבנייה בע"מ	הגליל 51 רעננה	114
---	----------	------	-----	--	----------------------------	----------------	-----

מהות הבקשה:

הארכת תוקף החלטת ועדת משנה מתאריך 19/03/2017 שפג תוקפה (בתאריך 19/03/2018) בשנה נוספת עד 19/03/2019, לחיזוק הבניין נגד רעידות אדמה על ידי אלמנטים קונסטרוקטיביים (עמודים וקירות) בהיקף הבניין, שינויים ותוספות בנייה מתוקף תמ"א 38

ורע/מק/1010 בבניין מגורים בעל 2 כניסות בן 3 קומות, תוספת 10 יח"ד חדשות בנוסף ל-12 יח"ד קיימות, ובסה"כ 22 יח"ד בבניין, שבע קומות כולל קומת קרקע וקומה שמינית חלקית.

116	אחוזה 49 רעננה	חושן אחוזה 49	94	6587	20141211	9
-----	----------------	---------------	----	------	----------	---

מהות הבקשה:

הארכת תוקף החלטת ועדת משנה מתאריך 20/11/2016 וועדת ערר מתאריך 03/05/2017 שפג תוקפן, בשנה נוספת עד לתאריך 03/05/2019, לחיזוק הבניין נגד רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 על ידי אלמנטים קונסטרוקטיביים (עמודים וקירות) בהיקף הבניין, תוספת שטחי שרות בקומת העמודים, תוספת 10 יח"ד חדשות בנוסף ל-9 יח"ד הקיימות ובסה"כ 19 יח"ד בבניין שש קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומה עליונה חלקית

119	יהודה עמיחי 4 רעננה	מעוז דניאל חבי קבלנית לבניין בע"מ	2072	57	7661	20131272	10
-----	---------------------	-----------------------------------	------	----	------	----------	----

מהות הבקשה:

הארכת תוקף החלטות ועדת משנה מתאריך 28/06/2015 ומתאריך 26/02/2017 שפג תוקפן וטרם הוצא היתר בנייה להקמת שני בניינים 17 יח"ד כל אחד סה"כ 34 יח"ד + מרתף משותף.

121	אחוזה 50 רעננה	מבנה פ.א תמ"א 38 פניי אמר	366	6581	20150542	11
-----	----------------	---------------------------	-----	------	----------	----

מהות הבקשה:

הארכת תוקף החלטת ועדת משנה מתאריך 11/09/2016 וועדת ערר מתאריך 01/05/2017, שפג תוקפן, בשנה נוספת דהיינו עד לתאריך 01/05/2019, לחיזוק, שינויים ותוספות בנייה מתוקף תמ"א 38 ורע/מק/1010 בבניין מגורים בן 3 קומות (א'-ג' מעל קומת עמודים).

123	החורשה 13 רעננה	צאצא אדמונד ולילי	208	6587	20160148	12
-----	-----------------	-------------------	-----	------	----------	----

מהות הבקשה:

הארכת תוקף החלטת ועדת משנה מתאריך 22/01/2017 שפג תוקפה (בתאריך 22/01/2018) בשנה נוספת, עד לתאריך 22/01/2019 לתוספות בנייה ושינויים פנימיים וחיצוניים בבית צפוני (אחד מדו-משפחתי).

125	אלי כהן 21 רעננה	קל בט אלי כהן 21-23 בע"מ	125	7654	20131024	13
-----	------------------	--------------------------	-----	------	----------	----

מהות הבקשה:

הארכת תוקף היתר בנייה מספר 201510107 שניתן בתאריך 17/05/2015 ופג תוקף (בתאריך 17/05/2018) לחיזוק הבנין נגד רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ותכנית רע/מק/1010, תוספת בניה בקומת עמודים הכוללת 2 יח"ד חדשות ושטחי שירות, הרחבת יח"ד קיימות כולל ממ"ד, תוספת קומה ד' הכוללת 4 יח"ד, תוספת קומה ה' הכוללת 4 יח"ד, תוספת קומה ו' חלקית הכוללת 2 יח"ד מסוג דופלקס, תוספת קומה ז' חלקית המשלימה את דירות הדופלקס, סה"כ תוספת 12 יח"ד בסה"כ 24 יח"ד, הכשרת 12 מקומות חניה, חיפוי הבנין באבן ושתי בריכות שחיה במרפסות דירות גג.

סעיף: 1	מספר בקשה: 20170979	תיק בניין: 806
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2018007 בתאריך: 21/05/2018		

מבקש:

הגשה 13/09/2017

* א. סביונים יזמות בע"מ - ספי לפין

גרינברג אורי צבי 8 רעננה

בעל הנכס:

* עפ"י נסח טאבו באמצעות עו"ד

* שלומי לוויים ודוד רייכרט

עורך:

* עופר סגל-אסף סגל אדריכלים בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר - תמ"א 38

מספר בקשה רישוי זמין: 2217370783

כתובת הבניין: מכבי 34 רעננה

שטח מגרש נטו: 932.00 מ"ר

שטח בניה מותר: 1043.84 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6580 חלקה: 127 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 110/1, 292/1 א, המ/2

שימוש עיקרי תאור בקשה

בית משותף תוכ' שינויים - תוס' שטח

מהות הבקשה:

המשך דיון בבקשה ל-

תוספת שטח, שינויים חיצוניים ובחזיתות בבנין הנמצא במהלך עבודות הבניה על פי היתר מספר 20160216 מיום 15/09/2016 שניתן לחיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38,

לצורך מימוש זכויות עפ"י תכנית רע/מק/1010 א', הכוללים:

בקומת הקרקע: ביטול מקום חניה אחד ותוספת שלושה מכפילי חנייה מוטמנים במרווח

הצדדי מזרחי עד קו 0.0, תוספת מתקנים טכניים לרבות מחסנים דירתיים, חלקם תוך

ביטול המקלט הקיים.

בקומות שנייה-שישית: שינויים במסתורי הכביסה, הגדלת שטח הממ"דים.

בקומה שביעית אין שינוי.

תוספת קומה שמינית חדשה הכוללת יח"ד אחת.

שינוי חומרי הגמר שאושרו בהיתר לחיזוק הבניין.

הבניין המוצע הינו בן שבע קומות הכולל קומת קרקע וקומה שמינית חלקית.

פירוט הבקשה:

תוספת יח"ד אחת בקומה שמינית חלקית בשטח כולל של כ- 192 מ"ר המתוכנן מניוד זכויות שלא נוצלו בקומות

קיימות מורחבות (שניה-רביעית), כלומר 12.54 מ"ר והמרת שטחי מרפסות משטח עיקרי לשטח עפ"י תקנות חוק

התכנון והבנייה בשטח כולל של 44.412 כ- 33 מ"ר, סה"כ כ- 46 מ"ר, ומהקלה כמותית של עד 16% עפ"י תכנית

רע/מק/1010 א' בשטח של 146.4 מ"ר, מתוך 149 מ"ר המותרים ביחס לגודל המגרש. סה"כ מבוקשת קומה בשטח של

191.82 מ"ר

בקומת הקרקע: שינויים במערך החניות, תוספת מחסנים דירתיים, חלקם במקום המקלט הקיים בשטח כולל של 26

מ"ר קיימים+ 47 מ"ר מוצעים, סה"כ כ- 73 מ"ר.

בקומות שנייה-שישית: שינויים במסתורי הכביסה, הגדלת הממ"דים בשטח של 0.27 מ"ר לקומה, סה"כ 1.35 מ"ר

כחלק מ-16% בהקלה כמותית.

פירוט ההקלות

תוספת ושינויים בהמשך להיתר בנייה מספר 20160216 מיום 01/09/2016 לחיזוק הבניין

ברחוב מכבי 34 רעננה, כנגד רעידות אדמה ולמימוש זכויות בניה בחלקה על פי תמ"א 38

ותכנית רע/מק/1010 א' מבוקשת תוספת לפי הפירוט הבא:

1. תוספת כמה שמינית חלקית חדשה עם יחידת דיור אחת על פי תכנית רע/1010א'
2. ניווד שטח מרפסות מקומות השנייה השלישית והרביעית בשטח כולל של כ-133.24 מ"ר שחושבו בשטח עיקרי, לקומה שמינית חלקית חדשה.
3. הקלה כמותית עד 6% בשטח 58.72 מ"ר לקומה שמינית חלקית חדשה.
5. הורדת מקום חניה בודד ותוספת מקומות חניה טמונים מתחת למפלס 0.00 לכיוון מזרח ובסך הכל 24 מקומות חניה במגרש.
6. תוספת מחסנים חדשים.
7. התאמת מקלט קיים למחסנים ללא תוספת שטח.
8. קו בניין צדדי צפוני 0.0 מ' במקום 2.0 מ' על פי תמ"א 38 לבניית ממ"ד בהתאם ובהמשך למגדל ממ"דים קיים על פי היתר.

אירועי בקשה

- ♦ דו"ח פיקוח לפני וועדה 23/10/2017
- בביקורת שערכתי ביום 22/10/17 נמצא כי
- 1. בקומת הקרקע השינויים בעמודים בוצעו לא הכולם. המחסנים בקומת הקרקע טרם בוצעו.
- 2. השינויים בקומה שבע טרם בוצעו.
- מצ"ב צילומים
- ♦ קליטת הבקשה - העברה למנהלת היחידה 17/12/2017
- ♦ בדיקת אישור ת. פיתוח וחניה 26/04/2018
- חנייה
- מיום 25.04.2018
- 1. התכנית כוללת מתקן אוטומטי עם 7 חניות ו- 5 מכפילי חניה טמונים
- 2. רוחב מעבר ליד הממ"ד המזרחי אינו מספיק. דרוש 3.0 מטר
- 3. חניה מספר 25 חוסמת את שטח התימרון של המתקנים
- 4. העמודים בחניה 23 אינם מאפשרים פתיחת 2 דלתות בחניה
- 5. יש להביא אישור של חברת המתקנים ומהנדס לגבי ההיתכנות ההנדסית של כל המתקנים.

פיתוח
מיום 25.04.2018

1. יש לסמן קיר להריסה כמסומן.
2. יש להציג אישור ישימות הנדסית למתקני החניה.
3. יסוד ממ"ד בוצע שלא עפ"י תכנית מאושרת ולא מאפשר מעבר לחניות.
4. יש להגיש תכנית הגשה מלאה כולל תכנית פיתוח ופריסת גדרות.

♦ קליטת הבקשה - העברה למנהלת היחידה 15/05/2018

מתנגדים:

- ♦ הדסה ומשה גרנות מכבי 32 דירה 4 רעננה תאריך התנגדות: 03/12/2017
- ♦ חנה בר-יוסף מכבי 32 דירה 8 רעננה תאריך התנגדות: 03/12/2017
- ♦ ליאור שור מכבי 36 רעננה תאריך התנגדות: 26/11/2017
- ♦ ליאת גל אור מכבי 32 דירה 5 רעננה תאריך התנגדות: 03/12/2017
- ♦ מיכל ועוז שנהר מכבי 32 דירה 3 רעננה תאריך התנגדות: 03/12/2017
- ♦ נורית ואליעזר קמר מכבי 32 דירה 6 רעננה
- ♦ ראובן הרץ מכבי 32 דירה 1 רעננה תאריך התנגדות: 03/12/2017
- ♦ ריבי ומשה ניסים מכבי 32 דירה 2 רעננה תאריך התנגדות: 03/12/2017
- ♦ רמונה ורברט בכמן מכבי 32 דירה 7 רעננה תאריך התנגדות: 03/12/2017

החלטה:

לאחר שמיעת דברי מבקש ההיתר ובאת כוחו, ולאחר שמיעת דברי המתנגדים ובא כוחם ולאחר עיון במסמכים הרבים שהועברו לעיונו בעקבות הדיון שהתקיים ביום 29/04/2018, בין היתר, חוות דעת הנדסיות לעניין שינוי פתרון החניה המוצע, חוות דעת אדריכל ועורך הבקשה להיתר, מכתבו של בא כוח המתנגדים וכן לאחר עיון בחוות דעתה של סגנית מהנדס העיר בנוגע לשינוי פתרון החניה, מחליטה הוועדה כדלקמן:

לאשר בחלקה את הבקשה להיתר לשינויים ביחס לתוספת מחסנים, שינויים במסמכי הכביסה, חומרי גמר והגדלת הממ"דים ולקבל את ההתנגדות בחלקה ולא לאשר תוספת יח"ד בקומה שמינית חלקית וכן לא לאשר שינוי פתרון חניה, וזאת מהנימוקים הבאים:

1. לא לאשר תוספת יח"ד בקומה שמינית חלקית:

א. הואיל ומיקום היחידה דורש תוספת של חצי קומה, דהיינו הגבהת הבניין הקיים עד כדי קומה שמינית חלקית, בעוד שבתי המתנגדים הגובלים (ברח' מכבי מספר 32 ו-36) גובהם כיום הינו ארבע קומות על עמודים בתוספת חדרים על הגג והם בניינים שאינם זכאים לחיזוק באמצעות תמ"א 38, הוועדה שוכנעה כי די במספר הקומות שאושרו לבניין נשוא הבקשה להיתר במסגרת ההיתר הראשון, על מנת לאפשר את החיזוק עם התמריצים הראויים וכן על מנת לאזן בין האינטרסים של בעלי הנכסים הגובלים שלא יוכלו לממש תוספת בנייה מכוח תמ"א 38.

ב. בנוסף, בדיקת הצוות המקצועי העלתה כי אין שום מניעה להוסיף יחידת דיור על ידי השלמת מחצית הקומה השביעית שאושרה בהיתר הראשון.

2. לא לאשר שינוי פתרון חניה (מתקן מכני בשני מפלסים וחמישה מכפילי חניה לאורך המגרש ועד לצד הצפוני של המגרש במקום מתקן מכני בארבעה מפלסי חניה):

א. הוועדה שוכנעה כי שינוי פתרון החניה אינו כורח הנובע מדרישת רשות כיבוי אש שלטענת מבקשת ההיתר נכפית עליו, שכן דרישת רישוי כיבוי אש (הותרת 80 ס"מ לצורך מעבר במפלס השלישי ואילך) מקורה בהנחיה שנכנסה לתוקפה לאחר החלטת הוועדה לאשר את היתר הבניה הראשון ופתרון החניה המקורי. בנוסף, על פי הנחיות רשות כיבוי אשר ניתן להגיש ערר על ההנחיה, דבר אשר לא נעשה במקרה זה.

ב. בהתאם לחוות הדעת של הצוות המקצועי הוועדה שוכנעה, כי קיימים פתרונות קונסטרוקטיבים מגוונים לעניין זה, וזאת כשם שנעשה בפרוייקטים אחרים שבהם אף בוטלו יסודות קיימים לבניינים שלגביהם התבקשו בקשות להיתר בנייה מכוח תמ"א 38. יצויין, כי גם בחוות דעת מהנדס הבניין מטעם מבקש ההיתר מצוין, כי למעשה ישנו פתרון קונסטרוקטיבי, אך לטענתו פתרון זה יוביל לביטול המרפסות המבוקשות.

ג. זאת ועוד, פתרון החניה החדש המוצע הינו נחות יותר ואף אינו יעיל נוכח העובדה כי מכפילי החניה החדשים המוצעים ממוקמים לאחר המתקן המכני, כך שכל המעוויין להשתמש במכפילי החניה הצפוניים יאלץ לעבור דרך "חתחתים" כדי להגיע אליהם וכן כדי לצאת מהם. לפיכך, סביר מאוד להניח כי השימוש שיעשה בהם על ידי הדיירים הינו קטן מאוד אם בכלל.

לאור האמור לעיל, מחליטה הוועדה המקומית לקבל את ההתנגדות בכל הנוגע לתוספת יחידת הדיור ותוספת מחצית הקומה וכן בנוגע לשינוי פתרון החניה ולא לאשר שינויים אלה.

3. הוועדה מחליטה לאשר תוספת מחסנים דירתיים בקומת הקרקע, חלקם תוך ביטול המקלט הקיים ובמתקנים טכניים, שינויים במסמכי הכביסה שאושרו בהיתר לחיזוק הבניין, וזאת מכוח ההקלות הבאות שהתבקשו:

- א. תוספת מחסנים חדשים.
 - ב. התאמת מקלט קיים למחסנים ללא תוספת שטח.
 4. לאשר הגדלת שטח מגדל הממ"דים הדרום-מזרחי בקומות שנייה עד שישית, מכוח שטחים שנותרו בקומות.
 5. לאשר שינוי חומרי גמר.
- וכל זאת בתנאים הבאים:
- תיקון המפרט עפ"י כל דין;
 - אישור סניטרי;
 - אישור כיבוי אש;
 - נספח יציבות;
 - אישור פיקוד העורף;
 - אישור מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים, אטימות מרחב מוגן, תקינות כל מערכות המבנה;
 - המשך להסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין;
 - חישובים תרמיים;
 - הפקדת ערבות בנקאית להבטחת קיום תנאי היתר;
 - הגשת 3 עותקים סופיים וחתומים לצורך הפקת היתר;
 - תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

סעיף: 2	מספר בקשה: 20171107	תיק בניין: 4577
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2018007 בתאריך: 21/05/2018		

מבקש:

הגשה 08/11/2017

* ג'ייסון והיילי גליק גליק

רמח"ל 8 ב רעננה

בעל הנכס:

* רשות מקרקעי ישראל

עורך:

* גיא עזריאלי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 7433195242

כתובת הבניין: רמח"ל 8 ב רעננה

שטח מגרש נטו: 1006.00 מ"ר

שטח מגרש יחסי: 326.37 מ"ר שטח בניה מותר: 563.35 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 172.61%

גוש וחלקה: גוש: 7654 חלקה: 489 מגרש: 2003 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: מק/364/1, מק/284/1, ב, מק/400/1, א/292/1

שימוש עיקרי תאור בקשה

תוספת בניה + בריכת שחיה

מהות הבקשה:

תוספות ושינויים פנימיים וחיצוניים לבית קיים ביחידה מערבית במגרש בן 3 יח"ד הכוללים:

תוספת מדרגות גישה ושימוש בחלל גג רעפים קיים,

תוספת בריכת שחיה בחזית צפונית,

בקומת המרתף: תוספת חדר מכוונות בקו אפס בגבול עם החלקה האמצעית במגרש מכיוון מזרח.

תוספת קירוי מחומר קל לחניה קיימת בהיתר.

פירוט הבקשה:

שטח קומת מרתף קיימת כ- 79 מ"ר.

תוספת חדר מכוונות בקומת המרתף בשטח של 3.45 מ"ר, סה"כ שטח המרתף כ- 82 מ"ר.

שטח בקומת קרקע: כ- 86 מ"ר (ללא שינוי בשטחים).

שטח קומה א': 100 מ"ר (ללא שינוי בשטחים).

שימוש שטח עליית גג: כ- 32 מ"ר

סה"כ מבוקשים כ- 186 מ"ר המהווים 56.19%, במקום 56% המותרים עפ"י תכנית מק/364/1

בתחום המגרש: תוספת סככת חנייה מחומר קל בשטח של כ- 25 מ"ר, והקמת בריכה בחזית צפונית בשטח של כ- 28 מ"ר

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			
					32.40		בניה בחלל הגג	6.27	1
						185.92	מגורים לחישוב %	3.23	2
			27.36				בריכות שחיה	0.00	3
			3.45	78.41			שטחי שרות תת קרקעיים	2.89-	4
			30.81	78.41		185.92			

סה"כ:	185.92	109.22	%בניה: 56.97%
-------	--------	--------	---------------

פירוט ההקלות

1. הקלה ע"פ תקנה 4 (1) (ה) לתקנות סטייה ניכרת התשס"ב-2002, בקו בניין צפוני לצורך הקמת בריכת שחיה פתוחה, דהיינו 1.25 מ' במקום 2.0 מ' המותרים ע"פ רע/מק/1/400 ובמקום 5.5 מ' המותרים ע"פ תוכנית מק/1/364.
2. הקלה ע"פ תקנה 4 (1) (א) לתקנות סטייה ניכרת התשס"ב-2002, בקו בניין דרומי לצורך הקמת חניה עם קרוי קל, דהיינו "0" מ' במקום 4.3 מ' המותרים ע"פ תוכנית מק/1/364.

אירועי בקשה

- ♦ דו"ח פיקוח לפני וועדה 14/11/2017
בביקורת שערכתי בשטח ביום 12/11/17 נמצא כי התוכנית תואמת מציאות. הבניה המבוקשת טרם בוצעה.
- 1. הפרגולה המסומנת בבקשה להריסה לחזית צפונית טרם נהרסה.
- 2. במקום המבוקש בבקשה סככה לרכב פרטי מבניה קלה, קיים בפועל פרגולה עם קירוי בד.

♦ קליטת הבקשה - העברה למנהלת היחידה 06/03/2018

♦ בדיקת אישור ת. פיתוח וחניה 08/05/2018
תשתית:
מיום 08.05.2018

אין התנגדות לחניה.
גדר צפונית לא תואמת דרישות תב"ע בריכות שכנים חתמו לגבי חדר מכונות ולא ברור אם הם מודעים לגובה גדרות.
להחלטת הוועדה.

ה ח ל ט ה:

לאשר תוספות ושינויים פנימיים וחיצוניים לבית קיים ביחידה מערבית במגרש בן 3 יח"ד, בריכת שחיה בכפוף לתיקון שולי הבריכה בין הגדר המזרחית בקצה הבריכה ל- 1.0 מ' בהתאם להוראות תכנית מק/1/400 ותיקון המרחק בין הבריכה לגבול המגרש בחזית צפונית 1.25 מ' (כפי שפורסם בהקלה) כפוף לקבלת הסכמת שכנים לעניין גובה הגדר הקיימת. במידה ולא תינתן הסכמה, יש להגביה את הגדר לגובה 2.20 מ' תוך תיקון מפת המדידה לעניין הצגת מפלסי הקרקע במגרשים הגובלים.
בנוסף מחליטה הוועדה לאשר תוספת מדרגות גישה ושימוש בחלל גג רעפים קיים, תוספת חדר מכונות בקומת מרתף ב"קו אפס", בגבול עם החלקה האמצעית במגרש מכיוון מזרח ותוספת קירוי מחומר קל לחניה קיימת בהיתר, במסגרת ההקלות הבאות:

1. הקלה ע"פ תקנה 4(1)(ה) לתקנות סטייה ניכרת התשס"ב-2002 בקו בניין צפוני לצורך הקמת בריכת שחיה פתוחה, דהיינו 1.25 מ' במקום 2.0 מ' המותרים ע"פ רע/מק/1/400 ובמקום 5.5 מ' המותרים ע"פ תכנית מק/1/364.
2. הקלה ע"פ תקנה 4(1)(א) לתקנות סטייה ניכרת התשס"ב-2002, בקו בניין דרומי לצורך הקמת חניה עם קרוי קל, דהיינו "0" מ' במקום 4.3 מ' המותרים ע"פ תכנית מק/1/364.

ובתנאים הבאים:

- תיקון המפרט עפ"י כל דין;
- אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה;

- תצהיר מהנדס וחשובים סטטיים;
 - אישור מעבדה מוסמכת;
 - הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין;
 - אישור תכנית סניטרית;
 - אישור רשות מקרקעי ישראל;
 - הפקדת ערבות בנקאית להבטחת קיום תנאי ההיתר;
 - הגשת 3 עותקים סופיים וחתומים לצורך הפקת היתר;
 - תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

סעיף: 3	מספר בקשה: 20170925	תיק בניין: 5267
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2018007 בתאריך: 21/05/2018		

מבקש:

הגשה 29/08/2017

* יהודה וליאורה איליאץ

הפעמונים 5 רעננה מיקוד: 4339100

בעל הנכס:

* רשימה עפ"י נסח הרישום.

עורך:

* דור אולגה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 48160224271

כתובת הבניין: האצ"ל 29 רעננה

שטח מגרש נטו: 370.00 מ"ר

שטח בניה מותר: 185.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6587 חלקה: 294 מגרש: 2113 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 3000, מק/284/1, ב, מק/400/1, א, 292/1, א, 268/1

שימוש עיקרי תאור בקשה

בית פרטי חד

בניה חדשה

משפחתי

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:**הקמת בית מגורים חדש, יחידה אחת, בן 2 קומות עם עליית גג.****פירוט הבקשה:**

הקמת מבנה מגורים, קוטג', על גבול קו בניין צדדי מערבי עם קיר משותף למגרש הגובל. בקומת הקרקע: חדר מגורים, מטבח, שרותי אורחים וממ"ד. בקומה א: חדר הורים עם שירותים ויציאה למרפסת, 1.5 חדרי שינה עם שירותים צמודים לכל אחד ויציאה מהמבואה הקומתית לגג הממ"ד המהווה מרפסת גג צדדית. בעליית הגג: 2 חדרים עם שירותים צמודים לכ"א ויציאה למרפסת גג.

פירוט ההקלות

1. הקלה בגובה תחילת שיפוע גג מעל תקרת קומה העליונה 1.24 מ' במקום 0.5 מ' המותרים על פי תכנית רע/292/1 א'.
2. הקלה עד 6% בנייה משטח המגרש לבית פרטי, המהווים 22.20 מ"ר דהיינו 56% בנייה במקום 50% המותרים עפ"י תכנית רע/268/1.
3. הקלה להקמת ממ"ד בקו בניין 0.00 במקום קו בניין 3.00 מ' המותרים בצד המערבי של המגרש לפי סעיף 4(1)ג) לתקנות סטייה ניכרת התשס"ב-2002.

אירועי בקשה

- * דו"ח פיקוח לפני וועדה 07/09/2017
- שטח אשר מיועד לבניית בית מגורים חדש, טרם התחילו בעבודות בניה.
- מצ"ב תמונות של המגרש.
- * קליטת הבקשה - העברה למנהלת היחידה 28/12/2017

ה ח ל ט ה:**לאשר הקמת בניין מגורים חדש, קוטג' בן 2 קומות עם עליית גג,****במסגרת הקלות בדבר:****1. הקלה בגובה תחילת שיפוע גג מעל תקרת קומה העליונה 1.24 מ' במקום 0.5 מ'**

המותרים על פי תכנית רע/292/1.א.

2.הקלה של 6% בנייה משטח המגרש לבית פרטי, המהווים 22.20 מ'ר, דהיינו 56% בנייה במקום 50% המותרים עפ"י תכנית רע/268/1.

3.הקלה להקמת ממ"ד בקו בניין 0.00 (בקיר משותף), במקום קו בניין 3.00 מ' המותרים בצד המערבי של המגרש, לפי סעיף 4(1)ג) לתקנות סטייה ניכרת, התשס"ב-2002, בתנאים הבאים:

- תיקון המפרט על פי כל דין;
 - אישור חברת החשמל;
 - אישור כיבוי אש;
 - אישור משרד התקשורת – בזק;
 - אישור חברת כבלים;
 - תכנית סניטרית מאושרת;
 - חישובים סטטיים והצהרת מהנדס;
 - חישובים טרמיים למבנה מגורים;
 - אישור פיקוד העורף;
 - אישור התקשרות עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים ומערכות הבניין;
 - אישור מחלקת תברואה;
 - אישור בניה ירוקה;
 - אישור יועץ נגישות;
 - הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין בצירוף טופס התחייבות לכמות הפסולת;
 - הגשת 3 עותקים סופיים וחתומים לצורך הפקת היתר בנייה;
 - תשלום אגרות והיטלים בהתאם להוראות החוק.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 4:	מספר בקשה: 20141180	תיק בניין: 3394
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2018007 בתאריך: 21/05/2018		

מבקש:

הגשה 06/11/2014

* פז קבלנים יזמות ובניה בע"מ

הנדיב 17 רעננה

בעל הנכס:

* בעלי זכויות בנכס

עורך:

* שפיגל מירב

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: גאולה 12 רעננה

שטח מגרש נטו: 718.00 מ"ר

שטח מגרש יחסי: 718.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7652 חלקה: 91 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 3/24/4, א/292/1, 2000, 327/1

שימוש עיקרי

תאור בקשה

בית משותף

חיזוק בנין קיים תמ"א 38

מהות הבקשה:

דיון נוסף לבקשת היזום, להפחתת מקום חניה בהמשך להחלטת ועדת משנה מתאריך 30/07/2017 בה אושר להפחית 2 מקומות חניה מתוך 14 מקומות חנייה שאושרו בהיתר. כך שבבניין יהיו 11 מקומות חניה עבור 10 יח"ד שנוספו במסגרת תמ"א 38.

פירוט הבקשה:

הפחתת 2 מקומות חנייה מתוך 14 מקומות שאושרו בהיתר וזאת לאור הקשיים לקראת סיום הפרוייקט ובהסתמך על כך שהופחתו להם יח"ד ואושרו רק 10 יח"ד נוספות בבניין.

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			
					318.00	18669.00	מגורים לחישוב %	7.00	1
			45.00	86.00			שטחי שירות תת קרקעיים	7.00	2
							שטחי שירות על קרקעיים	7.00	3
			45.00	86.00	318.00	18669.00			
2644.43%: בניה			131.00		18987.00		סה"כ:		

פירוט ההקלות

בהמשך להחלטת ועדת משנה מיום 29/10/2012 ולהיתר בניה מס' 20130308 מיום 14/10/13 לחיזוק הבנין ברחוב גאולה 12 כנגד רעידות אדמה ולמימוש זכויות בניה בחלקה על פי תמ"א 38 ותכנית רע/מק/1010 מבוקשת תוספת לפי הפרוט להלן:

א. תוספת 5 מקומות חניה במתקן חניה תת קרקעי בנוסף ל-9 מקומות חניה קיימים בהיתר קודם, סה"כ הסדרת 14 חניות לבניין.

ב. המרת 70 מ"ר שטחי שירות בקומת הקרקע שאושרו בהיתר קודם במסגרת זכויות תמ"א 38 לזכויות הניתנות ע"פ תכנית רע/מק/1010 וניוד השטח הנ"ל שאושר לקומה שביעית.

ג. תוספת שטחי שירות בקומת הקרקע בשטח של כ-12 מ"ר מזכויות תכנית רע/מק/1010.

ד. הגדלת שטח קומה חמישית ב-73 מ"ר ע"פ שטח קונטור קומה טיפוסית מורחבת

בהתאם לזכויות תמ"א 38.
ה. הגדלת שטח קומה שישית ב-125 מ"ר המנויידים מקומת הקרקע והפיכת הקומה העליונה של דירות הדופלקס המאושרות בהיתר המקורי ל-4 יח"ד חדשות נוספות בהתאם לזכויות תמ"א 38 והוראות תכנית מק/1010.
ו. תוספת קומה שביעית חדשה ובה 2 דירות פנטהאוז חדשות בשטח 196 מ"ר המורכבים מ-81 מ"ר המנויידים מקומת הקרקע ומקומות א,ב,ג בהתאם לזכויות תמ"א 38 והוראות תכנית מק/1010 ובתוספת שטח של 115 מ"ר בהקלה בהתאם לזכויות ע"פ תכנית מק/1010. (סה"כ תוספת 6 יח"ד ל-22 יח"ד המאושרות בהיתר קודם, סה"כ 28 יח"ד בבניין)
ז. תוספת שטח בהקלה בשיעור 16% משטח החלקה (6% תוספת בניה, 5% תוספת בגין הקמת מעלית, 5% בגין תוספת 2 קומות) המהווים 115 מ"ר המנויידים לקומה השביעית בהתאם לזכויות תכנית מק/1010.
סה"כ על פי היתר קיים ומבוקש התוצאה תהיה:
תוספת 14 דירות חדשות ל-14 דירות קיימות.
תוספת 3.5 קומות ל-3 קומות שהיו קיימות טרם אישור ההיתר הראשון.
תוספת 14 חניות במגרש שהיה ללא חניות טרם אישור ההיתר הראשון.
סך כל זכויות הבניה המבוקשות בבקשה זו בנוסף לזכויות שאושרו בבקשה קודמת הן זכויות המוקנות מכוח תמ"א 38 ומכוח תכנית רע/1010.

אירועי בקשה

♦ הערות לתוכנית פיתוח 18/02/2015

חניה

אין התנגדות

תשתית

אין שינוי בפיתוח

מתקני חניה לדעתי יקשו מאוד על חניות שמסביב.

♦ דו"ח פיקוח לפני וועדה 27/03/2016

1. טרם הוחל בביצוע עבודות פיתוח.
2. השינויים במבנה בקומת קרקע בוצעו במהלך הבניה ומבוקש לאשרם.
3. בקומות טיפוסיות א'-ג' בוצעו הגומחות לארונות חשמל ומים בצמוד לגרם המדרגות.
4. בקומה ד' - קומה חדשה - בוצעו השינויים הפנימיים המבוקשים במהלך הבניה ומבוקש לאשרם.
5. בקומה ה' - קומה חדשה - בוצעו השינויים הפנימיים המבוקשים במהלך הבניה ומבוקש לאשרם.
6. בקומה ו' - השינויים המבוקשים בוצעו באופן חלקי כדלהלן (מצ"ב תשריט)
 - א. בוצעו 2 חדרים יצוקים בבטון בדירות המערביות בפינה הצפונית והדרומית במקום מרפסות פתוחות. החזית המערבית בחדרים הנ"ל אינה קיימת וטרם בוצע קירוי לחדרים הנ"ל. החדרים הנ"ל מבוקשים כממ"דים.
 - ב. בוצעו 2 מרפסות פתוחות בדירות המערביות ללא היתר ומבוקש לאשרן.
 - ג. בדירות האחוריות המזרחיות - החדרים הפנימיים בצפון ודרום נבנו בבטון במקום בבלוקים ומבוקשים כממ"דים.
 - ד. בוצע שינוי במבנה המרפסות הפתוחות בחזית המזרחית.
 7. בוצע גרעין בלבד.

ה ח ל ט ה:

בנסיבות המקרה המיוחד והקשיים אליהם נקלע היזם לקראת סיום עבודות הבנייה, ולאור העובדה כי מדובר בבקשה להיתר עפ"י תמ"א 38 וכי המבקש מספק את מספר מקומות החנייה הנדרש על פי התקן, מחליטה הוועדה לאשר הפחתת מקום חניה אחד כך שבבניין יהיו 11 מקומות חנייה בלבד עבור 10 יח"ד בהיתר, וזאת בהמשך להחלטות הוועדה מתאריך 17/04/2016 ומתאריך 30/07/2017. לפיכך, יש לתקן את היתר הבנייה ל- 11 מקומות חניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 5:	מספר בקשה: 20180046	תיק בניין: 3041
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2018007 בתאריך: 21/05/2018		

מבקש:

הגשה 10/01/2018

* קרן בנג' הילמן ז"ל

החיי"ל 7 דירה 7 רעננה

בעל הנכס:

* עיריית רעננה

עורך:

* אפל אייל

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 71327853741

כתובת הבניין: הפרחים 9 רעננה

שטח מגרש נטו: 814.00 מ"ר

שטח בניה מותר: 2100.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7651 חלקה: 641 מגרש: 2050 יעוד: בניני ציבור

תכנית: 2005, 2005/ה, מח/54/ד, 3000, 565/1, המ/9, תתל/15

שימוש עיקרי תאור בקשה

תוספת למבנה קיים

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

חלוקת כמחצית משטח המרתף הקיים לחדרים עבור מעון לחיילים בודדים, ללא שינוי בסך השטחים.

פירוט הבקשה:

המרת שטחי שירות במרתף בשיעור של 236.82 מ"ר למעון לחיילים בודדים

פירוט ההקלות

הקלה מתב"ע רע/2005/ה' ניוד שטחים עיקרים בסה"כ 236.82 מ"ר מהקומות העליונות למרתף לצורך תוספת למעון לחיילים בודדים.

אירועי בקשה

* קליטת הבקשה - העברה למנהלת היחידה 25/03/2018

* דו"ח פיקוח לפני וועדה 29/03/2018

התכנית תואמת מציאות

1. השינויים המבוקשים טרם בוצעו.

* הערות לתוכנית פיתוח 08/05/2018

תשתית

אין שינוי בפיתוח

ה ח ל ט ה:

לאשר את הבקשה לחלוקת כמחצית משטח המרתף הקיים לחדרים עבור מעון

לחיילים בודדים, ללא שינוי בסך השטחים,

במסגרת הקלות הבאות:

הקלה לניוד שטחים עיקרים בסה"כ 236.82 מ"ר מהקומות העליונות למרתף מתב"ע

רע/2005/ה לצורך תוספת למעון לחיילים בודדים.

ובתנאים הבאים :

- אישור פיקוד העורף ;
 - אישור יחידה אזורית לאיכות הסביבה ;
 - אישור משרד הבריאות ;
 - אישור כיבוי אש ;
 - אישור יועץ נגישות ;
 - תכנית סניטרית ;
 - אישור מח' תברואה ;
 - חישובים סטטיים והצהרת מהנדס ;
 - תיקון המפרט על פי כל דין ;
 - הגשת 3 עותקים סופיים וחתומים לצורך הפקת היתר בנייה ;
 - תשלום אגרות בנייה והיטלים בהתאם להוראות החוק.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

סעיף: 6	מספר בקשה: 20170917	תיק בניין: 5246
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2018007 בתאריך: 21/05/2018		

מבקש:

הגשה 27/08/2017

* תובל אסף ודורית

גוטמן 5 רעננה מיקוד: 4359005

בעל הנכס:

* תובל אסף ודורית

עורך:

* שינפלד רחל

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין: 25561818711

כתובת הבניין: הסולן 3 רעננה

שטח מגרש נטו: 251.00 מ"ר

שטח מגרש יחסי: 251.00 מ"ר שטח בניה מותר: 178.01 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 70.92%

גוש וחלקה: גוש: 6582 חלקה: 309 מגרש: 2004 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: 3000, מק/284/1, ב/292/1, א/2005, ב/2005

שימוש עיקרי תאור בקשה

בית פרטי חד בניה חדשה + בריכה

משפחתי

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

תיקון החלטת ועדת משנה מתאריך 15/04/2018 בדבר קו בניין צפוני ל- 6.0 מ'

במקום 6.30 מ', בבקשה לבניית בית חדש.

פירוט הבקשה:

שטח קומת מרתף 100.00 מ"ר.

שטח בקומת קרקע: 82.00 מ"ר.

שטח קומה א': 96.00 מ"ר.

שטח חדר בחלל גג רעפים: כ-23.00 מ"ר.

סה"כ מבוקשים כ-178 מ"ר המותרים עפ"י תכנית רע/2005/ב

פיר מעלון כ-1.68 מ"ר

בתחום המגרש: פיתוח שטח הקמת גדרות חדשות בגבול מגרש, קירוי חניה במפלס +2.00 בשטח 15.00 מ"ר, פרגולה

בחצר מפלס +3.40 בשטח 25.00 מ"ר, הקמת ג'קוזי בצד צפון מערבי בשטח של 6.60 מ"ר.

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			
			100.00				מרתף	2.90-	1
6.60							ג'קוזי	1.05-	2
					82.05		מגורים לחישוב %	0.00	3
			12.50				מקלט/ממ"ד/ממ"ק	0.00	4
			15.00				חניה מקורה	1.80	5
					95.92		מגורים לחישוב %	3.35	6
3.12							מרפסות לא מקורות	3.35	7
24.98							פרגולות	3.35	8
					23.12		בניה בחלל הגג	6.25	9

34.70		127.50	177.97	
70.90% : %בניה		127.50	177.97	סה"כ:

פירוט ההקלות

1. הקלה בקו בניין אחורי צפוני של 10% בקיר עם פתחים ובניה לקו בניין של 6.30 מ' במקום 7 מ' המותרים על פי התכנית 2005/ב לפי תקנה 2. (א7) לתקנות.
2. הקלה בקו בנין צדדי מערבי 1 מ' במקום 2 מ' המותרים על פי תכנית רע/מק/1/ 400 לצורך הקמת ג'קוזי לפי תקנה 4 (1) (ה) לתקנות סטייה ניכרת התשס"ב 2002 .
3. הקלה בקו בניין קדמי דרומי להקמת חנייה בקירוי קל לקו בניין 0 מ' במקום 4 מ' כקבוע בתכנית 2005/ב על פי תקנה 4(1)(א) לתקנות סטייה ניכרת התשס"ב 2002.

אירועי בקשה

♦ דו"ח פיקוח לפני וועדה 10/09/2017
טרם התחילו בעבודות בניה.

מצ"ב תמונות של החלקה.

♦ קליטת הבקשה - העברה למנהלת היחידה 12/12/2017

♦ בדיקת אישור ת. פיתוח וחניה 29/03/2018
ניתן אישור פיתוח ותשתיות בקובץ ממוחשב DWf
חניה 22.3.2018
אין התנגדות

תשתיות ופיתוח 27.3.2018 :
אין התנגדות

ה ח ל ט ה :

לאור פניית אדריכלית המבקשים נבדקו הוראות תכנית רע/2005 ב' לעניין קווי הבניין החלים על מגרש המבקשים. מהבדיקה עולה כי התכנית קובעת במפורש בסעיף 13 את קווי הבניין לכל המגרשים בתכנית – תוך פירוט כל מגרש ומגרש וציון מספרו, ותוך ציון מפורש בעמודה לעניין קווי בניין - כי קו בניין קדמי יהיה לפי התשריט וקו בניין צדי יהיה 3 מ' וקו בניין אחורי יהיה 7 מ'.

בתכנית לא נקבעו הוראות לקווי בנין למגרשים פינתיים, ולא צוין ליד המגרש נשוא הבקשה כי הוא מגרש פינתי, ולכן הוראות התכנית גוברות ומחייבות, במיוחד שבפועל כל המבנים שנבנו ברחוב תוכננו בצורה כזו על פי התשריט, של צמדי בתים שההפניה הקדמית שלהם היא לכוון צפון או דרום, ובין צמדי הבתים צריך להיות פעמיים קו בניין אחורי של 7 מ', על מנת לרווח בין הבניינים וליצור מרחק מקובל כקו בניין אחורי.

לכן המידע שנמסר לעורכת הבקשה בתיק המידע הוא המחייב, ואכן האדריכלית קיבלה את המידע והגישה את הבקשה על פי קו בניין אחורי של 7 מ', וממנו נתבקשה הקלה של 10%, כפי שתוכנן הבית מלכתחילה – עם קו בניין של 6.30 מ'.

לאור חילוקי דעות שנתגלעו ביחס לסוגיה זו בעקבות הערת בודק התכנית לאחר פרסום ההקלה, ולאור פרשנות מוטעית של הוראות התב"ע, סברו המבקשים כי אין צורך בהקלה וכי ניתן להסתפק בעניינם בקו בנין צדי של 3 מ'. לכן לקראת הדיון הגישו תכנית מתוקנת בה סומן קו הבניין האחורי של 6 מ', וכך אושרה התכנית, אף שבגוף ההחלטה צוין כי קו הבניין יהיה במסגרת ההקלה - 6.30 מ'.

לאחר ברור כאמור ולאור חוות דעת משפטית לפיה תיק המידע הוא המחייב, יש מקום לתיקון החלטת הוועדה, ולציין כי קו הבניין האחורי הוא 7 מ',

ולאור ההקלה שנדרשה ונתבקשה, ולאור תכנון הבניין יחד עם הבניין הצמוד לו כשקו הבניין הוא 6 מ' ולא 6.30 ס"מ כפי שנתבקשה ופורסמה ההקלה, ובהעדר התנגדויות, ניתן לאשר את הבקשה במסגרת הקלה, לפני מסורת הדין ובאופן חריג, אף שמדובר בסטייה של 30 ס"מ, סטייה שאינה נראית בעין, ואין עמה סטייה מהותית מתשריט הבינוי. ההחלטה התקבלה פה אחד.

סעיף: 7	מספר בקשה: 20160283	תיק בניין: 2890
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2018007 בתאריך: 21/05/2018		

מבקש:

הגשה 29/03/2016

* כהן תבל איתי ואורטל

התקומה 2 רעננה

בעל הנכס:

* ק.ק.ל, כהן תבל, ביטון, זיברמן

עורך:

* כהן אסנת

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: התקומה 2 רעננה

שטח מגרש נטו: 455.00 מ"ר

שטח מגרש יחסי: 227.50 מ"ר שטח בניה מותר: 113.75 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 50.00%

גוש וחלקה: גוש: 7649 חלקה: 128 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 2000, 1/292/א, 3000, המ/1, מק/1/284, ב, מק/1/347, מק/1/400

שימוש עיקרי תאור בקשה

יחידה אחת מדו-בניה חדשה

משפחתי

מהות הבקשה:**הארכת תוקף החלטת ועדת משנה מתאריך 04/12/2016 שפג תוקפה (בתאריך 04/12/2017)****בשנה נוספת עד 04/12/2018 להריסת יחידת דיור מערבית בבית דו-משפחתי, והקמת יח"ד****חדשה במקומה.****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			
					127.25		מגורים לחישוב %		1
			71.33				שטחי שרות תת קרקעיים		2
			16.53				שטחי שרות על קרקעיים		3
			87.86		127.25				
%בניה: 55.93%			87.86		127.25		סה"כ:		

פירוט ההקלות

- הקלה 6% בנייה משטח המגרש היחסי, דהיינו 56% בנייה במקום 50% המותרים, על פי תכנית רע/2000.
- הקלה בקו בניין קדמי דרום - מערבי 4.0 מ' במקום 5.0 מ' המותרים על פי תכנית רע/2000, בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים, על פי תקנה 2 (5) (ב) לתקנות סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002.
- הקלה בגובה תחילת שיפוע גג מעל תקרת קומה העליונה 1.5 מ' במקום 0.5 מ' המותרים על פי תכנית רע/292/א'.

אירועי בקשה

- * קליטת הבקשה - העברה למנהלת היחידה 03/04/2016
- * הערות לתוכנית פיתוח 30/10/2016

חניה 3/4/16
אין התנגדות.

תשתית 10/5/16
מאושר עקרונית.
גדר בחזית בציפוי אבן.

ה ח ל ט ה:
לאשר הארכת תוקף החלטת ועדת משנה מתאריך 04/12/2016 שפג תוקפה בשנה נוספת,
עד 04/12/2018, להריסת יחידת דיור מערבית בבית דו-משפחתי, והקמת יח"ד חדשה
במקומה, בתחום המגרש חניה לא מקורה, גדרות בגבולות המגרש, באותם התנאים שנקבעו
בהחלטת ועדת משנה מתאריך 04/12/2016.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

סעיף: 8

מספר בקשה: 20150897 תיק בניין: 1001

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2018007 בתאריך: 21/05/2018

מבקש:

הגשה 18/08/2015

* ארד הבונה חברה לבנייה בע"מ

טשרניחובסקי 16 כפר סבא

בעל הנכס:

* בעלי זכויות בנכס לפי נסח טאבו

עורך:

* יותם רייך

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: הגליל 51 רעננה

שטח מגרש נטו: 939.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6580 חלקה: 607 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 2000, 292/1 א

תאור בקשהשימוש עיקרי

חיזוק בנין קיים תמ"א 38

בית משותף

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הארכת תוקף החלטת ועדת משנה מתאריך 19/03/2017 שפג תוקפה (בתאריך 19/03/2018)

בשנה נוספת עד 19/03/2019, לחיזוק הבניין נגד רעידות אדמה על ידי אלמנטים

קונסטרוקטיביים (עמודים וקירות) בהיקף הבניין, שינויים ותוספות בנייה מתוקף תמ"א 38

ורע/מק/1010 בבניין מגורים בעל 2 כניסות בן 3 קומות, תוספת 10 יח"ד חדשות בנוסף

ל-12 יח"ד קיימות, ובסה"כ 22 יח"ד בבניין, שבע קומות כולל קומת קרקע וקומה שמינית חלקית.

פירוט ההקלות

פרסום למימוש תמ"א 38 בהתאם להוראות התכנית והכולל:

א. חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה

ב. סגירת קומת העמודים המפולשת הכוללת הרחבת מבואת כניסה, חדר אשפה, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים.

ג. הרחבת 12 יח"ד קיימות בבניין (קומות א'-ג' מעל קומת עמודים). עד 25 מ"ר בכל הקומות הכוללים ממ"דים ומרפסות.

ד. תוספת 2.5 קומות, לבניין בן 3 קומות (א'-ג' מעל קומת עמודים)

ה. תוספת 4 יח"ד בשתי קומות מלאות בקונטור קומה מורחבת בקומות רביעית וחמישית, ותוספת 1 יח"ד בקומה שישית חלקית (יחידה עצמאית אחת).

ו. הקטנת קווי הבניין במסגרת זכויות כלהלן:

- קו בניין קידמי מזרחי לחזית רחוב הגליל 2.0 מ' במקום 4.0 מ' המותרים עפ"י התב"ע ו-2.0 מ' המותרים עפ"י תמ"א 38.

- קו בניין צדי צפוני 0.75 מ' במקום 4.0 מ' המותרים עפ"י התב"ע ו-2.0 מ' המותרים עפ"י תמ"א 38 לצורך בניית ממ"דים.

- קו בניין צדי דרומי 2.0 מ' במקום 4.0 מ' המותרים עפ"י התב"ע ו-2.0 מ' המותרים עפ"י תמ"א 38 לצורך בניית ממ"דים.

- קו בניין אחורי מערבי 3.0 מ' במקום 6.0 מ' מותרים עפ"י התב"ע ו-3.0 מ' עפ"י תמ"א 38.

- הכשרת 7 מקומות חנייה תת קרקעיים מתוכם 6 מקומות חנייה במתקן מכפיל במרווח של 0.0 מ' עם קו מגרש צידי הגובל עם חלקה 515 וחלקה 801.

בנוסף תוספת 7 מקומות חנייה עיליים מוצעים ו-8 מקומות חנייה בהיתר בקומת הקרקע ובסה"כ 22 מקומות חנייה.

פרסום להקלות ותוספות בנייה בהתאם לתכנית רע/מק/1010 לפי הפירוט להלן:

א. השלמת קומה שישית בקונטור קומה טיפוסית מורחבת הכוללת 1 יח"ד (יחידה שהיא חלק מדירת דופלקס), מניוד זכויות מקומת הקרקע ומקומות רביעית וחמישית

בשטח של כ- 175 מ"ר לקומה זו. (סה"כ 2 יח"ד בקומה).
ב. תוספת קומה שביעית חלקית הכוללת 1 יח"ד (המשלימה את דירת הדופלקס בקומה
שישית) המנויידת מקומת הקרקע, בשטח של כ- 235 מ"ר.
- סה"כ תוספת 10 יח"ד חדשות בנוסף ל-12 יח"ד קיימות, ובסה"כ 22 יח"ד בבניין.
- תוספת קומה מעבר ל-2.5 קומות שניתן לאשר על פי תמ"א 38, מעל 3 קומות קיימות על
גבי קומת עמודים. ובסה"כ 7.5 קומות (כולל קומה עמודים).

אירועי בקשה

- ♦ דו"ח פיקוח לפני וועדה 28/02/2017
- 1. אין שינוי מהדוח הקודם טרם החלו בביצוע עבודות
- ♦ הערות לתוכנית פיתוח 08/03/2017
- חניה
- מיום 25.05.2015
- אין התנגדות ל-22 חניות תמ"א 38 עם מתקנים
- זכות מעבר עם המגרש השכן.

תשתיות
מיום 26.05.2015
מאושר עקרונית
ראה הערות

ה ח ל ט ה :

לאשר הארכת תוקף החלטת ועדת משנה מתאריך 19/03/2017 שפג תוקפה בשנה נוספת עד
19/03/2019, לחיזוק הבניין נגד רעידות אדמה על ידי אלמנטים קונסטרוקטיביים (עמודים
וקירות) בהיקף הבניין, שינויים ותוספות בנייה מתוקף תמ"א 38, ורע/מק/1010 בבניין
מגורים בעל 2 כניסות בן 3 קומות, תוספת 10 יח"ד חדשות בנוסף ל-12 יח"ד קיימות,
ובסה"כ 22 יח"ד בבניין, שבע קומות כולל קומת קרקע וקומה שמינית חלקית, באותם
התנאים שנקבעו בהחלטת ועדת משנה מתאריך 19/03/2017.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

סעיף: 9	מספר בקשה: 20141211	תיק בניין: 2647
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2018007 בתאריך: 21/05/2018		

מבקש:

הגשה 12/11/2014

* חושן אחוזה 49

הסדנאות 4 הרצליה פי

בעל הנכס:

* בעלי זכויות בנכס

עורך:

* סגל אסף-עופר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: אחוזה 49 רעננה

שטח מגרש יחסי: 640.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6587 חלקה: 94 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 212/1, 292/1 א

שימוש עיקרי תאור בקשה

בית משותף חיזוק בנין קיים תמ"א 38

מהות הבקשה:

הארכת תוקף החלטת ועדת משנה מתאריך 20/11/2016 וועדת ערר מתאריך 03/05/2017 שפג

תוקפן, בשנה נוספת עד לתאריך 03/05/2019, לחיזוק הבניין נגד רעידות אדמה עפ"י

תמ"א 38 על ידי אלמנטים קונסטרוקטיביים (עמודים וקירות) בהיקף הבניין, תוספת שטחי

שרות בקומת העמודים, תוספת 10 יח"ד חדשות בנוסף ל-9 יח"ד הקיימות ובסה"כ 19 יח"ד

בבניין שש קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומה עליונה חלקית

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			
			116.35				מרתף חניה	1.00-	
			26.59				שטחי שרות תת קרקעיים	1.00-	1
			14.61	32.98			מבואות וחדרי מדרגות	0.00	3
			12.50	52.76			חניה מקורה	0.00	4
			42.49				מחסן-דירתי	0.00	6
			33.27				מתקנים ומערכות טכניות	0.00	7
		3			35.00	310.18	מגורים	1.00	10
			40.00				מקלט/ממ"ד/ממ"ק	1.00	11
				29.90			מבואות וחדרי מדרגות	1.00	12
14.01							עובי קירות	1.00	13
13.91							מרפסות גזוטרואות בבית משותף	1.00	14
		3			35.00	310.18	מגורים	2.00	20
							סגירת מרפסות מקורות	2.00	21
			40.00				מקלט/ממ"ד/ממ"ק	2.00	22
				29.90			מבואות וחדרי מדרגות	2.00	23
14.01							עובי קירות	2.00	24

13.91							מרפסות גזוזטראות בבית משתוף	2.00	25
		3			35.00	310.18	מגורים	3.00	31
			40.00				מקלט/ממ"ד/ממ"ק	3.00	32
				29.90			מבואות וחדרי מדרגות	3.00	33
14.01							עובי קירות	3.00	34
13.91							מרפסות גזוזטראות בבית משתוף	3.00	35
	4				321.15		מגורים	4.00	41
			49.91				מקלט/ממ"ד/ממ"ק	4.00	42
			22.73				מבואות וחדרי מדרגות	4.00	43
24.45							מרפסות גזוזטראות בבית משתוף	4.00	44
19.80							מרפסות לא מקורות	4.00	45
	4				321.15		מגורים	5.00	51
			49.91				מקלט/ממ"ד/ממ"ק	5.00	52
			22.73				מבואות וחדרי מדרגות	5.00	53
24.45							מרפסות גזוזטראות בבית משתוף	5.00	54
							מרפסות גזוזטראות בבית משתוף	5.00	55
	4				321.15		מגורים	6.00	61
			49.91				מקלט/ממ"ד/ממ"ק	6.00	62
			22.73				מבואות וחדרי מדרגות	6.00	63
24.45							מרפסות גזוזטראות בבית משתוף	6.00	64
	2				172.89		מגורים	7.00	71
			24.68				מקלט/ממ"ד/ממ"ק	7.00	72
			16.87				מבואות וחדרי מדרגות	7.00	73
220.83							מרפסות לא מקורות	7.00	74
30.65							פרגולות	7.00	75
			22.03				מבואות וחדרי מדרגות	8.00	81
428.39	14	9	647.31	175.44	1241.34	930.54			
0.00% :בניה%			822.75		2171.88		סה"כ:		

פירוט ההקלות

- מימוש תמ"א 38 ותכנית רע/מק/1010 כמתבקש מהוראות התכנית והכולל:
 - חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה.
 - המצאת 14 מקומות חניה חדשים בנוסף ל-7 מקומות חניה קיימים שחלקם משנה מקום. (6 חניות בקומת הקרקע ו-15 חניות במתקן תת קרקעי)
 - תוספת בניה בקומת הכניסה הכוללת: הרחבת מבואת כניסה, הקמת מעלית, חדר גז, חדר עגלות ואופניים, מחסנים דירתיים, מועדון דיירים וחדר אשפה בהתאם לזכויות תמ"א 38.
 - הרחבת יח"ד קיימות בקומות 1-3 בשיעור של עד 25 מ"ר לכל יח"ד והכוללת ממ"ד לכל יח"ד בהתאם לזכויות תמ"א 38.
 - תוספת קומה רביעית חדשה במתווה קומה טיפוסית מורחבת הכוללת 4 יח"ד חדשות בהתאם לזכויות תמ"א 38.

- ו. תוספת קומה חמישית חדשה במתווה קומה טיפוסית מורחבת הכוללת 4 יח"ד חדשות בהתאם לזכויות תמ"א 38.
- ז. תוספת קומה שישית חדשה הכוללת 4 יח"ד חדשות בשטח מחצית קומה טיפוסית מורחבת בהתאם לזכויות תמ"א 38 ובתוספת שטח בשיעור של כ-183 מ"ר המנוייד מקומת הקרקע בהתאם לזכויות רע/מק/1010.
- ח. תוספת קומה שביעית חלקית חדשה הכוללת 2 יח"ד חדשות, שטח הקומה כולל שטח המנוייד מקומת הקרקע בשיעור של כ-144 מ"ר, בתוספת שטח בשיעור של כ-67 מ"ר המנוייד מקומות 4,5,6 בהתאם להוראות רע/מק/1010.
- בסה"כ תוספת של 14 יח"ד חדשות בנוסף ל-9 יח"ד קיימות.
- ט. הקטנת קווי הבנין כלהלן:
 - (1). קו בנין צפוני קדמי לרחוב אחוזה 2.27-1.4 מ', במקום 5.0 מ' שע"פ התב"ע אך 2.0 מ' שע"פ תמ"א 38 לצורך הקמת ממ"דים ו-2.0 מ' לשם הרחבת הקומה בהתאם לתמ"א 38.
 - (2). קו בנין דרומי אחורי 2.87 מ' במקום 6.0 מ' שע"פ התב"ע אך 3.0 מ' שע"פ תמ"א 38 לצורך הקמת ממ"דים ו-3.0 מ' לשם הרחבת הקומה בהתאם לתמ"א 38.
 - (3). קו בנין מזרחי צדדי 0.0 מ' במקום 3.0 מ' שע"פ התב"ע אך 2.0 מ' שע"פ תמ"א 38 לצורך הקמת ממ"דים ו-2.0 מ' לשם הרחבת הקומה בהתאם לתמ"א 38.
 - (4). קו בנין מערבי צדדי 0.0 מ' במקום 3.0 מ' שע"פ התב"ע אך 2.0 מ' שע"פ תמ"א 38 לצורך הקמת ממ"דים ו-2.0 מ' לשם הרחבת הקומה בהתאם לתמ"א 38.
2. הבלטת מרפסות לחזית דרומית אחורית והקטנת קו הבניין מכח תקנות חוק התכנון והבניה וזכויות תמ"א 38 עד ל-40% מקו הבניין דהיינו 3.6 מ' במקום 6.0 מ' שע"פ התב"ע.

אירועי בקשה

- ♦ דו"ח פיקוח לפני וועדה 04/12/2014
 1. הבניה המבוקשת טרם בוצעה
 2. קיים קו מתח גבוה לחזית הצפונית לרחוב אחוזה
 3. קיים גן ילדים בחלקה הסמוכה מהחזית המערבית
 4. קיימת תחנת אוטובוס בסמוך לבניין על רחוב אחוזה
- ♦ הערות לתוכנית פיתוח 09/11/2016

חניה

מיום 10.01.2016

אין התנגדות בתנאי הוספת פלטת סיבוב במתקן החנייה

תמ"א 38 15 חניות במתקן אוטומטי.

תשתיות
מיום 02.02.2016
מאושר עקרונית.

ה ח ל ט ה:

לאשר הארכת תוקף החלטת ועדת משנה מתאריך 20/11/2016 וועדת ערר מתאריך 03/05/3017 שפג תוקפן, בשנה נוספת עד 03/05/2019, לחיזוק הבניין נגד רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 על ידי אלמנטים קונסטרוקטיביים (עמודים וקירות) בהיקף הבניין, תוספת שטחי שרות בקומת העמודים, תוספת 10 יח"ד חדשות בנוסף ל-9 יח"ד הקיימות ובסה"כ 19 יח"ד בבניין שש קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומה עליונה חלקית, באותם התנאים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

סעיף: 10	מספר בקשה: 20131272	תיק בניין: 4999
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2018007 בתאריך: 21/05/2018		

מבקש:

הגשה 17/11/2013

* מעוז דניאל חב' קבלנית לבניין בע"מ

הכשרת הישוב 5 ראשלי"צ א.ת.החדש

בעל הנכס:

* לויאן באמצעות עו"ד דוד גיוהן

עורך:

* שמיע יגאל

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: יהודה עמיחי 4 רעננה

שטח מגרש יחסי: 3122.00 מ"ר שטח בניה מותר: 3655.00 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 117.07%

גוש וחלקה: גוש: 7661 חלקה: 159 מגרש: 2072 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 2015, א/292/1

שימוש עיקרי תאור בקשה

בית משותף בניה חדשה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הארכת תוקף החלטות ועדת משנה מתאריך 28/06/2015 ומתאריך 26/02/2017 שפג תוקפן

וטרם הוצא היתר בנייה להקמת שני בניינים 17 יח"ד כל אחד סה"כ 34 יח"ד + מרתף

משותף.

שטחים לבקשה:

חלקה תת	מפלס קומה/	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	
1	1.00-	מבואות וחדרי מדרגות				210.79			
2	1.00-	אחסנה				178.14			
3	1.00-	מתקנים ומערכות טכניות				91.15			
4	1.00-	מרתף חניה				1587.81			
5	0.00	מגורים לחישוב %		460.84				4	
6	0.00	מבואות וחדרי מדרגות				135.28			
7	0.00	מקלט/ממ"ד/ממ"ק				48.00			
8	0.00	מתקנים ומערכות טכניות				43.40			
9	1.00	מגורים לחישוב %		576.53				6	
10	1.00	מבואות וחדרי מדרגות				101.47			
11	1.00	מקלט/ממ"ד/ממ"ק				72.00			
12	2.00	מגורים לחישוב %		576.71				6	
13	2.00	מבואות וחדרי מדרגות				101.46			
14	2.00	מקלט/ממ"ד/ממ"ק				72.00			
15	3.00	מגורים לחישוב %		576.71				6	
16	3.00	מבואות וחדרי מדרגות				101.46			
17	3.00	מקלט/ממ"ד/ממ"ק				72.00			
18	4.00	מגורים לחישוב %		609.77				6	
19	4.00	מבואות וחדרי מדרגות				99.60			

20	4.00	מקלט/ממ"ד/ממ"ק				72.00			
21	5.00	מגורים לחישוב %		465.14				4	
22	5.00	מבואות וחדרי מדרגות				81.21			
23	5.00	מקלט/ממ"ד/ממ"ק				48.00			
24	6.00	מגורים לחישוב %		250.76				2	
25	6.00	מבואות וחדרי מדרגות				86.03			
27	6.00	מקלט/ממ"ד/ממ"ק				24.00			
28	7.00	בניה בחלל הגג		76.38					
29	7.00	מבואות וחדרי מדרגות				30.90			
30		מרפסות גזוזטראות בבית משתוף							125.26
31		מרפסות פתוחות							335.95
				3516.46		3256.70		34	125.26
		סה"כ:		3516.46		3256.70	%בניה: 112.63%		

פירוט ההקלות

- העברת יח"ד אחת כולל שטחה ממגרש 2072 למגרש 2071, כך שבמקום 35 דירות במגרש 2072 יהיו במגרש אחרי אישור הקלות 34 דירות, וסך הכל אין שינוי במספר הדירות ובשטחים העיקריים המותרים לבניה בשלושת המגרשים (2071 - 2073) על פי תכנית רע/2015 תוספת קומת מגורים כך שמספר הקומות הכולל הוא: קרקע +5+ג'.
- שינוי מספר יחידות דיור בקומה חמישית בבניין מערבי, על ידי העברת דירה אחת לקומת הגג באותו בניין.
- הקלה להבלטת מרפסות עד 2.0 מ' מעבר לקווי הבניין המסומנים בתכנית רע/2015.
- הקלה בגובה תחילת שיפוע גג מעל תקרת קומה העליונה 1.40 מ' במקום 0.50 מ' המותרים על פי תכנית רע/292/1א'.

אירועי בקשה

♦ אישור תכנית פיתוח וחניה 24/01/2016

ה ח ל ט ה:

לאשר הארכת תוקף החלטת ועדת משנה מתאריך 28/06/2015 ומתאריך 26/02/2017, ל- 90 יום בלבד, על מנת לאפשר הוצאת היתר בניה להקמת שני בניינים 17 יח"ד כל אחד סה"כ 34 יח"ד + מרתף משותף, באותם התנאים שנקבעו בהחלטת ועדת משנה מתאריך 28/06/2015.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

1306	תיק בניין :	מספר בקשה : 20150542	סעיף: 11
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2018007 בתאריך: 21/05/2018			

מבקש:**הגשה 21/05/2015****מבנה פ.א.תמ"א 38 פיני אמר**

תג'ר 19 ירושלים

בעל הנכס:

בעלי זכויות בנכס לפי נסח טאבו

עורך:

שאו'י ישראל

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: אחוזה 50 רעננה

שטח מגרש יחסי: 1385.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6581 חלקה: 366 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 2000, 292/1 א

שימוש עיקרי תאור בקשה

בית משותף חיזוק בנין קיים תמ"א 38

מהות הבקשה:

הארכת תוקף החלטת ועדת משנה מתאריך 11/09/2016 וועדת ערר מתאריך 01/05/2017, שפג תוקפן, בשנה נוספת דהיינו עד לתאריך 01/05/2019, לחיזוק, שינויים ותוספות בנייה מתוקף תמ"א 38 ורע/מק/1010 בבנין מגורים בן 3 קומות (א'-ג' מעל קומת עמודים).

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			
					2498.00	2039.00	מגורים לחישוב %	7.00	
			742.00	207.00			שטחי שרות על קרקעיים	0.00	1
			306.00	79.00			שטחי שרות תת קרקעיים	1.00-	2
			1048.00	286.00	2498.00	2039.00			
%בניה: 327.58%			1334.00		4537.00		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 מפלס תחתון הכוללת: מרתף חניה ומחסנים דירתיים.

ג. תוספת בניה בקומת כניסה הכוללת: הרחבת 2 מבואות הכניסה, הקמת 2 מעליות תוך שינוי מהלך המדרגות, 2 חדרי אשפה וחדרים טכניים בהתאם לזכויות תמ"א 38 ותכנית רע/מק/1010. (37 מ"ר ע"פ מק/1010)

ד. הרחבת 18 יח"ד קיימות בקומות א-ג (6 יח"ד בקומה) בשיעור של עד 25 מ"ר כל אחת הכוללת ממ"ד בהתאם לזכויות תמ"א 38, בתוספת מרפסות בשיעור של עד 14 מ"ר לכל יח"ד בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה ותכנית מק/828.

ה. תוספת קומות ד', ה' חדשות הכוללות 7 יח"ד חדשות בכל קומה במתווה קומה טיפוסית מורחבת בהתאם לזכויות תמ"א 38, בתוספת מרפסות בשיעור של עד 14 מ"ר לכל יח"ד בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה ותכנית מק/828.

ו. תוספת קומה ו' חדשה, הכוללת 6 יח"ד חדשות, המורכבת משטח מחצית קומה טיפוסית מורחבת (421 מ"ר) בהתאם לזכויות תמ"א 38 ובתוספת 377 מ"ר המנוידים מקומת הקרקע בהתאם לזכויות תמ"א 38 ולהוראות תכנית רע/מק/1010.

ז. תוספת קומה ז' חלקית חדשה, הכוללת 3 יח"ד חדשות, המורכבת מ-241 מ"ר המנוידיים מקומת הקרקע ובתוספת 180 מ"ר המנוידיים מקומות א-ג בהתאם לזכויות תמ"א 38 ולהוראות תכנית רע/מק/1010.

סה"כ תוספת 23 יח"ד חדשות בנוסף ל- 18 יח"ד קיימות, סה"כ 41 יח"ד בבניין.

ח. הסדרת 39 מקומות חניה (6 חניות במרתף חניה, 17 חניות במפלס הקרקע, 12 חניות במכפילי חניה, 4 חניות עוקבות)

2. הקטנת קווי הבניין במסגרת זכויות התמ"א ותכנית מק/828, כלהלן:

א. קו בנין דרומי לחזית רחוב אחוזה 0.0 מ' בהתאם לבניין קיים לצורך הקמת ממ"דים ובהתאם לתכנית מק/828 עבור הקמת מרפסות, במקום 2.0 מ' ע"פ תמ"א 38.

ב. קו בנין מזרחי צידי 0.39 מ' לצורך הקמת ממ"דים, במקום 2.0 מ' ע"פ תמ"א 38.

ג. קו בנין מערבי לחזית רחוב אחד העם 0.55 מ' לצורך הקמת ממ"דים ו-1.00 מ' עבור הקמת מרפסות בהתאם לתכנית מק/828, במקום 2.0 מ' ע"פ תמ"א 38.

ד. קו בנין צפוני צידי 2.0 מ' בהתאם לתמ"א 38, במקום 4.0 מ' ע"פ התב"ע רע/2000.

אירועי בקשה

- ♦ דו"ח פיקוח לפני וועדה 01/06/2015
- 1. הבניה המבוקשת טרם בוצעה
- ♦ קבלת אשור עקרוני לת.פיתוח 07/09/2016

ה ח ל ט ה:

לאשר הארכת תוקף החלטת ועדת משנה מתאריך 11/09/2016 וועדת ערר מתאריך 01/05/2017, שפג תוקפן, עד לתאריך 01/05/2019, לחיזוק, שינויים ותוספות בנייה מתוקף תמ"א 38 ורע/מק/1010 בבניין מגורים בן 3 קומות (א'-ג' מעל קומת עמודים), באותם התנאים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

סעיף: 12	מספר בקשה: 20160148	תיק בניין: 2711
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2018007 בתאריך: 21/05/2018		

מבקש:

הגשה 14/02/2016

* צאצא אדמונד ולילי

החורשה 13 א רעננה

בעל הנכס:

* צאצא אדמונד ולילי

עורך:

* כליפה יורם

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: החורשה 13 רעננה

שטח מגרש נטו: 376.00 מ"ר

שטח מגרש יחסי: 376.00 מ"ר שטח בניה מותר: 188.00 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 50.00%

גוש וחלקה: גוש: 6587 חלקה: 208 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 212/1, 284/1 א, 292/1 א, 284/1 ב, 400/1 מק, 3000

שימוש עיקרי תאור בקשה

יחידה אחת מדו- תוספת למבנה קיים

משפחתי

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הארכת תוקף החלטת ועדת משנה מתאריך 22/01/2017 שפג תוקפה (בתאריך 22/01/2018)

בשנה נוספת, עד לתאריך 22/01/2019 לתוספות בנייה ושינויים פנימיים וחיצוניים בבית

צפוני (אחד מדו-משפחתי).

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			
			48.14	37.84			מקלט/ממ"ד/ממ"ק	1.00-	1
					37.73	87.64	מגורים לחישוב %	0.00	2
					32.68	50.01	מגורים לחישוב %	1.00	3
12.42							פרגולה/מצללה	0.00	4
			15.00				חניה מקורה	0.00	5
				5.80			אחסנה	0.00	6
			63.14	43.64	70.41	137.65			
%בניה: 55.34%			106.78		208.06		סה"כ:		

פירוט ההקלות

1. הקלה 6% בניה משטח המגרש היחסי של המבקש שהינו 376 מ"ר, דהיינו 56% במקום 50% המותרים על פי תכנית רע/212/1.

2. הקלה על פי תקנה 41 (א) לתקנות סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002 להקמת חניה בקרוי קל בקו בניין 0 בגבול חלקה צדדי מזרחי.

אירועי בקשה

* קליטת הבקשה - העברה למנהלת היחידה 21/02/2016

♦ דו"ח פיקוח לפני וועדה 29/03/2016

קומת מרתף :

תוספת בשטח של כ- 48 מ"ר במרתף קימת בפועל ללא היתר ומבוקש לאשרה .

מפלס -0.57 - ומפלס 1.37 +

1 סגירת המרפסות לחזיתות מערב ומזרח בשטח כולל של כ-17 מ"ר ללא היתר ומבוקש לאשרה .

2. ביטול פטיו בשטח של כ-9 מ"ר בוצע ללא היתר ומבוקש לאשרה .

3 מפלס 1.37 + קימת תוספת שטח של כ-15 מ"ר ללא היתר ומבוקש לאשרה .

4. קיים שטח מקורה לפני דלת כניסה לבית לחזית מזרחית .

פיתוח

החניה מקורה ברעפים קיימת בפועל וטרם נהרסה כמסומן בבקשה.

גדר העץ המסומנת בבקשה בצמוד לחנייה מקורה למזרח קימת בפועל .

שער נגרר קיים בפועל .

קיימים בפועל פרגולה ומחסן לחזית מערבית ללא היתר ומבוקש לאשרה .

קומה א :

קימת בפועל סגירת מרפסות לחזיתות מערב ומזרח בשטח כולל של כ- 12 מ"ר ללא היתר ומבוקש לאשרה .

נפתח תיק פיקוח כנגד הבעלים .

מצ"ב צלומים ותסריט של טריג.

♦ הערות לתוכנית פיתוח 04/12/2016

חניה:

לא מאושר, דרושה רצועת גישה לחניה של הבית האחורי של 3.0 מ'.

תשתית:

לא מאושר 19/01/2017.

ה ח ל ט ה:

לאשר הארכת תוקף החלטת ועדת משנה מתאריך 22/01/2017 שפג תוקפה, בשנה נוספת,

עד לתאריך 22/01/2019 לתוספות בנייה ושינויים פנימיים וחיצוניים בבית צפוני

(אחד מדו-משפחתי), באותם התנאים שנקבעו בהחלטת ועדת משנה מתאריך 22/01/2017.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

סעיף: 13	מספר בקשה: 20131024	תיק בניין: 3643
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2018007 בתאריך: 21/05/2018		

מבקש:

* קל בט אלי כהן 21-23 בע"מ

אלנבי 22 תל-אביב

* ע"י דורון ידיד

אלי כהן 21 רעננה

בעל הנכס:

* לפי נסח טאבו

עורך:

* דורון ידיד

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה רישוי זמין:

כתובת הבניין: אלי כהן 21 רעננה

שטח מגרש נטו: 1092.00 מ"ר

שטח מגרש יחסי: 1092.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7654 חלקה: 125 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: א/292/1, 272/1

שימוש עיקרי תאור בקשה

בית משותף חיזוק בנין קיים תמ"א 38

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הארכת תוקף היתר בנייה מספר 201510107 שניתן בתאריך 17/05/2015 ופג תוקף (בתאריך 17/05/2018) לחיזוק הבנין נגד רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ותכנית רע/מק/1010/1, תוספת בניה בקומת עמודים הכוללת 2 יח"ד חדשות ושטחי שירות, הרחבת יח"ד קיימות כולל ממ"ד, תוספת קומה ד' הכוללת 4 יח"ד, תוספת קומה ה' הכוללת 4 יח"ד, תוספת קומה ו' חלקית הכוללת 2 יח"ד מסוג דופלקס, תוספת קומה ז' חלקית המשלימה את דירות הדופלקס, סה"כ תוספת 12 יח"ד בסה"כ 24 יח"ד, הכשרת 12 מקומות חניה, חיפוי הבנין באבן ושתי בריכות שחיה במרפסות דירות גג.

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			
	12	12							
	12	12							
0.00% : %בניה:							סה"כ:		

פירוט ההקלות

- פירסום למימוש תמ"א 38 ותכנית רע/מק/1010 כמתבקש מהוראות התכנוניות והכולל:
- א.חיזוק הבנין נגד רעידות אדמה
- ב.תוספת בניה בקומת העמודים המפולשת הכוללת הקמת 2 יח"ד חדשות, מבואות כניסה ומחסנים דירתיים בהתאם לזכויות תמ"א 38 לרבות ביתן אשפה וחניה במפלס הרחוב
- ג.הרחבת יח"ד קיימות בשעור של עד 25 מ"ר כל אחת כולל ממ"ד בהתאם לזכויות תמ"א 38 והקמת מרפסות בשיעור של עד 14 מ"ר לכל יח"ד בהתאם לתקנות תיק התכנון והבניה
- ד.תוספת קומה ד' חדשה הכוללת 4 יח"ד חדשות במתווה קומה טיפוסית בהתאם לזכויות תמ"א 38 ומרפסות מכח תקנות תוק התכנון והבניה
- ה.תוספת קומה ה' חדשה הכוללת 4 יח"ד חדשות במתווה קומה טיפוסית בהתאם לזכויות תמ"א 38 ומרפסות מכח תקנות חוק התכנון והבניה
- ו.תוספת קומה ו' חדשה, חלקית הכוללת 2 יח"ד חדשות בשיעור של מחצית שטח הקומה שמתחת

בהתאם לזכויות תמ"א 38 ובתוספת שטח בשיעור של כ- 20 מ"ר המנוידים מקומת העמודים המפולשת בהתאם לתכנית רע/מק/1010 (סה"כ 12 יח"ד חדשות בנוסף ל- 12 יח"ד בקיימות) 2. הקטנת קו בנין לחזית הרחוב לצורך הקמת מרפסות ומצללות בסטייה של עד 40% מקו הבנין שעפ"י התב"ע, דהיינו 2.40 מ' במקום 4.00 מ' המותרים

אירועי בקשה

- ♦ דו"ח פיקוח לפני וועדה 17/09/2013
הבניה המבוקשת טרם בוצעה
- ♦ אישור תכנית פיתוח וחניה 04/11/2014

ה ח ל ט ה:

לאשר הארכת תוקף היתר בנייה מספר 201510107 מתאריך 17/05/2015 בשנתיים נוספות, עד לתאריך 17/05/2010, לחיזוק הבנין נגד רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ותכנית רע/מק/1010/1, תוספת בניה בקומת עמודים הכוללת 2 יח"ד חדשות ושטחי שירות, הרחבת יח"ד קיימות כולל ממ"ד, תוספת קומה ד' הכוללת 4 יח"ד, תוספת קומה ה' הכוללת 4 יח"ד, תוספת קומה ו' חלקית הכוללת 2 יח"ד מסוג דופלקס, תוספת קומה ז' חלקית המשלימה את דירות הדופלקס, סה"כ תוספת 12 יח"ד בסה"כ 24 יח"ד, הכשרת 12 מקומות חניה, חיפוי הבנין באבן ושתי בריכות שחיה במרפסות דירות גג.
ההחלטה התקבלה פה אחד.