

15 ביוני 2020

**לכבוד
רוכשי המכרז**

ג.א.נ ,

הנדון : קובץ הבהרות מס' 4 - מכרז פומבי מס' 68/2019
למכירת זכויות עיריית תל אביב - יפו
במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון

לאור שאלות מאת רוכשי המכרז, מצ"ב קובץ הבהרות מס' 4.

העירייה מפנה את תשומת לב המשתתפים במכרז לכך, שבהתאם לקובץ הבהרות מס' 3, מתאריך 13.05.2020 וכפי שפורסם גם בעיתונות, התווסף תנאי סף נוסף למכרז, לפיו נקבעו מחירי מינימום.

לכל המונחים בקובץ ההבהרות תינתן המשמעות שניתנה להם במסמכי המכרז.

מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ויש לצרפו להצעה כאשר הוא חתום.



בברכה,
אלי לוי, מנהל אגף נכסי עירייה

לכבוד : עיריית תל אביב - יפו

הנני מאשר קבלת מכתב זה ונספחיו (בשלושה קבצי PDF):

שם המשתתף במכרז:

חתימה וחותמת של המשתתף במכרז:

שם/שמות החותם/החותמים:

**קובץ הבהרות מס' 4 - מכרז פומבי מס' 68/2019
למכירת זכויות עיריית תל אביב – יפו
במגרשים 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254
(לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון)**

כללי

1. שאלה

ההסכם אינו מתייחס להשבת הערבות של הזוכה. נבקש התחייבות העירייה להשבת הערבות הבנקאית כנגד קבלת חוזה המכר החתום ע"י הקונה במקרה של זכייה והמחאה בנקאית בגין התשלום הראשון.

תשובה

כנגד חתימה על חוזה המכר והמצאת כל המסמכים שיש להמציאם עם חתימה, ועם פירעון התשלום הראשון, תוחזר הערבות הבנקאית לזוכה במגרש וזאת בתוך מספר ימים.

2. שאלה

נבקש הבהרתכם האם ידוע לעירייה על סקר סביבתי ו/או סקר תשתיות ו/או האם בוצעו קידוחים ו/או בדיקות מי תיהום אחרות לגבי מי מבין המגרשים. האם לידיעת העירייה קיים זיהום קרקע במגרשים ו/או מי תיהום ו/או תשתיות כלשהן?

תשובה

מבלי לגרוע מכך, שהעירייה אינה אחראית לבדיקות שעל המשתתף במכרז לערוך, גם לנושא מצב המגרשים, לא יחול כל שינוי בנושא זה במסמכי המכרז, לעירייה לא ידוע על סקר סביבתי או סקר תשתיות ולא בוצעו קידוחים בקרקע מטעם העירייה.

3. שאלה

מבוקש להבהיר, האם קיימת הגבלה מכל סוג, על הריסת המבנים הקיימים במגרש מס' 251, או בכל מגרש אחר נשוא המכרז, ככל שקיימים?

תשובה

מבלי לגרוע מכך, שהעירייה אינה אחראית לבדיקות שעל המשתתף במכרז לערוך, גם לנושא מצב המגרשים, לא יחול כל שינוי בנושא זה במסמכי המכרז, לעירייה לא ידוע על הגבלה של הריסת מבנים הכלולים במגרשים הנמכרים במכרז.

4. שאלה

האם בידי עורכי המכרז מידע אודות מטלות ציבוריות שתדרשנה, ככל שתדרשנה, על ידי עיריית הוד השרון בקשר עם המגרשים? האם מוטלות על הזוכים החובות מכח התב"ע הנוגעות למתחם 'בית הנערה' (לרבות מכח סעיף 4.2 ד). האם מטלות השימור ו/או התייעוד המפורטות בתב"ע חלות בדרך כלשהי על הזוכים במכרז?

תשובה

העירייה מוכרת את הנכס AS IS.

מבלי לגרוע מחובת המשתתף במכרז לבדוק את הנושא האמור, לרבות האמור בתב"ע, ובכלל זה האמור בסעיף 4.2 ד הקובע מטלות כאמור בשאלה זו, מצ"ב כנספח מס' 1 לקובץ הבהרות זה, פרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מרכז - ועדת משנה להתנגדויות פרוטוקול ישיבה מס' 2014006 מיום 16.2.14, וכן פרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מרכז - ועדה להשלמת תכניות מס' 2017004 מיום 05.02.2017. על פי פרוטוקולים אלו, מטלות אלה יחולו על עיריית הוד השרון ובאחריות המשתתף במכרז לבדוק נושא זה בעצמו ובכלל זה מול הועדה המקומית והועדה המחוזית ככל שנדרש. על אף האמור בתשובה זו ובפרוטוקולים, אין עיריית תל אביב-יפו אחראית על תוכן הפרוטוקולים, או לפרשנות הוראות התב"ע, או האמור בהם, וכן אין העירייה אחראית לעניין דרישות עיריית הוד השרון.

5. שאלה

מבוקשת הבהרה האם ההפקעות הרשומות בנסחי רישום המקרקעין של חלקה 1 וחלקה 96 מתייחסות לשטחים המהווים חלק מהמגרשים נשוא המכרז?

תשובה

בהתאם לתכנית הר/1310/א הוקצו לעירייה מגרשי בנייה מס' 103, 104, 201 (בחלק), 204, 208, 251, 252, 253 ו-254 בתכנית, אשר הינם מכח תב"ע ולוח הקצאות. השאלה בדבר ההפקעות שמופיעות בנסח הרישום אינה ברורה.

6. שאלה

מבוקש לצרף את הסכם השכירות בין העירייה לבין עיריית הוד השרון בהתייחס למגרש מספר 251 כחלק מנספחי המכרז. נבקש שיתאפשר לנו לשאול שאלות הבהרה נוספות לאחר בחינת הסכם השכירות ואישור עיריית הוד השרון לפינוי, כן מבוקש לקבל את אישורה של עיריית הוד השרון לפינוי מגרש 251 עד ליום 31.7.2020 ולצרף מסמך זה כחלק מנספחי המכרז.

תשובה

מועד המסירה של מגרש 251, יידחה ככל הנראה, עד ליום 31.03.2021 לבקשת עיריית הוד השרון, והנושא עדיין במו"מ בין הצדדים. עם סיומו של המו"מ, ייחתם הסכם שכירות בין עיריית תל אביב יפו לעיריית הוד השרון. נוסח סעיף 5.3 לחוזה ישונה ויעודכן, בהתאם לאמור בתשובה זו, לגבי מגרש 251, כך שמועד הפינוי של מגרש 251, יהא בתאריך 31.03.2021.

לאור האמור לעיל, סעיף 3 לפרק א למכרז יימחק ובמקומו יבוא סעיף 3 חדש כדלקמן:

"בהתאם להסכם שכירות בין העירייה לבין עיריית הוד השרון, מחזיקה עיריית הוד השרון כשוכרת במגרש מס' 251, עליו קיימים מספר מבנים. העירייה תמחה למציע, אשר הצעתו תזכה במכרז, לגבי מגרש מס' 251, את מלוא זכויותיה וחובותיה על פי חוזה השכירות. מועד המסירה של מגרש 251, יידחה ככל הנראה, עד ליום 31.03.2021 לבקשת עיריית הוד השרון, והנושא עדיין במו"מ בין עיריית תל אביב יפו לבין עיריית הוד השרון. עם סיומו של המו"מ, ייחתם הסכם שכירות בין עיריית תל אביב יפו לעיריית הוד השרון. על העירייה ו/או על עיריית הוד השרון לא חלה כל חובה ו/או אחריות להריסת המבנים קיימים על מגרש מס' 251".

כמו כן יימחק סעיף 5.3 לחוזה המכר ובמקומו, יבוא סעיף 5.3 חדש כדלקמן:

"הקונה מצהיר, כי ידוע לו, שבהתאם להסכם שכירות בין העירייה לבין עיריית הוד השרון, מחזיקה עיריית הוד השרון כשוכרת במגרש מס' 251, עליו קיימים מספר מבנים. העירייה תמחה לקונה, לגבי מגרש מס' 251, את מלוא זכויותיה וחובותיה על פי חוזה השכירות. מועד המסירה של מגרש 251, יידחה ככל הנראה, עד ליום 31.03.2021 לבקשת עיריית הוד השרון, והנושא עדיין במו"מ בין עיריית תל אביב יפו לבין עיריית הוד השרון. עם סיומו של המו"מ, ייחתם הסכם שכירות בין עיריית תל אביב יפו לעיריית הוד השרון. על העירייה ו/או על עיריית הוד השרון לא חלה כל חובה ו/או אחריות להריסת המבנים קיימים על מגרש מס' 251".

7. שאלה

מבוקש כי אישור העירייה והועדה המקומית לתכנון ולבניה (כולל היטל השבחה) וכן אישור מס השבח ומס הרכוש יומצאו לזוכה בתוך שישה חודשים ממועד חתימת הקונה על חוזה המכר. שהרי לא ניתן יהיה להפיק היתרי בניה אלא לאחר שישולמו התשלומים נשוא אישור העירייה והועדה המקומית לתו"ב.

תשובה

לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז בנושא זה.

8. שאלה

נבקש כי החל ממועד תשלום מלוא התמורה יהא הזוכה רשאי לרשום הערות אזהרה לטובת צדדי ג' שירכשו יחידות ממנו ולטובת מוסדות פיננסיים שיעמידו להם מימון לרכישה, וכי העירייה מתחייבת – כבעלת הזכות הרשומה - למסור לזוכה כתב הסכמה חתום ומאומת על ידי עורך דין לרישום הערת האזהרה לטובת רוכש דירה בתוך 5 ימים ממועד קבלת בקשת הזוכה בענין והכל כמתחייב או כפי שיתחייב באותה עת בהתאם לנהלי הרשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין. לחילופין, מתחייבת העירייה ליתן לב"כ הזוכה יפוי כוח לחתימה בשמה ובמקומה על כתבי הסכמה לרישום הערות אזהרה כאמור לטובת צדדי ג' שירכשו יחידות דיור מהזוכה.

תשובה

לאחר תשלום מלוא התמורה, העירייה תמסור לזוכה הרוכש, ייפוי כוח בלתי חוזר, המאפשר, בין היתר, רישום הערות אזהרה כאמור בשאלה בנוסח המקובל במקרים אלו. חוזה המכר יעודכן בהתאם ויצורף נוסח ייפוי הכוח.

לאור האמור לעיל, יתווסף לחוזה המכר, סעיף 9א כדלקמן:

9"א. ייפוי כוח

לאחר תשלום מלוא התמורה, תמסור העירייה לקונה, ייפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח נספח מס' 2 לקובץ זה, המסמך ומייפה את כוחם של באי כוח הקונה, לחתום בשמה ובמקומה של העירייה, בין היתר, על כל המסמכים שיידרשו לצורך רישום הערות אזהרה לטובת הקונה ו/או המוסד הפיננסי ו/או לטובת רוכשי יחידות מהקונה ו/או לטובת בנקים למשכנתאות מטעם רוכשי היחידות מהקונה, וכן להגיש התנגדויות לשינוי התב"ע.

רישום הערות אזהרה כאמור, יהיה כנגד המצאת ייפוי כוח לעירייה ולב"כ הקונה לצורך ייחוד הערות האזהרה, צמצום הערות האזהרה ומחיקתן בנוסח נספח מס' 2 לחוזה, בשינויים המחויבים.

אין במתן ייפוי כוח כאמור, כדי לגרוע מזכויות העירייה, כל זמן שהינה בעלים של זכויות כלשהן במגרשים הנכללים בתב"ע, להגיש התנגדויות, או לבצע כל פעולה שהיא לגבי המגרשים שנתרו בבעלותה".

9. שאלה

נבקש כי כנגד ביצועו בפועל של התשלום הראשון ע"ח התמורה העירייה תמציא לזוכה יפוי כוח תכנוני כבעלת הזכות הרשומה לצורך הגשת בקשה להיתרי בניה ולכל פעולה תכנונית נדרשת אחרת. יפוי הכח יעמוד בתוקפו עד לרישום זכויות הקונה במגרש בו יזכה כמו כן, העירייה מתחייבת כי לא תתקשר בהסכם כלשהו ו/או תיתן הסכמתה לכל פעולה תכנונית בשם בעל הזכויות שיזכה במגרש. מבקשים להבהיר כי העירייה לא תוכל לקבל כל החלטה בענין המגרש או לתת כל הסכמה, בשם הזוכה, לאחר מועד מתן הודעת הזכייה לזוכה, מבלי לקבל הסכמתו מראש ובכתב.

תשובה

במועד וכנגד תשלום מלוא התמורה, דהיינו 60 יום ממועד חתימת החוזה ע"י העירייה, יימסר לרוכש ייפוי כוח בלתי חוזר לקיום החוזה. לא יימסר ייפוי כוח תכנוני בחתימה.

10. שאלה

נבקש כי החל ממועד הזכייה, העירייה תתחייב ליידע את הזוכה בדבר כל הודעה ו/או מידע שיתקבלו בקשר עם המגרש.

תשובה

ככל שתתקבלנה אצל העירייה הודעות הקשורות למגרש נשוא הזכייה, החל ממועד חתימת חוזה המכר, העירייה תשתדל להעביר הודעות ו/או מידע שיתקבלו באגף נכסי העירייה, לזוכה אשר רכש את אותו מגרש. אין באמור בסעיף זה בכדי לחייב את העירייה בהעברת הודעות כאמור.

11. שאלה

נבקש להוסיף התחייבות העירייה לשאת בעצמה בהוצאות עריכת התב"ע, ככל שחלות, באופן שלא יעכב את הפקת היתר הבניה.

תשובה

לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז בנושא זה.

12. שאלה

נבקש לקבל את המסמכים שיש ברשות העירייה לרבות חלופת מכתבים מול עיריית הוד השרון בכל הקשור לכוונה לפרסם הודעה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה. בנוסף לאמור לעיל, נבקש לדעת האם ידוע לעירייה מה התכנון המוצע על ידי עיריית הוד השרון למקרקעין.

תשובה

מבלי לגרוע מכך, שהעירייה אינה אחראית לבדיקות שעל המשתתף במכרז לערוך גם בנושא זה, לא יחול כל שינוי בנושא זה במסמכי המכרז. לעירייה לא ידוע מה התכנון המוצע. לפני משורת הדין, ומבלי שהדבר יחייב את העירייה, מצ"ב כנספח מס' 3 לקובץ הבהרות זה, סדר יום לישיבת ועדת משנה מתאריך 09.02.20 של הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון, פרוטוקול דיון והחלטות ישיבת ועדת משנה מתאריך 09.02.20 של הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון.

בנוסף, לאחר חתימת חוזה המכר ותשלום מלוא התמורה, מוסרת העירייה לזוכה את ייפוי הכוח נספח מס' 2 לקובץ זה, אשר כולל גם אפשרות להגשת התנגדות, ככל שיידרש בקשר עם האמור לעיל. יובהר, כי אין במתן ייפוי כוח כאמור, כדי לגרוע מזכויות העירייה, כל זמן שהינה בעלים של זכויות כלשהן במגרשים הנכללים בתכנית, להגיש התנגדויות, או לבצע כל פעולה שהיא לגבי המגרשים שנותרו בבעלותה.

13. שאלה

נבקש לדעת מה סטטוס רישום הפרצלציה של תכנית הר/1310/א'.

תשובה

לעירייה אין מידע לגבי סטטוס רישום הפרצלציה של התכנית. על היזם לבדוק נושא זה מול הרשויות המוסמכות בהוד השרון, שהינה אחראית לביצועה וראה הוראות המכרז בנושא אחריות המשתתף במכרז לערוך את הבדיקות.

14. שאלה

מדוע העירייה אינה מוכנה להשלים את רישום הזכויות הנרכשות על שם הרוכש בלשכת הרישום, עד לאחר שתכנית הפרצלציה תירשם בלשכת רישום המקרקעין?

מאחר ורישום הפרצלציה הינו תהליך ארוך ומורכב לוקח זמן רב, יש לתקן את הסעיף הנ"ל כך שכנגד תשלום מלוא התמורה והמצאת האישורים הנדרשים להעברת הזכויות, היא תירשם כבעלים של החלקים שנרכשו על ידה.

תשובה

לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז בנושא זה.

חלק א' - פרק א' - כללי

15. שאלה

סעיפים 5 ו- 6 - כאשר מציע מגיש הצעות נפרדות לגבי מספר מגרשים, עולות השאלות הבאות: (א) האם יש לחתום על 2 עותקים בלבד של מסמכי המכרז ולהגיש במעטפה אחת עם קבלה אחת ורק למלא את נספחי התמורה הרלוונטים לכל מגרש עם הערבויות המתאימות? או שיש לחתום על 2 עותקים של מסמכי המכרז לגבי כל מגרש בנפרד עם מעטפות נפרדות? (ב) האם יש להוציא את הנספחים הלא רלוונטים לגבי מגרשים עליהם לא מוגשת ההצעה או שיש לחתום עליהם כנספח ריק גם אם אינם רלוונטים למגרש לגבי מוגשת ההצעה?

תשובה

(א) יש לחתום על שני עותקים מלאים של מסמכי המכרז בלבד, כמפורט במסמכי המכרז. לגבי אותם מגרשים, שהמציע מבקש להציע לגביהם הצעות, יש למלא בתוך החוברת את ההצעות בנספחים הרלוונטיים. בנוסף יש לצרף את הערבויות הרלוונטיות לגבי המגרשים שלגביהם מוגשת ההצעה, בנוסף שצורף למכרז, כפי שנקבע בהוראות המכרז.

(ב) אין להוציא נספחים מהחוברת כלל, ויש לחתום על עמודי הנספחים ריקים, בתחתית העמוד, גם אם אינם רלוונטיים להצעות המציע.

16. שאלה

האם הזוכה במכרז זכאי בתקופה שלאחר הכרזת הצעתו כהצעה זוכה וטרם חתימת הסכם המכר להעביר את מלוא זכויותיו והתחייבויותיו לקבוצת רוכשים אשר יכול והוא יהיה אחד מחברי קבוצת הרוכשים?

תשובה

התשובה שלילית. העירייה מבהירה, כי ככל שהצעה תוגש על ידי מציע, בנאמנות עבור קבוצה ידועה מראש (ששמות החברים בה מפורטים בהצעה מכוח ייפוי כוח או בעצמם), ניתן יהיה לבצע העברה מהנאמן לחברי הקבוצה ששמותיהם פורטו כאמור לעיל.

17. שאלה

לעניין סעיף 8 לפרק א' למכרז – נבקש הבהרה באילו שינויים מדובר? כמו כן נבקש כי תידרש הסכמת הזוכה לשינויים הללו.

תשובה

לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז בנושא זה.

חלק א' - פרק ב' - תנאי המכרז

שאלה 18.

סעיף 1.4 - עד לרישום חלקות הרישום החדשות תירשמה על החלקות הישנות רק הערת אזהרה לטובת הזוכה והערת אזהרה לטובת הבנק מטעמו. במצב בו יש מספר זוכים לגבי מגרשים שחלקות המקור שלהם זהות, עלול להיווצר מצב בו על אותה חלקה יירשמו הערות אזהרה לטובת מספר זוכים ולטובת בנקים מטעמם ואולי אף לרוכשים מטעם הזוכים. מצב זה מקשה (ואולי לא מאפשר כלל) נטילת מימון על ידי הזוכים מבנקים וכן על ביצוע פעולות נוספות בשל העובדה כי נסח רישום המקרקעין יהיה מרובה הערות לטובת צדדים שלישיים ואין בידי הזוכה הסכמות ו/או יפויי כח מצידם של צדדים אלה. בהקשר זה מבוקש כי עם תשלום מלוא התמורה על פי חוזה המכר תירשמה חכירות ל - 999 שנה לפי תשריט לכל זוכה וזוכה באופן שבו החוכר יהיה רשאי לנהוג מנהג בעלים בשטח החכירה המיוחס לו לרשום משכנתא לטובת בנק מטעמו וכן הערות אזהרה לטובת רוכשים.

תשובה

לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז ובחוזה בנושא זה, למעט האמור בתשובה מס' 8 לעיל.

שאלה 19.

סעיף 1.4 - מבוקש לקבוע מועד בו העירייה תחתום על כל המסמכים הנדרשים ממנה לצורך העברת זכויות הבעלות שלה בחלקות הרישום החדשות על שם הזוכה בלשכת רישום המקרקעין.

תשובה

לא יחול שינוי במסמכי המכרז והחוזה בנושא זה, למעט האמור בתשובה מס' 8 לעיל.

שאלה 20.

סעיף 1.4 - מבוקש להוסיף התחייבות העירייה לחתום על כל מסמך הנדרש ממנה כבעלים הרשום של החלקות לצורך ביצוע פעולות כלשהן בחלקות לרבות: בקשות להיתרי בניה, ביצוע פעולות פרצלציה ועוד ומועדים לחתימות אלה.

תשובה

אין צורך במתן התחייבות כאמור, ראה תשובה מס' 8 לעיל.

שאלה 21.

סעיף 7.7 - במקרה שהמשתתף הוא שותפות רשומה – מדוע על כל אחד מהשותפים במשתתף לחתום על ההצעה ולהמציא פרוטוקול? בהתאם לדיני התאגידים, חתימת השותפות הרשומה בהתאם להחלטה שלה בפרוטוקול מחייבת את השותפים המרכיבים אותה. מבוקש שרק השותפות הרשומה שהינה המציע תחתום על המסמכים.

תשובה

נוסח סעיף 7.7 יתוקן, כך שהמילים: "ועל כל אחד מהשותפים במשתתף במכרז", תוחלפה במילים: "או על מורשה החתימה של המשתתף במכרז".

שאלה 22.

סעיף 8.7 - האם ניתן לחתום על מסמכי המכרז מכוח יפוי כוח?

תשובה

ניתן לחתום על מסמכי המכרז, מכוח יפוי כוח בלתי חוזר כדין. דהיינו, ככל שמיזכה הכוח הינו עו"ד, החתימה על מסמכי המכרז תבוצע באמצעות, יפוי כוח בלתי חוזר לעו"ד מטעם כל יחיד המשתתף במכרז, וככל שהחתימה על מסמכי המכרז תבוצע באמצעות אדם שאינו עו"ד, ייחתמו מסמכי המכרז באמצעות יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר כנ"ל.

שאלה 23.

סעיף 8.7.10 - מה ההבדל בין סעיף זה לסעיף 8.7.13 – האם לא מדובר באותה קבלה?

תשובה

סעיף 8.7.13 יימחק.

שאלה 24.

סעיף 8.7.10 - אם מגישים הצעה למספר מגרשים מצרפים את אותה קבלה?

תשובה

התשובה חיובית.

שאלה 25.

(1) מבוקש עדכון לגבי האמור בסעיף 2.2 לפרק ב' של המכרז ובנוגע להליכים מנהליים/ תכנוניים או משפטיים בענין זה.

(2) כמו כן נבקש כי ככל שתתקבל החלטה כלשהי של עיריית הוד השרון ו/או הועדה המקומית/מחוזית לתכנון ובניה (לרבות מכח סעיף 77 ו- 78 לחוק התכנון) אשר גורעת מזכות כלשהי בקשר עם המגרשים אשר ירכוש הזוכה (לרבות שינוי תכנוני כגון בזכויות בניה, קווי בניה, מיקום המגרש ו/או כל שינוי אחר) תוקנה לזוכה הזכות לבטל המכר בכל שלב ולקבל את כל התשלומים ששולמו עד לאותו מועד בתוספת הפרשי הצמדה (בהתאם למנגנון המתואר בהסכם) בתוך 3 חודשים ממועד הודעת הזוכה על ביטולו של חוזה המכר.

(3) בכל מקרה מבוקש להוסיף סעיף כי ככל שיידרש, מתחייבת העירייה לשתף פעולה עם הזוכה לשם הגשת תביעות ו/או דרישות ו/או התנגדויות להליכים תכנוניים ו/או כל פעולה חוקית אחרת לשם הגנה על זכויות הזוכה, לרבות זכויות הבניה במגרש, לרבות המצאת כל המסמכים המצויים בידי העירייה והדרושים לזוכה לשם הגנה על זכויותיו.

תשובה

לגבי סעיפים (1) ו-(2) לא יחול שינוי במסמכי המכרז ובחוזה בנושא זה.

לגבי סעיף (3) – בכל מקרה שבו יידרש על פי הדין, שיתוף פעולה, עקב כך שהעירייה הינה בעלים רשום, העירייה תשתף פעולה כמבוקש, בכפוף לכך שלא תוטל עליה כל אחריות ו/או הוצאות וכן ובלבד שכל שתהיה טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, בגין כך, ישפה אותה הקונה בגין האמור.

חלק א' - נספח מס' 1 למכרז - הצהרת המשתתף במכרז

שאלה 26.

סעיף 7 - יש להתאים לשאר מסמכי המכרז באופן שבו לחתימת חוזה המכר תצורף המחאה בגין התשלום הראשון בתוספת מע"מ ולא מלוא התמורה כפי שנרשם בסעיף זה.

תשובה

מקובל. בסעיף 7 בנספח 1 למכרז במקום המילים: "תשלום מלוא התמורה", יבואו המילים: "התשלום הראשון על פי חוזה המכר".

שאלה 27.

מקריאת סעיף 7 להצהרת המשתתף במכרז (נספח מס' 1 למכרז), סעיף 7.2 לחוזה המכר וסעיף 10.2 לחוזה המכר, עולה כי קיימת אי בהירות ביחס לנושאים הנוגעים למועד תשלום יתרת התמורה ולאפשרות לנטילת משכנתא בפועל. מבוקש להבהיר/לתקן כדלקמן:

27.1 הזוכה יהא רשאי ליטול הלוואה, בין היתר לצורך רכישת המקרקעין, ועדיין לשלם את התמורה בשני תשלומים כאמור בסעיף 7.2 לחוזה המכר.

27.2 העירייה תחתום על כתבי התחייבות לרישום משכנתא לאחר ביצוע התשלום הראשון ולצורך ביצוע התשלום השני. בהתאם תירשם הערת אזהרה בגין התחייבות זו לאחר ביצוע התשלום הראשון. לחילופין, מבוקש שתינתן אפשרות ל'קלוזינג' מסמכים' במסגרתו יתרת התמורה/ מלוא התמורה תשולם כנגד

27.3 רישום הע"א לטובת הקונה, הע"א לטובת הבנק שיעמיד המימון וחתימת העירייה על חוזה המכר וכתב ההתחייבות.

27.4 המוסד הכספי מטעם הבנק לא יידרש לחתום על יפוי כח לצורך ייחוד הערת אזהרה. למיטב ידיעתנו קבלת יפוי כח כאמור אינו מקובל ואינו ניתן על ידי בנקים, לעומת זאת, בנקים חותמים על הסכמות לייחוד הערות אזהרה כדבר שבשגרה.

27.5 בסעיף 10.2.1 לחוזה המכר: במקום המילים "ומימון הבנייה במגרש" לציין "ומימון הקמת הפרויקט במגרש ו/או קבלת מימון חוזר שניתן לצורך תשלום התמורה".

נבקש כי המועד לחתימה על הסכם המכר וביצוע התשלום הראשון יעודכן לעד 90 ימים ממועד אישורה של מועצת העיר את זכיית הזוכה במכרז, וזאת לאור דרישת העירייה במכרז לתשלום לפחות מחצית מהתמורה/ מלוא התמורה, במועד זה.

תשובה

נוסח סעיף 10.2 לחוזה המכר יימחק ובמקומו יבוא סעיף 10.2 חדש שנוסחו כדלקמן:

10.2" נטילת הלוואה לצורך מימון התמורה

10.2.1 על אף האמור בסעיף 10.1 לעיל, אם יחפץ הקונה ליטול הלוואה מבנק ו/או מחברת ביטוח ("המוסד הפיננסי") לצורך רכישת המגרש ומימון הקמת הפרויקט במגרש ו/או קבלת מימון חוזר שניתן לצורך תשלום התמורה, אזי תחתום העירייה על כתב התחייבות לרישום משכנתה, לטובת המוסד הפיננסי ועל מסמכים נלווים (ולא על שטרי משכנתה), בכפוף לפירעון התשלום הראשון בפועל על ידי הקונה לעירייה במועד חתימת חוזה זה ובכפוף להתקיימותם של כל התנאים המצטברים הבאים:

10.2.1.1 התשלום הראשון ישולם באמצעות הון עצמי, באמצעות המחאה בנקאית לפקודת העירייה במועד חתימת חוזה זה על ידי הקונה;

10.2.1.2 כתב התחייבות העירייה לרישום משכנתה לטובת המוסד הפיננסי יהיה בנוסח נספח מס' 4 לחוזה זה, יחתם על ידי העירייה, רק לאחר פירעון התשלום הראשון בפועל וחתימת העירייה על חוזה זה;

10.2.1.3 כל תשלום מהמוסד הפיננסי על חשבון התמורה ישולם ישירות לעירייה;

10.2.1.4 המוסד הפיננסי יהיה זכאי לרשום הערת אזהרה לטובתו, על זכויות הקונה במגרש, לאחר קבלת כתב התחייבות העירייה כאמור לעיל, ובתנאי שכנגד חתימת העירייה על מסמכי רישום הערת האזהרה לטובת המוסד הפיננסי, יפקיד המוסד הפיננסי בידי העירייה, כתב הסכמה בנוסח אשר יסוכם בין העירייה לבין המוסד הפיננסי, לייחוד הערת אזהרה אשר תירשם לטובת המוסד הפיננסי, כאמור;

10.2.2 הקונה בלבד נושא באחריות לקבלת מלוא המימון בגין תשלום התמורה, או כל חלק ממנה מהמוסד הפיננסי ואי קבלת המימון, או כל חלק ממנו, מהמוסד הפיננסי, מכל סיבה שהיא, לא תהווה עילה לדחיית תשלום מלוא התמורה לעירייה במועד חתימת חוזה זה על ידי הקונה, ו/או לביטול חוזה זה על ידי הקונה, והקונה ישלם לעירייה את מלוא התמורה, ובהתאם להוראות חוזה זה.

סעיף 3 לנספח מס' 4 לחוזה המכר יימחק ובמקומו יבוא סעיף 3 חדש כדלקמן:

3" אנו מסכימים, כי עד לרישום המשכנתה, כאמור לעיל, תירשם, לאחר פירעון התשלום הראשון על פי חוזה המכר בפועל ומסירת כתב התחייבות זה חתום לידי המלווה, הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, לטובת המלווה בנוגע להתחייבויותינו על פי האמור בכתב זה ובתנאי, שכנגד חתימת העירייה על מסמכי רישום הערת האזהרה לטובת המלווה, יפקיד המלווה בידי העירייה כתב הסכמה חתום על ידי המלווה ומאומת כדיון, בנוסח שישוכם בין העירייה לבין המלווה, לייחוד הערת אזהרה אשר תירשם לטובתו כאמור."

לגבי הפסקה השנייה לשאלה, מובהר כי ההודעה על הזכייה במכרז אליה יצורף נוסח חוזה המכר, כפי שצורף למסמכי המכרז וכפי שהתעדכן בקובצי ההבהרות השונים, הנזכרת בסעיף 11.5 לפרק ב' של חלק א' למכרז - הינה רק לאחר אישור מועצת העירייה את זכיית הזוכה, דהיינו, לרשות הזוכה במכרז עומד זמן רב יותר.

בשורה הראשונה בסעיף 11.5 לפרק ב' של חלק א' למכרז יתווספו המילים "אישור המועצה את", וזאת לפני המילים "זכייתו במכרז".

חלק ב' - חוזה המכר

שאלה 28.

סעיף 3 - מבוקש להוסיף בסיפא: "ויישארו כך עד לרישום הזכויות במגרש על שם הזוכה".

תשובה

התיקון המבוקש מקובל. תוסף לתיקון הסתייגות בנוסח הבא: "וזאת, למעט רישומים הקשורים לקונה".

שאלה 29.

סעיף 4.1 – מבוקש להוסיף את הערותיו המתייחסות לסעיף 1.4 של חלק א' למכרז.

תשובה

לא יחול כל שינוי בסעיף 4.1 לחוזה המכר.

שאלה 30.

סעיף 5.5 - מבוקש למחוק את הסעיף או להגבילו למצגים שאינם רשומים בפורש בחוזה המכר.

תשובה

לא יחול כל שינוי בסעיף 5.5 לחוזה המכר.

שאלה 31.

סעיף 8 - מבוקש להשאיר פקדונות בנאמנות להבטחת תשלום המיסים החלים על העירייה לפי סעיף זה.

תשובה

לא יחול כל שינוי בסעיף 8 לחוזה המכר.

שאלה 32.

סעיף 8.4 - האם יש שומה או אומדן של היטל ההשבחה החל על החלקה? – האם יש צפי כלשהו לתשלום כזה?

תשובה

לא יחול כל שינוי בסעיף 8.4 לחוזה המכר.

שאלה 33.

סעיף 8.4 - מבוקש להוסיף את המועד בו על העירייה לשלם את היטל השבחה והתחייבות העירייה שלא לעכב תשלום זה באופן שבו הזוכה לא יוכל יהיה להוציא היתרי בניה.

תשובה

לא יחול כל שינוי בסעיף 8.4 לחוזה המכר.

שאלה 34.

סעיף 9.3 - מבוקש להוסיף מועד בו יושבו לזוכה מסמכי מחיקת הערת האזהרה הרשומים לטובתו. מבוקש להשיבם עם פירעון מלוא התמורה.

תשובה

מאחר שההסמכה למחיקה הינה לצורך הבטחה כי תשלום מלוא התמורה לעירייה, הרי שבכפוף לתשלום מלוא התמורה לעירייה בפועל, העירייה מתחייבת כי לא תעשה שימוש בייפוי הכוח, נספח מס' 2 לחוזה המכר, לצורך מחיקת הערת האזהרה, אולם תוכל לעשות בו שימוש להסמכות האחרות הקבועות בייפוי הכוח.

שאלה 35.

סעיף 10.2.1 - על מנת למנוע מצב שבו על חלקת מקור אחת רשומות הערות אזהרה לטובת מספר זוכים וכן לטובת בנקים מטעמים, דבר שיקשה מאד או ימנע קבלת הלוואות מבנקים מבוקש לרשום חכירות לטובת הזוכים וכן משכנתאות ממש להבדיל מהערות לטובת בנקים מטעם הזוכים.

תשובה

לא יחול שינוי במסמכי המכרז והחוזה בנושא זה, למעט האמור בתשובה מס' 8 לעיל.

שאלה 36.

(1) סעיף 10.2.1.3 – מבוקש לסייג כי אם לאחר תשלום מלוא התמורה, הקונה יטול הלוואה נוספת לצורך מימון הבנייה במגרש, אזי תשלומים אלה לא ישולמו לעירייה.

(2) כמו כן מבוקש להוסיף מועד לחתימת העירייה על כתבי ההתחייבות לרישום משכנתא.

תשובה

(1) נוסח סעיף 10.2 לחוזה תוקן, ראו תשובה מס' 27 לעיל.

(2) לאחר חתימה על חוזה המכר ופירעון התשלום הראשון בפועל, ובכפוף לכך שיוגשו לעירייה מסמכים לחתימת כתבי התחייבות, בהתאם למסמכי המכרז, תפעל העירייה לחתימה על מסמכים אלה בהקדם.

שאלה

37.

סעיף 10.3 – (1) מבוקש להוסיף סעיף לפיו לאחר תשלום מלוא התמורה הזוכה יהיה רשאי להעביר חלק מזכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה המכר לצד שלישי (להבדיל ממכירת כל הזכויות), (2) ולאפשר מכירת כל זכויותיו והתחייבויותיו של הרוכש לצד ג' במסגרת קבוצת רכישה אשר גם הרוכש יהיה חבר ושותף בה. (3) מבוקש להוסיף התחייבות העירייה לחתום על הסכמה לרישום הערת אזהרה לטובת אותו נעבר ולטובת מוסד פיננסי שיעמיד לנעבר מימון ומועד לקיום התחייבות זו.

תשובה

בסעיף 10.3 לחוזה, תתווספה המילים "ו/או חלקן" לאחר המילים "מלוא זכויותיו והתחייבויותיו".

שאלה

38.

סעיף 10.3 - מבוקש להוסיף סעיף לפיו מכירת זכויות לרוכשי זכויות ביחידות שייבנו לפי חוק המכר אינה נכללת בסעיף זה ואין צורך בקבלת הסכמת העירייה לכך או בהמצאת מסמך כלשהו לעירייה. במקרה כאמור יש להוסיף התחייבות של העירייה לחתום על הסכמות לרישום הערות אזהרה לטובת רוכשים אלה ולטובת מוסדות פיננסיים שיעניקו להם הלוואות, ומועד לקיום התחייבות זו.

תשובה

ככל שהבניין/בניינים אשר יקים הקונה על המגרש, יושלם ויהיה צורך לרשום הערות אזהרה, לפני השלמת הפרצלציה - העירייה מסכימה לרישום הערות על חלקות המקור וראה המפורט בתשובה מס' 8 לעיל.

ככל שהבניין/הבניינים אשר יקים הקונה על המגרש, יושלם לאחר השלמת הפרצלציה – הרי שהבעלות במגרש תועבר ע"ש הקונה, וההערות תרשמנה על זכויות הקונה במגרש ישירות.

שאלה

39.

סעיף 10.3 - מבוקש לסייג סעיף זה רק לתקופה שעד לרישום הזכויות במגרש על שם הקונה על החלקות החדשות. מעת שנרשמו הזכויות של הזוכה בחלקות החדשות הזוכה לא יצטרך עוד את הסכמת העירייה להעברת הזכויות במגרשים.

תשובה

מקובל. תתווספה בסיפא לסעיף 10.3 המילים: "האמור לעיל בסעיף 10.3 זה יחול, עד מועד רישום הבעלות במגרש על שם הקונה."

שאלה

40.

(1) לעניין סיפא סעיף 7.2. לחוזה המכר, מבוקש כי העירייה תצרף חתימתה לחוזה המכר בתוך 7 ימים ממועד חתימת חוזה המכר על ידי הקונה ומסירת המחאה בנקאית לעירייה בגין המחצית הראשונה של התמורה (2) קיימת סתירה בעניין זה עם הוראות סעיף 7 להצהרת המשתתף במכרז לפיהן במועד חתימת הזוכה על הסכם המכר הזוכה יצרף המחאה ע"ס מלוא התמורה.

תשובה

(1) נוסח סעיף 7.2 לחוזה לא ישונה.

(2) ראו תשובה לשאלה 26 לעיל, לעניין תיקון סעיף 7 בנספח מס' 1 למכרז.

שאלה

41.

(1) מבוקש לתקן/להבהיר בסעיפים 4.3, 4.2 ו- 6.1 לחוזה המכר: נבקש לקבל הבהרה מיהו הגורם האמון על ביצוע הפרצלציה והאם העלויות המוטלות על הזוכה בהתאם להוראות סעיפים אלה חורגות מתשלומי אגרות ללשכת רישום המקרקעין. כמו כן נבקש לקבל הבהרה לגבי סטטוס הטיפול בפרצלציה. האם קיימת מפת מדידה מאושרת על ידי מפי"י? האם הוכנו יתר המסמכים לצורך רישום הפרצלציה.

(2) מבוקש להבהיר מפורשות במסמכי המכרז כי הערת האזהרה שירשום כל זוכה לטובתו בגין זכויות צריכה להיות הערת אזהרה מפורטת בה יצוין מספר המגרש ומועד חתימתו של חוזה המכר בין עיריית תל אביב לבין אותו זוכה.

(3) כמו כן העירייה תחייב את כל הזוכים לחתום על הסכם שיתוף שיגדיר את הזכויות של כל אחד מהזוכים והזוכים ישתפו פעולה לצורך דיווח על הסכם זה לרשויות המיסים ורישומי של הסכם זה בלשכת

רישום המקרקעין. מבוקש לצרף את נוסח הסכם השיתוף לחוזה המכר ולהתנות כי אי חתימה עליו כמוהו כהפרה של חוזה המכר, על כל המשתמע מכך.

(4) מהם התשלומים וההוצאות הנזכרים בסעיף 4.3 לטיוטת הסכם המכר שעל הרוכש לשאת ולשלם לשם רישום הפרצלציה?

תשובה

העירייה מבהירה, כי כמפורט בסעיף 1.4 לפרק ב' – חלק א' של המכרז וכקבוע בסעיפים 4.1 ו-8.5 לחוזה המכר, על הזוכה במכרז/הקונה לבצע את כל פעולות הרישום של המגרש על שמו. העירייה תבהיר כי נושא הפרצלציה הינו בין הקונה לבין עיריית הוד השרון וראו לדוגמה סעיפים 6.12 ד' לפיו תנאי להיתר בניה הינו אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום בהתאם לתכנית המפורטת. ויודגש, כל נושא רישום המגרש על שם הקונה כיחידה נפרדת וכל פעולה אחרת הדרושה לצורך כך, אינה באחריות העירייה והעירייה לא תישא בכל עלות ו/או הוצאה כרוכה ו/או הקשורה בכך.

שאלה

42.

בהתייחס לסעיף 9.3 לחוזה המכר מבוקש להבהיר, כי השימוש ביפוי הכח על ידי עוה"ד של השירות המשפטי של העירייה ייעשה בהתאם לתנאי המכרז ולהוראות כל דין. כמו כן, מבוקש כי השימוש ביפוי הכח ייעשה לאחר מתן התראה בת 14 יום לריפוי הפרת הקונה, ככל שארעה ולאחר השבת כספי התמורה ששולמו עד לאותו מועד לקונה או למצער תוך שימוש במנגנון שיבטיח את השבת הכספים כאמור.

תשובה

לא יחול שינוי במסמכי המכרז והחוזה בנושא זה.

שאלה

43.

(1) חוזה המכר אינו מציין את מועד מסירת החזקה בממכר. נבקש שיצוין כי כנגד תשלום מלוא התמורה תימסר החזקה במגרש כשהוא נקי ופנוי מכל מחזיק וחפץ ובמצבו כפי שהוא במועד החתימה על חוזה המכר על ידי העירייה למעט בלאי סביר. זאת, למעט לגבי מגרש 251 אשר לגביו החל ממועד המסירה יומחו הזכויות מכח הסכם השכירות (ההסכם לא קובע במפורש החל ממתי מומחות הזכויות והחובות עפ"י הסכם השכירות- לרבות בטחונות ככל שקיימים ו/או התחשבות על תשלומים ששולמו מראש).

(2) מבוקש כי יקבע מנגנון פיצוי כלפי העירייה ככל שלא יפונה מגרש 251 במועד עפ"י התחייבות עיריית הוד השרון.

(3) מבוקש להוסיף בסעיף 3 להסכם הוראה לפיה העירייה מתחייבת שבמועד מסירת החזקה זכויותיה במקרקעין יהיו נקיות מכל זכות מגבילה ומכל אדם וחפץ.

תשובה

יתווסף סעיף 5 א' לחוזה המכר, לגבי כל המגרשים אשר נכללים במכרז, למעט מגרש מס' 251 ומגרש מס' 201 שנוסחו יהא כדלקמן:
מסירת החזקה במגרש

העירייה תמסור את החזקה במגרש לקונה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייכים לעירייה בכפוף לתשלום מלוא התמורה ובתוך 14 יום ממועד תשלום מלוא התמורה בפועל כהגדרתה בחוזה זה.

בחוזה למכירת זכויות העירייה במגרש מס' 251, יתווסף סעיף 5א כדלקמן:

בכפוף אמור בסעיף 5.3 לעיל ובתוך 14 יום לאחר שתימסר לעירייה החזקה במגרש, על ידי עיריית הוד השרון, העירייה תמסור את החזקה במגרש לקונה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייכים לעירייה בכפוף לתשלום מלוא התמורה בפועל כהגדרתה בחוזה זה."

בחוזה למכירת זכויות העירייה במגרש מס' 201 (שבו לעירייה זכויות בלתי מסוימות במושע), יתווסף סעיף 5א כדלקמן:

העירייה תמסור את החזקה המשפטית בלבד במגרש לקונה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייכים לעירייה בכפוף לתשלום מלוא התמורה ובתוך 14 יום ממועד תשלום מלוא התמורה בפועל כהגדרתה בחוזה זה."

שאלה

44.

נא להבהיר בהתייחס לסעיף 10.2.2: לאחר המילים "מכל סיבה שהיא" נא לציין "ובלבד שאינה נובעת מהעירייה".

תשובה

לא יחול שינוי במסמכי המכרז והחוזה בנושא זה.

45. שאלה

מבוקש להבהיר כי התקופה לריפוי ההפרה בסעיף 11.3 מוארכת ל- 30 ימים ממועד קבלת התראה בכתב בעירייה.

תשובה

בסעיף 11.3 במקום המילה והספרה "שבעה (7)", יבואו המילים: "ארבעה עשר (14)".

46. שאלה

לעניין סעיף 12.3.2 להסכם המכר – נבקש כי זכות הקיזוז של העירייה תוגבל לסכומים שיגיעו לה מן הקונה בקשר עם המגרשים נשוא המכרז בלבד.

תשובה

לא יחול כל שינוי בסעיף 12.3.2 לחוזה המכר.

47. שאלה

להבנת השואל, בהתאם להוראות סעיף 72 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, במקרה שבו רשות מקומית מוכרת קרקע, היא פטורה מתשלום מס שבח. יחד עם זאת הוראות ההסכם שותקות בנושא מועד המצאת אישור מאת מיסוי מקרקעין המופנה לרשם המקרקעין. מבוקש להוסיף הוראה שאישור כזה יומצא לרוכשת עד לתאריך שיסוכם בין הצדדים.

תשובה

עיריית תל אביב יפו תמסור את אישור מס השבח, בגין מכירת זכויותיה במגרש, בהקדם ובסמוך לאחר מועד קבלתו מרשויות המס.

48. שאלה

אין בטיטוט ההסכם מועד להמצאת אישור עירייה לפי סעיף 324 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (שהוא כולל את אישור הועדה המקומית בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה). נבקש להוסיף בהסכם המכר הוראה בדבר מועד להמצאת אישור העירייה, במועד שיסוכם בין הצדדים.

תשובה

עיריית תל אביב יפו תמסור את האישור בהקדם ובסמוך לאחר מועד קבלתו מעיריית הוד השרון.

49. שאלה

אין בטיטוט הסכם המכר הוראה לפיה במועד תשלום מלוא התמורה לעירייה, היא תמציא לרוכשת את כל האישורים והמסמכים הנדרשים להעברת הזכויות לרבות שטרות, עותק מהחלטת מועצת העירייה וכיו"ב. נבקש להוסיף הבהרה בעניין.

תשובה

ראו סעיף 4 לחוזה המכר לנושא רישום הזכויות.

50. שאלה

לדיון בין הצדדים - השארת כספים בנאמנות להבטחת אישור העירייה ואישור מס השבח.

תשובה

לא יחול שינוי במסמכי המכרז והחוזה בנושא זה.

51. שאלה

בהתייחס לסעיף 9.2 להסכם המכר - מבוקש לתקן אותו למממן חלק מסכום התמורה באמצעות הלוואה, יש לשלם את התמורה במועד חתימת ההסכם.

תשובה

במועד החתימה על חוזה המכר משולם תשלום ראשון, בהתאם להוראות 7 לחוזה המכר. בנוסף, ראוי תיקונים לסעיף 10.2 לחוזה כפי שפורטו בקובץ זה לעיל. מעבר לכך, לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז והחוזה בנושא זה.

52. שאלה

בהתייחס לסעיף 10.2 להסכם המכר -

על פי נוסח הסכם המכר, ככל שיבוקש למממן חלק מסכום התמורה באמצעות הלוואה, יש לשלם את התמורה במועד חתימת ההסכם.

הוראה זו סותרת את הוראת סעיף 7.2.2 להסכם המכר, שיש לשלם את יתרת התמורה בתוך 60 ימים ממועד חתימת הסכם המכר.

נבקש לתקן את הוראת הסעיף בהתאמה כך שהתשלום ישולם מאת הבנק לפי סעיף 7.2.2 להסכם המכר.

על פי נוסח הסכם המכר, העירייה תחתום על בקשה לרישום התחייבות לרישום משכנתה. בנוסף, על המוסד הפיננסי לחתום על יפוי כח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה שתירשם לטובתו.

כנהוג בעסקאות מסוג אלו, מוסד פיננסי ידרוש לרישום משכנתה מדרגה ראשונה על המקרקעין במועד התשלום האחרון (הקלוזיניג לעסקה), והוא לא יחתום על יפוי כח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה. לכן מבוקש לתקן את הסכם המכר כך שתירשם משכנתה על חלקות המקור (וזאת כנגד מכתב החרגה מאת המוסד הפיננסי לפיו המשכנתה חלה רק על המגרשים שנמכרו לזוכה).

תשובה

ראה תיקונים בסעיף 10.2 לחוזה כפי שפורטו בקובץ זה לעיל. מעבר לכך, לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז והחוזה בנושא זה.

לא תירשם משכנתה על חלקות המקור, אלא הערת אזהרה בלבד.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

השתתפו חברי הועדה:

מר גיא קפלן, ס. מתכנתת המחוז
ד"ר ענת בר כהן, נציגת שר להגנת הסביבה
מר בני חיים, נציג שר הבינוי והשיכון
מ"מ יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות
(חברה)
(מ"מ נציגת שר הבריאות)

גב' רותי ברבי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות
עו"ד אורי קידר, יועץ משפטי לועדה המחוזית
מר אהרון בוך, שמאי מקרקעין יועץ לועדה המחוזית
מר מוחמד נאטור, לשכת התכנון
גב' אפרת פרחי, לשכת התכנון
גב' הילה פרסר, לשכת התכנון

נעדרו:

נציגת שר המשפטים
נציגת שר הבריאות
נציג הרשויות המקומיות

מרחב תכנון מקומי: הוד השרון

תכנית מס': הר/1310/א - כפר הדר

עיקרי הוראות לתוכנית:

- התכנית מציגה תכנון כולל, לשטחים החקלאיים והבלתי מבונים המצויים במערב העיר, במובלעות הקיימות בין שכונות המגורים, תוך הגדרת היעדים התכנוניים הבאים:
1. פיתוח שטח ציבורי מרוכז בהיקף של כ- 94 ד' הכולל שטח ציבורי פתוח ושטחים לבנייני ציבור המשולבים בו, בשטח "בית הנערה", תוך שימור ערכי טבע ונוף יחודיים וקביעת הוראות לשימור הצמחייה הקיימת בשטח.
 2. שימור ערכי מורשת היסטורית ואדריכלית של מבנים המצויים בתחום "בית הנערה" ובכללם, בית שיפר, מגדלי המים, עצים וצמחייה ותיקה ומבנים אחרים על ידי קביעת מנגנון לשימורם וקביעת שימושים והוראות בניה עבור מבנים אלה.
 3. יצירת שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) לאורך נחל הדר בהתאם לעיקרון "האצבעות הירוקות" על מנת לאפשר רצף הולכי רגל וחיבור פארק "בית הנערה" עם פארק "ארבע עונות" כחלק מרשת הפארקים העירונית וכחלק מהפרויקט העירוני של שיקום והחייאת נחל הדר.
 4. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, על חלק מתחום התכנית לפי פרק ג סימן ז' לחוק.
 5. התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.
 6. לייעד שטחים לבנייני ציבור.
 7. לקבוע גודל מגרש מינימלי ואחוזי בניה למבני המגורים הקיימים לאורך רחוב התכלת, הגשר, הפרדס, הסוכנות וסמטת הירק.
 8. לקבוע את עקרונות הבינוי, אופי הבנייה, גובה המבנים והצפיפות המירבית אשר תותר בשטח התכנית בכל יעוד.
 9. לקבוע שימושים מותרים והוראות בניה לכל אחד מייעודי הקרקע הכלולים בתכנית.
 10. הסטת רחוב הפרדס הקיים צפונה.
 11. 20% מיחידות הדיור במגורים ב' וג' יהיו דירות בשטח עיקרי של עד 80 מ"ר.

מטרות התכנית:

- קביעת עקרונות תכנוניים לפיתוח ובינוי השטח הכלול בתכנית, תוך שמירה על ערכי טבע ונוף והשתלבות במרקם הבנוי והקיים.
1. הקמת שכונת מגורים בת 2174 יח"ד.
 2. יצירת פארק לאורך נחל הדר.
 3. שימור ערכי טבע, נוף ומורשת במתחם בית הנערה.
 4. התווית רחוב הפרדס מצפון לתוואי הקיים.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

גושים וחלקות :

גוש 6442 חלקי חלקות: 14, 35, 58
גוש 6442 חלקות במלואן: 1, 5 - 7, 9 - 10, 15 - 19, 21 - 25, 27, 32, 73, 89 - 91,
93 - 97, 98 - 99, 106 - 114, 165, 168, 216, 218 - 226,
229 - 230, 232 - 238, 240 - 244, 246 - 250, 254 - 258,
262 - 263, 267 - 268, 296 - 306, 573 - 576, 694 - 697,
710 - 711
גוש 6443 חלקי חלקות: 24 - 25, 85, 326
גוש 6443 חלקות במלואן: 5 - 12, 23, 26 - 27, 41 - 43, 67, 74 - 75, 77 - 82, 103,
138 - 140
גוש 6444 חלקי חלקות: 12, 53
גוש 6445 חלקי חלקות: 6, 129, 175

השתתפו:

עו"ד זאב וכמן, ב"כ שניידר.
עו"ד נעמי וייל, ב"כ תושבי כפר הדר.
עו"ד יורם גולדברג, ב"כ גרטל ואחרים.
עו"ד שלי גולדשמידט, ב"כ אריאל וכלילה.
עו"ד דוד יצחקי, ב"כ סימון רז ואחרים.
מר נתי ניומן, שמאי מקרקעין, בשם סימון ואחרים.
מר עלי גולדשטיין, מתנגד.
עו"ד אפרים היים, ב"כ כפר הדר.
מר מוטי גרינפלד, כפר הדר.
מר עמוס פלימט, כפר הדר.
עו"ד טלי סלטון-ישועה, ב"כ פרנקשטיין, ואחרים.
מר רפאל בן מרדכי, בשם אריקה מרדכי, מתנגדת.
עו"ד אלי וילצ'יק, ב"כ פלינט ואחרים.
עו"ד איריס אוסטרובסקי, ב"כ קרסו.
מר דן פרנס, מנכ"ל קרסו.
מר אורי לב, בעלים.
מר עודד לב, בעלים.
אדר' אורה שדות, בשם לב.
עו"ד צבי שוב, ב"כ אסף.
עו"ד יפעת בן אריה, ב"כ המתנגדים.
אינג' יחיאל חצור, מתנגד.
מר אלי לוי, בשם עיריית תל אביב אגף נכסים.
מר צח קוזנוצקי, עיריית תל אביב אגף נכסים.
מר דוד ורבקה גבאי, בעלים.
עו"ד אמיר יקותיאל, ב"כ הימנותא.
עו"ד אבי מיכאלי, בעל זכויות.
מר אבי עזריאל, שמאי מקרקעין בשם ירום, לוז ואחרים.
עו"ד רון קולנברג, ב"כ יוסף אמודעי.
גב' ורד אליקים פרידמן, נציגת הועדה המקומית.
אדר' שרון גלוטר, אדריכלית העיר.
עו"ד עוזי קוקיא, יועמ"ש לועדה המקומית.
אדר' עדן בר, מתכנן התכנית.
מר יהודה פלד, שמאי מקרקעין.
מר שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין.
מר עפר ורטלסקי, יועץ תשתיות עיריית הוד השרון.
מר גרטל יגאל ושרה, בעלים.
גב' דורית גולדברג בלאוס.
מר אפרים רבינוביץ, בעלים.
מר רן אורן, כלילה גולדשמידט.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

עו"ד אהוד דגן, ב"כ פורת שלמה.
מר יעקב שויצקי, ועד בית הנערה.
מר נועם צור, בעלים.
גב' יעל זינגר, בעלת מגרש.
מר מרדכי שניידר, בעל מגרש.
אדר' אורי ורנר, בשם חלקה 24-25.
מר שי מוזס, בעל מגרש גובל.
עו"ד דוד אמסלם
אדר' שלום קלנר, מתנגד.
מר אקה התרסי, בעלים.
מר שלמה ונורית סינורדין, בעלי מגרש.
מר גבריאל לוטן, יועץ תנועה.
מר אביאל אברמוביץ, ועד בית הנערה.
מר ניסים מנשה.
מר שלומי חסון, פריזט חסון, מתנגד.
עו"ד אסי אלדהרג, בעל נכס.
עו"ד עודד בקרס, בשם רינה סנדרוב.
עו"ד איל מרום, ב"כ בעלי קרקע.
מר רחמים שרם, שמאי מקרקעין.
עו"ד מאיר שפירא, ב"כ משפחת שפירא.

החלטה:

רקע:

התכנית הנדונה הינה תכנית ביוזמת הועדה המקומית, המסדירה תכנון כולל בשטח המתחמים "בית הנערה" ו"כפר הדר" ומתחם תכנית הר/ 1306. בעבר הנחתה הועדה המחוזית במספר החלטות כי תוכן תכנית כוללת לאזור כולו.

התכנית באה לתת מענה לצרכי העיר, בין היתר בהקצאת שטחים המיועדים לצרכי ציבור ושימור ערכי טבע ונוף, תוך ראייה תכנונית כוללת של המובלעות החקלאיות בלב המרקם העירוני במערב הוד השרון.

התכנית ששטחה כ- 626 דונם הנה תכנית מתאר מפורטת המציעה כ- 2,174 יח"ד. תכנית זו תקבע בין היתר זכויות בניה, המתווה התחבורתי, ההנחיות לשימור מבנים ומעבר תשתיות ופארק ליניארי משני צדי נחל הדר.

התכנית מחולקת לשלושה מתחמים, מתוכם שני מתחמי איחוד וחלוקה המסומנים באותיות א', ו- ב', אולם המתחם השלישי הנו מתחם לתוספת זכויות ביעוד מגורים א' קיים ללא איחוד וחלוקה המסומן באות ג'.

במתחם "בית הנערה" מציעה התכנית ליעד כ- 85 דונם לשטח ציבורי משולב (שצ"פ/ שבי"צ) לטובת פארקים, חורשות ומבנים ציבוריים לשימור, המיועדים בין היתר, לפעילות בני נוער. בשולי מתחם בית הנערה מוצעת בניה של כ- 275 יח"ד.

התכנון הנופי שם דגש על שמירת נחל הדר כטבעי (ככל הניתן) בתוך העיר תוך שימת דגש על שילובו של שטח הנחל במרקם העירוני, תוך קביעת פארק ליניארי משני צדי הנחל.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

השתלשלות העניינים בתכנית:

1. התכנית נידונה בוועדה המחוזית ביום 6.7.2009 לפי סעיפים 77 / 78 לחוק, הועדה החליטה לאשר את הפרסום להכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק הת"ב וקביעת תנאים למתן היתרים לפי סעיף 78 לחוק.
2. ביום 15.2.2010 נידונה התכנית בוועדה המחוזית והוחלט להפקידה לאחר מילוי תנאים כמפורט בהחלטה, לרבות השלמת הבדיקות התחבורתיות, הסביבתיות והניקוז ושלבי הביצוע.
3. התכנית פורסמה ברשומות להפקדה ביום 7.3.2013.
4. ביום 7.4.2013 התכנית נידונה בוועדת המשנה להתנגדויות וזאת לבקשת מתנגדים להארכת המועד להגשת התנגדויות. הועדה החליטה לא להאריך את התקופה להגשת התנגדויות לתכנית.
5. לתכנית הוגשו 85 התנגדויות ע"י בעלי זכויות בתחום התכנית ותושבים גובלים ומהסביבה.
6. ביום 12.1.2014 התכנית נידונה בוועדת המשנה להתנגדויות בה נשמעו טענות המתנגדים. מפאת קוצר הזמן הוחלט לקיים דיון נוסף ובו תשמע הוועדה את תגובות הועדה מקומית ויזמי התכנית לטענות שהועלו וכן את התייחסויות המתנגדים לתגובות אלה. בנוסף, עקב חילופים של אחד מחברי הוועדה, ניתנה אפשרות למתנגדים שהשמיעו התנגדותם בראשית הדיון לשוב ולהציגה.
7. ביום 12.2.2014 העבירה הוועדה המקומית את התייחסותה להתנגדויות.
8. ביום 16.2.2014 נידונה התכנית שוב בוועדת המשנה להתנגדויות, וזאת לאחר קבלת ארכה למועד להכרעה בתכנית, באישור שר הפנים. הוועדה החליטה לשוב ולדון בתכנית לאחר קבלת התייחסות בנושאים שמאים, בנושא התכנוני של הפרדת שני המתחמים ונושאים שונים.
9. ביום 30.3.14 שבה ועדת המשנה להתנגדויות וקיימה דיון פנימי בתכנית.

מהלך הדיון הפומבי:

להלן עיקרי הדיון שנערך ביום 12.1.14

עו"ד שמואל אביב: הפנה למכתב הוועדה המקומית מיום 12.1.14 לפיו נוכח הבחירות טרם התכנסה הוועדה המקומית לדון בהתנגדויות לתכנית. לפיכך, ביקש כי הוועדה תיתן דעתה לכך שייתכן ואין טעם לקיים את הדיון.

יו"ר הוועדה: השיב כי הדיון יתנהל כפי שתוכנן.

נציגת לשכת התכנון: הציגה את עיקרי התכנית ואת השתלשלות האירועים בה.

עו"ד זאב וואכמן ב"כ מרדכי שניידר (מתנגד): ציין כי הוא מייצג את משפחת שניידר ואת עצמו כמתנגד. חו"ד שמאית הוגשה מטעמו ע"י השמאי שי סקיף. התכנון מציע הפקעה מלאה לחלקה 255 ומרבית חלקה 257 באופן שלא משאיר חצר לבית הקיים. מגרשי התמורה הוקצו רחוק ממגרשים אלה וניתנו להם זכויות בשותפות עם 21 בעלים אחרים, כאשר לחלקם יש שטחים מזעריים. מצב זה עלול להגביל את בעלי הקרקע בצורה רצינית. לטעמי בתכנית יש מעל 40% הפקעה, דבר שאינו נהוג באיחוד וחלוקה. בתכנית לא מוגדר באיזה שטחי ציבור מדובר. מציין כי הגישה לחלקה מרחוב הסוכנות שהוא ברוחב של 4.5 מ' ובצמוד לה ישנן שטחים ציבוריים, לא ברור מה מתכוונים לעשות שם, אי אפשר לגשת לשם, הרחוב כמעט חד סטרי עם בעיות חניה כבר כיום מגני הילדים שקיימים שם, הדבר נעשה ללא תכנון ומטרה. לאור ניסיון שיש ברח' ההכשרות שתוכנן ל- 3 קומות ונבנה ב- 6 קומות ע"י הקלות, ביקש לקבוע כי כל זליגה של זכויות ותוספת קומות תהיה סטייה ניכרת.

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

לנושא האישי ציין כי הוא גר על הוואדי והתכנון המוצע לוואדי כולל את כל תחום הבית שלו בתחום הוואדי. מעלה ספקות לגבי הנתונים שהוצגו ע"י משרד בלשה ילון לספיקת המים בוואדי ומציין כי הוואדי זו מזרחה ביחס למיקומו המקורי משנות ה-30. התכנית מציעה תוספת של כ-20,000 איש עם 4,000 כלי רכב ללא פתרונות תחבורה.

עו"ד נעמי וויל – ב"כ מתנגדים מכפר הד: ציינה בפתח הדברים הערה לפרוטוקול, כי לדעתה הדיון היה צריך להיות מסודר בקבוצות וצורת הדיון היא לא לטובת הועדה ולא לטובת המייצגים.

יו"ר הועדה: הבהיר כי הדיון נערך לשמיעת המתנגדים וזכות המתנגדים לשמוע טענות ותגובות של אחרים, הדיון הוא פומבי וזכותו של כל אחד להגיע לדיון.

עו"ד נעמי וויל – ב"כ מתנגדים מכפר הד: הסבירה כי היא מייצגת קבוצת מתנגדים מכפר אדר. בתחילה מנו 60 מתנגדים ובהמשך לאחר שנעשה פרסום נוסף הצטרפה קבוצה נוספת. אזור כפר הד הנו חלק מהוד השרון ובמהותו הוא אזור כפרי שהפך לחלק ממרחם עירוני כאשר הוד השרון הפכה לעיר, אך עדיין האזור כפרי במהותו ומאופיין ע"י בניה צמודת קרקע. בהוראות התכנית נכתב כי התכנית מתחשבת גם במרקם הקיים, אך התכנית מציעה בחלקים מהאזור לבנות בניינים רבי קומות שחורגים מאופי המתחם. במהלך שיתוף הציבור שקדם להפקדת התכנית הייתה הבנה מצד התושבים שהבניה באזור תהיה רק צמודת קרקע וזאת בהתאם לעמדת הועדה מקומית והבהרות העיריה. מציגה תמונות מהשטח להמחשת הבינוי המוצע באזור, ציינה כי הרחוב המוצג הינו סמטה ובתכנון יש קשר בין רוחב הדרך למסת הבניה, וככל שהדרכים רחבות התכנית סובלת בנייה גבוהה יותר. בגלל הפרשי גובה תושבי הבתים הקיימים ימצאו עצמם מאויימים על ידי הבניה הרוויה. לטענתה ניתן למקם את הבניה הגבוהה מול שטחים בלתי מבונים ובלתי מאוכלסים שמי שבא למקום ידע שאלה הם התנאים. יש לעשות תכנון מאוזן. התכנית שבפנינו נעדרת מסמך סביבתי, היקפי הזכויות המוצעים בתכנית מחייבים הגשת מסמך סביבתי. כמו כן קיימים באזור כבר היום עומסי תנועה בלתי נסבלים בכבישים, בדקה את הנושא בעצמה בשעות אחר צהריים. בפני הועדה מחוזית הוצגה בה"ת, אך בה"ת זו אינה משקפת תכניות מאוחרות יותר שהתאשרו והוסיפו מספר רב של יחיד. התכנית כוללת התייחסויות למצבים שמעבר לקו הכחול של התכנית, התכנית אינה יכולה לחרוג מעבר לקו הכחול.

לסיכום הפנתה להתנגדות הכתובה וסיכמה כי התכנון של בנייה גבוהה מול קוטג'ים בלתי ראוי.

רונן וקנין, מומחה מהנדס מטעם עו"ד נעמי וויל: הבה"ת לא התחשבה בתכנית הר/1302 שאושרה לאחרונה שכוללת כ-1400 יחיד, בה"ת נקבע כי תנאי לפיתוח 70% נוספים הינו הכנת בה"ת נוספת, הדבר מעיד על בעיה אקוטית שמחייבת התייחסות לכל יחיד באזור. הצביע על אי התאמה בין הבה"ת לבין תכנית הר/1302 לעניין הסדרי תנועה. החוסרים בה"ת יכולים להשליך על רוחב הכבישים והסדרי התנועה וכו'. התכנית אינה יכולה לקבוע תנאים מחוץ לתחומה, כמו תנאים תחבורתיים והסדרי תנועה על רחוב רמתיים.

עו"ד וויל: לשאלת יו"ר הועדה השיבה כי לא העבירו הערות בכתב לבה"ת כי רק לאחרונה נודע על קיומה.

מר עודד בונה, מתנגד: ציין כי אינו בעל זכויות בתחום התכנית, והוא מתנגד כתושב הוד השרון. לעמדתו, לא ניתן להתקדם עם התכנון כל עוד תכנית המתאר של הוד השרון לא אושרה. תמיד משנים את התכנון, האזור שהיה מיועד לבניה נמוכה הופך לבניה גבוהה. אי אפשר לבנות כל עוד לא פותחה מערכת הדרכים הקבועה בתכניות אחרות כמו הר/1304, הר/1302. הבניה של 3 קומות הופכת ל 5 קומות כי העיר מוסיפה עוד קומות. התייחס לדיון בר השגה ומציין כי התכנית קבעה רק את אחוז הדירות הקטנות, אולם דירה קטנה שהיא צמודת קרקע יכולה להיות יקרה, וכך גם לגבי דירה קטנה עם עליית גג שתורחב. התייחס לאזור הנחל בתכנית ומציין כי אין טעם ליצור נחל מלאכותי ולהזרים בו מים כי בהמשך הנחל הופך לצינור ניקוז תת קרקעי, הדבר כרוך בבזבז מים ומשאבים.

עו"ד עוזי אהרונים, ב"כ בעלי מגרש 1134 עד 140 ו-170 בחלק בדרום מערבי: הסביר כי הוא מייצג מתנגדים הגובלים בשטח התכנית. התכנית מציעה בניה בת 5 קומות מול שורת הקוטג'ים כאשר מפרידה ביניהם רצועת שצ"פ ברוחב של 5 מ' שנועדה ככל הנראה למנוע תביעת פיצויים לפי סעיף 197. הבינוי המוצע גורם לצפיפות גבוהה, גורם לחסימת אור, אויר ונוף ומהווה פגיעה

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

קשה בקניין. מפנה להוראות תכנית המתאר של הוד השרון שהוגשה לוועדה מחוזית לעניין הממשק בין הבינוי הקיים לבינוי החדש. תכנית המתאר התייחסה למניעת מטרדים, לשימור ככל הניתן של האזור הסובב את הבינוי הקיים ולשילוב הבינוי המוצע לפי עקרונות "חיץ ירוק" או באמצעות בינוי באותו אופי לצד הקיים. מבקשים להחיל כאן את העקרונות שקבעה הועדה מקומית. לעניין זה מציין את התכנון שנעשה בתכנית הר/1304 ששמרה על שילוב נכון בין בינוי קיים ובינוי חדש ע"י רצועות שצ"פ, בינוי מדורג ובניה רוויה לאורך דכים ראשיות. לעניין חיץ ירוק נדרש שהוא יהיה משמעותי ובהקשר זה הפנה לפסק דין "ויטנר".

תכנית הבינוי מראה הפרשי גובה הבינוי בין מגרשי המתנגדים (9 מ') לבין מגרשי הבניה הרוויה במגרשים 214, 215 (18 מ') אשר צופים למגרשי המתנגדים ומהווים פגיעה בפרטיות. ניתן לשנות את הצבת המבנים במגרשים אלה ולצור חיץ גדול יותר מול המתנגדים ללא פגיעה בזכויות הבניה. כמו כן אפשר לוותר על קומת הכניסה ולייצר דירות גן ובכך להנמיך את הבניינים מבלי לפגוע בזכויות הבנייה.

בהוראות התכנית נקבע כי נספח הבינוי הנו נספח מנחה ולמתנגדים אין ודאות לגבי העמדת המבנים בעתיד. מבקשים לקבוע כי כל שינוי בגובה, בקווי בניה, מספר קומות, מספר יח"ד, אחוזי בניה יהווה סטייה ניכרת וכי נספח הבינוי למגרשים 214 ו-215 הגובלים במתנגדים יהיה מחייב. מתנגדים להוראה בתכנית שקובעת כי תנאי להיתר בניה הנו הכנת תכנית פיתוח לכל השטח, לאור הטופוגרפיה והפרשי הגבהים בין מגרשי הבניה ומגרשי המתנגדים (עד 2.5 מ') מבקשים לקבוע בהוראות התכנית כי יש להתחשב במפלסי הכניסה במגרשים שבתכנית הר/1304 וכי מפלס הכניסה למגרשים 214 – 215 לא יעלה בגובהו על מפלס הכניסה למגרשים בתכנית הר/1304. מבקשים כי אישור תכנית הפיתוח יהיה כפוף להליך התנגדויות. להתנגדות צורפה חו"ד שמאית שקובעת כי אישור התכנית במתכונתה הנוכחית מהווה פגיעה במתנגדים ב-5.2 מיליון ש"ח, על כן מבקשים שתנאי לאישור התכנית יהיה חתימת בעלי הזכויות בקרקע על כתב שיפוי לטובת הועדה המקומית.

עו"ד יצחק לוי, ב"כ פזה רפאל: התייחס לפגיעה בקניין תוך אזכור חו"י כבוה"א וחירותו. מגרש התמורה שהתקבל נוגד את סעיף 122 לחוק התכנון והבניה ואת תקן השמאים שקובע כי במקרה של איחוד וחלוקה ללא הסכמה, כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למיקום בו היה קודם. המגרש המקורי נמצא בחלקה 19 ומגרש התמורה נמצא בחלקה 227 בקצה התכנית הכי רחוק שאפשר בניגוד לחלקות סמוכות שקבלו מגרשי תמורה קרוב יותר (כמו בית הנערה), זאת אומרת אם מתאמצים ניתן לתת קרוב יותר. הזכויות בחלקות המקוריות של המתנגדים הועברו לאחרים. אמנם החוק אינו אוסר זאת אך בתנאי שאין פגיעה באחרים.

מגרשי התמורה סמוכים למבני ציבור ולמגרש כדורגל, דבר שמהווה פגיעה מהותית בזכויות המתנגדים. פגיעה נוספת נגרמה ע"י הפקעת יתר מ-6 דונם במקור, ונותרו רק 3.013 דונם וזה בבעלות משותפת של בעלי זכויות אחרים (בניגוד למצב המקורי בו היו בעלים יחיד). ניתן היה להקצות מגרש קטן יותר. ציין כי הנושאים השמאים יועלו ע"י השמאי שי סקיף.

מר רן אורן, מתנגד- בעלי קרקע בחלקה 267 גוש 6442: הציג מספר נקודות עיקריות: הצפיפות בתכנית הנה בלתי מידתית ונמוכה מדי, הקצאת יח"ד אינה שיוויונית ביחס לזכויות התמורה שהוקצו לעיריית ת"א ומיקום מגרשי התמורה נחות יחסית למיקום המקורי שהוא מרכזי טופוגרפי. אחוזי ההפקעה בתכנית לטעמינו עולים על ה-40% ומספר יחידות הדיוור אינו מאפשר ניצול יעיל במשאב הקרקע.

לעניין שימור המבנים וההשקעה של עלויות השימור לא הוצג שום מסמך שמפרט איך הגיעו לעלויות של 11 מיליון ש"ח, וכיצד עיריית ת"א קיבלה את הזכויות כמרכיב קיים. בנושא השמאי שי סקיף ירחיב בהמשך.

מר נתי נוימן, שמאי מטעם בעלי זכויות בחלקה 5 גוש 6442, ו- חלקה 10 בגוש 6443: באופן כללי קיימות סתירות בין טבלאות האיזון לבין התקנון, למשל הוקצו מגרשים בעודף ובחוסר, מספר יח"ד במגרש בטבלאות האיזון שונה מהתקנון. בטבלאות האיזון חסר כל אזכור למקדמים, והן לא נערכו עפ"י התקינה העדכנית. התכנית אינה מקיימת את העיקרון של "קרוב ככל שניתן". חלקת המקור נמצאת בצפון התכנית וחלקת התמורה נמצאת בדרומה ואין כל קשר בין המיקום הקודם לחדש. הטבלאות יצרו מגרשים חדשים שהם במושע, מבקשים שהזכויות לכל בעל זכויות ייוחדו במגרש ספציפי.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

חלקות 193, 93, 95, 96, בגוש 6442 שבעלות עיריית ת"א קבלו מקדם של 1.37 במצב הקודם בין היתר מכיוון שסווגו כמוסד עפ"י תכנית הר/160, תכנית הר/160 לא אושרה מעולם ועל כן לדעתם יש להתעלם מהזכויות ויעודים הקבועים בה.

לעניין עלויות השימור ציין כי מעבר לכך שלא הוצגו נתונים לשימור, הרי כאן מדובר במצב שבעלי זכויות מקבלים הקצאה בכסף ותשלומים. טבלאות האיזון צריכות להתייחס לחלקה במצב קודם ולזכויות בחלקות בגינן מקצים את הזכויות במצב החדש. התשלום ביחיד דיוור עבור הוצאות שימור גורם להפרשה נוספת שהיא מעבר ל- 60%, כאשר עיריית ת"א זוכה ליחיד תמורת השימור. בנושאים אלה מפנה לפסק דין **גדעון לרמן נ' הועדה מחוזית** שקבע כי העירייה או ועדה מקומית אינן רשאיות להתפרק מחובותיהם הציבוריות ולהעניק זכויות בניה תמורת חובות אלה.

הזכויות שנתנו במגרש 301 שמהווה מגרש לצרכי ציבור הן מסחריות לחלוטין, בית קפה, חנות ספרים, גלריה וכו'. מדובר בתכליות שאינן תואמות את המטרה לשמה הקרקע הפרשה, על כן יש להקצות לשטח זה ערך כלכלי ולהקצות אותו לבעלים המקוריים – עיריית ת"א. לעניין הצפיפות מפנה לפסק דין **יונה זלצמן** שקובע כי כל הפקעה או הפרשה מעל 40% תחשב כהפקעה או הפרשה עודפת, והפיצוי עבורה יכול להינתן בכסף או בדרך של העלאת ערך הקרקע ע"י הגדלת יחיד. יש צורך במתן התייחסות שונה בטבלת האיזון לחלקות עם שטח מינימלי שמאפשר בנייה לעומת חלקות שהשטח המינימלי שלהן אינו מאפשר בניה בהתאם לתכנית R6, לדוגמה חלקה 95 בגוש 6442 היא בגודל 365 מ"ר לא הייתה יכולה לקבל זכויות בניה והמשמעות היא שצריך לתת לה ערך אחר מחלקה שיכלה לקבל זכויות בניה. מנגד חלקה 9 בגוש 6442 היא בגודל של 23 דונם עם אותן זכויות (150 מ"ר), יתרת השטח היא שולית וזניחה ולכן והיה צריך להשתמש במקדם שונה.

לעניין ערכי שווי במצב קודם, הרי יש נכסים שנבנו בהם כבר בתי מגורים ומומשו זכויות הבניה והיתרה של השטח נכנסת לטבלאות האיזון כגון בחלקות 21 ו- 25 בגוש 6442, לחלקות אלה ניתן מקדם זהה במצב קודם לחלקות האחרות שנכנסות, זאת אומרת מה שנשאר להם, "זנב חצר" או יתרת שטח ללא זכויות. לדעתנו יש להבדיל בין לבין חלקות שנכנסו לטבלה בשלמותן עם זכויות הבניה.

לנושא השלבים: מבקשים לקבוע בתכנית מועדים ושלבים, ולבדוק האם קיימים תקציבים לביצוע השלבים ע"מ להבטיח את מימוש התכנית. יש להתחשב באלמנט "הדחיה" במימוש הזכויות עקב בעיות בביצוע השלבים, כלומר ככל שיש מגרשים שיש בהם שלביות יש להביא בחשבון את אלמנט הדחיה.

לבסוף מבקש בשם בעלי הזכויות, לרכז ולייחד להם מגרש קרוב ככל האפשר, לדוגמה מגרש 212 או 213. ולייחד לכל בעלי הזכויות בחלקה מספר 5 בגוש 6442 וחלקה מספר 10 בגוש 6443 מגרש אחד, כי בעלי הזכויות מאוחדים ולא לפצל את זכויותיהם למספר רב של מגרשים, 6 מגרשים.

יו"ר הועדה: הודיע לוועדה ולצדדים כי חברת הועדה רוני גרניט, נציגת שרת הבריאות, לא חשה בטוב ותוחלף ע"י חברת הועדה רימה גנזל, נציגת שרת הבריאות, אשר תשמע את המשך ההתנגדויות.

מר שי סקיף, שמאי מקרקעין, בשם מתנגדים ובעלי זכויות בקרקע: היות והוא מייצג בעלי זכויות בכ- 20 חלקות בתכנית יציג בפני הועדה את כל הטענות באופן כללי ואחר כך תינתן בקצרה התייחסות ספציפית לכל חלקה.

תכנית הר/160 לעולם לא אושרה ואין להתייחס אליה לעניין זכויות קיימות בטבלאות האיזון במצב קיים, ואם להתייחס אליה באיזה אופן, היה ראוי לציין כי רק חלק מחלקה 96 בגוש 6442 הוגדרה כמוסד, אולם מעולם לא הוגדרו זכויות בניה למוסד.

התכנית הנדונה כוללת מתחמים לאיחוד וחלוקה ומתחמים שאינם באיחוד וחלוקה. היה ראוי להציג טבלת שטחים ומגרשים למתחמי איחוד וחלוקה וטבלה למתחם ללא איחוד וחלוקה על מנת לאפשר לבעלי הזכויות, ללא צורך במומחים, לדעת מה הן הזכויות שמקבלים בכל מתחם.

לעניין השימור מסכים עם הטענות שהועלו קודם וציין כי זה לא ראוי להטיל עוד מטלה על הציבור ובוודאי לא במצב שמתכננים בתי קפה ושימושים מסחריים בתחום המתחם המיועד לשימור.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

לעניין תוואי רח' הפרדס שעובר בתחום התכנית שאמור לחבר בין כביש 4 לכביש 402 ודרך רמתיים, חלקו נקבע בתכנית הר/1302 שאושרה באפריל 13, וחלקו עובר בהר/1304 שאושרה בשנת 2005. עפ"י התכנית הנדונה הוא נקטע ברחוב המחתרות, כאשר ידוע היום כי תכנית מש/1 (תכנית תע"ש השרון) אושרה עם הכנה לתשתית למחלף מול הסיומת של רח' הפרדס. ההיצרות וההרחבות ברח' הפרדס לכל אורכו הופכות אותו לציר בעייתי. סבור שרח' הפרדס כציר חשוב בעיר עליו להיות מתוכנן באופן יסודי.

התכנית קבעה כי 20% מהדירות יהיו בשטחים של עד 80 מ"ר לטובת זוגות צעירים או דיור זול יותר. אולם עפ"י התכנון המוצע בתכנית כ- 130 יח"ד יהיו בשטח עיקרי של 142 מ"ר, מדובר בשטחים שלא ניתן לנצלם ולא תהיה בהם תועלת לבעלים וישמשו רק לגביית היטלי השבחה.

לעניין הניקוז של נחל גני צבי, מגבלה כזו עליה לקבל ביטוי בטבלאות האיזון.

סקר מספר תכניות שאושרו באזור עם צפיפות גבוהה יחסית לתכנית הנדונה וציין כי הצפיפות אינה עונה על הצפיפות שנקבעה בהוראות תמ"א/35. רק תכנית זו לוקה בצפיפות נמוכה (3.74 יח"ד לדונם ברוטו), עם הפקעות בשיעור גבוה והתכנית מוגדרת כתכנית לשימור, כוללת פארק של 194 ד' עם איחוד וחלוקה ולבסוף התקבל שימור שלא נעשה כהלכה וזכויות בניה מצומצמות יחסית.

התייחס לעקרונות השומה שהוכנה ע"י שמאי התכנית וציין כי הטבלאות חסרות פרטים שמחויבים עפ"י תקן 15, כמו תאריך קובע, ביקור במקום, מצב משפטי, ערכי שווי, מספרי עמודים של טבלת האיזון, פרצלציה, היתרי בניה של מבנים קיימים (בעיקר בית הנערה/עיריית ת"א אשר קיבלו זכויות נרחבות בגין אותם מבנים), הקצאת מגרשים קרוב ככל האפשר וכו'. לעניין ריכוז הזכויות נקבע בתקן 15 כי ריכוז הבעלויות יעשה כל עוד הוא לא פוגע בזכויות הבעלים האחרים בתכנית. להערכתו והבנתו אי אפשר היה לפגוע יותר בבעלים הפרטיים ע"י ריכוז זכויות עיריית ת"א ועסקת קומבינציה שנעשתה עם כמה חלקות סמוכות. כמו כן מיקום של זכויות התמורה מהווה פגיעה גם הוא.

לעניין הזכויות שהוקצו לחלקה 1 בגוש 6442 שבבעלות עיריית ת"א מציין כי חלק מהחלקה, כ- 5.3 דונמים, מיועד לדרך מאושרת ושצ"פ אשר קיבלו זכויות ברה- פרצלציה. כנ"ל בחלקה 96 גוש 6442 כ- 1.25 ד' ביעוד דרך מאושרת ושצ"פ שקבלו זכויות בתכנית.

לעניין ההתייחסות לקרקע חקלאית מוכרזת בטבלאות האיזון ציין כי עקב אישור תמ"מ/21/3 שיעדה את כל השטחים בתחום התכנית לפיתוח עירוני, הרי אין ערך שמאי להכרזה חקלאית ואין מקום לעשות אבחנה בין שטח חקלאי ללא הכרזה לבין שטח עם הכרזה.

ציין כי למקדם של 1.37 לחלקות שבבעלות עיריית ת"א אין כל הצדקה שמאית ולדעתו צריך לבטלו. יתרה מכך עפ"י עקרונות השומה נקבע מקדם אחיד לפי טיפוס בניה שיש בו מעט מאוד יחידות דיור מסוגו בתוכנית, הוא נקבע כמקדם של אחד וכל השאר הולכים אחריו, מה שנקרא, מקדמים משופרים לעניין קביעת מספר יחידות הדיור בתוכנית. אין לקחת את החריג ולהפוך אותו לסטנדרט וממנו להקיש לשאר. לוקחים את המרב, את המסה הגדולה, היא נקבעת כמקדם אחד והשאר נקבעים כמקדמים שנגזרים ממנו כלפי מעלה או כלפי מטה. זה לא נעשה בתוכנית הזאת.

דיווח מעסקאות של מס שבח מלמד כי ריבוי שותפויות או חלוקה של חלקה גדולה לחלקים קטנים בין בעלים, לא בהכרח מקטינים את שווי מטר מרובע ברוטו בתוך החלקה. בעצם הבעלויות האלה נקנות בכסף רב יותר מאשר המחיר בו נקנית חלקה גדולה. אולם, כל מי שיש לו בעלות פרטית ולא משנה מה גודל החלקה שלו לא מקבל מקדם הפחתה ולא שיש מספר בעלים מקבלים מקדם הפחתה. המקדמים צריכים להיות תואמים את מה שהשוק מדבר ולא עפ"י התאוריה. ראוי היה לפרסם טבלה של מקדמי השווי של כל מגרשי התמורה כולל פירוט של כל המקדמים. יש לאפשר רמת שקיפות סבירה שתאפשר לציבור לדעת מה הפרמטרים שקבעו את מקדם השווי של המגרשים לשיטתו, עיריית תל אביב קיבלה זכויות עודפות של מאה מליון שקל.

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

לאופן ההקצאה של זכויות הבניה לבעלים השונים, למעט עיריית ת"א ומספר חלקות הקשורות לעסקת הקומבינציה, כמעט כל שאר הבעלים נשלחו לדרום מערב התכנית. הקצאת הזכויות הייתה צריכה להיעשות באופן הוגן כלפי כולם, ללא העדפת עיריית ת"א. יש מגרשים שהוקצו בעודף ויש שהוקצו בחוסר, יש טעויות במספר יחיד, והיה מן הראוי לבחון את הטבלאות ביסודיות טרם פרסומן להפקדה. מגרשי התמורה כוללים בעלים רבים דבר שמקשה מאוד על המימוש. הבהיר בהתייחס למספר השותפים, כי כאשר מדובר בקרקע חקלאית, הבעלים אדיש לכך, אבל כאשר מדובר במגרש לבנייה הרי הבעלים לא אדיש לכך.

לסיכום הטענות: צריך להשמיט את תכנית הר/160 כתוכנית מאושרת, צריך להציג לוח שטחים נפרד לאיחוד וחלוקה. השימור חובה שיהיה על חשבון העירייה, השימוש במבנים לשימור אסור שיהיה מסחרי, יש להסדיר את הרצף של רחוב הפרדס מכביש 402 עד כביש 4, לאור התכנון המאושר לאחרונה יש צורך בחיבור הר/1310/ א עם מש/1 ליד רחוב הדבש. יש לעגן את עניין ניווד זכויות הבניה בהוראות התכנית כדי שלא יראו בהם כסטייה ניכרת ויימצא אפיק חדש לגביית היטל השבחה נוסף. מתן ביטוי בטבלאות למגבלה למימוש הזכויות ככל שקיימת בדרום מערב התכנית. הכפלת יחיד הדיור לפחות על מנת שתעמוד בתמא/35 ובפרופורציה לתכניות אחרות. לפצל את מגרשי הבניה למגרשים קטנים, השלמת הפרטים החסרים בטבלת האיזון, לתקן את מקדמי השווי, ביטול העדפת עיריית ת"א, לבצע הקצאה קרובה ככל האפשר במפרוז ולא במושע.

לעניין התנגדות אלעד רוזנברג חלקה 2 גוש 6442: להמחשה, החלקה קבלה 3.59 יחיד ברוטו. חלק מהחלקה נכנס לאיחוד וחלוקה וחלק לא. הדבר נעשה לא בהתאם לבעלויות הקיימות בחלקה ולא בהתאם למבנים הקיימים. יש חסר בהקצאה של 360 אלף ש"ח.

לעניין התנגדות יעל זינגר שניידר גוש 6442 חלקה 255 ו-257: החלקות קיבלו את ההקצאה במגרש 220, הם קיבלו כעשרים יחידות דיור שהם 3.84 יחידות דיור לדונם ברוטו, מגרש 220 הוקצה בשיעור של 112.24%. המגרש ממוקם רחוק ממיקום החלקה המקורית בצמוד לשכונת גני צבי, ההקצאה היא בחסר של 330,000 ש"ח. חלק מחלקה 255 לא נכללה באיחוד וחלוקה שעל בסיסו החלקה הזאת הייתה צריכה לקבל זכויות. החלקה נטמעה בחלקה אחרת מבלי לשים לב. אז יש לוודא שהחלק הצפוני של חלקה 255 לא יהפוך לחלק ממגרש 111, הגבול ביניהם מאוד לא ברור. לתקן את שיעור ההקצאה.

לעניין דוד אריאל וגולדשמידט טלילה, גוש 6442 בשש חלקה 267: החלקה קיבלה כ-4 יחידות דיור לדונם ברוטו, צריך להקצות לה מגרש במקום טוב יותר, מגרש 203 ככל שניתן, בהתאם לעקרונות בחוות דעתו.

לעניין פאזה רפאל, גוש 6442 חלקה 19: יש לתת ההקצאה לא במושע שניתנה עם שותפים נוספים וככל שאפשר במקום של החלקה המקורית, החלקה נמצאת צמוד לבית הנערה וקיבלה את הזכויות שלה במקום מרוחק כפי שעורך דין לוין ציין.

מר עלי גולדשטיין, מתנגד גוש 6443, חלקה 81: החלקה בבעלותו נחצתה לשניים ע"י תוואי רח' הפרדס החדש. החלק השני ניתן לבעלים אחרים, והוא מקבל פיצוי בחלקה 222. מבקש לקבל זכויות בחלק בצד השני של הכביש שנמצא בבעלותו. מגרש התמורה הנו בבעלות רבת שותפים לא מוכרים, ולא מעוניין בשותפים כי זה יקשה מאוד על מימוש הזכויות, שמותנה בפעולות שאינן בשליטתו. אחוז ההפקעה עומד על יותר מ-57%, זה מעבר למותר והפיצוי אינו הולם.

שי סקיף: ההקצאה של המתנגד בחסר של 1.9 מלש"ח לשיטתו.

לעניין ברוך קאופמן גוש 6442 חלקה 98: באיחוד וחלוקה נכלל שטח של 1.682, זכויות התמורה ניתנו במגרש 220, 3.95 יחיד לדונם ברוטו. ההקצאה הנה בשותפות עם 19 בעלים נוספים. קיים חוסר הקצאה בהיקף של 540,000 שקל. ההפקעה הנה בשיעור של 65%. הותירו למר קאופמן 1488 מ"ר מחוץ לרה פרצלציה. הגדירו 750 מטר לשתי יחידות דיור באזור מגורים א' שמחוץ לרה פרצלציה. מבקש לשנות את החלק שלא נכנס לרה פרצלציה 1500 מ"ר עם זכות ל-4 יחיד. לחילופין ניתן להגדיר כי בחלקה של שבשטח 1488 ניתן לבנות 4 יחיד ללא צורך בהקלה.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

עו"ד אפרים היים, ב"כ פר הדר מפעל המים, אגודה שיתופית: האגודה היא בעלת מפעל המים ומספקת מים בתחום העיר הוד השרון. פועלת משנות ה-20 ויש לה את כל האישורים.

ראשית ציין כי בתכנית מוצעת דרך שעולה על מבנה מגדל השמירה המיועד לשימור. זה מעיד על טיבה של התכנית. התכנית שהופקדה לוקה בפגמים מהותיים: העדפה פסולה, הפקעות יתר, אפליה אסורה, הפנה לכתב ההתנגדות ולפירוט השמאי שניתן ע"י שמאי שי סקיף.

האגודה בעלת 4 חלקות בתכנית, חלקה 97 נעלמה מטבלאות האיוון. הבהיר מדוע אסור לפגוע בזכויות האגודה שמפיקה מים ראויים לשימוש במפעל המים שלה. מתנגד להוראה בתכנית שקובעת שהצנרת תיקבע ע"י מי הוד השרון, מדובר בגוף מתחרה ואין לתת לגוף מתחרה לקבוע איך להניח את הצנרת.

טבלת האיוון והקצאה חסרת יסוד וגוזלים מהאגודה 3 חלקות ומקצים לה זכויות עבור חלקה 9 בלבד, וזאת במיקום מרוחק בחלקות 233 ו-236. לדעתו לא ניתן להקצות לאגודה זכויות במקום אחר מחלקת המקור כי קיימים בחלקה עדיין זכויות שאיבה ולא ניתן לבטל זכויות אלה והאגודה לא יכולה לקדוח במקום אחר. בנוסף יש פגמים בחישוב הזכויות כמו ההסתמכות על הר/160 המופקדת. יש לחייב בהוצאות בגין הגשת ההתנגדות.

שמאי שי סקיף הבהיר כי האגודה נמצאת בחסר של כ-1,650,000 שקל וזאת לאור אי הכללת כל החלקות בטבלאות

מר מרדכי גרינפלד יו"ר מפעל המים כפר הדר: בבעלות האגודה 4 חלקות, עבור חלקות 94 גוש 6442 ו-138 גוש 6443 לא התקבלו זכויות, החלקות נרשמו מתחת לקו בטבלת האיוון. מבקשים לרשום את החלקות מעל לקו. רק בחלקה 9 קבלנו זכויות מכיוון שהחלקה היא בשותפות עם מנהל מקרקעי ישראל.

על חלקות אלה קיימות 3 בארות מים עם שלוחות פעילות שחשובות לוויסות המים, כל המערכות מבוססות באמצעים אלקטרוניים ובקרה משוכללת. כרגע לא שואבים אך המים ראויים לצריכה ויש תכנית לשכלול.

עו"ד אייל מרום ב"כ בעלי זכויות בקרקע, עיקרי ההתנגדות יוצגו ע"י השמאית נחמה בוגין לנושא השמאי ואדר' מוטי כסיף יציג את הנושא תכנוני.

אדר' מוטי כסיף: הצפיפות המוצעת בתכנית עומדת על 7.7 יח"ד נטו, אולם תמ"א/35 קבעה רף מינימלי בהוד השרון של 10 יח"ד נטו. בדרך כלל השאיפה היא למקסימום או לאמצע.

לאור זאת שהתכנית קבעה כי 20% מהדירות יהיו דירות קטנות נוצר מצב בו מתקבלות דירות גדולות בשטח של כ-142 או 155 מ"ר שטח פלדלת לדירה. אין ביקוש בשוק לדירות בגודל זה. לאור זאת ניתן להגדיל את הצפיפות בתכנית בלי להגדיל את הזכויות, אך בתוספת 2 קומות. כמו כן מבקשים להגדיל את שטחי המרפסות עד ל-20 מ"ר וזאת על מנת לשפר את רווחת הדיירים.

גב' נחמה בוגין, שמאית מקרקעין מטעם בעלי זכויות בתכנית: ההתנגדות היא בשם בעלים רבים עפ"י הפירוט בחו"ד שהשמאית לחלקות 7, 17, 27, בגוש 6442 וחלקות 5, 6, 11, 12, 26, 27, 139, 40, בגוש 6443. הסבירה כי מתייחסים לחלקות כמקשה אחת, כי נחתמה עסקת קומבינציה עם שני יזמים למימוש הזכויות ביחד. לגופו של עניין ציינה כי כיום מחפשים איפה להקצות קרקע למגורים על מנת לספק יח"ד לשוק, על כן מחובתה וזכותה של הועדה מחוזית להגדיל את הצפיפות באופן משמעותי כפי שנקבע בתמ"א/35. במהלך השנים שהתכנית התקדמה התקבלה הנחתה של משרד הפנים ל-20% דירות קטנות, ללא בחינת התוצאה מכך. אף אחד לא התכוון לגודל דירות בשטח ממוצע של 155 מ"ר. על כן צריך לקבוע שטח דירה ממוצע סביר, בשפה שמאית. נוצרות זכויות בניה שלא ניתנות למימוש והתכנית גם לאור הצפיפות הנמוכה אינה ממצא את היכולת הכלכלית שלה. על כן מבקשים להגדיל לפחות ב-20% את מספר יח"ד, להוסיף שתי קומות לבניינים, ליצור שטח פלדלת של 115 מ"ר ליחידה. כך רשויות התכנון יבטיחו ניצול כלכלי ראוי ותכנוני יעל של חטיבת קרקע של מאות דונמים בין אחרונים והטובים שנותרו באזור ובמרכז.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

לנושא המקדס 1.37 שנקבע לעיריית ת"א בבית הנערה הצטרפה לדברי השמאים האחרים וציינה כי התכנית הר/160 לעולם לא אושרה, כי לא כל השטח נמצא ביעוד למבני ציבור וגם המבנים הקיימים הם ללא היתר ורובם נטושים ולא משמשים כבית ספר. הועדה המקומית התייחסה לאורך כל הדרך כשטח חקלאי ולא כבית ספר. עפ"י תקן 15 אין להביא בחשבון בניה לא חוקית. המשמעות הכלכלית למקדס שמתעדף את עיריית ת"א היא גריעת 190 יח"ד בשווי של כ- 150 מיליון ש"ח מכלל בעלי הזכויות והעברתם לבית הנערה ללא כל הצדקה.

בחלקה 9 בגוש 6443 קיימת באר ללא התייחסות כל שהיא בהוראות התכנית, למיטב ידיעתם הבאר עלולה ליצור מגבלות בניה במגרשים 211, 212 הסמוכים. ביקשה לבדוק את הנושא ולתקן את טבלאות האיזון בהתאם

לעניין עלויות השימור ציינה כי ניתנה לבית הנערה תוספת של 11 מיליון ש"ח עבור עלויות השימור ללא כל הסבר ואף הצדקה. במידה ויש כאלה עלויות שימור אז צריך לחלקם בין הציבור כולו ולא ליזכות בית הנערה / עיריית ת"א בלבד.

בקשת לאחד את הזכויות המוקצות לחלקות שפורטו לעיל ביחד (כמפורט בחו"ד).

בטבלאות ההקצאה יש שני מצבים קיצוניים שיש צורך לתקנם, האחד הוא פיזור לא סביר לזכויות של חלקה 11, משפחת סלע, שניתנו בשלושה מגרשים ויש לרכזם במגרש אחד ככל שניתן. המצב השני הוא בהקצאת חלקה 27 שממוקמת בחלק הצפון מערבי של התכנית, חלקה שנמצאת באותה עסקת קומבינציה והזכויות שלה ניתנו בקצה השני של התכנית, ליד הנחל. מבקשים להחזיר את הזכויות למיקום המקורי של החלקה.

עו"ד טלי סלטון-ישועה, ב"כ בעלי זכויות בתכנית ברח' הגשר: הציגה תמונות של מבנים קיימים צמודי קרקע שנבנו עפ"י 6/R. המתנגדים אינם מתנגדים לתכנית באופן גורף, הם מתנגדים רק לפגיעות הלא הכרחיות שהתכנית גורמת שהן פגיעות דרמטיות בקרקע שלהם ובשוויה. מציעים פתרונות לצמצום הפגיעה, לא הסיפקו לסכם את הנושאים עם הוד השרון טרם הדיון. מגרשי המתנגדים הם בשטח של כ- 1.5 ד' למעט מגרש אחד (114), מדובר בחלקות צרות וארוכות וזה משמעותי מבחינת הבינוי הנוכחי ומבחינת ניצול המוצע בתכנית זו.

ההחלטה לשמר את בית הנערה גרמה לכך שמרבית הבינוי ירד דרומה, כמו כן ההחלטה לשמור על גובה נמוך השפיעה באופן משמעותי על חלקות המתנגדים ועל הרגישות המתחייבת בתפר בין הבניה הקיימת לחדשה, שנשמרה במרבית התכנית למעט במתחם של המתנגדים.

מתנגדים לאופי הבניה המוצעת בתא שטח 206 ו- 207 שהוקצו לעיריית ת"א. גובה מבנים של 5 קומות עם הפרשי טופוגרפיה משמעותיים ואפשרות להבלטת המרתף מהווים שינוי מהות לבינוי באזור התפר בין הבתים הקיימים לחדשים, אומנם מוצע שצ"פ אך הוא צר ולא מספק. לעומת זאת במזרח התכנית בצמוד לבית הנערה נעשו צמודי קרקע מול צמודי קרקע.

מפנה לסעיף 4.2.2 להוראות התכנית שקובע שבמקרה של מגרשים הגובלים בבניה קיימת נמוכה ידורג המבנה כלפי הבניה הקיימת, אולם בנספח הבינוי אין חתך מחייב שמשקף זאת. מבקשים שיצורף חתך מחייב שישקף את הדירוג. אין מניעה לחלק את המגרשים לחלק דרומי בו הבניה תהיה נמוכה בהתאם לבניה הקיימת (3 קומות) ובחלק הצפוני ניתן לבנות עפ"י התכנית וזאת ללא צורך בהפחתת יח"ד/זכויות. התכנית גורמת לפגיעה משמעותית בפרטיות ובנוף וגורמת לירידת ערך של הבתים.

כמו כן מבקשים בשל לשמור על התפר להרחיב את השצ"פ מצפון למגרשים לכ- 8 מ' ולהפכו לדרך פנימית שתאפשר כניסה צפונית למגרשים, וזאת על מנת לאפשר את מימוש היחידה הנוספת במידת האפשר. לעניין הגובה ולצורך השמירה על התפר מבקשים לקבוע בתכנית כי תוספת גובה וקומות תהווה סטייה ניכרת, לפחות באזור ההשקה.

בתכנית נקבעו מגבלות להוצאת היתרי בניה, דרישות מקדמיות כמפורט בסעיפי שלביות. היות ובמגרשי המתנגדים שהתוספת בהם רק שתי יח"ד, מבקשים לפטור מגרשים אלה מנושא השלביות ומהמגבלות למתן היתרי בניה. מבקשים לפטור מהצורך בהכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל המחם כתנאי להיתר בניה כפי שנקבע בסעיף 6.1.1 לתכנית ולהסתפק בבינוי שכל אחד יציג

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

באותה חלקה. מבקשים לבטל את הסעיף המאפשר לוועדה המקומית לבצע תשתיות בתחום המגרש.

יש להתייחס לנושא הניקוז, עקב שינוי פני הקרקע עם תחילת הפיתוח באזור כתנאי לאישור התכנית או לכל הפחות כתנאי להיתר.

התייחסה לחלקה 114 שנמצאת בקרבת הנחל, ע"י טיפול נקודתי ניתן לסדר את גבול החלקה באופן שלא תהיה בתוך פשט ההצפה וליצור צורה רגולרית לחלקה. בנוסף לכך חלקה 114 הנה בשטח של 1.2 ד' והיא החלקה היחידה שאינה מגיעה לשטח מינימלי של 1.5 ד', ומבקשים לשנות את גודל המגרש המינימלי על מנת לא לפגוע בחלקה.

עו"ד יואל שטרן מטעם ב"כ בעלי חלקה 697 ברח' התכלת 13: להתנגדות צורפה חו"ד שמאי שי סקיף וחוו"ד אדר' איתן דנון. התייחס למתחמי מבני הציבור שמוקמו בין הנחל לבין רח' התכלת וציין כי אין הגיון תכנוני למקם את מוסדות הציבור באזור סמי כפרי כאשר מרבית הבניה חדשה המוצעת נמצאת באזור הצפוני והצפון מערבי של התכנית ובצד הדרום מערבי (בו תוכננו מבני ציבור). ההפקעה בחלקת המתנגדים היא 60%. הזות מבני הציבור מהמקום בו הם מוצעים והצמדתם לאזורי הבניה החדשה יש בה בכדי לתת מענה למרבית התנגדויות ולפתור מספר בעיות בעת ובעונה אחת. ראשית מבני הציבור ימוקמו באזור הביקוש הנכון, הפקעת היתר תבוטל והקצאת הזכויות תהיה בחלקת המקור ולא בפניה הדרום מערבי כפי שהוצע בתכנית.

חלקת המתנגדים במצב נכנס אינה במושע, אולם במצב יוצא הזכויות הן משותפות ושני אחים שהיו בעלים יחידים פוצלו לשני מגרשים משותפים כאשר אחד מהם ביעוד מגורים ב' והשני ביעוד מגורים ג'.

בתכנית לא נעשה הליך שיתוף ציבור כראוי, זה היה פותר המון בעיות תכנון ובעלויות.

טבלאות האיוון אינן עומדות בתנאי סעיפים 122 ו- 121 לחוק לעניין השווי והקרוב ככל הניתן ובעניין זה יש פגיעה בלתי מידתית. לעניין הוראות השלבויות והתנאים להיתר שבתכנית, כגון תנאים תחבורתיים וטיפול בנחלים, אלה יוצרים הפליה נגד הבעלים הקטנים הפרטיים, כאשר הבעלים המאוגדים ועיריית ת"א מסוגלים להגיע קודם להיתרי בניה. התייחס לשלבי הכנת הבה"ת וההשפעות התחבורתיות הצפויות מאזור תע"ש השרון. הפגיעה בזכות הקניין עפ"י הלכות בתי המשפט חייבת להיות מידתית, הפגיעה עקב התכנית אינה מידתית ומפלה בין גופים יותר גדולים לבין פרטיים. מבקשים את הזכויות קרוב ככל שניתן בחלקה 119. השטח הירוק המופקע הוא מיותר, כאן לא מדובר בנחל זה ואדי והטיפול בו לא מצריך שטחים גדולים כל כך, ולפגוע באנשים. הוסיף לגבי מבני הציבור כי תכנית האב קובעת שיש להשתדל שהגישה אליהם תהיה ברגל, וזה תומך בהצעה להעבירם. הוסיף עוד לגבי הגדלת הצפיפות.

השמאי **שי סקיף** הציג את הזכויות שהוקצו עבור החלקה במגרש 233 עם 95 שותפים ובמגרש 220 עם 7 שותפים. ההקצאה היא בחוסר של 340,000 ש"ח. אם מבטלים את מבני הציבור ישלהוציא אותם מהאיחוד וחלוקה.

יו"ר הוועדה: ציין כי תגובת הוועדה המקומית תישמע בישיבה הקרובה המתוכננת ליום 2.2.14 (העיר כי ישלחו הזמנות וייתכן והמועד ישתנה). ציין כי עקב החלטת חברת הוועדה נציגת שרת הבראות, מי שהשמיע טענותיו בראשית הדיון וירצה להשמיעם שוב, יוכל לעשות כן בישיבה הקרובה.

עו"ד יורם גולדברג ב"כ משפ' בלאס, נורית סינורודין, יגאל גרטל: להתנגדות צורפה חו"ד שמאי שי סקיף ואדר' מולה רווה. ההפקעות מחלקות המתנגדים הם מעבר ל- 63% והפיצוי שניתן אינו מספק, מבקשים שהפיצוי יהיה לפחות קוטג' אחד לכל 250 – 260 מ"ר, שיהיה אפשר לבנות 6 קוטג'ים על 1560 מ"ר. יש להכפיל את מדד הצפיפות.

גב' נורית סינורודין מתנגדת: בבעלותה שטח של 4.8 דונם, כולל בית מגורים. השטח נמצא במיקום טוב ומבוקש בהוד השרון והתכנית מעבירה אותה למקום נחות שנמצא רחוק ממקום מגוריה ובניגוד לתקן. בהקצאה קיימת העדפה לבעלי קרקע אחרים לעיריית ת"א. ההפקעה עומדת על 67% מהשטח החלקה ללא מתן פיצוי על הפקעת יתר. השטח החדש הוא בשותפות של

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

3-4 שותפים חדשים כאשר חלקם גרים בחו"ל. ואין יכולת לממש את הזכויות, הפגיעה אינה מידתית.

אדר' מולי רווה: לעניין הצפיפות בתכנית, מציין כי ל-2170 יח"ד הכלולים בתכנית נדרשים כ- 72 ד' שטחי ציבור. התכנית מציעה כ- 201 ד' שטחי ציבור, כלומר קיימים מספיק שטחי ציבור שמאפשרים הגדלת הצפיפות והתאמתה לתמ"א/35. אופי הבינוי המוצע בתכנית שעולה על 3 קומות ועד 5-7 קומות הנו אופי עירוני ולא בינוי כפרי. הבינוי בתכנית מציב שתי בעיות, האחת סמיכות הבניה הרוויה לבניה צמודת קרקע, נדרשת הפרדה ע"י שטחי ציבור או כביש לפחות. הדבר השני הוא צורת הבינוי, ישנם בתים שאורך החזית שלהם כ- 43 מ', במרחקים של כ- מטר אחד מהשני עם חניה עילית וזה יוצר תחושה של חומות למסתובב ברחוב. החיבור העתידי לכביש 4 כן מאפשר את העלאת הצפיפות בלי להעמיס על מערכת הדרכים הפנימית. מציג סקיצה שמיישמת את הנושאים שנטענו. בתחום בית הנערה קיימים שטחים רבים שאינם מיוערים וניתן להקצתם למגורים ללא פגיעה בשטחי הציבור, הפרדה בין הבניה הרוויה לבין צמודי הקרקע ע"י שטחי ציבור, יצירת מרווחים סבירים ומקובלים בין הבניינים ושמירה על המערכת הדרכים הראשית. מציע בניינים של 10 – 18 קומות, עם הכפלה של יחידות הדיוור.

שמאי שי סקיף בשם בעלי זכויות בתכנית: הוסיף בעניין נורית סינורודין, גוש 6442, חלקה 23. ההקצאה נעשתה במשותף עם 7 בעלים. החלקה נכנסה באופן נפרד לתכנית וזכויותיהם מוקמו רחוק מאוד מהחלקה המקורית. ההקצאה בחוסר של כ- 1.1 מיליון ש"ח.

ביחס ליגאל גרטל גוש 6443, חלקה 78, ההקצאה נעשתה עם 4 שותפים בחלקות 77, 79, 80 ו- 103, ההקצאה בחסר של כ- חצי מיליון ש"ח.

יו"ר הועדה: ציין כי הועדה תשמע התנגדות בשם עו"ד חגי אסרף ומציין כי ההתנגדות התקבלה באיחור. הועדה תשמע את ההתנגדות ואחר כך תתקבל החלטה אם לקבלה.

מר סלמנדר ברוך, מתנגד: החלקה נמצאת ברחוב הגשר 23, נימוקי ההתנגדות מפורטים בחו"ד השמאי ד"ר אורי הורוביץ. עפ"י מצב קיים היה ניתן להקים שתי יח"ד על החלקה ששטחה כ- 1 ד', לעומת זאת בעלי החלקה מקבלים זכויות במשותף, שווי הזכויות במצב נכנס הנו כ- 4 מיליון ש"ח וביוצא כ- 3.8 מיליון ש"ח ועקב המושי"ע השווי יורד ל 2.7 מיליון ש"ח. התכנית מפקיעה מהחלקה כ- 45% בצירוף להפקעות קודמות מתקבלת הפקעה גבוהה מאוד. מבקשים שהחלקה תישאר ללא שינוי, קרי זכויות לשתי יח"ד ולאפשר בניה כפי שהיה במצב הקודם.

עו"ד יהודה שאוליאן, ב"כ אבנר ורונית פורר, גוש 6443, חלקות 139, 140, 135: חידד מספר נקודות תוך שציין שאין טעם לחזור על דברים שכבר נאמרו. רוב התמורה שהבעלים מקבלים היא במגרש מרוחק מספר 214, שחלקם בו הוא 0.82. בחלקה 233 קיבלו שבריר זכויות במגרש עם בעלים רבים אחרים. אפשר, גם עפ"י ההלכות, לרכז את הזכויות. כמובן חלקת התמורה רחוקה מהמקור.

במגרש ההקצאה 214 ישנם שטחים מעובדים עם מערכות ההשקיה, שדה חרוש עם תילים. יש לבדוק אם מדובר בפולש או שוכר לטווח ארוך שעלולים לגרום לדחיית מימוש הזכויות, ויש לתת לזה כמובן ביטוי בטבלאות האיזון.

דן לאופר שמאי מקרקעין, מטעם עו"ד י. שאוליאן: ציין כי הגיש חוות דעת וחידד שתי נקודות. בטבלאות האיזון שווי קרקע נכנס לפי דונם אקוויוולנטי עם שער חליפין, כך שיצא שדונם אקוויוולנטי מקבל 3.8 יח"ד, אולם אצל המתנגדים דונם אקוויוולנטי יצא 3.2 יח"ד, מניח שזאת טעות שניתן לתקנה.

ביחס למתחם בית הנערה, מכיוון שמדובר בשטח בנוי מצומצם על שטח גדול מאוד שהוא מעין חצר, הציג מודל חישוב לחישוב שטח בנוי ושטחי חצר במתחם, עפ"י מדידה מתצלומי אוויר, ולאחר שקלול יוצא כי טבלת האיזון נתנה ערך של כ- 775,000 ש"ח עבור יח"ד במתחם הנערה. לסיכום הבנוי שניתן ביתר לבית הנערה מקפח את יתר בעלי הזכויות ב- 245,000 ש"ח לדונם.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

עו"ד הדר טל, ב"כ עדי גריידי ואחרים: על חלקת המתנגדים אושרו שני מגרשים חדשים, 218 ו-219. למרות שנקבעו על החלקה מגרשים חדשים למגורים זכויות המתנגדים פוזרו בתחומי התכנית על פני 3 מגרשים: 215, 217, 233. מגרש 219 נהפך למעין מגרש סל אילו רוכזו כל שבירי ושברי השברים של הזכויות בתכנית.

כשמתייחסים לסעיף 122 לחוק התכנון והבניה, שקבע קרוב ככל האפשר מתכוונים למצבים שבהם אותה חלקה יועדה לשטחי ציבור ולא ניתן לממש עליה זכויות, אולם במצב של התכנית המוצעת החלקה יועדה למגורים והבעלים המקוריים נשלחו למקום אחר.

בין כל בעלי חלקת המתנגדים קיים הסכם שיתוף שהסדיר מימוש משותף "קומבינציה". אין להחליף מושע מוסדרת עם הסכם שיתוף במושע מפוזרת. ולעניין מקדמי השווי, שבוחנים מושע צריך לקחת בחשבון שהיא מוסדרת במסגרת הסכם שיתוף וזה מבטל את ההשלכה השלילית.

מר שי מוזס, מתנגד, מגרש 113 ברח' הפרדס מדרום לתכנית: בהמשך לדברים שצינו התייחס לבעיות תעבורה ובטיחות שעלויות להיווצר מהתכנית. הרחוב הראשי בתכנית מיועד להתחבר לכביש גהה בעתיד ואינו דרך גישה לאזורים בתכנית. דרכי הגישה הם רח' המחותרות ורח' הפרדס. רח' הפרדס הנו רחוב חד סטרי ברוחב של 10 מ' עם בניה משני הצדדים, והוא עמוס כבר היום ומהווה מפגע בטיחות. תוספת של מאות משפחות לאזור הנה מעמסה לא הגיונית, על כן מבקש לקבוע בתכנית המוצעת שלא יהיה חיבור בין רח' הפרדס הישן לבין התכנית. העלה את הצורך בדירוג הבניה החדשה מול הבניה הקיימת. כמו כן מציינ כי לתכנית יש המון שטחי ציבור פתוחים ביחס לבניה, אבל באזור הסמוך לחלקתם אין שצ"פים ביחס לבניה ושטחי הציבור הפתוחים מופרדים ע"י כביש ראשי.

גב' איילת שושן, מתנגדת, טענה בשם כ- 20 תושבי סמטת הירק והסביבה: מדובר ברחוב צר וקטן ללא מוצא שמגיע לנחל שמשרת רק את הדיירים הגרים בו. הרחוב פותח בתיאום עם העירייה ונמצאו פתרונות לבעיות התחבורתיות. מתנגדים להפקעות המוצעות בתכנית. מעדיפים שהבניה תהיה צמודת קרקע או שטחי ציבור ללא מטרדים, מבקשים להמשיך את המצב כיום עם רחובות שקטים וטובלים בירק. ציינה כי יש לתושבים דין ודברים עם העירייה ויש אוזן קשבת.

מר יהודה ברוורמן, מתנגד: גר ועוסק בנחלה חקלאית. הצפיפות והבניה הגבוהה יפגעו באיכות החיים, בסביבה הכפרית ההיסטורית כתוצאה מרעשים וזיהום אויר. יש לשמור על הנוף הכפרי הראשוני וכי הבתים שאמורים להיות צמודים לנחל יורחקו וגובהם יופחת. ביקש כי הדרך שעוברת בין הנחלה לבין חלקות 24, 25 תורחב לרוחב של כביש שירות לרכב שיאפשר גישה לחלק הצפוני של הנחלה. במידה והאופי הכפרי לא ישמר ביקש כי זכויות הבניה שלו יהיו כמו של יתר השכנים ברחוב הגשר. התכנית תגדיל את שכונת הדר בכ- 2,200 יח"ד עם תוספת של 4,400 כלי רכב עם מעט דרכי גישה שהן כיום עמוסות. התכנית אינה ערוכה לתשתיות ובמיוחד התחבורתיות, על כן ביקש להפחית את מספר יח"ד בתכנית.

עו"ד אלי וילצ'יק, ב"כ עמוס פלינט ומרדכי גרינפלד: ציין כי הוא מייצג שלוש התנגדויות והציג את מיקום המתנגדים. התייחס לריבוי השותפים בחלקות התמורה ואי עמידה בעקרון "קרוב ככל האפשר". ציין כי חלקה 32 בבעלות ע. פלינט נכנסת בחצי לאיחוד וחלוקה והחצי השני עליו קיימות שתי יח"ד אינה בתוך האיחוד וחלוקה. חצי המגרש שנכלל באיחוד וחלוקה הוקצה לבעלים אחרים.

הציג טענות מקדמיות וכלליות. יש בתכנית מניעים זרים ואפליה פסולה, והיא נועדה לתת זכויות לעיריית ת"א עבור בית הנערה, התכנית בנויה על מתן העדפה לעיריית ת"א ועל הקצאת מיטב הזכויות בתכנית עם המיקום הטוב ביותר וזאת ע"י הדחיקת האחרים למקומות רחוקים לת"א. מבדיקת טבלאות האיזון עולה לכאורה כי העיקרון קרוב ככל האפשר ייושם רק עם קבוצות

מגובשות בעסקאות קומבינציה. טען כי הוראות תקן 15 והתקנות לא יכולות לגבור על העקרונות הקבועים בחוק.

בקשו לחשוף את ההסכם עם עיריית ת"א שהוא הבסיס של התכנית ולא זכו למענה. יש להבין את ההתחייבויות בין עיריית ת"א כלפי הוד השרון והבסיס לחלוקת הזכויות, התייחס לזכות העיון וציין פסק דין **לרמן בבית משפט מחוזי** וציין כי לא הועדה לא יכולה להתעלם מהסכם שכזה ולגלות אותו לציבור שיהיה אפשר להתנגד לו כי היה בסיס לקידום התכנית.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

לעניין הטענה בדבר הפקדת התכנית אחר המועד הקבוע בחוק מסר כי הוא מוותר על הטענה. לעניין ה-קנ"מ ציין כי התכנית הופקדה בקנ"מ 2500: 1 ובניגוד לתקנות שקובעות כי תכנית איחוד וחלוקה צריכה להיות ערוכה עפ"י מפת מדידה עדכנית כשרה לרישום בקנ"מ שלא יפחת מ-1250: 1. לא ניתן לפתור את זה בשלב היתרי בניה ויש לערוך את תשריט התכנית מחדש.

לגופה של תכנית טען כי יש עיוות שביצירת שני מתחמי תכנון שאינם קשורים אחד לשני שמחברים ביניהם ע"י רחוב הפרדס, מדובר בעיוות שאינו קל ללא נימוק מצדיק, והנימוקים שנתנו כי מדובר במתחמים אחרונים לתכנון בהוד השרון אינם מדויקים, כי יש עוד שטחים שנשארו ללא תכנון, אפילו בתכנית הזאת יש שטחים לא מתוכננים. לדעתו החיבור נוצר על מנת לדחוק את בעלי הזכויות הפרטיים במתחם בית הנערה למתחם הדרומי, גני צבי, שהוא מתחם פחות טוב עם ערכי דירות פחותים. ציטט מתמליל הדיון בהפקדת התכנית לעניין הבעייתיות שעלתה לנושא חיבור שני המתחמים. ציין כי כאן מדובר בשחזור זכויות לטובת נחל הדר. הנחל אינו קשור לשכונה וכל תושבי הארץ נהנים ממנו, ואין סיבה להטיל על הבעלים מעמסה להבטחת הסדרת נחל הדר. מי שנחל הדר נפל בחלקו שיפקיעו ממנו ולא ישתתף באיחוד וחלוקה. כך גם לגבי פארק בית הנערה שהוא פארק עירוני.

לעניין המטלות הציבוריות, ציין את הפסיקה בעניין **לרמן** לגבי הסכם שנעשה **בנווה צדק** למתן זכויות תמורת מטלות ציבוריות. בתכנית נתנו זכויות בשווי של 11 מיליון ש"ח לעיריית ת"א תמורת שימור, שיקום ושיפוץ בית הנערה. לא ברור איך התמורה נקבעה, ללא מכרז ועל חשבון הבעלים האחרים (בניגוד לנווה צדק, שם התוספת לא היתה על חשבון אף אחד).

התייחס לשימושים הסחירים המותרים במתחם בית הנערה כגון חנות ספרים, בית קפה וכו' שניתן היה להקצות אותם לאנשים בתוך המתחם ולא לעירייה. הפנה **לפסק דין של השופטת אגמון בעניין עיריית רמת גן**.

לגבי הנושא של קרוב ככל האפשר הדברים כבר נטענו. הוסיף כי במקרה זה, המתנגד נכנס עם מגרש בבעלותו לבד וזכויות התמורה הוקצו בשני מגרשים הרחק מחלקת המקור ובשפותות.

חוק התכנון והבניה קובע כי ביום אישור תכנית עם איחוד וחלוקה ללא הסכמה, כאשר יש איחוד כפוי, על העירייה לקנות באופן מידי את השטח במחיר מלא כפי שיקבע שמאי, אם הבעלים מבקש. לא ברור אם העירייה מודעת למשמעות הכלכלית של סעיף זה, נוכח העובדה שגביית היטלי השבחה אינה מיידית.

התייחס לצפיפות עפ"י תמא/35 נוכח ההפקעות הנרחבות בתכנית וציין כי על הצפיפות נטו להתבסס על הפקעה בשיעור של 40% עם פרשנות בהתאם למטרות התמ"א. ביקש להשמיט את תכנית הר/160 מהתכנית, כפי שהתקבלה התנגדותו לעניין זה במסגרת תכנית מח/263. הר/160 יצרה מקדם מעוות של 1.37 לטובת עיריית ת"א. טען כי דווקא לשטחים החקלאיים שברור שיפותחו בעתיד צריך להיות ערך גבוה יותר מאשר שטחי בית הנערה שבר/160 יועדו לשטחי ציבור. כמו כן ציין כי התכנית מאפשרת שחזור זכויות במתחם בית הנערה, טבלאות האיוון לא התחשבו בהפקעות קודמות לצרכי ציבור ודרכים, כל השטחים שהופקעו נכנסו שוב לאיחוד וחלוקה. לעניין ההכרזה החקלאית, הפנה **לפסק דין בית משפט עליון בעניין פתח תקווה**. השלבויות הקבועה בתכנית, לנושאים תחבורתיים, ניקוז וכו' מהווה בעיה במימוש הזכויות ויוצרת מנגנון של "כל הקודם זוכה" ואין לזה התחשבות במקדמי שווי. הסמכויות שהועדה המקומית לוקחת לעצמה או למי מטעמה, בהוראות התכנית, לעניין הנחת תשתיות מהוות פגיעה בזכויות הקניין. יש לפעול עפ"י החוק, כגון חוק הביוב, חוק תיעול ואחרים. בתכנית לא נקבע תקן חניה למתחם בית הנערה והסתפקו בהפניה לנספח הבינוי, ביקש לקבוע את התקן כעת. התכנית אוסרת

בניית חדרים על הגג במגורים ב' ו-ג', הנחיה זאת אינה ברורה ולדעתם מיותרת. קיימת בתכנית אי בהירות לעניין התנאים למתן היתר ולטופס אכלוס, יש להגדיר בבירור אילו תנאים להיתר ואילו לאכלוס.

שמאי שי סקיף, ציין כי חלקת המתנגד גרינפלד בחסר של כ-1.4 מיליון ש"ח בהקצאה, חלק מחלקת פלינט שנכלל באיחוד וחלוקה קיימת הקצאה בחסר של 400 אלף ש"ח, ביחס לחלקה כולה עם כל הבעלים, קיים חסר של 6.67 מיליון ש"ח.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

עו"ד וילצ'יק: ציין כי בחלקה של פלינט עוברת דרך שהיא לדעתם מיותרת. המתנגד מבקש כי חלקתו תוצא בכלל מהאיחוד וחלוקה.

עו"ד שלי רוזטל ב"כ רינה סנדרוב, מתנגדת בעלת זכויות החלקה 6 גוש 6442: על חלקת המתנגדת מוצע מגרש 2106 ליד הנחל במיקום מרכזי בתכנית והזכויות החדשות התקבלו רחוק ובקצה התכנית. התייחסה לחיבור "המלאכותי" בין שני המתחמים בתכנית וציינה כי חיבור זה יצר נזקים, בעלי הזכויות במתחם הועברו למתחם אחר ואין שוויון תכנוני בין המתחמים, בשים לב להבדלים ביניהם מבחינת אופי וסוג הבנייה. כ- 12 % משטח בעלי הזכויות במתחם הצפוני, בעלי הזכויות הפרטיים והקטנים, נולדו אל המתחם הדרומי. תכנית האיחוד והחלוקה אינה שומרת על שוויון בין בעלי הזכויות, הקטנים והגדולים. באופן ספציפי, חלקת ההקצאה 227 שהוקצתה למתנגדת היא בבעלות משותפת (למרות שקודם היתה בבעלות יחידה), נמצאת על צומת רחובות פרדס וזיבוטינסקי, מיקום סואן ורועש והמגרש נמצא על מגרש כדורגל קיים עם מפגעי רעש ותאורה. זה אולי המגרש הגרוע ביותר בתחום התכנית. התייחסה לשלבי הביצוע של הניקוז בחלק הדרומי של התכנית, ולכן ייתכן שהמגרשים לא יהיו ישימים כלל, יש לתת ביטוי לשלבויות במקדמים בטבלאות האיזון או לרכך את שלבי הביצוע.

כפתרון, מציעה להקצות את הזכויות לבעלים במתחם הצפוני בתוך המתחם עצמו, ללא צורך בניוד דרומה וזאת ע"י הגבהת המבנים במתחם הצפוני בקומה אחת בלבד ובבניוי מדורג שיתחשב בבנייה בקיימת.

הצעתה השניה הינה מתן זכויות לכל אחד מבעלי הזכויות במתחם הצפוני הן במתחם הצפוני והן במתחם הדרומי, ע"מ לשמור את עקרון השוויון. הצעתה השלישית היא העברת מתחמי הציבור לאזור הלא מיוער בבית הנערה או למתחם הדרומי ויצירת מתחמי מגורים שיאפשרו החזרת 12% מבעלי הזכויות שנוידו דרומה. התייחסה גם לשחזור הזכויות בתכנית.

מר יובל אלון, שמאי מטעם רינה סנדרוב, מתנגדת בעלת זכויות החלקה 6 גוש 6442: הצטרף לדברים שהועלו ע"י שמאים קודמים והפנה לחו"ד שהוגשה מטעמו. התייחס לטעויות בטבלאות האיזון, כגון הקצאת זכויות יתר לעיריית ת"א בשווי של 14 מיליון ש"ח, אי התחשבות בשלבי הביצוע וגורמי דחיית המימוש בטבלאות האיזון, הקצאת זכויות בניה בבית הנערה עבור שטחים שיעודם שצ"פ, שב"צ ודרכים. שטחים אלה היה צריך להביא אותם בשווי יחסי אפס מתחת לקו ולא להכניסם למצב נכנס. הפגיעה בחלקת המתנגדת הנה לפחות כמיליון ש"ח. במגרש שהוקצה למתנגדת עם שותף אחר נותרו כ- 13% זכויות שלא הוקצו לאף אחד ואין שותף שלישי. שמאי התכנית עשה עיגולים למשל בשווי היחסי של מצב המגרש היוצא, אולם בתכנית גדולה בסדר גודל כזה הדבר יביא להפסד כספי.

גברת רינה סנדרוב, מתנגדת בעלת חלקה 6 גוש 6442: ביקשה שוויון בחלוקת הזכויות ולקבל חלקה שיהיה ניתן למכור את היחידות בה בקלות ולא בצמוד למגרש.

עו"ד איריס אוסטורובסקי ב"כ קרסו פריזט חסון, חלקה 26 בגוש 6334 וחלקה 140 גוש 6443: הצטרפה להתנגדות של בעלי הקרקע שמיוצגים ע"י משרד גומינסקי והשמאית חווה כוגן ומוטי כסיף.

עו"ד שמואל אביב, ב"כ אורי עודד וליסה לב חלקה 25, 26 גוש 6442: פירט את ניסיונות העבר שלא צלחו לתכנון המתחם מול העירייה.

טען כי לא נערך שיתוף ציבור כנדרש, ונוצר מצב שהובאה לפתחה של הועדה המחוזית תכנית עם 600 דונם ועם הבעיות של מאות בעלים. עיריית הוד השרון לוקחת שטח ענק שיש בו עצים עתיקי

יומין שמסלקים אותם ומקצים את השטח לעיריית ת"א. בתכנית נעשה מאמץ מרוכז ומכוון להעדיף את עיריית ת"א במיקום, בריכוז הזכויות ובמקדמי הערך, והכל נעשה על חשבון התושבים במקום. התייחס להסכם בין עיריית תל אביב לחברת אביב שנודע עליו במסגרת הליך משפטי. לגבי ההתנגדות, משפחת לב אינה מעוניינת למקסם את הזכויות ולא בתוספות זכויות בניה ומבקשים לתכנן בניה נמוכה שתאפשר למשפחה לדורותיה לגור במקום ושהזכויות של המשפחה לא יועברו לאחרים. מוכנים להקצות את השטח לרחוב הגשר שיפתור את בעיות הגישה וכן שטח הפרדס המניב של 3 דונמים לטובת העירייה כפרדס חינוכי.

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

אדר' אורה שדות מטעם אורי עודד וליסה לב חלקה 25, 26 גוש, 6442: התכנית האסטרטגית של הוד השרון מדברת על שימור וייחוד מקומי וזה אינו קורה בנחלה של משפחת לב. מצינת את התכנית שיזמה משפחת לב בשנת 2007 על מקרקעיהם אשר בסוף התהליך לא אושרה. כעת המשפחה מבקשת להוציא את מקרקעיהם מתחום התכנית המוצעת בכדי שתוכל לשמר את מורשת החקלאות בתחום הפרדס בעל ערכי שימור ממדרגה ראשונה, אשר מציעה להקצות אותו לשטחי ציבור.

עוד ציינה כי הקו הכחול של התכנית שונה מהקו הכחול של נספח התנועה והפתרונות התחבורתיים המוצעים אינם ישימים ונמצאים בתכניות אחרות ומדובר במצב שווה ואי אפשר לממש את ה- 30 % מהזכויות.

שמאי שי סקיף, מטעם מתנגדים ובעלי זכויות בקרקע: שתי חלקות המתנגד קיבלו הקצאה בשלושה מגרשי תמורה, הקצאה בחסר של 1.25 מיליון ש"ח ורחוק ממחלקת המקור. באופן כללי יש בתכנית 42 מגרשים, 21 מתוכם הוקצו בשלמות, ומתוך זה 13 לעיריית תל אביב.

מר עודד לב מתנגד: פירט השתלשלות ההסכמים בין עיריית ת"א, חברת אביב שהביאו לכך שתי"א תקבל 740 יח"ד במיקום ובאיכות טובה יותר, שהם למעשה על חשבון המתנגד ועל השטחים שלו. בתמורה הוא מקבל מגרשים במושע עם 20 בעלים נוספים שמספרם עם הזמן יגדל ולעולם לא יתאפשר מימוש הזכויות. מציין כי נעשה להם עוול כי יהיה עניין לעיריית הוד השרון לשתף פעולה עם עיריית ת"א.

אדר' אורי ורנר מטעם המתנגד: הייתה ישיבה עם מהנדסת העיר להצגת התכנון לחלקות מטעם המתנגדים, בה התבקשו לעלות את הצפיפות ל- 10 יח"ד לדונם והגיעו ל- 9 יח"ד לדונם וכן ביקשו שהתכנון לא יפגע בתכנית המוצעת. ערכו את התכנית בהתאם לכך, ללא פגיעה או שינוי בתכנית הכללית, ואף התכנית כוללת פתרון תחבורתי לרחוב הגשר והרחבתו ל- 12 מ' על חשבון חלקת המתנגד. הגיש עותק מההצעה לחברי הועדה וליזמי התכנית.

עו"ד אביב: סיכם את ההתנגדות: התכנית אינה ראויה ולא היתה צריכה להגיע לוועדה המחוזית, את השטחים של משפחת לב ניתן לשבץ גם בתכנית זו ולשלב בה, יש יותר מדי שטחים ירוקים, נוכח הכוונה להקים פארק ענק במתחם תעש.

עו"ד מנחם נבנצל ב"כ אריאלה לסלו, רח' סמטת הירק: טען כי העירייה לאחרונה שיפצה את הרחוב, ואין צורך להפקעות נוספות ומבקשים להשאיר את המצב הקיים ולעגן זאת בתכנית.

מר רוני בנצלוביץ, מתנגד: ההתנגדות שלהם תומכת בגישת העירייה. פירט את ההשתלשלות הסטטוטורית לשטח להרחבת הסיבוב ברח' הסמטה שנמצא כי אינו תקני בהתאם למשרד התחבורה, ולכן יש צורך בהחזרת שטחי ההפקעה לבעלים. ביקש להטמיע את תכנית הר/260/5 שאושרה ע"י הוועדה המקומית בתכנית הנדונה. בסיכום עם העירייה נאמר כי העירייה המליצה על ביטול ההפקעה והוועדה מחוזית קבעה כי הדבר יבחן במסגרת התכנון הכולל. כעת מבקשים לבחון זאת בתכנון הכולל.

עו"ד צבי שוב ב"כ אסף רות נעמי, חלקה 241, 242: שתי החלקות הן בשטח של 8.5 דונם. במצב החדש מקבלים את תא שטח 116 בצד המערבי ו- 115 בצד המזרחי במגורים א'. ראשית ציין כי בטבלאות אין הגדרות מה גודל "תא שטח" ולא ברור מה ההגדרה ל"תא שטח" ומניח שהכוונה היא "מגרש". לגופו של עניין, ציין לגבי מגרש 115 כי לא מופיע בטבלה מה שטחו ולא ברור אילו חלקות נכנסות למגרש זה. בגלל שהחלקות הן ביעוד מגורים במצב הקיים, הן לא נכללו באיחוד

וחלוקה והתכנית לא עשתה סדר בכל השטחים שמחוץ לאיחוד וחלוקה וככל הנראה נדרשת פעולה תכנונית נוספת בהמשך, אולם מנגד התכנית העמיסה על שטח המגורים הקיים שמחוץ לאיחוד וחלוקה מגבלות נוספות שאין להן קשר לשטח המגורים הקיים (דרישה לתכנית עיצוב ובינוי לכל המתחם, דרישה לביוב, שלביות בה"ת) שפוגעות בו ובהמשך מימוש הזכויות הקיימות לו, מגבלות אלה אינן רלוונטיות לגבי שטחים אלה. תוספת הזכויות שניתנה בשטחים מחוץ לאיחוד וחלוקה הנה מינורית ביחס לזכויות שהוקצו לשטחים באיחוד וחלוקה ובניגוד לתקן 15, ובהתחשב בהפקעה של 2.5 דונם לדרך ושצ"פ משטח החלקה. כפתרון מציין כי חלקות 116 ו- 115 בנויים עליהן בתים ישנים וגובלות מדרום בבניה רוויה (מגרש 230) ואין מניעה ליעדן לבניה רוויה. על מנת לאזן בין מגרשים אלה לבין מגרשי האיחוד וחלוקה.

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

מר רחמים שרם מטעם אסף רות נעמי, חלקה 241, 242: לפי חישוב שערכו, התכנית הגדילה את השווי פי 5.2 ואילו בחלקות המתנגד עלו מ-8 ל-18 יח"ד צמודות קרקע, הגדלה של 1.8. על מנת לאזן את המצב יש להגדיר את המתחם למגורים ג' בדומה למגרש 230. העיר כי לא התחשב במחוברים ובהר/160 שהיו אמורים לתת להם עוד יותר.

מר עזרא לוי, מתנגד, תושב גני צבי: הוא מתגורר ברחוב הדבש. ההתנגדות היא לרוחב דרך מס' 51 שנקבע ל-35 מ' שיגרם למפגעי תאורה, זיהום אוויר, תחלואה, רעש. יגרם לירידת ערך. יש כוונה של קבוצת תושבים להפנות את הנושא ליועץ המשפטי ומבקר המדינה.

בנימין ואורית לוי, מתנגדים, חלקה 82 גוש 6443: התכנית אינה נותנת מענה לבנייה לזוגות צעירים. החלקה משמשת לחקלאות וסביבת המגורים היא כפרית. התכנית תגרם לרעש, זיהום אוויר ותפגע באיכות החיים ולוקחת את השטחים החקלאיים לטובת בניית וילות של 7-8 חדרים ללא פתרונות לזוגות צעירים, ביקשו לשקול את התכנית מחדש. לשאלה שנשאלה הבהיר כי יש להם חוזה חכירה לדורות.

אינג' יחיאל לצור, מתנגד ובשם אחרים: התייחס לתכנית קודמת שהוגשה ונדחתה ע"י הועדה המחוזית. סוכם עם עיריית הוד השרון שלא נתגד לתכנית ובתנאי שהצפיפות תהיה 10 יח"ד, אך לא דובר על הפקעות בשיעור של 50% – 60% ולאור הבניה צמודת הקרקע הקיימת, הבינוי יהיה מדורג כלפי המרכז בו יהיו מבנים של 16-18 קומות. מבקשים לאפשר תיאום תכנוני מול העירייה. הדרישה לחניה תת קרקעית ב-3 מרתפי חניה אינה כלכלית וגורמת להתייכרות הדירות, הציע להעלות את הבניה לגובה בשתי קומות ולאפשר חניה עילית. ביחס לרחוב ברוחב של 35 מ' ציין כי הרחוב מתחבר למצב קיים ברוחב של 16 מ' ולא ברור למה נועד רוחב של 35 מ' וכי אין התייחסות לערך הדירות לאורך ציר זה. בתוספת של 2 קומות ניתן לאזן את התכנית מבחינה תכנונית וכלכלית - קניינית. התייחס לאי בהירות בעניין הצפיפות המותרת בתמא/35 וביקש שלא להשאיר את הנושא מעורפל.

עו"ד מאיר שפירא, ב"כ בהאנא, שפירא, יחיאל: מפרט את ההשתלשלות הסטטוטורית והמשפטית של התכנית שהוכנה לחלקת המתנגדים אשר סורבה ע"י הועדה מחוזית. הציע לפתור את הבעיות בתכנית ע"י העלאת קומות ובניית מגדלים ויצירת מרחבים פתוחים.

עו"ד שמואל אביב: העיר כי חברו, עו"ד לנדה, ב"כ משפחת לנדאו, ביקש למסור כי לקוחותיו מצטרפים לטענות שהוגשו בשם רחוב הגשר, ומסב תשומת לב הוועדה להתנגדות שהגיש.

מר אלכסנדר כהן, מתנגד בשם דיירי רח' הפרדס: התכנית מוסיפה כ-4,000 כלי רכב בנוסף לאלפי יח"ד שנבנו במערב העיר בשנים האחרונות, שיעברו דרך רחוב הפרדס המהווה אחד העורקים הראשיים בעיר. מדובר בכביש צר שלאחרונה התווסף לו קו אוטובוסים ושאינו מסוגל לקלוט כמויות רכבים אלה. בתכנית הר/1302 ישנו כביש ברוחב 28 – 32 מ' מכיכר הציונות עד לתכנית הנדונה שיש בו בכדי לפתור את הבעיה. על כן מבקש לקבוע בהוראות התכנית כי לא יינתנו היתרי בניה או עבודות בקרקע בתחום התכנית עד לסלילת הכביש שבתחום הר/1302 אשר ינקז את התנועה עד לכביש 402. בתכנית חסר תסקיר השפעה על הסביבה בנושא תחבורה. מבקש להבהיר כי לא קיבל את התייחסות הועדה מקומית להתנגדויות וזאת עפ"י התקנות.

עו"ד ירון אלישע, ב"כ מילשטיין מנחם ויעקב, שינמן שפרה, חלקה 7 גוש 6443: חלק מהטענות הוצגו ע"י השמאית נחמה בוגין. שלושת הבעלים הם אחים ולפי תקן 15 יש לראותם כבעל זכות אחד בהיותם בני משפחה. בטבלאות ההקצאה יוחדו להם שני מגרשים וצריך לרכז אותם במגרש אחד. מגרשי התמורה רחוקים מחלקת המקור ובניגוד לסעיף 122 לחוק התכנון. אין מקום להבחין בינם לבין חלקה 6 הצמודה להם שנשארה במקום. הזכויות הועברו מאזור מגורים א' שהוא מקום טוב יותר לאזור פחות טוב ללא מתן ביטוי לכך בטבלת האיוון. יש לצמצם את הפגיעה למינימום.

מר אלי לוי, מתנגד מטעם עיריית ת"א-יפו: פירט את ההיסטוריה של מתחם בית הנערה ואת המהלכים התכנוניים שנעשו בו. הדגיש כי מדובר בשטח בהיקף של 132 דונם, כי המבנים בו נבנו כדן, ושימשו מוסדות מכובדים במשך השנים. יש לתת ערך ראוי למבנים הקיימים אשר יוכלו לשמש את עיריית הוד השרון כמבני ציבור. השטח אינו מוזנח ונטוש כפי שנטען, אלא תוחזק באופן שוטף ע"י עיריית ת"א. ציין כי לא קיימים הסכמים עם עיריית הוד השרון או עם הועדה מקומית, היה הסכם קומבינציה עם אביב ועכשיו עיריית ת"א מקדמת את זכויותיה בתכנית.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

ההפקעה המרובה בתכנית מהווה פגיעה בעיריית ת"א ולכן מן הראוי שת"א תקבל את זכויותיה במרכז התכנית או מסביב לה. בעבר הסכימו ל- 80% הפקעה ובתנאי שהעירייה תקבל זכויות משמעותיות והמליצו על מגדלים 18 – 20 קומות.

אוהד דנוס, שמא מקרקעין מטעם עיריית ת"א: בבעלות עיריית ת"א כ- 130 דונם, שזה כרבע מהשטח שנכנס לאיחוד וחלוקה. וכ- 80% מהשטח מיועד להפקעה והזכויות התקבלו במקום אחר אומנם עפ"י חוק קרוב ככל האפשר. המבנים הקיימים במתחם משמשים כמוסד ציבורי ונבנו כדין, יש מקום לתת תוספת למקדמים עבור שטח חקלאי מפותח ביחס לשטח שאינו מפותח. לדעתם ייתכן שהמקדם אף צריך להיות 1.5. לנושא השימור ציין כי קיימת הנחיה ברורה שהשימור יעשה ע"י ת"א למרות שהשטח נלקח ממנה, ולכן יש לנכות את עלויות השימור מהשווי החדש אך לא צריך להוריד אותן מהשווי הקודם. ההפחתה למושע שניתנה בתכנית אינה מספקת, לא ניתנה התייחסות מספקת למגרשים לא רגולריים. כל אלה מביאים לכך שמגיע לעיריית ת"א תוספת של כ- 48 יח"ד, בערך של כ-37 מלש"ח.

לעניין הצפיפות הבהיר כי מדובר בצפיפות נמוכה שאינה משקפת את צרכי המשק ואת מה שנדרש בציבור ועם ההפרשות הגדולות לשטחי ציבור מייצרת דירות ענק שהשוק לא צריך אותם ומבקש לחשוב על הגדלת הצפיפות. רצוי לנסות להגדיל את היקף הבנייה ואולי לצמצם את ההפרשות לצרכי ציבור בבית הנערה ולשלב בו מגורים ולפתור את בעייתם של חלק מהמתנגדים. הדגיש לסיכום כי העירייה כבעל זכויות גדול בתחום התכנית מעוניינת שהתכנית תקודם, וכי בסך הכל נעשתה בטבלאות עבודה מקצועית וראויה, הגם שיש לעירייה את הערותיה כפי שפירט.

עו"ד אמיר דנוס, ב"כ יגאל אשכנזי, חלקה 9 גוש 6442: עמד על עיקרי הדברים מבחינת המתנגד. על אף שקיים הסכם שיתוף בחלקת המתנגד התקבלה הפחתה עבור מושע. זכויות התמורה נתנו במקומות מרוחקים למרות שניתן להקצות במגרש. הזכויות של המתנגד פוצלו לשלושה מגרשים וכתוצאה מכך קיבל חלקיקי אחוז, למעשה מאיינים לו את הזכויות. ביקש להגדיל זכויות ולהגדיל צפיפות לרווחת כולם והמתנגד.

מר מאיר גבאי, דוד ורבה גבאי, מתנגדים, חלקה 11 גוש 6443: מחזיקים בחצי חלקה, זכויות התמורה התקבלו בחלקה 214 בשווי של 25% ב- 48 יח"ד. אין להם טענות לגבי המיקום. התנגד לצפיפות הבניינים ולמרווחים בניהם ולחיבור המבנים זה לזה כי הדבר מוריד את ערך הדירות ומקשה על הליך השיווק. ביקש להגדיל את שטח המגרש ולרווח את הבניה שלא תהיה בקיר משותף. כמו כן מתנגדים לתוספת השותפים בזכויות כי יהיה קשה להגיע להסכמים ומבקש לקבל זכויות במפרוז.

עו"ד אמיר יקותיאל, ב"כ הימנותא בע"מ ובעלי קרקעי פרטיים: הסביר כי הוא מייצג את הימנותא ובעלי קרקע פרטיים. סקר את הטענות מטעם הימנותא וציין כי את טענות הבעלים הפרטיים יציג עו"ד מיכאלי ממשדו. הימנותא מבקשת שהשטח בבעלותה, 28 דונם, לא ייכלל בקו הכחול של התכנית על מנת שבעתיד תוכל להגיש תכנית נקודתית. בתכנית אין שיוויון בקבלת הזכויות, והצפיפות אינה תואמת תמא/35. הימנותא הנה חברה של קק"ל ועירוב הזכויות עם בעלים פרטיים מהווה בעיה עם מכרזים בעתיד.

עו"ד אבי מיכאלי ב"כ בעלים פרטיים, חלקה 238 גוש 6442: מתנגדים להכללת החלקה בתחום התכנית ומבקשים להחריג את חלקתם מהתכנית ולהתקדם עם תכנית הר/35 שהוגשה מטעמם לפני כשנתיים. מדובר בחלקה של 9 דונם, עצמאית ואינה תלויה בחלקה אחרת, בעלת ערך גבוה מאוד, קיים פיתוח מלא ואפשר להתחיל בבניה מידית. בתכנית המוצעת הזכויות פוזרו לחלקות שונות. התייחס לצפיפות הנמוכה מתמא/35 וביקש צפיפות של 10 יח"ד נטו כמו בתכנית שהציעו, וניתן גם יותר. הוסיף כי באזור גני צבי השווי של הקרקע נמוך יותר, וכי החלקה שלהם היא חלקה בפיתוח מלא, וכי העתקת הזכויות תגזור עיכוב של מספר שנים במימוש. ציין כי בין בעלי הזכויות בחלקה גם זוגות צעירים.

מר עזריאלי מתנגד מטעם ד"ר בועז ברזילי ואחרים, חלקה 7: חלקות התמורה רחוקות ככל האפשר מחלקת המקור ופיזרו את הזכויות, הכל בניגוד לתקן 15 ולחוק. ביקש להגדיל את הזכויות, לרכז ולאחד את זכויות התמורה ליחידות שלמות ככל האפשר, לשנות את מיקום מגרש התמורה. הציע את מגרשים 208 ו- 210 ותוספת יח"ד ע"י הגדלת הצפיפות.

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

מר ציון עופרי, שמאי מקרקעין, מתנגד בשם אמיר ומיכל ויסמן, חלקה 41 גוש 6443: יש לנתק את שני מתחמי התכנון שבתכנית, המתחמים אינם קשורים זה לזה והחיבור בניהם יוצר את עיקר החוליים של התכנית והניתוק יפתור את מרבית הבעיות, את סוגית עלויות השימור, נושא "קרוב ככל האפשר", את עניין הקנה מידה של התכנית, את עניין החסר בזכויות התמורה. הפיצוי לעיריית ת"א בזכויות בא על חשבון הבעלים והמתנגדים, יש לפצות את העירייה בכסף. חלקת המתנגדים היא צמודת דופן עם זמינות גבוהה וזכויות התמורה פוצלו בשני מגרשים, מבקשים לאחד אותן.

מר שי סקיף, שמאי מקרקעין, בשם חנה בכר, שמעון קטעי, חלקה 41, 165 גוש 6442: לעניין האיחור בהגשת ההתנגדות, ביקש מהועדה לבדוק אם הבעלים קיבלו את ההודעה כמתחייב בתכנית איחוד וחלוקה. חלקה 41 קבלה הקצאה בשני מגרשים. ההקצאה בחסר של 8.9 מיליון ש"ח. קיים הסכם שיתוף בחלקה ומבקשים הקצאה בנפרד במגרש תמורה אחד. בחלקה 165 יש חסר של כחצי מיליון ש"ח.

עו"ד ארז ספיר, ב"כ ישי ושיירה דויד, חלקות 256, 305 ו- 89 גוש 6442: מתנגדים לשינוי אופי הסביבה הכפרי של שכונת הדר וזאת בניגוד לכתוב בהוראות התכנית שמציינת את השמירה על האופי הייחודי של השכונה. לא ניתנה הדעת בתכנית לבעיות תחבורה וניקוז. שדרת ברושים קיימת מזה עשרות שנים ברחוב הסוכנות אינה מאפשרת הרחבת הכביש. התכנית במתכונתה המוצעת תביא לפגיעה בערכי המקרקעין של המתנגדים ומבקשים כי במגרשים 218, 219 תהיה בניה צמודת קרקע בהתאם לאופי הקיים. מבקשים להיזק את מבני הציבור הסמוכים.

עו"ד גולנברג, ב"כ אמודאי יוסף, חלקה 98 גוש 6442, רח' התכלת 19 א': הבהיר לוועדה כי האיחור בהגשת ההתנגדות נבע מכך שהמתנגדים לא קבלו הודעה על הפקדת התכנית כמתחייב, ההודעה נשלחה לבעלים הקודמים. שני שליש מהחלקה נמצא באיחוד וחלוקה ושליש לא נכלל. מתנגדים לפיצול החלקה ופיזור הזכויות. למתנגדים היה שותף אחד בחלקה וכעת יש 20 או 30 שותפים ולא יהיה ניתן לממש את הזכויות ומבקשים לאחד את כל זכויות התמורה בחלקה או בניין אחד. יש להקצות למתנגדים יותר זכויות עבור הפגיעה בהם.

עו"ד עידן הורי, ב"כ בעלי קרקע חלקה 74 ו- 75 גוש 6443: פירט את המועדים לקבלת ההודעות מהועדה מקומית על הפקדת התכנית והגשת ההתנגדות. בעלי הזכויות (5 משפחות) התקשרו ביניהם בהסכם שיתוף ומעוניינים לעשות פרויקט בניה משותף, והתכנית פיצלה אותם ל- 4 מגרשים שונים. מבקשים לרכז את כל זכויות התמורה למגרש אחד. זכויות התמורה הוקצו בסמוך לכביש ברוחב 35 מטרים, ביקש שטבלאות האיוון יתחשבו במיקום בסמוך לכביש ברוחב כזה.

מהלך הדיון הפומבי מיום 16.2.14 - המשך התגובות דיון שני -

יו"ר הוועדה: פתח וציין כי כפי שנכתב בהחלטה, לאור החלפת חברת הוועדה נציגת שר הבריאות, שלא חשה בטוב במהלך הדיון הקודם והוחלפה ע"י נציגה אחרת, הוועדה תאפשר לכל מי שטען בדיון הקודם עד השעה 10:30 בבוקר ומעוניין בכך, להשמיע שוב את התנגדותו. הדגיש כי האפשרות שניתנת בשלב זה היא להשמיע שוב את ההתנגדות בלבד.

עו"ד נעמי וייל: לבקשתה, חזרה על התנגדותה והתמקדה במספר נושאים. התכנית לא פרטה את כל הרחובות הרלוונטיים לתכנית. הבה"ת שנערכה היתה פגומה וצריך לערוך אותה מחדש. הבה"ת התעלמה מכ- 1,500 יח"ד הכלולות בתכנית הר/ 1320, ויש סתירות בנושא הפתרונות התחבורתיים בין שתי התכניות. יש להקפיא את התכנית ולהחזירה לביקורת משרד התחבורה. לגבי הבינוי, יש ליעד את האזור לבניית צמודי קרקע ובשטח המנהל הפונה לשטח פתוח ניתן להעביר אליו את תוספות הזכויות והגדלת יחידות הדיוור ויש אזורים עירוניים אחרים שמתאימים לכך. בנוסף, נדרש לערוך מסמך סביבתי. באזור יש רחובות צרים, ובסמוך לבתים בכפר הדר שהם צמודי קרקע, ייבנו מבנים גבוהים במסת בנייה גדולה.

מר רפאל בן מרדכי, מתנגד בשם אשתו, אריקה בן מרדכי: ביקש להשמיע את ההתנגדות בשם אשתו שלא יכלה להגיע, שכן היא הגישה התנגדות אך לא זומנה לדיון הקודם. ציין כי גם הוא הגיש התנגדות ולא זומן, אך אינו ערוך להציג את התנגדותו. העיר בפתח דבריו כי קיבל ביום חמישי לפני הדיון את התייחסות הוועדה המוקדמת המשתרעת על פני 58 עמודים, ולא הספיק ללמוד אותה.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

הבניה והצפיפות המוצעים בתכנית אינם תואמים את הבניה הקיימת בסביבה המאופיינת ע"י בניה צמודת קרקע. מודע לכך כי הצפיפות נקבעה בתמ"א/35, אך על הצפיפות להיות בהקשר תכנוני במקום, כמו שיש אזורים שניתן לבנות בצפיפות מעל 20 יח"ד, אפשר לבנות במקום אחר פחות מ-10 יח"ד. התכנית אינה מתאימה להקשר הסביבתי שלה ואינה תואמת את אופי המקום הכפרי. יש לשמור על האזור בהתאם לאופייה של הוד השרון "כעיר ירוקה". התכנית כוללת שתי רמות של צפיפות, האחת גבוהה במתחם בית הנערה והשנייה של יתר המתחמים. קיים חשש שהדבר יביא למהלכים משפטיים שבסופם יגדילו את הצפיפות בכל שטחי התכנית. ביקש שהצפיפות תהיה הנמוכה ביותר שאפשר. טען עוד כי התכנית אינה נותנת מענה תחבורתי מספק, ולשם כך נדרשת תכנית מתאר של כל העיר. ציין כי הוא הגיש בעבר תכנית נקודתית על החלקה בבעלותו בשטח של כ-2.5 דונמים ונדחה עקב העדר ראייה כוללת, וזה נכון לגבי התכנית הנדונה. לכן, יש לדחות את התכנית עד להשלמת תכנית המתאר העירונית, או לחלופין לאפשר גם לבעלי שטחים גובלים להגיש תכניות, שלא ידחו בטענה שנדרשת תכנית מתאר עירונית.

יו"ר הועדה: ציין כי יש בוודאי עוד מתנגדים שירצו להעלות טענה זו לגבי התייחסות הועדה המקומית ולכן אין צורך לחזור עליה. העיר כי ההתייחסות הגיעה גם לוועדה המחוזית ביום חמישי, שכן ישיבת הועדה המקומית היתה ביום רביעי.

אדר' שלום קלנר, מתנגד, חלקה 219: הציג את נושאי ההתנגדות. מתנגד להרחבת הרחוב בו הוא מתגורר מ-10 ל-12 מ', מדובר ברחוב קיים עם גדרות שמתגוררות בו רק 12 משפחות ואין צורך בהרחבה. הועדה מקומית קבלה את הטענה. כמו כן מתנגד לשב"צ בשטח של 5 ד' שנמצא בעורף החלקה, אין היגיון תכנוני למיקום השב"צ במיקום המוצע ויש לרכז ולשלב את השטחים הציבוריים בשטח הגדול המיועד לפארק שישירת את כל התושבים. לעניין התחבורתי מציין כי האזור כבר כיום סובל מעומסי תנועה ואינו מאפשר תוספת של אלפי יח"ד.

עו"ד וילציק: העיר כי חבר הועדה יוסי ברודני לא נכח בדיון שהתקיים ביום 12.1.14.

מר יוסי ברודני, ראש עיריית גבעת שמואל, נציג הרשויות המקומיות, נכח בשעה הראשונה של הדיון ולאחר מכן עזב.

תגובות הועדה מקומית להתנגדויות שהועלו בפני הועדה:

מענה כללי:

אדר' שרון גלוטר, אדריכלית העיר, מנהלת אגף תכנון, עיריית הוד השרון:

כללי: בהמשך לדיון שמיעת ההתנגדויות שהתקיים בתאריך 12.1.2014 בו הועלו טענות המתנגדים בהרחבה, נעשתה חשיבה תכנונית חדשה שהוצגה בפני הועדה המקומית בשבוע האחרון ובה המגמה הייתה ללכת לקראת המתנגדים ולקבל את מרבית הטענות שלדעתם הן הגיוניות וסבירות. סבורה כי ההתנגדויות השונות עזרו לשפר את התכנית ולייצר תכנית שהיא יותר מתואמת ומוסכמת. היום יוצג בפני הועדה תשריט מתוקן, שלדעתם יותר מוסכם ומתואם ויענה על רוב ההתנגדויות. התשריט הוצג בפני הועדה מקומית שבירכה על התוצאה ועל ההליך שנעשה במענה להתנגדויות.

לעניין הצפיפות: היו טענות שהצפיפות גבוהה מדי או נמוכה מדי. הצפיפות בתכנית המוצעת נמצאת באמצע ומהווה פשרה בין הטענות לצפיפות גבוהה מדי לבין הטענות כי הצפיפות נמוכה מדי. במתחם האיחוד והחלוקה ששטחו כ-516 ד', הצפיפות הינה כ-10.13 יח"ד, זה ברף תחתון של תמ"א/35. לתכנית צורף מתחם נוסף בן 114 ד' שנדרש תכנונית, וחלות בו תכניות קודמות ומיועד לצמודי קרקע והצפיפות בו נקבעה בהתאם לאופי המתחם הקיים. חישוב הצפיפות ביחס לתמ"א/35 נעשה בתיאום עם לשכת התכנון ואושר כי הצפיפות בתכנית תואמת את החלטת ההפקדה. בנוסף לעניין ההתאמה לתמ"א/35 היו מגעים מול מינהל התכנון. הצפיפות תואמת את הצפיפות הקבועה בתכנית המתאר הוד השרון שנמצא בהליכים מתקדמים בלשכת התכנון לקראת דיון בוועדה המחוזית. הדגישה כי המציאות העירונית משתנה והדרישה לדיון ותוספת שטח לבניה משתנה גם היא.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

לבקשה לתוספות יח"ד ציינה כי הוראות התכנית קבעו שלבי ביצוע לתחבורה, לביוב, למים, לניקוז לפיתוח השטחים הציבוריים וזאת החל מההיתר הראשון. שלבי הביצוע בחנו את הקיבולת של מערכת הדרכים הפנימיות והחיבורים מחוץ לגבולות התכנית. בחינת מערכת התשתיות מראה שהתכנית ממצה את הסטרוקטורה העירונית ואין אפשרות להוסיף עוד יח"ד. תוספת יח"ד מחייבת הגדלת ההפקעות מעבר למוצע כעת (בשיעור של 60%), על מנת לאזן את הפרוגרמה לשטחי ציבור. העירה בהקשר זה כי שטח בית הנערה למרות גודלו, אינו מתפקד כשב"צ רגיל וזאת לאור אופיו המיוחד שכולל שדרות עצים ומבנים לשימור. בנוסף לכך תוספת יח"ד תחייב הגבהת המבנים שיש בה להפר את האזון העדין שבתכנית.

לטענות כי הצפיפות גבוהה מדי: התכנית הנדונה באה במקום 4-5 תכניות נקודתיות נפרדות שהוגשו בעבר לוועדה מחוזית שהצפיפות המצטברת בהן עולה בהרבה על הצפיפות המוצעת בתכנית, ואשר הציעו כ- 3,000 יח"ד. הועדה מחוזית קבעה בהחלטותיה כי על הועדה המקומית להגיש תכנית כוללת לכל האזור תוך שמירה על האינטרס הציבורי, דרכים, שטחי ציבור, מבנים לשימור וכו'. התכנית הנדונה שהוכנה על ידי הועדה המקומית, מציגה צפיפות נכונה ומתאימה יותר לעיר ולאזור בהשוואה לתכניות נקודתיות שהוגשו, ושמה דגש מתאים על הייעודים הציבוריים. סבורים אפוא כי הצפיפות אינה גבוהה מדי.

יחד עם זאת, מומלץ להוסיף עוד טיפוס בינוי נוסף לתכנית המופקדת, טיפוס C, שיהיה בכל מקום שהבנייה המוצעת גובלת או קרובה לבנייה צמודת קרקע. ממליצים שהטיפוס יהיה קשח ולא יהיה ניתן לבקש בו הקלות בגובה או בחתך הבינוי.

אדר' עידן בר, עורך התכנית: מציג את תשריט הבינוי המתוקן מטעם הועדה מקומית שכולל חתך הבינוי החדש, טיפוס C שירחיק את חזית הבניה החדשה שפונה אל השטחים המבונים וצמודי הקרקע. החתך יכיל 5 קומות: קומת קרקע חלקית, שתי קומות מלאות, ובשתי הקומות העליונות נסיגה של 8 מטרים מעבר לקו הבניין לכיוון הבתים הבנויים וצמודי הקרקע. בנוסף לכך בכל הממשק בין הבניה הקיימת לבניינים החדשים יהיה כביש מפריד בין 8 ל- 12 מ'. בנוסף, יצרו למגרשים הקיימים, לבקשת חלק גדול מהם, חזית אחורית שתאפשר גישה לבניה חדשה במידה ותהיה. כל הבניה בטיפוס C תהיה מדורגת ומקובעת שלא ניתנת לשינוי ע"י הקלות ותוספות.

בנוסף, מקובלת הבקשה להעברת שטחי מוסדות הציבור מתחום המגורים א', ויש בה הגיון תכנוני. מוצע להעביר את השטחים הציבוריים למקום נפרד שלא מפריע למגורים הקיימים.

לבקשות שהועלו ליצירת מרכזים מסחריים קטנים שכונתיים, ההמלצה היא להצמידם לאזור מוסדות הציבור שאינם מפריעים לבנייה קיימת.

מעבר לזה הם מציעים פתרונות להתנגדויות פרטניות שנשמעו. למשל, לעניין גודל מגרש מינימלי, מציעים כי במגרש בגודל 1,200 מ"ר יתאפשר מימוש 3 יח"ד בכל המגרשים.

בחלק הדרומי של התכנית מציעים לקבל את התנגדויות בדבר חלוקת החלקות. השאירו את החלוקה ההיסטורית והוציאו את כביש החלוקה ואת הרצועה הירוקה. בנוסף, הבניה תתאפשר עפ"י המצב הקיים עם הפוטנציאל של התוספת. החלוקות הוצאו מאיחוד וחלוקה ומימוש הזכויות לא יהיה מותנה בשלבויות הביצוע של התכנית הכללית.

רחוב הירק צומצם ל- 10 מ' ומוצע כדרך משולבת כדי שתעמוד בתקנים. הסובה שחתכה את המגרשים בקצה בוטלה והמגרשים הושלמו עפ"י שטח המקורי.

ביחס לשטחים שנמצאים באיחוד וחלוקה לבניה רוויה במתחם הצפוני ולטענות בעלי הזכויות כי זכויות התמורה שלהם הוסטו מהמתחם הצפוני אל הדרומי, נעשתה חשיבה תכנונית מחודשת ומוצע להעביר 200 יח"ד מהמתחם הדרומי אל הצפוני כדי לאפשר לבעלי הזכויות בחלק הצפוני לקבל את זכויות התמורה בחלק זה.

מפרט את השינויים התכנוניים שנעשו בתשריט עקב העברת הזכויות. בתכנית החדשה נעשה תיקון במגרש הכדורגל והצומת שחצתה את המגרש הועברה לחלקו הדרומי של השב"צ והוסף מרכז מסחרי קטן לצרכים מקומיים. הצפיפות באזור המגורים הקיים הורדה במעט מתוך

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

התחשבות בתושבים במקום. נעשו תיקונים נקודתיים במטרה לתת מענה לנושאים שהועלו ולהביא לשיפור ציבורי בתכנית.

מר שאול רוזנברג, שמאי התכנית: ציין כי בעקבות העברת הזכויות למתחם הצפוני, כל בעלי הזכויות במתחם הצפוני יוכלו לקבל את חלקות התמורה במתחם זה. ציין כי במצב הנוכחי, בעלי הזכויות במתחם הצפוני מקבלים כ-220 יח"ד תמורה במתחם הדרומי, ומספר יח"ד שעבר למתחם הצפוני הוא כ-230 יח"ד.

מענה מפורט לטענות שהועלו:

אדר' שרון גלוטר, מר שאול רוזנברג, שמאי התכנית אדר' עדן בר מתכנן התכנית, עו"ד עזרא קוקיא יועמ"ש הועדה מקומית:

לטענות של עו"ד דודו יצחקי חלקה 22 גוש 6442: ביחס לטענה לתכנית הר/160 שהיא תכנית מופקדת בלבד, ולא מאושרת, המליצו לקבל את הטענה ולתקן את כל מסמכי התכנית לרבות בטבלאות האיזון בהתאם לכך.

שמאי התכנית ציין כי תכנית הר /160 צוינה בטבלאות ההקצאה מלכתחילה כתכנית מופקדת ולא מאושרת.

לעניין מקדם השווי שנקבע למתחם בית הנערה, מול השווי של מקדם אחד לשאר שטחי התכנית מבהיר כי מדובר במכלול שלם. מקדם השווי לקרקע שלא במתחם בית הנערה נקבע עפ"י המאפיינים של קרקע חקלאית. לדבריו, יש לדחות את הטענות שמדובר בקרקע חקלאית עם זכויות בניה עפ"י 6/R, נוכח הוראות תכנית מתאר מחוזית תמ"מ/3 (סעיף 1.5) אשר עם אישורה ביטלו את הזכויות הלא חקלאיות בשטח חקלאי מוכרז. על כן התייחסו לשטחים אלה כקרקע חקלאית אמנם, עם פוטנציאל לפיתוח.

מתחם בית הנערה, בשטח של כ- 132 דונם, כולל שטח שב"צ עפ"י תכנית הר/160 המופקדת, כמפורט במסמך העקרונות ולא כפי שניתן להבין מדברי ההסבר כאילו זו תכנית מאושרת. אם הר/160 הייתה מאושרת, מקדמי השווי היו גבוהים הרבה יותר. מתחם בית הנערה כולל 3 מתחמים, שב"צ בגודל של 30 ד', שטח חקלאי של כ- 101 ד' מתוכם כ- 35 ד' שטח חקלאי לא מוכרז וכ- 66.5 ד' שטח חקלאי מוכרז. בעת הכנת הטבלאות הוחלט לעשות אבחנה בין השטחים החקלאים כאחד (מוכרז ולא מוכרז) לבין השטח לבניני ציבור לפי הר/160 המופקדת (ולא בין שלושת סוגי השטחים), כאשר הערך ניתן לשטח ציבורי במצב מופקד, דהיינו עם רמת פוטנציאל גבוהה יותר וזאת נוכח העובדה שהתכנית הר/160 מופקדת זמן רב ומוסדות התכנון לעולם לא ביטלו אותה (בהקשר זה הפנה להחלטות בתביעות הפיצויים של תמ"מ/3 /21). כמו כן, יש לזכור כי במתחם בית הנערה בנויים מבנים שנבנו לאורך ההיסטוריה כמוסד חינוכי וישנם מבנים רבים שנמצאים בקרקע לשטחי ציבור, בקרקע חקלאית מוכרזת ולא מוכרזת. לאור כל זאת, ניתן מקדם של 1.8 לקרקעות במתחם בית הנערה ביעוד שב"צ לפי הר/160 המופקדת, והמקדם המשוקלל שניתן לקרקע החקלאית במתחם בית הנערה (מוכרזת ולא מוכרזת) הוא 1.25 (לעומת קרקע מוכרזת שמקבלת מקדם 1).

לשאלת יו"ר הוועדה הבהיר כי זו הקרקע היחידה בתכנית שהיא קרקע חקלאית לא מוכרזת, וכי קרקעות אחרות שיש עליהן מבנים נתפסו כקרקע למגורים ויצאו מחוץ לרה-פרצלציה.

מציין כי למרות שתקן השמאים מחייב להביא תרומת המבנים הקיימים בחשבון בעת עריכת טבלאות האיזון, המבנים במתחם בית הנערה לא הובאו בחשבון שכן תרומת המבנים הובאה בחשבון בחישוב הפוטנציאל של הקרקע, ואזי אין מקום להתחשב בתרומתם הפיזית כדי שלא להתחשב בכך פעמיים.

התייחס לטענה כי כל שטח התכנית סומן בתכניות המתאר הארציות והמחוזיות כשטח לפיתוח עירוני ואין מקום להבחנה השמאית בין סוגי הקרקע. בעניין זה הפנה לעמדת המדינה בתיקי תביעות הפיצויים לגבי תמ"מ/3/21 וציין כי בתכנית המתאר מדובר ביעודים "צפים", ועד לאישור תכנית מתאר או מפורטת, מה שקובע הם היעודים "מתחת" לתמ"מ/3/21. על כן נדרשת האבחנה

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

בין ייעודי הקרקע לקביעת שווי. בנוסף, יש בתמ"מ 21 / 3 את הוראת סעיף 10 המחייבת לעביר לאישור הולקחש"פ תכניות שחלה על קרקע חקלאית מוכרזת. מכל מקום, בבית הנערה הדגש הוא על הפוטנציאל המוסדי ולא על שאלת קיומה של הכרזה.

לטענה בדבר הכללת עלויות השימור במתחם בית הנערה בטבלאות האיוון, יועמ"ש הועדה מקומית ציין כי מדובר בשימור שהוא חלק ממטרות תכנית המתאר (כפי שמוגדרות בסעיף 61.3 לחוק התכנון והבניה), **ופסק דין לרמן** שהוזכר ע"י המתנגדים, אינו חל במקרה שבפנינו כי שם נקבע שמדובר על מטלות והוראות שלא יכלו לבוא בגדר מטרות תכנון בתכנית מתאר. השימור הינו מטרה מובהקת ומבורכת שלשמה החליטה הועדה המחוזית לאחד את כל המתחמים ואת התכניות החלקיות שהוזכרו לתכנית אחת שתשקף את התכנון האורבני הרצוי והמתאים לחלק זה בעיר, כולל שימור המבנים והעצים הקיימים במתחם. מדובר במטלה, כמו מטלת הריסה, שנדרשת לצורך מימוש זכויות, והיא משתקללת לתוך טבלאות ההקצאה והאיוון.

שמאי התכנית, הבהיר כי הוראות השימור משפיעות אך ורק במצב החדש וכי במצב הנכנס אין בתכנית הוראות שימור. שימור המבנים יכול להיעשות או במסגרת שטח ציבורי או במסגרת שטח פרטי. אם היה מדובר בשטח פרטי, מבחינה שמאית אין ספק שיש להביא בחשבון את עלויות והוראות השימור בתוך טבלאות ההקצאה. עלויות השימור, במקרה זה יש החלטה של הועדה המחוזית ויש הוראות של התכנית שמדברות על שימור.

עפ"י אומדן שימור ראשוני שנערך ע"י משרד האדריכלים מימר נאור עבור הועדה המקומית הן כ-9.6 מלש"ח, ומשקפות את שימור המעטפת בלבד, ואינן מתייחסות לשימור פנימי, וללא חידוש מערכות או השמשת מבנים. אחרת העלויות היו גבוהות בהרבה. בהכנת הטבלאות החשיבו תוספת לעלויות בלתי צפויות של 15 אחוז, והגיעו לעלות שימור של 11 מלש"ח.

לטענה לעניין השימושים המסחריים בתוך המבנים לשימור, ההמלצה היא לדחות את הטענה, מדובר בשטח מסחרי קטן מאוד וזניח, 150 מ"ר בנוי מתוך המתחם כולו הכולל 10 מבנים של 200 מ"ר כ"א. יש פסיקה ענפה שניתן לאפשר בשטח ציבורי מטרה של בית קפה או מסעדה, המשרתות את השטח הציבורי. יש שיקול דעת מחמיר לוועדה לגבי השימושים המסחריים שיותר, יש לבחון את תרומתם לשימור המבנה והמורשת ההיסטורית. כלומר, השימושים צריכים להיות תואמים לרוח המבנה, לאחר שיאושר תיק תיעוד ועוד.

לטענה לגבי רחוב אנשי בראשית, ברוחב מתוכנן של 16 מ' ונטען כי אין לו קיבולת מספקת לתוספות יח"ד וכי לא נערכה בדיקה בשעות העומס, ההמלצה לדחות את הטענה. בשלבי הכנת התכנית הוכנה בה"ת, נערכו ספירות ובדיקות תנועה מקיפות בתוך התכנית ומחוצה לה, והרוחב המוצע תיקני ומספק לחלוטין. התכנית אושרה על ידי משרד התחבורה ויועצת התחבורה של הועדה המחוזית. התוויית רח' הפרדס הינה נגזרת של תמא/ 23 / 4 / א/ שקבעה תוואי רק"ל, הקו הצהוב.

לטענה כי התכנית לוקה בחסר לכל מה שקשור לניוד זכויות בתוך המגרשים בהליכי הקלה, מציינת כי הוראות התכנית כוללות הנחיות בעניין ומפנה להערות בטבלת הזכויות שקובעת כי ניתן לנייד עד 10% . מעבר לזה אפשרות לבקש הקלות קבועה בחוק, ואין צורך לציין זאת בתכנית.

לטענה לחוסר ההתאמה בשטח חלקה 22 בגוש 6442, שמאי התכנית הבהיר כי שטח החלקה ברוטו הוא 2.558 ד' והשטח שנכלל באיחוד וחלוקה הוא 1.317 ד' (על פי מדידה). זאת משום ששטח המגורים במצב קיים סומן כשטח לבנייה צמודת קרקע ורק היתרה החקלאית שאין עליה מבנים נכנסה לתכנית לאיחוד וחלוקה. לפיכך פורטו השטחים בטבלה.

לטענה כי יש להציג לוח שטחים לתחום האיחוד והחלוקה בנפרד משאר התכנית ציין שמאי התכנית כי בתוך הטבלה מופיעה טבלה כללית שמציינת לכל חלקה את שטחה הרשום ואת השטח שנכלל באיחוד וחלוקה.

לטענה שהשטח העיקרי גדול מדי ומגיע עד 142 מ"ר ליח"ד ההמלצה היא לדחות את הטענה. השטח העיקרי כולל את שטחי המרפסות המקורות לפי התיקון החדש ומגלים בתוכו שטח ממוצע עיקרי של 130 מ"ר שזה שטח סביר וראוי ומאפשר דירות גדולות, בינוניות וקטנות. מדובר בנפח בניין סביר. התכנית כוללת 20% דירות קטנות, סה"כ כ- 830 יח"ד קטנות.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

לטענה כי הוראות התכנית לא כוללות לוי'ז לביצוע קו ניקוז לגני צבי וכי יש לתת מקדם לכך בטבלאות האיזון, ההמלצה לקבל את הטענה בחלקה ולקבוע בהוראות התכנית כי קו הניקוז יבוצע תוך 3 שנים מיום אישור התכנית.

לנושא ביטול התנאי של הרחבת צומת רמתיים- ז'בוטינסקי, ההמלצה לדחות את הבקשה, מדובר בתנאים תחבורתיים מחוייבי המציאות לצורך תוספת יח"ד ושנקבעו במשותף עם משרד התחבורה.

התייחסות שמאי התכנית לחוו"ד השמאיות שצורפו להתנגדויות:

התכנית כוללת שורה ארוכה של שלבי ביצוע, בעת הכנת טבלאות האיזון התייחסו לשלבי הביצוע כמכלול שמוביל את מירב השטח למימוש לפי המוקדם, הראשון זוכה, לכן במצב כזה אין צורך בקביעת מקדמים לשלבויות. לסוגיית הבעלים המרוכזים שנטען שיש להם יכולת מימוש גדולה יותר שכן באפשרותם לממש את מרבית הזכויות בשלבים הראשונים, מציין כי זה לא צריך להיות שיקול שמאי וכל אחד מהבעלים ללא קשר למספר יח"ד שברשותו, יש לו יכולת לפעול כדי להביא לכך שיחידות הדיור שלו ימומשו בשלב הראשון. על כן לא היה מקום לאבחנה בין בעלים מאוגדים ועסקאות קומבינציה או אחרים.

לטענות שהועלו בהתנגדויות לחלקה 97 ע"י השמאי שי סקיף:

לטענה כי חסר סעיף בעלויות – מדובר בעניין פורמלי. התייחס בהקשר זה לטענה כי השתנו הבעלויות ויש לעדכן, בעניין זה ההמלצה כי בטבלאות שיערכו לעת מתן תוקף ייבדקו כל נסחי רישום הבעלויות ויעודכנו בהתאם לכך.

לטענה לחסר בפירוט בטבלאות השווי, ייתכן ובדיעבד היו עושים מסמך מסוג זה, אבל מסמך העקרונות כולל פירוט ערכי השווי וכל אחד יכול בקלות רבה לבדוק את החישוב לחלקתו במצב הנכנס והיוצא.

לטענות שהועלו בעניין "קרוב ככל האפשר" מציין כי קבלת עמדת הועדה מקומית שהוצגה, תיתן מענה הולם לסוגיה זו ותאפשר לקרב את הבעלים לחלקות המקור שלהם.

לשאלות יו"ר הועדה והיועץ המשפטי ציין כי התכנון החדש מאפשר לייצר שני מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים בתכנית ללא צורך בהעברת זכויות ממתחם אחד למשנהו. העברת יח"ד למתחם הצפוני נתנה בעצם מענה למכלול גדול של ההתנגדויות, לרבות לטענות כי קיים הבדל בשווי זכויות התמורה במתחם הצפוני אל מול המתחם הדרומי וכאשר הכוונה כי יהיה שוויון בין בעלי הזכויות בשני המתחמים. אולם העיר כי אם נותנים זכויות בגין עלויות השימור, אז לא צריך לפצל.

לטענה שהתכנית וטבלאות האיזון לא מצמצמות את הבעלות המשותפת במצב היוצא (מושע), הבהיר כי התכנית כוללת בינוי מיוחד, 40 יח"ד במגרשים קטנים ו- 80 יח"ד במגרשים גדולים ומטבע הדברים כשמדובר בבעלי זכויות של 5 או 10 יח"ד, ההקצאה תהיה משותפת. קבלת התכנון החדש שכולל העברת הזכויות מדרום התכנית לצפונה תאפשר במידה מסוימת לצמצם את המושע.

לטענה כי בחלקה 96 בבית הנערה נעשה שחזור זכויות בניגוד לאמור בתקן 15, ציין כי יש חמש חלקות בתחום התכנית שבשוליהן יש ייעוד שטח לדרכים. היחס בין שטח החלקות לבין שטח הדרכים הוא נע בין 2 ל-6% משטח החלקות. הפנה לסיפא של סעיף 8.5 לתקן 15 שקבע כי "שמאי יבא בחשבון את השפעתן של הפקעות העבר ככל שהפקעות אלה משפיעות על ערך השוק, בין קונה מרצון או מוכר מרצון, במצב הנכנס". בהתאם לכך נקבע שווי חלקות אלה.

לטענות בדבר מקדמי המושע הבהיר כי טענות בעניין זה נטענו משני הצדדים – הן טענות כי המקדמים גבוהים מדי והן טענות כי הם נמוכים מדי. בטבלאות נקבע מדרג לפי מספר הבעלים. שעולה באופן לינארי, אחוז אחד לכל בעלים עד 10 בעלים, מעל 10 נקבע מקדם אחיד (0.9). קביעת שיעור המושע נעשה בהתאם לנסחי הרישום. המקדמים הם גם במצב נכנס וגם במצב יוצא.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

לטענות שחלקות קיבלו פירורי זכויות במספר מגרשים בעוד שחלקות אחרות בגודל דומה קיבלו זכויות במגרש אחד, מציין כי כתוצאה מתיקון התכנית כפי שהוצג בפני הועדה, יהיה אפשר למנוע פיצול ופירור הזכויות.

הבהיר מספר טעויות סופר בטבלאות האיוון :

1. עלויות השימור באות לידי ביטוי רק במצב החדש, על אף האמור במסמך העקרונות בטבלה.
2. בטבלה המופקדת הוסתרו השורות 291 עד 412 המתייחסות לחלקה 41 גוש 6443, אין פגיעה בבעלים וכל הבעלים קבלו את זכויותיהם.
3. במגרש 219 מופיעות 48 יח"ד בתכנית ו-45 יח"ד בטבלה והחישוב נעשה לפי 45. זה יתוקן ל-48 יח"ד.
4. ההקצאה למגרש 223 נטען שהיא מסתכמת ב-23% ויש טעות הדפסה, שדורשת תיקון, בזכויות ההקצאה לחלקה 9 גוש 6442 מופיע בטעות מגרש 217 במקום מגרש 223.

להתנגדות דרורי בורלא, חלקה 110 רח' הגשר, לטענה לגובה הבניה של 5 קומות בצמידות לרח' הגשר מפנה לחתך הבינוי החדש, טיפוס C. ביחס לצפיפות מפנה לדברים שאמרה קודם.

להתנגדות עו"ד זאב וכמן, רח' הגשר 17, לטענה להליך הפקדה ופרסום לא תקין ההמלצה לדחות את הטענה, הפרסום נעשה כדין לרבות הודעות אישיות שנמסרו לכל בעלי העניין, ונעשה פרסום נוסף לבעלי קרקע שלא אותרו, לפני משורת הדין.

לטענה לשינוי הצביון הכפרי, ממליצים לדחות את הטענה, שכונת כפר הדר הנה שכונה ותיקה, אולם המציאות התכנונית משתנה ותכניות המתאר הארציות מחייבות התאמה לצרכים החדשים. יחד עם זאת, התכנון נעשה תוך התחשבות מרבית בצביון האזור ושמירה על ערכי טבע ונוף ועל השלד האורבני של הישוב.

לטענה כי לא צורף נספח תנועה לתכנית, ממליצים לדחות את הטענה, מסמכי התכנית כוללים נספח תנועה שאושר ע"י כל הגורמים הרלוונטיים.

לטענה לתכנון לקוי במתחם בית הנערה שבחלקו המערבי שאין בו ייחודיות, אין בנייה למגורים. ציינה כי בתכנית שנדונה בשנת 2010 החליטה הועדה מחוזית לבטל כ-8 מגרשי בניה בחלק המערבי של מתחם בית הנערה, שכללו כ-109 יח"ד וליעד את השטח לשטח פתוח לנחל הדר כמעין פתחת הנחל. זאת היתה החלטה תכנונית שביצעו בתכנית המופקדת.

לטענה כי התכנית אינה מפרטת את סוגי הבינוי בשטחי הציבור במתחמים 401, 402 וכי לא ברור אם השימושים מספקים. ההמלצה היא לקבל את הטענה בחלקה. כפי שהוסבר, יש כוונה להעביר את המגרשים מערבה לרח' ההכשרות למגרש שהוא יותר גמיש מבחינת הפוטנציאל שלו. להערת יו"ר הוועדה כי לא ניתן להסתפק בהפניה כללית לשימושים לפי סעיף 188 לחוק, השיבה כי השימושים יהיו מוסדות חינוך, מוסדות ציבור, וכל דבר מסוג זה.

לטענה בעניין הריסת מבנים לאורך הנחל, השיב יועץ התשתיות של התכנית, כי נחל הדר הוא עורק משני לפי תמ"א 34/ב, 4 ובעיקרון נדרשת רצועה של 100 מטר (50 לכל צד). בתכנית הזו יש כוונה להקצות רצועה צרה יותר – גם בגלל שיש מבנים וגם בגלל שניתן מענה באמצעות מובל ניקוז. לכן הרצועה צומצמה ל-30 עד 70 מ' ובמקומות שיש מבנים קיימים וחצרות בתים, הרצועה תצומצם עד גבול המגרש.

לטענה שהתכנון בלתי אפשרי לשבילי אופניים והולכי רגל, הנספח הנופי מתייחס לנושאים אלה ונותן להם מענה הולם.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

להתנגדות שהוגשה ע"י עו"ד אלי וילצ'יק:

לטענה כי התכנית כוללת שני מתחמים שונים ללא קשר תכנוני ביניהם, הסבירה כי המתחמים בתכנית הינם כתוצאה מהחלטות הועדה המחוזית בשנים 2000 – 2007 שכתוצאה מהן חייבו את הועדה מקומית לערוך תכנית כוללת לכל יתרת השטח החקלאי במערב העיר.

לטענה לרצועת השצ"פ המתוכננת בחלקת המתנגד והדרך, ממליצים לקבל חלקית את הטענה ולבטל את הדרך המוצעת.

לטענה לגבי השלכיות – השיבה כי נקבע על פי הנחיות משרדי הממשלה. לגבי קו הניקוז, ההמלצה להוסיף הנחיה לביצוע תוך שלוש שנים.

לטענה כי לא נקבע תקן חניה למתחם בית הנערה, ניתן להוסיף כי תקן החניה יהיה בהתאם לשימוש ועפ"י החוק והתקן הארצי.

לטענה כי התכנית מתעלמת מהשטחים המבונים ולא קובעת הוראות לגביהם ועלולה לגרום לפגיעה בחלק מבעלי הזכויות בבתים הקיימים, ההמלצה היא להוסיף הוראות מעבר למצב ביניים עד לקבלת היתר בניה. יש צורך להוסיף הוראות להריסת המבנים שבתוך האיחוד וחלוקה וכן ממליצים לקבל את ההתנגדויות כך שהוראות השלכיות והתנאים להוצאת היתר בניה לא יחולו על המגרשים שמחוץ לאיחוד וחלוקה.

לטענה כי נחל הדר אינו משרת את השכונה באופן ישיר והוא מהווה שימוש כלל עירוני, ועל העירייה להפקיע את השטח, ציינה כי מבחינה תכנונית נחל הדר הינו חלק מהשכונה וכי התושבים המתגוררים בשכונה הם אלו שיהנו מהשטחים הפנויים.

לטענה כי האיסור על הקמת חדרים על הגג אינו סביר, ממליצים לדחות את הטענה. חתך הבינוי הוא נפחי ומגלם בתוכו את כל הקומות והגובה ואין מקום לאפשר תוספות של עוד קומות, במסווה חדרים על הגג. הבהירה יחד עם זאת, כי האיסור על הקלות מתייחס רק לחתך C.

לטענה לגבי אי בהירות בסעיפים לתנאים להוצאת היתר בניה וטופס אכלוס, ממליצים לקבל את הטענה ולקבוע בהוראות התכנית סעיפים נפרדים להוצאת היתרים ולטופס אכלוס.

לטענה כי לא פורסם ההסכם עם עיריית ת"א מבהירים כי לא קיימים הסכמים עם עיריית ת"א ו/או עם חברת אביב.

להתנגדות שהוגשה ע"י עו"ד עוזי אהרוני בשם בעלי מגרשים 134 – 140, 170 בתכנית 1304 הגובלת:

לטענה בעניין הממשק בין בניה צמודת קרקע הקיימת ברח' אליהו הנביא לבין הבניה הרוויה החדשה, ממליצים לקבל את הטענה ע"י הוספת חתך בינוי טיפוס C, כפי שהוצג בפני הועדה.

ביחס לטענות שהועלו ביחס למגרשים 214 ו- 215 מציינת כי מוצע שינוי תכנוני שיאפשר הגדלת מגרשים אלה על חשבון מגרשים שנמצאים מצפון לכביש הטבעת באופן שיאפשר לרווח את הבינוי ואת הדירוג.

להתנגדויות מטעם חנה בר ושמעון קטלי:

לטענה כי תכנון רח' בראשית ורח' הפרדס לקוי ממליצים לדחות את הטענה. תכנון הכבישים אושר ע"י משרד התחבורה. לטענה כי התכנית מאפשרת הפקעה בחלק הדרום מזרחי של החלקה (מגרש 519) לשצ"פ בלי לכלול אותה באיחוד וחלוקה, ממליצים לקבל את הטענה ולתקן בהתאם למופיע בתשריט המתקן. ליתר הטענות לעניין תכנית הר/160, עלויות השימור, טבלת השטחים, השימוש המסחרי במבני השימור ניתן מענה בתשובות להתנגדויות דומות.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

לטענות השמאיות כי חסר בטבלאות האיוון תאריך קובע השיב שמאי התכנית כי התאריך הקובע הינו ה- 25.11.12, כפי שמופיע בטבלה ובמסמך העקרונות. לטענה כי אין פירוט של היתרי הבניה במתחם בית הנערה, השיב כי לא הביאו את המבנים בחשבון לצורך שווי, ולכן אין צורך לבדוק היתרים. לגבי הטענות הנוגעות לעיריית תל-אביב השיב כי מכיוון שמתכוונים לערוך שינוי מהותי בתכנית, וההקצאות ישתנו, יש להניח כי גם חלק מטענות אלה תבואנה על פתרון.

להתנגדות עודד בונה מרח' גזית 16, לטענות בדבר אי התאמת הבינוי למרקם הכפרי ולתכנית המתאר והתכנית האסטרטגית מציינת כי גובה המבנים נקבע בהתאם למגמות התכנון בתכנית המתאר הכוללת והתכנית האסטרטגית שנמצאת בהליכי תכנון מתקדמים. תכניות אלו לא ראו באזור כאזור חיפוש לבנייה גבוהה ועל כן גובה הבניה נותר ברף של 5 - 6 קומות. כמובן הבניה תואמת את הבינוי בתכניות מאושרות בסביבה. היעדר אישור סטטוטורי לתכנית המתאר אינו מונע את קידום התכנית. הבדיקות שנעשו מבחינה פרוגרמטית, תחבורתית ותשתיות לקחו בחשבון את הנספח המוצע בתכנית. לגבי המבנים לשימור במתחם בית הנערה, הם נקבעו לאחר עריכת סקר היסטורי מקיף בהתאם להנחיות הועדה מחוזית ובתיאום עם יועצת השימור שלה. לטענה להיעדר מסחר שכונתי מציעים לקבל את הטענה בחלקה, מציעים תוספת שטחי מסחר בסמוך למבני הציבור בדרום ובצפון בהיקף שייקבע בתיאום עם לשכת התכנון. לטענה לגבי העדר שטחי ציבור לא מקבילים, סבורים שיש מספיק וגם הפרוגרמה של משרד הפנים קבעה כך. לעניין הבניה הירוקה, ציינה כי בהוראות התכנית הוטמעו הנחיות (סעיף 6.1.2) שמחייבות עמידה בתקן בניה ירוקה כפי שנהוג בכל הוד השרון. לדרישה להגדרת גובה מקסימלי למבנים ואיסור מתן הקלות ממליצים לקבל את הטענה בחלקה להחיל את הוראה זו רק על הבינוי ע"פ טיפוס C. לנושא דיור בר השגה מבהירה כי לא ניתן לקבוע בתקנון מונח של דיור בר השגה. אבל, התכנית מגדירה 20% מהדירות, כ- 800 יח"ד, כדירות קטנות בגודל של כ- 80 מ"ר. לא ניתן לקבוע בהוראות התכנית באיזה קומה יהיו דירות אלה ולא רצוי להגביל את התכנון בשלב זה. לטענה לעניין מגרש כדורגל כמפגע רעש ותאורה, ממליצים לדחות את הטענות. המגרש קיים שנים רבות

במקום מתוקף הסכם בין הבעלים והעירייה והתכנית מעגנת אותו סטטוטורית. כל מבנה ציבור שיהיה במקום יכלול מגרשי ספורט ומבחינה פיזית לא יהיה שונה ממגרש כדורגל. לעניין הטענות בדבר שיקום והחייאת נחל הדר, הסבירה את אופן הפעלת הנחל ע"י שימוש במים מטהרים וציינה כי מדובר בהפיכת ואדי המשמש לניקוז מי נגר לנחל, הפרויקט מעוגן במסמך התכנוני של הוד השרון לגבי נחל הירקון וניתן לראות אותו גם בבקשות להיתרים שהוגשו לוועדה המחוזית. לטענה שכביש מס' 15 חוצה את מגרש הכדורגל, ממליצים לקבל את הטענה ומציעים לחבר את הכביש לרח' הפרדס באופן שלא יחצה את המגרש ויאפשר מגרש אחד גדול ורציף ובכך יאפשר גמישות תכנונית.

התנגדות אורית ובנימין לוין – רח' הפרדס 76: לטענה כי אין מספיק מקומות חניה ברח' הפרדס מציינת כי בהוראות התכנית נקבע כי תקן החניה וחניית האורחים יהיו בתוך המגרשים החדשים כך שכל נושא החניה פתור בתוך המגרשים. הועלו טענות שנוגעות למטרדי רעש, זיהום אויר, תחבורה וצפיפות וכו' שנענו בהתנגדויות דומות וציינה כי הנושא התחבורתי נבדק וגם את הצפיפות לשיטתם לא ניתן להקטין.

התנגדות שלום קלנר, רח' סמטת הירק 6: לטענה שאין צורך בהרחבת סמטת הירק המליצו לקבל את ההתנגדות והרוחב יישאר 10 מ' כדרך משולבת. לבקשה להרחיק את כביש 68 מחלקות 225- 224 ממליצים לקבל את ההתנגדות ומציעים בתכנית המתוקנת לבטל את הכביש. הועלו טענו בדבר בעיות תחבורה, שינוי הצביון הכפרי, שטחי הציבור שקיבלו מענה בהתנגדויות דומות.

התנגדות עו"ד טלי ישועה בשם דיירים ברח' הגשר: לנושא גודל מגרש מינימלי בחלקה 114, ציינה כי בתכנית נקבע כי יותרו 2 יח"ד במגרש של 750 יח"ד אחת במגרש של 500 מ"ר וחלקת המתנגדים היא 1.125 מ"ר, ממליצים לקבל את ההתנגדות ולאפשר 4 יח"ד בחלקות בגודל שבין 1,000 עד 1,500 מ"ר.

לגבי תוואי נחל הדר ולבקשה להרחיק את גבול רצועת הנחל מגבול החלקה ממליצים לקבל את הבקשה ולאפשר שינוי גיאומטרי כפי שהוצע ע"י המתנגדים. ביחס לבקשה לאפשר כניסה גם מצפון ממליצים לקבל את הבקשה ביחס לכל החלקות ברחוב הגשר ולייצר דרך עורפית. לבקשת המתנגדים לקבוע בהוראות התכנית הנחיות אשר ימנעו הפרעה בפרטיות למגרש בשל הקרבה לשצ"פ ולנחל, ממליצים לדחות את הבקשה, השצ"פ הנו חלק מהמקום ופתוח לכולם עם כל

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

היתרונות והחסרונות שיש בו. לכל היחידות במגורים א' מומלץ לא להחיל עליהם את התנאים למימוש ושלבי ביצוע כמפורט במענה להתנגדויות דומות.

התנגדות עו"ד יורם גולדברג בשם בלאוס, גולדברג וגרטל: לטענה כי השטחים הציבוריים הם פי 3 מהנורמה המקובלת הבהירה כי לתכנית הוגשה פרוגרמה מפורטת שאושרה ע"י הגורמים המוסמכים במחוז ולפי הבדיקה התכנית, אינה כוללת שטחים ציבוריים מעבר לנדרש. ציינה כי השטח החום- ירוק אינו שטח קלאסי וקיימות בו מגבלות שימור שמקטינות את ניצולו.

עו"ד ע. קוקיא יועמ"ש הועדה מקומית התייחס לטענה להפקעות בניגוד לחוק בשיעור של 23% מעל המותר, ציין כי לפי **פסק דין בראון** אין מניעה להפקיע מעבר ל- 40% במסגרת תכנית איחוד וחלוקה. מדובר בהפרשה לשטחי ציבור והפיצוי ניתן בדמות זכויות בניה.

התנגדות עו"ד עידן הררי בשם בעלי זכויות חלקה 74, 75: כל הטענות לגבי הליך פרסום התכנית ונושאים שמאיים נענו בתשובות להתנגדויות דומות. לעניין השטח העיקרי שבה והבהירה כי שטח דירה עיקרי של 142 מ"ר הוא ברוטו וכולל מרפסות, כאשר נלקח בחשבון כי התכנית כוללת 20% דירות קטנות וזה בסדר גמור. לעניין ריכוז המתנגדים במגרש אחד שבה וציינה כי כנראה ע"פ ההצעה שהוצגה בפני הועדה יהיה אפשר לענות על כל הטענות של מושע וקרוב ככל האפשר.

התנגדות רוני בנצלוביץ רח' סמטת הירק: לגבי הבקשה לבטל סובה בקצה המגרש ולבטל הפקעה אחרת בעורף החלטה, ההמלצה היא לקבל את ההתנגדות, ולהתאים את ההפקעות לתשריט המוצע, וגם ליתר המגרשים ברח' סמטת הירק.

התנגדות אלכס כהן: לטענות התחבורתיות, כבר ניתן מענה. לטענות בדבר רוחב רח' הפרדס, תוואי הרחוב ורוחבו נקבעו בתכנית מתאר ארצית תמא/23/א/4. לבקשה לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן תוקף והתחלת ביצוע עבודות בניה יהיה סלילת ופתיחת רח' הפרדס לתנועה אשר יעבור בשטח תכנית הר/ 1302 ויתחבר בדרך רמתיים, הבהירה כי תנאי זה נשקל בעבר, ונקבע כי לאחר מימוש 70% מהתכנית, תוכן בדיקה תחבורתית חדשה. הדבר ימנע קיבעון בתכנית ואת הצורך בשינוי תכנית מתאר בעתיד. אבל מאוד סביר כי לעת מימוש 70% מהתכנית, הכביש כבר יהיה סלול בפועל.

התנגדות להי שחר, התנגדות אבי, יערה ושקד אלעזרי, ישראל ומורן סער: טענות חוזרות על צפיפות, עומסי תנועה, ומגרש הכדורגל נענו בהרחבה בהתנגדויות דומות.

התנגדות דרורה וראובן קרופיק גוש 6443, חלקה 108: מתנגדים לאפשר כניסה לחלקה 109, 107 ו- 105 מחלקתם שנמצאת מחוץ לתכנית, ממליצים לקבל את הטענה בחלקה ולאפשר כניסה גם מרח' מס' 52, אולם הכביש גובל בחלקתם ואין מניעה לאפשר להם כניסה אחורית מהכביש.

התנגדות עו"ד לנדה: מדובר בטענות שמאיות שכבר נשמעו.

התנגדות לאה גלעד ונירה עמיעוז, רח' שלמה בן יוסף: הועלו טענות תחבורתיות – השיבו כי התכנית אושרה על ידי משרד התחבורה. טענה שהתכנית נוגדת את עקרון העיר הירוקה שכן לא מייצרת שטח ציבורי רציף מבית הנערה ועד פארק ארבע העונות, על כך התשובה כי התכנית בהחלט מציעה שטח ציבורי רציף שכזה והטענה לא ברורה. טענה לגבי גובה הבניינים בחלק הדרומי שצריך להיות נמוך – טענה זו ממליצים לקבל באמצעות יצירת חתך C כפי שהוסבר.

התנגדות עזרא לוי, והתנגדות תמרי יחיאל מרח' הדבש: לטענה כי תכנון המחלף על כביש 4 שעובר סמוך לכביש הדבש יוצר מפגע סביבתי ואקולוגי וגורם לירידת ערך, הבהירה כי המחלף אינו חלק ממטרות התכנית ואינו כלול בה, תכנון המחלף כלול בתכנית מש/1 וגם זאת ברמה מיתארת בלבד והטענות בדבר הפגיעה היום אינן רלוונטיות.

התנגדות בריקאל שקורי: לטענה כי התכנית הורסת צמחיה מוגנת במתחם בית הנערה, ציינה כי לבית הנערה הוכן תיק היסטורי ותיק תיעוד מורחב כולל נספח הנופי שאפיין את סוגי הצמחייה ומידת הרגישות והאיכותיות שלה. יש הוראות מחמירות שמטרתן לשמור על הצמחייה ושדרות העצים במתחם ולהתחשב בה. לטענה כי התשתיות הקיימות לא מתאימות לקליטת הזכויות בתכנית, מדובר בתכנית מציעה חדשה המציעה תשתיות חדשות, שטחי ציבור ופארקים נוספים

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

שמאפשרים מתן מענה הולם למוצע בתכנית, כולל שלבי ביצוע. טענה לגבי צפיפות – נענתה בהתנגדויות קודמות.

התנגדות גל ורונית לוי התנגדות ציפורה ואריה יהלום, רח' המלך שלמה: העלו טענות לצפיפות ולעומסי תנועה שקבלו מענה בתשובה להתנגדויות דומות.

התנגדות עמוס ורותי נדי מרח' שאול המלך: מעלים טענות לצפיפות ועומסי תחבורה שקבלו מענה מפורט.

התנגדות נעם בן מרדכי, רח' האשל: מעלים טענות להפקעת יתר, עומסי תנועה, צפיפות חורגת מתמא/ 35, שקבלו מענה מפורט. לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תמומש כל הפקעה בחלקה עד שיהיה ניתן להוציא היתרי בניה במתחם מציעים לדחות את הטענה, בלי שיהיה ניתן להקים את הכבישים לא ניתן לממש את יח"ד ולשם כך נדרשות הפקעות. לטענה שיש לכלול בתכנית רק את השטחים שביעוד $R/6$, לדחות את הטענה. שטח התכנית נקבע לאחר שיקולים תכנוניים ובהתאם להחלטות הועדה מחוזית, וכולל את כל השטחים הלא מבונים במערב העיר. השטחים בהם יש מבנם צמודי קרקע לא נכללו באיחוד וחלוקה.

התנגדות אלי גולדשטיין, גוש 6443, חלקה 81: מעלה טענות להקצאה מרוחקת, לעלויות השימור, לרוחב רחוב הפרדס, ליח"ד קטנות, חסר בשטחים מסחריים, הפקעות יתר ולנושא הצפיפות. נושאים אלה קבלו מענה מפורט בתשובה להתנגדויות דומות.

התנגדות עו"ד שמואל לביא, ב"כ עודד ליסה ואורי לב: לטענות כי התכנית מתעלמת ממורשת היסטורית לכפר הדר ונוגדת לעקרונות התכנון שלו, השיבה כי אין בתכנית הריסת מבנים ו/או עקירת עצים היסטוריים. התכנית מציעה בין היתר דווקא לשמר ערכים היסטוריים. לטענה כי התכנית מקצה שטחי ציבור בלתי סבירים שאינם נחוצים ללא התייעצות עם הציבור ובניגוד לטובתו, השיבה כי התכנית מתייחסת לגן בית הנערה שהנו בגדר נכס ברמה עירונית, שנכלל בכל תכניות האב והמתאר של העיר. הגן קיים וכולל שטחים מיוחדים, נדירים ואיכותיים והתכנית מתמודדת עם הסוגיה כיצד להעביר את השטח לטובת הציבור. הליך זה נעשה בתיאום עם כל הגורמים הרלוונטיים. לטענה כי התכנית נעשתה ללא הליך שיתוף הציבור מציינת כי הליך שיתוף הציבור נעשה במסגרת התכנית שקדמה לתכנית זו שכללה 1,750 יח"ד והייתה מוסכמת. השינוי בתכנית שבפנינו הנו תולדה של החלטות והנחיות המחוז להעלאת הצפיפות. לדעתה ההליך שמתקיים בפני ועדת ההתנגדויות הנו הליך שיתוף ציבור מועיל שמאפשר לשפר את התכנית. לטענה כי במתחם בית הנערה מסומנים מבנים שאין להם ערך אדריכלי לשימור, השיבה כי הנושא נבחן עם יועצת השימור של הוועדה המחוזית, ונקבע במשותף מה ראוי לשמר. לטענה כי אין קישור של פקיד היערו, השיבה כי יש סקר צמחיה בתוך הנספח הנופי, ואין כוונה לעקור עצים, אין בעיה נקודתית לבדוק את הדבר הזה ולעשות תיקונים כך שלא ייעקרו עצים או שיועקרו בהתאם לתקינה. לטענה כי אין בהוראות התכנית הוראות מעבר לתקופה של עד מתן היתרי בניה שיאפשרו עיבוד פרדס בנחלה משפחתית, ממליצים לקבל את הטענה ולקבוע בהוראות התכנית הוראות מעבר שיסדירו את השימוש הקיים עד להוצאת היתר. לטענה כי העירייה טרם קיימה דיון ענייני בתכניות שהוגשו ע"י משפחת לב, התכניות שהוגשו ע"י המשפחה נדונו וסורבו ע"י הועדה המקומית והמחוזית מהטעם שמדובר בתכניות נקודתיות כאשר נעדר תכנון כולל לכל המתחם.

התנגדות עו"ד ספיר, ב"כ ישי ושירה דויד: מעלה טענות דומות לנושא פרסום לא תקין, פגיעה במרקם הכפרי, צפיפות גבוהה, פגיעה בערכי טבע והנוף, עומסי תנועה ולמבנה הציבור במגרשים 401 ו- 402 שקבלו מענה מפורט בהתנגדויות קודמות. לטענה כי התכנית תפגע בשדרות עצי ברושים ברח' הסוכנות הציעה לבדוק את הנושא וככל שקיימת פגיעה יש לשנות את חתך הרחוב באופן שיאפשר הרחבתו ושימור העצים. לגבי ניקוז מי נגר לנחל הדר ציינה כי עפ"י יועץ הניקוז אין בעיה לקלוט את מי הנגר, מתחת לנחל עובר גם מובל ניקוז שביחד יתנו מענה לניקוז כל השטחים.

התנגדות עו"ד אמיר יקותיאל ב"כ בעלי חלקה 238: לטענה כי תכנית נקודתית שהוגשה מטעמו לא נבחנה, שבה ועמדה על היתרון התכנוני לתכנון כולל שמאפשר לאזן בין אינטרסים פרטיים לבין מטרות ויעדי התכנון. הועדה מקומית דנה בתכנית נקודתית (הר/35) ביום 14.11.12 והמליצה לסרב. בדיון נוסף מיום 25.12.12 הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית לדון בתכנית לאחר הפקדת

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

התכנית שבפנינו ובחינת התאמתה אליה. הוועדה המחוזית רשאית כמובן לדון בתכנית אבל הם המליצו לאורך כל הדרך שלא לדון בתכניות נקודתיות.

התנגדות עו"ד נעמי וייל ב"כ תושבי כפר הדר: לטענה לפגם בפרסום שלא כלל שמות הרחובות הרלוונטיים, ממליצים לדחות את הטענה, הפרסום נעשה כדין, כולל משלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתכנית ופרסום נוסף בעיתונות לאיתור בעלי זכויות. לטענה כי כפר הדר הפך משוב כפרי לשטח עירוני, התכנית תואמת את מגמות התכנון כפי שנקבעו בתמא/35 ותממ/21/3. לטענה כי רק 6 מתוך 16 נספחים הם מחייבים, לעמדתם קביעת מסמכים מחייבים ללא צורך ייצור חוסר גמישות תכנונית וכל שינוי בנספחים אלה יחייב בעתיד הליך סטטוטורי נוסף ומיותר. לטענה כי יש לכלול בתכנית את כל הרחובות המובילים תנועה לתחום התכנית, ממליצים לדחות הטענה. בתכנית נקבעו שלבים תחבורתיים ואין צורך בהכללת הדרכים מובילות בתחום התכנית שאין בהן שום שינוי סטטוטורי, הדרישות התחבורתיות לא מחייבות שינוי בתכנית המאפשרות ויכולות להתבצע בהתאם לזכויות הדרך המאפשרות. לטענות לפגיעה באיכות החיים, צפיפות גבוהה, היעדר תשתיות ניתן מענה מפורט בתשובה להתנגדויות דומות.

התנגדות עו"ד יצחק לוי, ב"כ גברת רפאל: מעלה טענות שמאיות, להסכמים ולהפקעות יתר שקבלו מענה בתשובה להתנגדויות דומות.

התנגדות עו"ד אמיר יקותיאל, ב"כ הימנותא, חלקה 42 גוש 6443: לטענה כי קיימות הסכמות בין העירייה לבין הימנותא למתן זכויות עודפות בגין השימוש הציבורי במגרש הכדורגל שבבעלות המתנגדת, ציינה כי השימוש במגרש נעשה בהסכמת המתנגדת ועל דעתה. התכנית המוצעת מקצה זכויות באופן שוויוני לכל הבעלים עפ"י שיקולים שמאיים ולא לפי שימוש היסטורי של מגרש כדורגל. כמו כן ממליצים לדחות את בקשתם לא להיכלל בתכנית ובאיחוד וחלוקה, אין לאפשר אישור תכנון נקודתי שעלול לפגוע בתכנון הכולל. התכנית כוללת מספר מטרות ציבוריות שאי אפשר להשיגן בתכנון נקודתי. לטענות לעניין מיקום זכויות התמורה וכי זכויות הבנייה נמוכות ניתן מענה תכנוני ושמאי מפורט.

התנגדות אריקה בן מרדכי מרח' האשל: מעלה טענות לעניין מגרש הכדורגל שקבלו מענה בתשובה להתנגדויות דומות.

התנגדות יחיאל חצור ומש' שפירא: לטענות בדבר הצורך בהגדלת מס' יח"ד הציעה לא לקבל את הטענה. לבקשה להגדלת מספר הקומות ל-16 ציינה כי האזור אינו מתאים לבינוי המבוקש ולא הוגדר כאזור חיפוש לבניה גבוהה בתכנית המתאר של העיר. לטענה כי חנייה התת קרקעית מייקרת את הבנייה, השיבה כי חנייה תת קרקעית בעיר הינה דבר אלמנטרי ודרישה בכל התכניות החדשות, ואין סיבה לחרוג מכך, חניית אורחים יכולה להיות על קרקעית וכל חניה לפי התקן עליה להיות בתת הקרקע. לטענה כי יש במגרש התמורה שותפים רבים שמגיעים מהמתחם הצפוני, נראה שכעת נושא זה יצטמצם או ייפתר לגמרי.

מענה שמאי התכנית לטענות משפחת שפירא: לדרישה לבצע הפרדה פנים משפחתית הציע לקבל את הבקשה ככל שהדבר אפשרי ובכפוף לשינויים התכנוניים שהוצגו בפני הועדה.

התנגדות נת"ע (הוקראה על ידי יו"ר הוועדה): המליצו לקבל את ההתנגדות ולעגן בהוראות התכנית תנאים למתן היתרי בניה לתיאומים עם נת"ע כמפורט בהתנגדות.

התנגדות עו"ד אבריאל לאסלו בכ"ח משפ' רייק, חלקה 221: להתנגדות להפקעה בקצה המגרש לרחבת תמרון, נושא זה כבר נדון קודם, ההמלצה לקבל את הטענה ולבטל את ההפקעה, רחבת התמרון תהיה בשצ"פ.

התנגדות מיה וטל מוזס רח' סמטת הירק: לטענה כי יש להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בחיבור רח' הגיבור עם כביש 4, ההמלצה לדחות את הטענה, מדובר בחיבור שייקח עוד זמן עד לביצועו, ותכנית מש/1 טרם קבעה את מיקום המחלף, וטרם נעשו תכניות מפורטות למחלף ולרחוב. לטענה כנגד לשטחי ציבור ברח' הסוכנות הומלץ לקבל את הטענה. הועלו טענות כנגד הרחבת רח' סמטת הירק, לעומסי תנועה, לשינוי בצביון הכפרי ולפגיעה בערך המקרקעין שקבלו מענה בתשובה להתנגדויות דומות.

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

התנגדות עו"ד שלי רוזטל ועו"ד עודד בקרמן: לטענה כי התכנית כוללת שני מתחמים נפרדים שאין ביניהם קשר תכנוני, ציינה כי התכנית נעשתה בהתאם להנחיות לשכת התכנון והחלטת הוועדה המחוזית. טענות בדבר פגיעה באיכות החיים ומגרש הכדורגל נענו בתשובה להתנגדויות דומות.

התנגדות עו"ד יורם גולדברג: מעלה טענות בדבר הפקעת יתר, צפיפות בלתי מידתית, מתן זכויות יתר לעיריית ת"א והפקעה בניגוד לחוק, שקבלו מענה בתשובה לטענות דומות.

להתנגדות עו"ד וילצ'יק: טענות לעניין צפיפות קטנה ביחס לתמ"א/35, הר/160, שלבי ביצוע, ביצוע קו הניקוז, כי התכנית הופקדה לאחר חלוף המועד, אפליה ביחס לעיריית ת"א, שטחי מסחר בבית הנערה, פיתוח קו הניקוז, תקן החניה, איסור חדירים על הגג, תנאים לטופס 4 ואכלוס - ניתן מענה בתשובות להתנגדויות דומות. לעניין הטענה כי התכנית קובעת שלביות תוך יצירת מירוץ לניצול זכויות הבנייה, ממליצים לדחות את הטענה. המטלות נקבעו ביחד עם משרדי הממשלה הרלוונטיים בהתאם למה שהשטח צריך. לא ניתן לקבוע כי מטלה מסוימת תבוצע על ידי גורם מסוים, ואם בעלי קרקע מתאגדים ויוצרים לעצמם יתרון יחסי על אחרים, לא ניתן לתקן זאת בתב"ע, הדבר אינו אפשרי.

התנגדות שמאי ציון עופרי בשם אמיר ומיכל ויצמן, חלקה 41 גוש 6443 (שמאי התכנית השיב): לטענה כי יש לנתק את התכנית לשני מתחמים באופן שהמתחם הדרומי לא יהיה שותף באיחוד וחלוקה עם בית הנערה ממליצים לדחות את הטענה, הצורך באיחוד המתחמים הנו צורך תכנוני שמתייחס לכל התכנית כמתחם אחד. לטענות כי התכנית מערבבת בין המתחם הציבורי לבין הבעלים הפרטיים ושעל עיריית הוד השרון לפצות בכסף, ציין כי איחוד וחלוקה הוא כלי תכנוני ראוי ובמסגרתו מתייחסים לעיריית ת"א כאחד הבעלים.

התנגדות השמאי אריה קמיל והתנגדות עו"ד מרום: הטענות נענו במענה להתנגדויות דומות.

שמאי התכנית: הוסיף כי טענה נוספת שעלה היתה שיש ליצר חלקות קטנות יותר, ובכך להקטין את המושע. ציין כי מבחינתו כשמאי זה בוודאי יקטין את המושע, אבל יש לתכנית קונספציה תכנונית מסוימת, והיא מייצרת מגרשים גדולים שאי אפשר לחלק אותם.

התנגדויות חגי אבימור ועו"ד אמיר דנוס: הועלו טענות לפגיעה באיכות החיים, לשינוי פני העיר, לעומסי תנועה ולצפיפות שקיבלו מענה בתשובות להתנגדויות דומות.

התנגדות עו"ד אפרים היים ב"כ כפר הדר, מפעל המים: המתנגדים טענו נגד הוראת התכנית לפיה הצנרת להולכת המים תותקן בהתאם להנחיות מי הוד השרון, ונטען כי צריך להיות גורם אובייקטיבי. העירה כי מי הוד השרון הינה תאגיד עירוני. לאחר דין ודברים עם היועץ המשפטי לוועדה המקומית, הציעו לרשום במקום "מי הוד השרון" "מי הוד השרון ועל פי הדין". לטענה כי זכויות האגודה הוקצו בחלק הדרומי כאשר לאגודה קיימות זכויות שאיבה בחלקת המקור ציין שמאי התכנית כי ההתייחסות לאגודה לעת הכנת טבלאות האיוון הייתה כאל אגודת מים שמעוניינת בשאיבת מים ועל כן חלקות 97 ו-94 שבאמצע בית הנערה (מגדל המים והגנישה אליו) הוצאו מהאיחוד וחלוקה ותפקידם העיקרי הוא אספקת מים. במידה והאגודה סבורה שהיא מוותרת על אספקת המים, אין בעיה להכניס את החלקות לאיחוד וחלוקה והשטח יועבר לעירייה כשטח ציבורי. לגבי חלקה 138 בגוש 6443, הפינה הצפון מערבית של התכנית, יש גם באר או מתקנים של האגודה, ולכן הם מצויים בתב"ע בשטח הציבורי הפתוח, לא באיחוד וחלוקה. בחלקה 9 יש באר, בשוליים המערביים של התכנית, הבאר מצויה בשטח ציבורי ולכן היא מוגנת, האגודה תוכל להמשיך להפעיל אותה כבאר, וקיבלו תמורה בגין השטח. הוסיף כי הבסיס להחלטה זו של הוועדה הינו בהחלטת הוועדה המחוזית מאוקטובר 2007 בתכנית הר/485/18.

תגובת המתנגדים לתשובת יזמי התכנית והוועדה מקומית:

עו"ד אלי וילצ'יק: לעניין הצפיפות אפשר לשחק בחישובים לפי ברוטו או נטו. הפנה לתכנית הר/1302 הסמוכה שנתנה צפיפות פי שתיים מתכנית זו. ביחס לתכנית R/6 ציין כי הזכויות הלא חקלאיות בקרקע חקלאית מוכרזת בוטלו ע"י תמ"מ/3, חלקת המתנגד (חלקה 18) לא נכללה בשעתו בהכרזה. לבקשת הבעלים החלקה נכללה בהכרזה רק שנתיים לאחר אישור התמ"מ,

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

דהיינו החלקה לא הייתה מוכרזת לעת אישור התמ"מ והזכויות לא בוטלו על ידה. על כן מגיעות לחלקה זכויות תמורה כמו כל האחרים, 2 יח"ד. מבקש להמציא מסמכים בעניין שיילקחו בחשבון.

הנימוקים להכללת תכנית הר/160 בטבלאות אינם מספקים ומפנה להחלטה בתכנית מח/263 שלא אפשרה לכלול את הר/160 ולא יתכן שיתקבלו שתי החלטות שונות במקביל. התייחס לתגובת שמאי התכנית בה הוא הפנה להחלטת ועדת הערר בתביעת הפיצויים לפי סעיף 197 לתמ"מ/21/3 שקבעה שיש לתת שווי תכנית מופקדת, ומציין כי לפי עמדת המיעוט של נציג מתכנת המחוז אין לתת שווי לתכניות מופקדות. תכנית הר/160 אינה מקנה פוטנציאל כי היא מופקדת משנות ה-80 ואין לה סיכוי להתאשר. הוסיף כי מדובר במבנים שנבנו ללא היתרים, בניגוד לתב"עות מאושרות, כנראה משום שבעבר היו נותנים היתרים על בסיס תכנית מופקדת. טען נגד השווי שניתן לקרקעות של עיריית ת"א, והדגיש כי בתכניות מסוג זה כל שבריר אחוז משמעותו יכולה להיות תוספת של יחידת דיור. הוצאו היתרים מכוח תכנית זו ומדובר במבנים שנבנו ללא היתרים הוסיף כי אין מקום להבחין בין קרקע חקלאית מוכרזת לבין לא מוכרזת כי כל השטח כלול בתמ"מ/21/3 לפיתוח ואין צורך להגיע לדיון בולקחש"פ. לגבי המבנים בבית הנערה, לפי תקן 15 (למרות שהוא לא מסכים איתו) יש לתת שווי של מחוברים לפי שווי הבלוקים ולא מעבר לכך.

הדגיש את הטענה בנושא השימור וציין כי אין בעיה לכלול הוראות לגבי שימור בתכנית, אך לא ניתן לגלגל את המטלה הציבורית על הציבור.

לנושא השימושים המסחריים בתוך השטחים הציבוריים, הפנה לפסק דין בעניין הקיוסק בגן לאומי רמת גן שקבע כי אסור לעירייה להפעיל את הקיוסק ועליה להעבירו לבעלות פרטית.

לגבי ההתניה שקו הניקוז ימומש תוך שלוש שנים, הדבר מצטרף לטענות הנוספות שיש לתת מקדם לדחייה במימוש.

לגבי דברי השמאי בנוגע להתארגנות בעלים, ציין כי תקן 15 קובע שיש לרכז בעלויות, וזה מלמד כי הדבר נותן יותר שווי, ולכן צריך להתחשב במשמעות של זה.

לגבי החלקות שיש לגביהן שחזור, ציין כי טענת השמאי כי השוק מתייחס אותו דבר לחלקה לפני ההפקעה ואחרי ההפקעה, זה משום שהשוק מתנהג כאילו ישחזרו, אבל זה בניגוד לתקן.

לגבי איחוד המתחמים, לא נשמעה תשובה ממשית מדוע יש לאחד את שני המתחמים.

לגבי התשריט, הפנה לתקנות איחוד וחלוקה משנת 2009 שקובעות שתשריט תכנית איחוד וחלוקה צריך להיות בקני"מ של 1:1,250. לפחות שהגרסה הבאה תהיה בקנה מידה הנכון.

לגבי גודל המגרשים, ציין כי כאשר עושים מגרשים של כמה בניינים, זה גם יוצר בעיה באיחוד וחלוקה וגם בעתיד יצור בעיה של קניין יקשה על החיים המשותפים.

לגבי הפארק והנחל, זהו פרויקט כלל עירוני, וכל הציבור נהנה ממנו.

עו"ד שמואל לביא: טען כי אין צורך בפארק כה גדול. שב והדגיש את בקשת המתנגדים לא להיכלל בתחום התכנית.

גב' אורה שדות: לא התקבלו תשובות מספקות מהועדה מקומית לנושא הקו הכחול הכפול, להיבטים התנועתיים שזה נושא מרכזי בתכנית ולעניין פקיד היערו. לא ניתן להסתפק בתשובה שזה יבדק. ההצעה נושא פקיד היערו הוא נושא מרכזי בתכנית. התכנית החדשה שהוצגה מהווה פגיעה נוספת במתנגדים, חשוב להם לקבל קרקע בצמידות. יש סתירה בעמדת הוועדה המקומית שמחד טוענת נגד תכניות נקודתיות ומאידך מציעה להכין תכנית נקודתית למתחם הדרומי.

עו"ד רחמים שרם: מההצעה החדשה והסברי יועץ הניקוז הבנו כי הרחבת השצ"פ ליד הנחל והדרך יבוטלו, זה נותן מענה חלקי להתנגדות. יש לתת מענה לעניין הצפיפות במגורים א' ומבקשים לקבל 4 יח"ד לדונם בהתאם לתכנון בסביבה (תכנית הר/600/8) והיו מעדיפים בנייה רוויה.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

עו"ד שוב: כמעט שליש משטח התכנית הינו מגורים א' כולל חלקות המתנגד, השינוי בהצעה החדשה מחייב הליך פרסום לפי סעיף 106 ב' לחוק, הליך ארוך מאוד של שנים רבות, אולם השטח למגורים א' הוא שטח זמין שיכול להיות משוחרר באופן מיידי. יש לשקול את אישור התכנית המתוקנת ללא טבלאות איזון והטבלאות ייעשו בוועדה המקומית.

מר יחיאל חצור: מבקשים כי תינתן לשמאי הנחיה להגדיל את הצפיפות. מציע לאפשר חלק מהחניה כעל קרקעית, כדי להוזיל את העלויות. זה מייקר את הדירות ב-250 אלף ש"ח.

גברת רבקה גבאי: ההצעה החדשה ענתה על טענותינו לעניין הגדלת השטח והרחקת הכביש, אך לעניין הבקשה להפרדת הזכויות, ההצעה החמירה את המצב וקיבלנו בניה נמוכה בניגוד לאחרים. טענה נגד שיעורי ההפקעה והסבירה כי הפקיעו 2.25 ד' מתוך 3.289 ד'.

עו"ד אבי מיכאלי (משרד אמיר יקותיאל): תגובת הועדה מקומית לא נתנה מענה לשתי שאלות שהועלו, לעניין השמאי והצפיפות הנמוכה שקבלו המתנגדים ביחס לשאר בעלי החלקות ומדוע בחלקה מוקם רק בניין אחד לבניה רוויה עם יח"ד אחת שקבלו המתנגדים. ההצעה החדשה ביטלה את כביש הגישה שקשר את החלקה עם התכנית וזה ממחיש שהחלקה מנותקת מהתכנית ועל כן יש להחריגה מהתכנית ולאפשר למתנגדים לקדם תכנון באופן עצמאי. מתנגדים לבניין שמוקם בחלקה ומבקשים להעבירו לחלקה אחרת כך שיתאפשר תכנון עצמאי. לגבי הצפיפות, יש לחשב את הצפיפויות תוך החרגה של השטח של עיריית תל אביב.

מר ציון עופרי: לא הייתה התייחסות לנושא המרכזי, ניתוק מתחם בית הנערה מיתר בעלי הזכויות. אין לאפשר לעיריית ת"א לשאוב את כל הזכויות ושותתחם בית הנערה יישאר מוסד ציבורי או לחלופין שיעשו לגבי תכנון נפרד. יש להפריד את המתחמים למתחמי משנה במטרה לאזן את הערכים ואפשר לשנות מההחלטות הקודמות של הוועדה. המבנים בבית הנערה הם מאסבסט שאין להם שום משקל ולא ברור מדוע צריך לפצותם ב-11 מיליון ש"ח על השימור וכן על המבנים.

מתנגד (לא זוהה בתמליל): מתנים את הבנייה בביצוע פתרון תחבורתי, אבל כבר באופן מיידי לוקחים חלקים מהחלקה. לקחו מחלקתו חלקים לצורך רכבת קלה וחיבור לכביש 4, אבל אלה דברים לא הולכים לממש את זה. שרטוטי המבנים אינם ברורים.

יואב גרצל: שואל מדוע לבנות על חלקתו דרך גישה לכביש גהה. אפשר בדרך הים.

עו"ד עידן הררי: לגבי ההתנגדות שהגישו קיבלו מענה מסוים, אבל לגבי רוחב הכביש, יש לצמצם את רוחב הכביש או להעניק יותר זכויות.

היועץ המשפטי לוועדה: העיר כי לפי התקנות לכאורה אכן נדרש כי התשריט יהיה בקנה מידה של 1:1,250 כפי שציין עו"ד וילצ'יק.

אדר' שרון גלוטר: העירה כי כל התשריטים בקנה מידה זה, ואם גם תשריט ייעודי הקרקע יהיה בקנ"מ זה הוא ייצא עצום.

היועץ המשפטי לוועדה: ביקש הבהרה לגבי השימור. מדוע עלות השימור נכנס לטבלאות, בניגוד למשל לעלות פיתוח פארק נחל הדר, או עלות הקמת בית ספר, שלא נכנסים לטבלאות.

היועצמ"ש לוועדה המקומית ושמאי התכנית: הסבירו כי השטח הוא של עיריית תל אביב ועובר לעיריית הוד השרון עם מטלת השימור וכי זה חלק ממטלות התכנית. הקמת בית ספר או פיתוח שצ"פ אינם מטלה של התכנית, בניגוד לשימור שהוא מטלה של עיריית תל אביב. אין המדובר בנסיבות כמו פסק דין דירות יוקרה.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

מהלך הדיון הפנימי מיום 30.3.14-

חברי הוועדה דנו בתכנית בדיון פנימי.

נציגת לשכת התכנון סקרה את הצעת לשכת התכנון, על רקע המלצות הוועדה המקומית וההתנגדויות שנשמעו.

חברי הוועדה קיימו דיון בנושאים השונים, והתקבלה החלטה כמפורט להלן.

החלטה:

הוועדה, לאחר ששמעה בהרחבה את טענות המתנגדים, את תגובות יזמי התכנית ובחנה את הצעת הוועדה המקומית שהוגשה במענה להתנגדויות שהועלו ולאחר שבחנה את התכנית והתייעצה עם היועץ השמאי של הוועדה, מחליטה כדלקמן:

ראשית הוועדה מציינת את חשיבות התכנית להמשך התפתחות העיר הוד השרון ותרומתה למתן מענה הולם להיצע הדיוור, לשטחים הציבוריים ולמערכת הדרכים העירונית.

הוועדה סבורה כי התיקון שהוצג בפניה במסגרת הדיון ע"י הוועדה מקומית יש בו בכדי לתת מענה לחלק ניכר מההתנגדויות שהועלו שטיקרון התנגדויות שמאיות. על כן שוקלת הוועדה לשנות את התכנית בהתאם למתכונת שהוצגה ע"י הוועדה המקומית בדיון ועדת המשנה להתנגדויות, בתיאום עם לשכת התכנון ובשימת דגש על הנושאים הבאים:

1. בפני הוועדה הוצגו התנגדויות רבות בהתייחס לחיבור המתחמים הצפוני והדרומי. נטען כי כתוצאה מכך נאלצו מתנגדים רבים לנייד את זכויותיהם מהמתחם הצפוני הרחק אל דרום התכנית. הוועדה ערה להחלטת ההפקדה בה הוחלט כי ישנה זיקה תכנונית מספקת בין המתחמים, אך סבורה, לאחר בחינה נוספת ולאחר עיון בהתנגדויות שהוגשו בעניין זה ונוכח תיקונים שברצונה להכניס למסמכי התכנית, כי אין הכרח לכלול את המתחם הצפוני והדרומי במתחם אחד לאיחוד וחלוקה. לפיכך קובעת הוועדה כי השטח המיועד לאיחוד וחלוקה יפוצל לשני מתחמים נפרדים – הדרומי והצפוני. לכל מתחם תוכן טבלת הקצאה ואיזון נפרדת.

2. הוועדה קובעת כי הכביש המחבר בין המתחמים יוצא מהקו הכחול של התכנית.

3. הוועדה סבורה, כי נכון לערוך תכנון כולל לכלל השטח כמוצע בתכנית זו. תכנון כולל נותן ביטוי לצרכי הציבור ומהווה תכנון יעיל של השטח. הוועדה אינה רואה לקבל את הטענות כי יש לדחות את התכנית ולהעדיף הכנת תכניות נקודתיות מטעם בעלי זכויות שונים.

4. הוועדה דוחה את הטענה שהוצגה כי יש להוציא את מתחם בית הנערה ונחל הדר מתחום האיחוד וחלוקה. הוועדה סבורה כי מבחינה תכנונית, מדובר בשטחים ציבוריים שאמורים לשרת את השכונה, ולכן ניתן להכלילם במתחם משותף של איחוד וחלוקה עם השכונה הסובבת אותם. הוועדה מדגישה כי הסמיכות והשכנות לשטחי הפארק שבתכנית מעניקה ערך לאותם מבנים. הוועדה עוד רואה להדגיש כי בהתייחס לנחל הדר, החלטתה מתייחסת למאפייני הנחל בקטע שבתחום תכנית זו, ואין בה להשליך על קטעים אחרים של הנחל.

5. הוועדה מקבלת את עמדת הוועדה המקומית להוספת יחידות דיור וזכויות בנייה במתחם הצפוני, כפי שהוצגה בפני הוועדה. אולם הוועדה סבורה כי אין מקום להפחית יחידות דיור במתחם הדרומי. לפיכך, תוספת יחידות הדיור במתחם הצפוני תיוותר בעינה, אך מספר יחידות הדיור וזכויות הבניה במתחם הדרומי, בהתאם לתכנית המופקדת, לא תשתנה.

6. שימור: מטלת השימור תוצא ממערכת המטלות של עיריית תל אביב. מדובר בשטח שייעודו ציבורי, ולכן על הוועדה המקומית/הרשות המקומית לטפל בנושא השימור ממקורותיה. טבלת ההקצאה והאיזון תעודכן בהתאם, כך שלא תשקף את נושא השימור.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2014006 לתאריך ישיבה מיום 16.2.14

7. טבלאות ההקצאה והאיזון: הבסיס לטבלאות ההקצאה והאיזון יהיה תכניות מאושרות ולא תכניות מופקדות.
 8. תשריט התכנית ייערך בקנה המידה הנדרש לפי תקנות התכנון והבניה (תכניות איחוד וחלוקה).
 9. שחזור זכויות: טבלאות ההקצאה והאיזון לא יכללו שחזור זכויות עבור כבישים ושטחי ציבור כגון בכביש הצפוני בגבול התכנית, וגם אם מדובר בחלק קטן מן החלקה.
 10. טענות שמאיות: הועדה מסמיכה את לשכת התכנון, בתיאום עם השמאי היועץ לוועדה המחוזית והיועמ"ש לוועדה המחוזית, לנושאים אלו, ובפרט לנושא השפעת הקרקע החקלאית המוכרזת, השפעת השלכיות, קביעת המקדמים השונים לרבות במתחם בית הנערה, השפעת מיקום הקרקע בתחום תמ"א 34, ערך חסר של בעלי קרקע, השפעת השימושים המסחריים המותרים במבנים לצרכי ציבור וכו'.
 11. יש לערוך את טבלאות ההקצאה והאיזון כך שהמקדמים יהיו מפורטים ומובנים, בהתאם לנדרש, לבחינת היועץ השמאי של הועדה המחוזית.
 12. בינוי: הועדה מקבלת את עמדת הוועדה המקומית לפיה באזורי החיץ שבין מבני המגורים הקיימים לבין הבנייה החדשה מכוח התכנית יתוכננו מבנים מטיפוס C, כפי שהוצג לוועדה בדיון (וזאת לצד כביש ו/או שטח ציבורי מפריד). בהוראות התכנית יקבע כי שינוי בבינוי מטיפוס C יהווה סטייה ניכרת.
 13. הועדה קובעת כי יש לערוך תיאום בין נספח התנועה לבין הקו הכחול של התכנית.
 14. תתווסף הנחיה בהוראות התכנית כי לעת מתן היתר בניה נדרש טיפול בגגות אסבסט.
 15. נושא בארות המים ייבחן על ידי השמאי, בתיאום עם לשכת התכנון והיועץ המשפטי לוועדה.
 16. הועדה מפנה את תשומת לב הוועדה המקומית כי יש לקבל את אישור פקיד היעירות כתנאי למתן תוקף לתכנית.
 17. התנגדות בעלי בתים פרטיים: הועדה סבורה כי אין מקום לכרוך את תוספת הזכויות במגרשים שמחוץ לתחום האיחוד וחלוקה שעליהם בנויים בתים פרטיים, שכן תוספת יחידות הדיר בשטחים אלה הינה נמוכה יחסית, ועומדת על כ-90 יחידות דיר. לפיכך קובעת הועדה כי תנאי להוצאת היתרי בנייה במגרשים אלה יהיה לפי הקבוע בסעיף 4.1 לתקנון בלבד.
 18. עמדת השמירה תסומן לשימור.
 19. גודל מגרש מינימלי ייקבע ל- 1,200 מ"ר ל- 4 יח"ד.
 20. הסדרת נושא הניקוז כתנאי להיתר בניה.
 21. הועדה מבהירה כי כל התנאים יהיו להיתר בניה ולא לאכלוס.
- לאחר תיקון מסמכי התכנית כמפורט לעיל ובתיאום לשכת התכנון, התכנית תפורסם לפי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה למשך 30 ימים, במתכונת של פרסום להפקדה, עם תום מועדים אלה תשוב הועדה ותדון בתכנית.
- הועדה מבהירה כי התנגדויות לפי סעיף 106(ב) יתקבלו רק לעניין השינויים שחלו בתכנית לעומת ההפקדה.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

השתתפו חברי הועדה:

גב' דניאלה פוסק, מתכננת המחוז
מר יוסי ברודני, ראש העיר גבעת שמואל
מר איתן יעקבסון, נציג שר להגנת הסביבה
(מ"מ יו"ר הועדה להשלמת תכניות - חברה)
(נציג הועדה המקומית - חבר)
(נציג הועדה המחוזית - חבר)

גב' דינה בן עבו, מ"מ מזכירת הועדה להשלמת תכניות
עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית
מר זהר שלפמן, יועץ שמאי לוועדה המחוזית
מר מוחמד נאטור, לשכת התכנון
גב' עדנה בלומברג, לשכת התכנון
גב' נועה הדר, לשכת התכנון
גב' אפרת פרחי, לשכת התכנון
מר איתמר ורהפטיג, לשכת התכנון

תכנית מס': הר/1310 א – בית הנערה
(דיון פנימי, ועדה להשלמת תכניות מיום 5.2.17)

החלטה:

הוועדה לאחר שבחנה את טענות המתנגדים ואת התגובות שהוגשו בהתאם לסעיף 106 (ב) לחוק, ולאחר ששמעה את תגובות יזמי התכנית ולאחר ששמעה את עמדת השמאי המייעץ לוועדה ובהמשך להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות מיום 16.2.14 מחליטה לתת תוקף לתכנית כמפורט להלן:

כללי:

התכנית שבפנינו הנה תכנית רחבת היקף המשתרעת על כ- 660 דונם ומציעה כ- 2450 יח"ד. התכנית כוללת הפרשות לשטחי ציבור, דרכים ושטחים פתוחים אשר מהווים תשתית למימוש הזכויות המוצעות בה ולתפקודה בצורה נאותה.

הועדה סבורה כי התכנית במתכונתה המתוקנת, כפי שפורסמה לפי סעיף 106 (ב) לחוק, הנה תכנית מאוזנת וראויה הנותנת מענה הולם להיבטים התכנוניים והשמאיים, כפי שהועלו בהתנגדויות ובתגובות שהוגשו לפי סעיף 106 (ב) כפי שיפורט בהמשך.

הועדה מציינת את חשיבות תכנון האזור אשר מהווה חטיבת קרקע לא מתוכננת שמוקפת בשטחים מבונים ו/או מתוכננים מכל עבר. מדובר במתחם המיועד לפיתוח עירוני על פי תמ"מ 3/21. התכנון המוצע בתכנית נעשה מתוך ראייה תכנונית כוללת, קידום התכנית נעשה בד בבד עם גיבוש תכנית המתאר הכוללת של העיר ובכפוף להנחיות תכניות המתאר הארציות והמחוזיות וכן מתוך הרצון בשילוב התכנית המוצעת בסביבה הקיימת ויצירת ממשק ראוי בין המוצע לבין הקיים.

הליך קידומה של התכנית לווה בבחינת השלכותיה במישורים שונים כך לדוגמה נערכה בדיקת השלכות תחבורתיות, הוכנה פרוגרמה לשטחי ציבור, תשתיות, סביבה וכו'. לתכנית הוגשו 85 התנגדויות ובהמשך הוגשו 53 תגובות לפרסום שנעשה בהתאם לסעיף 106(ב) לחוק, אלו כללו התנגדויות להיבטים התכנוניים של התכנית הן מקרב תושבים בסביבה והן מקרב בעלים בתחום התכנית. כמו-כן עלו טענות בנושאים שמאיים וקנייניים מטעם בעלי זכויות בקרקע.

עיקר הטענות התכנוניות נסובו סביב הצפיפות המוצעת בתכנית כאשר חלק מהמתנגדים טענו כי הצפיפות גבוהה וחורגת מהמקובל באזור ומנגד נטען ע"י בעלי זכויות בקרקע כי הצפיפות נמוכה, וכי היא אינה תואמת את תמ"מ א/35 ואינה מאפשרת ניצול יעיל של הקרקע. עוד עלו טענות לפערים בצפיפות בין שני המתחמים הצפוני והדרומי. בנוסף עלו טענות בנושאים הבאים: תחבורה, תשתיות, סביבה, בינוי והממשק בין הבניה המוצעת לבנייה הקיימת. כמו כן עלו טענות במישור השמאי בנוגע להיקף הזכויות שמקנה התכנית, מיקום המגרשים שהוקצו, לשווי יחסי במצב נכנס ובמצב מוצע, אי עמידה בתקן שמאי מס' 15, עוד עלו טענות בנושא השימור ועלויות השימור.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

א. מתחמי תכנון, איחוד וחלוקה וטבלת איזון והקצאה:

התכנית במתכונתה המופקדת חלה על שני מתחמי תכנון נפרדים עם מאפיינים תכנוניים שונים וללא רצף קרקעי, המתחמים חוברו, ע"י קטע רחוב הפרדס. התכנית במתכונתה המופקדת כללה את שני המתחמים כמתחם אחד לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. במסגרת האיחוד וחלוקה הוקצו הזכויות היוצאות של בעלי קרקע רבים מהמתחם הצפוני במתחם הדרומי. החלטת ועדת המשנה להתנגדויות מיום 16.2.14 הורתה, בין היתר, על תיקון מסמכי התכנית כך שתיווצר הפרדה פיזית ושמאית בין שני המתחמים, עוד הורתה הועדה על תוספת זכויות בניה במתחם הצפוני, ללא הפחתת זכויות במתחם הדרומי. התיקון נועד, בין היתר, על מנת לאפשר הקצאת זכויות התמורה לבעלי הזכויות במתחם הצפוני קרוב ככל הניתן לחלקת המקור, בתוך המתחם הצפוני, ללא צורך בניוד זכויותיהם הרחק אל המתחם הדרומי. כפי שנפרט בהמשך הועדה מצאה כי קיימות הצדקות תכנוניות ליצירת שני מתחמי תכנון שונים. הועדה סבורה כי לאור החלטתה על יצירת שני מתחמי איחוד וחלוקה, יש לדחות טענות שעלו בדבר הצורך בקיום שוויון בהקצאת הזכויות בין שני המתחמים. על פי כללי עריכת טבלאות הקצאה ואיזון, על כל מתחם להיות מאוזן בפני עצמו מבחינה שמאית, ואולם אין כל הכרח תכנוני ליצור שוויון בהקצאת הזכויות בין המתחמים. הועדה מציינת, כי היקף הזכויות בכל מתחם נקבע משיקולים תכנוניים ולאור המאפיינים התכנוניים של כל מתחם, וזאת לאחר שהועדה בחנה את הבינוי הראוי תוך בחינת הממשק עם הסביבה, הצורך בהפרשות לצרכי ציבור, בחינת הקיבולת התכנונית והצרכים הפרוגרמטיים בכל מתחם. ראה עוד לעניין האבחנות התכנוניות בין המתחמים בהחלטה בנושא צפיפות. הועדה מציינת, כי למרות הטענות השונות לעניין הקף הזכויות מדובר בתכנית המשביחה משמעותית את זכויות הבעלים בכל אחד מן המתחמים לעומת המצב הקיים. לאור האמור דוחה הועדה את הטענות בדבר אפליה בין המתחם הצפוני למתחם הדרומי.

ב. מקדם מושע:

בחלק גדול מההתנגדויות נטען כי אין מקום לתת ביטוי בטבלאות האיזון וההקצאה לנושא המושע כלל, ובחלק אחר מההתנגדויות נטען כי היקף מקדם המושע הנו גדול מדי בעוד שבחלק אחר מההתנגדויות נטען כי המקדם קטן מדי. במקרים מסוימים בהם ניתן ע"י שמאי התכנית מקדם מושע הוצגו או טענו חלק מהבעלים לקיומם שלהסכמי שיתוף המאגדים את כלל הבעלים בחלקה. לעניין מקדם המושע, הועדה מאמצת את עמדת השמאי המייעץ לוועדה לפיה המקדם שנבחר ע"י שמאי התכנית הנו בתחום הסביר ונמצא במסגרת שיקול דעתו ואין מקום לשנותו. לעניין מספר הבעלים מחליטה הועדה כי ככל שיוכח ע"י הבעלים שישנם הסכמי שיתוף או לחלופין נפלה טעות סופר / חישוב בטבלת האיזון יהיה מקום לתקן טעויות חישוב או להחיל מקדם המושע על פי המקדמים שנקבעו ע"י שמאי התכנית. הסכמי השיתוף כאמור יימסרו לוועדה מקומית הוד השרון תוך 30 יום מיום קבלת החלטה זו. הועדה מקבלת את עמדת השמאי המייעץ לוועדה לפיה את מקדם המושע יש להחיל גם במצב היוצא, שכן אם ישנה פגיעה בשווי זכויות כתוצאה מההיצאות במושע עם בעלים נוספים, פגיעה זו חלה גם במצב היוצא. לעניין טענות שעלו לגבי בני משפחה בהקשר של מקדם מושע- הועדה לאחר התייעצות עם השמאי המייעץ קובעת כי לגבי בעל ואישה יש להתייחס כיחיד וכי כל קרבה משפחתית אחרת יחולו לגביה הכלל בדבר המצאת הסכם שיתוף.

ג. שימושים מסחריים במתחם בית הנערה:

לטענות כי בטבלאות האיזון אין התייחסות לשימושים המסחריים במתחם בית הנערה אשר אינם מהווים שימושים של מבני ציבור מציינת הועדה כי עפ"י תקן 15, מגרשים ציבוריים ימוקמו בטבלאות האיזון וההקצאה "מתחת לקו". השימושים הנ"ל נעשים בתחום מגרש ביעוד ציבורי אשר הבעלות בו תוקנה לעיריית הוד השרון, אי לכך אין מקום להכניס שטחים אלו לטבלת האיזון.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לעניין זה מציינת הוועדה את חיוניות השימושים המסחריים הנלווים במתחם שיאפשרו את הפעלתו ותפקודו. מתחם בית הנערה הנו מתחם בעל מאפיינים ייחודיים שכולל ערכי טבע, נוף שימור ומורשת. הועדה סבורה כי שימושים מסחריים נלווים מצומצמים במתחם מהווים חלק בלתי נפרד מהשימוש הציבורי, ללא צורך בבניה חדשה. הועדה קובעת, כי בהוראות התכנית ייקבע שהיקף הזכויות לא יעלה על 200 מ"ר. יתר המבנים ישמשו כמבני ציבור.

ד. מטלות שימור:

ועדת ההתנגדויות קבעה בהחלטתה מיום 30.3.14, כי יש להוציא את מטלת השימור ממערכת המטלות של עיריית תל אביב. הועדה סבורה כי אכן מדובר בשטח שיעודו ציבורי, וכי אין מקום להטיל עלויות אלה על כלל בעלי הקרקע דרך האיחוד וחלוקה.

ה. הר/160:

בהתנגדות עיריית תל אביב נטען, כי טענת ועדת המשנה להתנגדויות בכך שהורתה להתחשב רק בתכניות מאושרות וכי היה מקום להתחשב בתכנית הר/160 המופקדת, כתכנית שיש להתחשב בה לעניין פוטנציאל במקרקעין שבבעלות העירייה, כאשר טענה זו מכוונת בעיקר לשטח שסומן כמוסד בתחום אותם מקרקעין. עוד טענה העירייה, באופן כללי, כי במהלך השנים הוצאו מכוחה של התכנית המופקדת היתרי בניה בתנאים המופיעים בסעיף 97 ו-97א לחוק התכנון והבניה.

הר/160 היא תכנית מתארית שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. התכנית פורסמה להפקדה ביום 12.8.82 וביום 17.4.88 התקבלה לגביה החלטה למתן תוקף. התכנית לא פורסמה מעולם למתן תוקף.

תכנית הר/1310 א הופקדה ביום 7.3.13, עולה כי במועד הקובע לעניין טבלאות האיוון של התכנית חלפו יותר משני עשורים מאז ההחלטה למתן תוקף של תכנית הר/160.

הועדה מקבלת את עמדת השמאי המייעץ לפיה לאור הזמן הרב שחלף בין מועד ההחלטה לאשר את תכנית הר/160 לבין המועד הקובע של טבלאות האיוון, יותר משני עשורים, ניתן היה להניח בסבירות גבוהה כי התכנית גם לא תקבל תוקף, סברה זו אך מתחזקת לאור העובדה כי במסגרת החלטת ההפקדה של תכנית המתאר החדשה להוד השרון הר/2050 מיום 7.9.15, שקידומה החל עוד בשנת 2006 החליטה הועדה המחוזית לבטל את הפקדתה של תכנית הר/160 עם הפקדתה של תכנית המתאר החדשה. בנסיבות אלו פוטנציאל ככל שהיה קיים למועד ההחלטה לאשר את הר/160 מתאין.

הועדה מציינת כי בעת הזו אין היא דנה בעמדה לפיה אין מקום לשיקולי מדיניות משפטית בסוגיית פוטנציאל אגב הכנת טבלאות הקצאה ואיוון, וזאת לאור העמדה כי בענייננו במועד הקובע לעניין טבלאות האיוון פוטנציאל ככל שהיה התאין.

ו. מדידה ושחזור זכויות:

בשאלת שחזור הזכויות הורתה הוועדה כי טבלאות ההקצאה והאיוון לא יכללו שחזור זכויות עבור כבישים ושטחי ציבור כגון בכביש הצפוני בגבול התכנית, וגם אם מדובר בחלק קטן מן החלקה.

בעניין זה נטען בפני הוועדה כי בסעיף 8.5 לתקן 15 - הנחיות להקצאת זכויות ולשומת שווי הזכויות במצב הנכנס והיוצא בטבלאות האיוון-קובע כי גודל המגרש אשר יילקח בחשבון במצב הנכנס, יהיה השטח הרשום במרשם. עוד נטען, כי השטח אותו ניתן היה להפקיע מכוח תכניות הר/20/9/600 א ומק/ד/7 א הינו כ-7 דונם לכל היותר. הוועדה פרסמה הודעות לפי ס' 5 ו 7 לשטח של כ-11 דונם (ההודעות פורסמו על סמך הערכה בלבד), ובנוסף לא נעשתה תפיסת חזקה בפועל מעבר להודעה והשטח לא נתפס בפועל- הכביש נסלל על 2.760 דונם בלבד.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

בהתאם לעמדתו המייעצת של היועץ השמאי לוועדה המחוזית, מציינת הוועדה כי ס' 8.5 לתקן 15 קובע- "לא יעשה שחזור הפקעות או הפרשות לצרכי ציבור שנעשו בעבר. גודל המגרש שיילקח יהיה ע"פ המרשם למעט:

א. חלקות או מגרשים המיועדים להפקעה והחזקה הועברה לגורם המפקיע, אף אם לא נעשה רישום.

ב. אושרה תכנית או"ח קודמת שטרם נרשמה."

לעמדת השמאי המייעץ, במידה והשטח שלא הובא בחשבון ע"י השמאי תואם תכנית בתוקף ו/או לתפיסת חזקה בפועל, הרי שאין מקום להביאו בחשבון.

ככל שישנם שטחים אשר לא סומנו להפקעה ולא נלקחו בחשבון ע"י שמאי הועדה, יש להכלילם במצב הנכנס.

ביישום האמור קובעת הועדה, כי יש להביא בחשבון קרקעות שיועדו להפקעה כל עוד לא החלו במימושה, מימוש ייחשב גם פרסום לפי סעיפים 5 ו-7 ותפיסת חזקה. הייעוד שיובא בחשבון הוא ללא שחזור אלא היעוד התקף בתכנית שסימנה את הקרקע להפקעה.

לעניין המדידה קובעת הועדה, כי יש לעדכן את המדידה לעת מתן תוקף, מסמכי התכנית לרבות טבלאות האיוון וההקצאה יעודכנו בהתאם למדידה המעודכנת. המדידה שתקבע היא המדידה של מודד התכנית לעת מתן תוקף.

ז. בניינים מטיפוס C:

לגבי הטענות כי הקביעה בהוראות התכנית ששינוי בבינוי טיפוס C מהווה סטייה ניכרת פוגעת בערך הנכסים ויש לתת לכך ביטוי בטבלאות האיוון, מקבלת הועדה את עמדתו המייעצת של שמאי הוועדה, כי מגבלה תכנונית כמתואר לעיל, פוגעת בערך הנכס באופן יחסי בהשוואה לנכסים בהם לא קיימת הוראה מגבילה. הועדה מקבלת את עמדת השמאי המייעץ כי, פגיעה זו מתקזזת עם היתרון שיש לדירות מטיפוס C על פני יח"ד מטיפוסים אחרים בכך שהן פונות לנוף שלא מוסתר ע"י בתים גבוהים, אלא לבתים צמודי קרקע.

ח. עריכת השומה בהתאם לתקן 15:

חלק מטענות המתנגדים נוגעות לאי עמידת השומה בתקן 15 ולעריכת צורנית של השומה והטבלאות. בעניין זה מחליטה הוועדה כי יש לתקן ההסבר הנלווה לטבלת האיוון וההקצאה בהתאם להנחיות תקן 15 ובתיאום עם שמאי היועץ של הוועדה ובין היתר כדלקמן:

- הרחבת בסיס הנתונים והרחבה של פרק התחשיבים תוך הסבר האופן בו נקבעו הערכים.
- פירוט המבנים אשר נבנו כדין שערך המחוברים שלהם הובא בטבלת האיוון.
- מועד קובע לטבלאות.
- סעיף מצב משפטי תוך התייחסות להסכמי השיתוף שהוצגו.

לאור האמור ובהתאם לעמדת השמאי המייעץ לוועדה סבורה הוועדה כי טבלת האיוון וההקצאה כפי שפורסמה לפי סעיף 106(ב) הנה טבלה מאוזנת ומחליטה לאשרה למתן תוקף בכפוף למספר תיקונים טכניים כמפורט לעיל ובתיאום עם השמאי היועץ של הוועדה מחוזית.

ט. צפיפות:

לעניין הצפיפות, צפיפויות בתכניות אינן נקבעות בהתאם לנוסחה מתמטית שנגזרת ממקסום זכויות בניה, מבחן הצפיפות הוא תכנוני ועל הצפיפות להיבחן בהתאם לקריטריונים תכנוניים במטרה להגיע לצפיפות ראויה ומאוזנת שמאפשרת איכות חיים נאותה. כאמור סבורה הועדה, כי אין חובה שהצפיפות ברוטו בשני המתחמים תהיה דומה, הצפיפות המוצעת בכל מתחם משקפת את הקיבולת התכנונית הראויה והמאוזנת במתחם.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

המתחם הצפוני הנו מתחם שכולל שטחים נרחבים עם בנייה צמודת קרקע, מה שמייצר צורך תכנוני לייצר בו בינוי שמאפשר ממשק נכון בין הבניה הקיימת לבין הבניה החדשה. בנוסף המתחם נחצה ע"י נחל שגם הוא מחייב התייחסות תכנונית ייחודית. כל אלה משפיעים על חישוב הצפיפות ברוטו המתקבלת במתחם.

יחד עם זאת ולגופו של עניין הצפיפות נטו הממוצעת במתחם הדרומי ובמתחם הצפוני באזורי מגורים ב' ו- ג' עומדת על כ- 13 יח"ד לדונם נטו, וזאת בהתאם למגמות התכנון כפי שנקבעו בתכנית המתאר הכוללת ובהתאם לצפיפות שנקבעה בתמ"א/35, אשר התייחסה לצפיפות נטו. אי לכך מחליטה הוועדה לאשר את הצפיפות המוצעת בתכנית במתכונתה המתוקנת כפי שפורסמה בהתאם לסעיף 106 (ב) לחוק.

י. הפרשות לצרכי ציבור:

בפני הוועדה הועלו טענות מצד מתנגדים כי התכנית אינה נותנת מענה הולם לשטחי הציבור הנדרשים בתכנית, ומנגד טענו בעלי זכויות בקרקע להפקעות יתר שכביכול לא נדרשות פרוגרמטיות.

ראשית מציינת הוועדה, כי מדובר בתכנית איחוד וחלוקה וכי ההפרשות לשטחי ציבור בתכנית נקבעו בהתאם לפרוגרמה מפורטת, שנערכה במקביל לקידום התכנית בטרם הפקדתה, וזאת בתיאום עם גורמי המקצוע בלשכת התכנון. בנוסף, אגב הליך ההתנגדויות, נערכה בדיקה פרוגרמטית נוספת לשטחי ציבור אפקטיביים, בהתאם לתדריך ההקצאות החדש, הבדיקה העלתה כי קיים מענה הולם לדרישות הפרוגרמטיות.

לעניין הטענות בדבר "הפקעות יתר", מציינת הוועדה כי מדובר בתכנית איחוד וחלוקה שמשביחה משמעותית את הקרקע, אגב התכנית המשביחה נעשו הפרשות חיוניות לצרכי ציבור. לדעת הוועדה ובהתאם לעמדתו המייעצת של היועץ השמאי של הוועדה טבלת האיוון וההקצאה במתכונתה המתוקנת כפי שפורסמה לפי סעיף 106 (ב) הנה טבלה מאוזנת והתכנית מעניקה זכויות תמורה מספקות לכל ההפרשות לשטחי ציבור בתחומה.

הוועדה מדגישה, כי שטחי הציבור המוצעים בתכנית לרבות פארק "בית הנערה" על כל מאפייניו דרושים פרוגרמטית לצורך מימושה של התכנית וכי הם הכרחיים לתפקודה הראוי במטרה לספק איכות חיים גבוהה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולאחר עדכון הבדיקה הפרוגרמטית בהתאם לתדריך החדש מחליטה הוועדה כי בתא שטח 300 - מתחם בית הנערה המיועד לשצ"פ/שב"צ יוקצה בחלקו הדרום מערבי שטח ייעודי של כ- 15 דונם למבני ציבור. בתא שטח 402 המיועד לשב"צ במתחם הדרומי יוקצה שטח של כ- 3 דונם לשצ"פ. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ובתיאום עם לשכת התכנון.

יא. מימוש שטחי ציבור בתחום התכנית:

חלק מן המתנגדים טענו כי אין לאפשר תפיסת חזקה בקרקע טרם מימוש הזכויות שהוקצו להם, היינו טרם הוצאת היתר בנייה למימוש הזכויות שמקנה התכנית. מנגד, הועדה מקומית בקשה בתגובתה לפי סעיף 106 ב' לאפשר לה להפקיע את השטח טרם מימוש הזכויות. לעניין זה קובעת הוועדה, כי שטחי ציבור שהוקצו במסגרת איחוד וחלוקה ימומשו על פי דין. ואילו לגבי שטחים שהופרשו לצרכי ציבור ואינם כלולים במתחמי האיחוד והחלוקה יופקעו, הועדה לא מוצאת לנכון להתנות את הפקעתם, של השטחים המיועדים להפקעה, בהוצאת היתרי בניה להפקעות יתבצעו לפי צורכי הפיתוח והציבור.

יב. תחבורה, תנועה, תשתיות ונגישות:

בהיבט התחבורתי נטען מפי המתנגדים כי מימוש התכנית יביא לעומסי ולמפגעי רעש וזיהום אוויר שייגרמו כתוצאה ממימושה. כמו כן הועלו טענות לעניין מערכת הדרכים המוצעת בתכנית לרבות לרוחב רחוב הפרדס המוצע ולצורך בחיבור מערכת הדרכים לכביש 4.

התכנון התחבורתי בתכנית נשען על בדיקה תחבורתית מקיפה שבחנה את ההשלכות התחבורתיות של התכנית ע"י ספירות תנועה ובדיקת רמות שירות הצמתים בסביבה. הבדיקה נערכה בהתאם

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

להנחיות משרד התחבורה ובתיאום עם המשרד. בהתאם לכך נקבעה מערכת הדרכים החדשה ושדרוג המערכת הקיימת שכללה שדרוג צמתים, תוספת נתיבים ו/או הרחבת כבישים קיימים.

יתרה מזו, בהתאם למסקנות הבדיקה התחבורתית נקבעו בהוראות התכנית ועפ"י הנחיות משרד התחבורה, שלבי ביצוע מחייבים במטרה להבטיח רמת שירות תנועתית הולמת.

לעניין רוחב רח' הפרדס מצינת הוועדה כי עפ"י תמ"א/4/23/א עובר לאורך ציר רחוב הפרדס הקו הצהוב המיועד למערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן). רוחב רחוב הפרדס נקבע באופן שיאפשר בין היתר את מעבר המתע"ן כמתחייב מהנחיות תמ"א/4/23/א במטרה להגביר את השימוש בתחבורה ציבורית ולהפחית את העומסים הנובעים מתנועת רכב פרטי.

לנושא הבקשה להתניית היתרי בנייה בחיבור רח' הפרדס לכביש 4 כפי שהועלה ע"י הוועדה מקומית בתגובתה לפי סעיף 106 (ב) ובהמלצותיה במענה להתנגדויות וכן ע"י מתנגדים אחרים, מצינת הוועדה כי בשלב זה החיבור לכביש 4 אינו מוסכם עם גורמי התחבורה, אינו זמין ואין צפי לגבי תכנונו ויישומו. יתרה מזו תכנית המתאר הר/2050 המופקדת לא הצביעה על צורך בחיבור שכזה. הוועדה סבורה כי בנסיבות אלה אין מקום להתנות מתן היתרי בנייה ומימוש הזכויות בתכנית בחיבור עם כביש 4.

לעמדת הוועדה, התכנית כוללת פתרונות תחבורה הולמים. כמו כן שלבי הביצוע התחבורתיים שנקבעו בתכנית, יש בהם בכדי להקל על התנועה הפנימית.

לאור האמור סבורה הוועדה כי עומסי התנועה הצפויים והמגבלות הנובעות מהם כגון רעש וזיהום אויר אינם חורגים מהנורמה המקובלת במרחב העירוני בו מתגוררים המתנגדים עצמם.

בנוסף לאמור חלק מהטענות התייחסו לצורך בנגישות שתחבר משני צדדי הנחל. בעניין זה מחליטה הוועדה כי יש לסמן במסמכי התכנית 3 גשרונים להולכי רגל ואופניים. הגשרונים ימוקמו ב- 3 מקטעים, במקטע בין רחוב אנשי בראשית לבין רחוב הגשר, במקטע בין רחוב הגשר לבין רחוב הסוכנות ומקטע בין רחוב הסוכנות לבין סמטת הירק. הגשרונים יאפשרו מעבר הולכי רגל ואופניים משני עברי הנחל ובתחום השצ"פ.

יג. הבינוי בתכנית והסביבה הקרובה:

פריסת ייעודי הקרקע בתחום התכנית והבינוי המוצע בה נקבעו בין היתר מתוך ראיית הסביבה הקרובה והיא מבטאת את הרצון לשלב את התכנית המוצעת בסביבה הקיימת אשר חלק ניכר ממנה מאופיין ע"י בנייה צמודת קרקע (מגורים א'), אזור נחל ופארק עם ערכי מורשת, טבע ונוף. בנוסף התכנון המוצע בתכנית שם דגש על הממשק הנכון והראוי בין הבנייה המוצעת לבין הבנייה הקיימת באזורי המגורים א' וזאת ע"י שימורם והרחבתם.

הוועדה סבורה כי טיפוס הבינוי המוצעים בתכנית מייצרים ממשק שמאפשר מרחקים סבירים בין הבניינים, שומר על פרטיות ומעבר של אור ואויר, ומאפשר קיום איכות חיים נאותה.

לעניין טענות בעלי זכויות התמורה במגורים ב' עם בינוי מטיפוס C, סבורה הוועדה כי הקביעה בהתאם להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות כי כל שינוי בבינוי טיפוס C מהווה סטייה ניכרת הנה צורך תכנוני מתחייב במטרה לייצר סביבת מגורים המשתלבת עם הבינוי הקיים כמפורט לעיל.

הבינוי של טיפוס C נקבע במתחמים להם קרבה מיידית עם מבני מגורים וצמודי קרקע קיימים, הנחיות הבינוי לגבי אותם מבנים מבטיחות ממשק עם הבניה צמודת הקרקע הקיימת.

בנוסף, חלק מהמתנגדים בקשו לקבוע בהוראות התכנית כי כל תוספת יחידות דיור, זכויות בנייה, שינוי בגובה המבנים ו/או כל שינוי אחר יהווה סטייה ניכרת. בעניין זה סבורה הוועדה, שאין לשלול את הגמישות התכנונית שמקנה מנגנון ההקלות. מעבר לכך הדין אינו מאפשר שלילה גורפת של מתן הקלות מכל סוג שהוא בכל תחומה של התכנית. לפיכך, ובהתאם לדין בקשות להקלה ייבחנו בפני הגוף המוסמך לכך, שידון ויכריע בהן בהתאם לשיקול דעתו.

יד. זכויות הבניה:

חלק מטענות המתנגדים התייחסו ליתרת זכויות הבנייה שנבעו מקביעת 20% מיחידות הדיור כדירות קטנות ששטחן עד 85 מ"ר, מצב שגרם לכך שגודל ממוצע של יתרת יחיד עלה לכ- 150 מ"ר. מדובר בגודל דירות שאינם כלכלי ואין לו ביקוש בשוק. חלק מהמתנגדים טען שיש לאפשר תוספת יחידות דיור ללא תוספת זכויות בנייה במטרה לאזן את גודל יחידות הדיור בהתאם

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לביקוש בשוק ומנגד טענו מתנגדים אחרים כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי תוספת של יחידות דיור תהווה סטייה ניכרת.

התכנית במתכונתה המופקדת כללה גודל דירה ממוצעת של 130 מ"ר שטח עיקרי ו- 12 מ"ר למרפסות מקורות. עקב הצורך בקביעת דירות קטנות גדל שטח דירה ממוצעת לכ- 140 מ"ר בתוספת מרפסת. הועדה סבורה כי סך כל זכויות הבניה מאפשר מגוון רחב של תמהיל דירות שיכול לתת מענה למגוון אוכלוסיות ומאפשר גמישות תכנונית עתידית למימוש הזכויות. הועדה סבורה כי אין מקום לקבוע באופן גורף כי כל תוספת יחיד / זכויות בניה מהווה סטייה ניכרת. ביחס לבקשות בעלי קרקע להפחית את גודל המגרש מינימלי באזור מגורים א' במגרשים בהם התאפשר לבנות 4 יחיד בשטח של 1200 מ"ר, מחליטה הועדה כי יש לקבוע בהוראות התכנית שגודל מגרש מנמלי במגרשים אלה יהיה 1100 מ"ר. הועדה סבורה כי מדובר בשינוי מזערי ללא השפעה תכנונית משמעותית על התכנית.

טו. טענות לפגמים בפרסום:

במסגרת ההתנגדויות עלו טענות בדבר פגמים בפרסום הן לעניין הפקדת התכנית והן לגבי הפרסום לפי 106(ב). הועדה דוחה את הטענות, הן לגבי פרסום הפקדת התכנית והן לגבי הפרסום לפי 106(ב). הפרסומים נעשו כדין לרבות משלוח הודעות כמתחייב עפ"י דין. יתרה מזו, הקף ההתנגדויות והתגובות לפרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק מלמדים, כי הפרסום היה אפקטיבי.

טז. הערות מנהל התכנון לפי סעיף 109 לחוק:

- התוכנית נמצאת בתחום עורקי הניקוז המשניים- נחל הדר וערוץ גני צבי, עפ"י תמ"א 34/ב. 3. תשומת לב לשכת התכנון כי בהוראות ובתשריט התוכנית לא ניתנה התייחסות לערוץ גני צבי, המוגדר כעורק ניקוז משני בתמ"א 34/ב. 3. על אף הרשום בסעיף 2 (ב) לנספח הנופי, יש לדון בתוכנית בהתייחס להוראות סעיף 7 לתמ"א, לרבות בחינת הבינוי המוצע בתחום העורק כמסומן בתשריט הנספח הנופי המצורף למסמכי התוכנית. **הועדה סבורה כי התכנית נותנת מענה לסוגיית הניקוז בהתאם לנספח הניקוז של התכנית, יחד עם זאת בהוראות התכנית יכללו הנחיות בהתאם להוראות תמ"א 34/ב.3.**
- התוכנית נמצאת בתחום רצועה לתכנון קו מתע"ן (ציר הפרדס), ובתחום רצועה לתכנון קו מתע"ן בתחום זכות דרך שטרם אושרה. יש לדון בתוכנית בהתאם להוראות המעבר המפורטות בסעיף 7 לתמ"א, בהתייחס לרוחב הרצועות לתכנון כפי שנקבעו בסעיף 8.2 לתמ"א, ובהתייחס לאפשרות אישור תוכניות שאינן לביצוע קווי מתע"ן בתחום הרצועות לתכנון, בתנאים המפורטים בסעיפים 8.6-8.8 לתמ"א. יש לבחון הצורך בסימון תוואי הרצועות לתכנון על-גבי התשריט או במילואה נפרדת. **רוחב רחוב הפרדס נקבע ל- 35 מ' באופן שיאפשר מעבר המתע"ן. הועדה סבורה כי בעת הזו אין מקום לסמן בתכנית את קו המתע"ן, סימון הקו מחייב תכנון כולל של הקו בשלימותו. ראה מענה להתנגדות נת"ע במענה המפורט בהמשך**
- התוכנית הינה תוכנית להרחבה ניכרת כהגדרתה בתמ"א 35. תשומת לב לשכת התכנון כי יש לקבוע בתוכנית הוראות המבטיחות את ביצוע התוכנית בד בבד עם ביצוע מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הנדרשים, התניית מתן היתרי הבניה בקיומן של תוכנית ביוב מאושרת כדין ותוכניות מפורטות שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וקביעת שלבי ביצוע שיבטיחו השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה, כנדרש לפי סעיף 12.1.2 לתמ"א. **התכנית כוללת את שלבי הביצוע לפיתוח התשתיות הנדרשות לרבות הדרישה לפתרונות ביוב. לעניין ביצוע מוסדות הציבור, התכנית נותנת מענה לשטחי הציבור הנדרשים בתחומה, הועדה סבורה כי אין מקום להגביל ידי הרשות המקומית בקביעת הצרכים הציבוריים וביצוען.**
- יש לדון בתוכנית בהתאם להוראות המעבר המפורטות בסעיף 7 (ב) לתמ"א 16/4, ובהתייחס לכך כי תוכנית להרחבה ניכרת נדרשת להצביע על פתרון פסולת תוך שימת דגש לאמצעים חלופיים להטמנת פסולת, כמפורט בסעיף 27 להוראות תמ"א 16/4.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

בסעיף 6.2. להוראות התכנית נקבעו הנחיות לטיפול בפסולת ובחומרי חפירה ומילוי, לשביעת רצון הוועדה.

לאור האמור לעיל מחליטה הוועדה לאשר את התכנית במתכונתה המעודכנת כפי שפורסמה לפי סעיף 106 (ב) לחוק ובכפוף לתיקונים המפורטים לעיל ובמענה המפורט להלן:

מענה מפורט להתנגדויות:

1. התנגדות עו"ד הדר טל, ש. פרידמן ושות' בשם עדי גריידי, חלקה 9 גוש 6442 -

לטענה כי טבלת ההקצאה הוכנה בניגוד לחוק ובניגוד לתקנות לתקינה השמאית, לעניין הקצאת זכויות תמורה קרוב ככל הניתן, פיזור זכויות התמורה לשלושה תאי שטח ביעודים שונים - לקבל את הטענה בחלקה - ראה מענה כללי לעניין מתחמי תכנון, איחוד וחלוקה וטבלת איזון והקצאה. לעניין ההקצאות, עפ"י מסמכי התכנית המתוקנים, זכויות התמורה של המתנגדים הוקצו בתא שטח 259 קרוב ככל הניתן לחלקת המקור.

לטענה כי פיזור הזכויות מהווה פגיעה בזכויותיהם. מציינים כי בעלי חלקה 9 חתומים על הסכם שיתוף ומקדם השווי שנקבע למושע מאיין את ההסכם ומהווה פגיעה נוספת בזכויותיהם - לקבל את הטענה - ראה מענה כללי לעניין מקדמי מושע והסכמי שיתוף. יש להעביר הסכמים שלא הוצגו בהתאם לקבוע בהחלטת הוועדה.

לטענה כי מקדמי ההתאמה על פיהם נערכה התכנית שגויים תוך פגיעה בזכויות המתנגדים. מקדם השווי שנקבע למתחם בית הנערה הנו שגוי ויוצר עיוות בהקצאת הזכויות - לקבל את הטענה בחלקה - החלטת הוועדה לגבי הפרדה בין המתחמים מייתרת את הטענות בהקשר זה. מעבר לאמור ראה פרק כללי בהחלטה לעניין תכנית הר/ 160 ותיקון הטבלאות בהתאם לסעיף 106(ב).

2. התנגדות מר מנחם גולדפרב, חלקה 246, גוש 6442 -

לטענה כי בחלקה האחורי של חלקתו מתוכננת דרך ללא מוצא שמסתיימת כמטר אחד לפני חלקתו, מבקש שהדרך המוצעת תשרת את חלקתו, לקבל את הטענה - במסמכי התכנית המתוקנים הדרך המוצעת הוארכה עד גבולות מגרש המתנגד.

3. התנגדות מר שי מוזס חלקה 113, גוש 6445 -

לטענה לעומסי תחבורה על רח' הפרדס כתוצאה מהתכנית אשר מהווים בין היתר מפגע בטיחותי וסביבתי, ולבקשה לקבוע בהוראות התכנית כי לא יהיה מעבר ישיר לרכב כבין רח' הפרדס הישן לבין כבישי השכונה החדשה - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין תחבורה, תנועה, תשתיות ונגישות. התכנית לוותה בבדיקות תחבורתיות בתיאום עם הגורמים הרלוונטיים. הסדרי תנועה אינם מעניינה של תכנית, הסדרי התנועה ככל שיידרשו ייבדקו וייקבעו ע"י הגורמים המוסמכים לכך ברשות המקומית.

לטענה לפגיעה באופי הסביבה המיידית ולבקשה ליעד את חלקות 225, 226, 227 למגורים א' - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין הבינוי בתכנית והסביבה הקרובה. השטח שנמצא ממול חלקת המתנגדת מצפון לרח' הפרדס הנו ביעוד מגורים א. מבני המגורים ב' המוצעים נמצאים במרחק של כ- 40 עד 50 מ' ממגרש המתנגדים ולעמדת הוועדה לא צפויה להם פגיעה מהתכנון המוצע.

לטענה לחוסר בשטחים ירוקים - לדחות את הטענה - ראה מענה לעניין הפרשות לצרכי ציבור. התכנית לוותה בבדיקה פרוגרמטית מקיפה ואף נבדקה בשנית בהתאם לתדריך החדש לשטחי ציבור ולא נמצא כי קיים חסר בשטחי ציבור שאינו מאפשר את מימוש התכנית.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

4. התנגדות עו"ד זאב וכמן, חלקה 168, גוש 6442 -

לטענה כי נפל פגם בפרסום התכנית להפקדה וכי יש לפסול את הפקדת התכנית- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין טענות לפגמים בפרסום.

לטענה כי התכנית משנה את צביון המרחב שמסביב ותגרום לירידת ערך, הגדלת הצפיפות ללא מענה תחבורתי, ללא התאמת הבינוי המוצע (בנייה רוויה) לבינוי הקיים (מגורים א') ע"י דירוג המבנים, והכל בניגוד לתכנית קודמת שהיתה מוסכמת על התושבים- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי.

לטענה כי זכויות הבנייה של עיריית ת"א הוקצו במסגרת האיחוד וחלוקה על שטחים של תושבים אחרים אשר קבלו את זכויותיהם הרחק מחלקות המקור שלהם וזאת בניגוד לסעיף 122 (1) לחוק, כמו כן לעיריית ת"א קיבלה באיחוד וחלוקה עודף זכויות של כ- 1 מיל' ש"ח על חשבון בעלים אחרים- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי. לעניין הפרדת המתחמים הועדה מציינת, כי כל מתחם מאוזן שמאית בפני עצמו.

לטענה כי התכנית אינה קובעת את סוג ויעוד הבינוי בשטח המיועד למבני ציבור, ולא ידוע אם כל השירותים הנדרשים לאוכלוסייה מקבלים מענה- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעיל. בסעיף 4.7 בניני ציבור בהוראות התכנית פורטו השימושים הציבוריים הנדרשים לתכנית.

לטענה כי אין לאפשר בניית 3 יח"ד במגרש 119 בשל הצפיפות- לדחות את הטענה- הועדה סבורה כי הצפיפות המוצעת במגרשי מגורים א' הנה סבירה ומידתית וכי היא לא פוגעת במתנגד. בין חלקת המתנגד לבין מגרש 119 חוצץ ערוץ הנחל ושטח ציבורי פתוח ברוחב של יותר מ- 30 מ'.

לטענה כי רחוב הכשרות הופך לארוך וסואן ומהווה מטרד וסכנה. לא צוין בתכנית רוחב רחוב הגשר, כאשר במגרשים 108-112 לא סומנה הפקעה של 2.5 מ' להשלמת רוחב הכביש הדרוש- לדחות את הטענה- רחוב הכשרות הנו ציר תנועה מרכזי בתכנית שמחבר בין רחוב הפרדס לרחוב הבנים, רוחבו נקבע בהתאם לרוחב הקיים בחלקו הצפוני במטרה לאפשר את התפקוד התנועתי בסביבה. לעניין רחוב הגשר, עפ"י תשריטי התכנית רוחב הכביש מסומן ברוזטה ל- 12 מ', והשלמת הרוחב סומנה כדרך מוצעת כנדרש.

לטענה כי הקמת מגורים ב' במבנים 216-219 ו- 206-207, תפגע במקרקעי המתנגדים ותגרום לירידת ערך- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי, הוועדה סבורה כי הבינוי המוצע בתכנית תוכנן באופן שאינו פוגע במתנגדים וזאת ע"י יצירת חיץ של שטחים פתוחים וממשק מתאים. מבלי לגרוע מן האמור טענות לעניין פגיעה מתכנית יש לברר במסגרת הדינים המסדירים זאת.

לטענה כי יש להגביל מתן הקלות לתוספת זכויות בתכנית- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי.

לטענה כי העברת הספקת המים לתאגיד מי הוד השרון במקום "כפר הדר מפעל מים" יש בו פגיעה כלכלית במתנגד ובחברים נוספים באגודה השיתופית- לדחות את הטענה- כפר הדר מפעל מים קבל הקצאת זכויות בגין זכויותיו בקרקע במקום אחר - במגרש 203, חלקת המקור מסומנת כשצ"פ. הוועדה לא מוצאת לנכון לקבוע הוראות לעניין השאיבה שהוסדרה על בסיס הסכמי הוועדה סבורה, כי אין מקום לקבוע זהות ספקי המים בהוראות התכנית וכי אספקת המים תתבצע עפ"י דין.

לטענה כי תכנון הנחל והשטחים הירוקים אינו נותן מענה לספיקות וקיים חשש להצפות- לדחות את הטענה- התכנית כוללת נספח ניקוז שאושר ע"י הגורם המוסמך - רשות הניקוז, התכנית כוללת את הפתרונות הניקוזיים הנדרשים.

לטענה כי תכנון מסלול להולכי רגל ואופניים משני צידי הנחל הנו בלתי אפשרי בגדה המזרחית כי ערוץ הנחל משיק לגבולות חלקות 112,25- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי, יש לכלול במסמכי התכנית פתרון גשר להולכי רגל ואופניים בסמוך לחלקות 168 ו- 114.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

5. התנגדות עו"ד זאב וכמן בשם מרדכי שניידר, חו"ד שמאי שי סקיף, חלקה 255, 257, גוש -6442

לטענה כי זכויות התמורה של המתנגד הוקצו רחוק מחלקת המקור בצירוף שותפים נוספים למקרקעין- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי לעניין מושע והסכמי שיתוף. הועדה מציינת כי במסמכי התכנית המתוקנים זכויות התמורה של המתנגד הוקצו בתא שטח 206, קרוב ככל הניתן לחלקת המקור.

לטענה כי מחלקת המתנגדים הופרשו יותר מ- 40% לצורכי ציבור, פעולה בניגוד לחוק עפ"י פסק דין בפסק דין 5839/06, 5854/06, בראון נ' ועדה מחוזית מרכז. מציין כי הפרשות לשטחי ציבור עליהן להיעשות ע"י הפקעה ותשלום פיצויים ולא ע"י הפרשות באיחוד וחלוקה- לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין מתחמי איחוד וחלוקה ולעניין הפרשות לצרכי ציבור.

לטענה לפגיעה בחלקה 257 שתוכננה לשב"צ תא שטח 402 עם שב"פ מסביבו עם נגישות מרח' הסוכנות בלבד, ללא גישה לחניה, בצמוד למגורים באופן שאינו מאפשר בניו מגוון במקום- לקבל את הטענה- עפ"י מסמכי התכנית המתוקנים ייעוד השב"צ במקום בוטל והועבר לאזור ממערב לנחל בסמוך לרחוב ההכשרות ובשטח הנדון מוצע מגורים ב' עם שדרוג הנגישות.

ליתר הטענות - ראה מענה כללי ומענה מפורט בסעיף 4 לעיל.

6. התנגדות אדר' שלום קלנר ואח', תושבי סמטת הירק -

לטענה לעומסי תנועה ברחבי הוד השרון שכיום סובלת מעומסים כבדים, ללא פתרונות תחבורה מתאמים, יש להתנות מתן היתרי בנייה בתחום התכנית בחיבור רח' הגיבור עם דרך מס' 4- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי בעניין תחבורה ותשתיות.

לטענה כי אין צורך בהרחבת רח' סמטת הירק, ל- 12 מ' ע"י הפקעת שטחים, דבר שיפגע במגרשי המתנגדים ובקווי הבניין הקיימים- לקבל את הטענה- עפ"י מסמכי התכנית המתוקנים, רח' סמטת הירק מתוכנן כדרך משולבת ברוחב של 10 מ' ללא הרחבה נוספת.

לטענה כי קביעת שטחים לצורכי ציבור ברחוב הסוכנות (תאי שטח 401, 402) ללא נגישות נאותה, מומלץ להעביר את השטחים למבני ציבור צפונה לאזור שיש בו ריכוז גדול של מבני ציבור, וליעז את השטחים ברח' הסוכנות למגורים - לקבל את הטענה- בהתאם למסמכי התכנית המתוקנים, השטח ברח' הסוכנות מיועד למגורים ב', והשטח למבני ציבור הועבר ממזרח לנחל לרח' ההכשרות עם נגישות טובה יותר.

לטענה כי התכנית משנה את אופי הצביון הכפרי של כפר הדר- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי.

לטענה כי יש להרחיק את כביש 68 דרומה מגבול חלקות 225, 224- לקבל את הטענה- עפ"י מסמכי התכנית המתוקנים שפורסמו לפי סעיף 106 (ב), כביש 68 בוטל.

לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי תוספת זכויות בניה ויחידות דיור מהווה סטייה ניכרת- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

7. התנגדות מר דרורי בורלא, חלקה 110, גוש 6442 -

לטענה כי הבינוי המוצע בסמוך מצפון למגרש המגורים של המתנגד בבינוי של 5 קומות ובצמידות למגרש וזאת בניגוד להסכמות קודמות שדובר על הדרגתיות בגובה המבנים - לקבל את הטענה בחלקה - בהתאם למסמכי התכנית המתוקנים שפורסמו לפי סעיף 106 (ב) לחוק, בין מגרש המתנגד לבין מתחמי המגורים ב' המוצעים נקבעה דרך משולבת ברוחב 8 מ', והבינוי נקבע עפ"י טיפוס C - בינוי מדורג שמרחיק את הבנייה החדשה מבתי המגורים הקיימים.

לטענה כי הצפיפות המוצעת גבוהה מדי ביחס לבניה כפרית ופוגעת באיכות החיים של התושבים ותגרום לעומסי תנועה, רעש וזיהום אוויר - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי.

8. התנגדות עו"ד נעמי וייל בשם תושבי רמות הדר -

לטענה כי מדובר באזור כפרי שהפך לחלק ממתחם עירוני כאשר הוד השרון הפכה לעיר, אך עדיין האזור כפרי במהותו ומאופיין ע"י בניה צמודת קרקע. בהוראות התכנית נכתב כי התכנית מתחשבת גם במרקם הקיים, אך התכנית מציעה בחלקים מהאזור לבנות בניינים רבי קומות שחורגים מאופי המתחם - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי. התכנית חלה במרקם העירוני של הוד השרון ותכנונה נעשה בהתאם לעקרונות התכנון שנקבעו בתכנית המתאר הארצית והמחוזית לרבות תמ"א/35 ותמ"מ/21/3 וכן בהתאם לעקרונות שנקבעו בתכנית המתאר הכוללת של הוד השרון תוך שעקרונות הבינוי נותנים מענה הולם לממשק מול הבינוי הקיים.

לטענה כי התכנית נעדרת מסמך סביבתי, כאשר היקפי זכויות הבנייה המוצעים בה מחייבים מסמך זה - לדחות את הטענה - התכנית לוותה בכל המסמכים הסביבתיים הרלוונטיים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. בהוראות התכנית עוגנו הנחיות לנושאים הסביבתיים כגון, נחלים נוף, שצ"פ, שימור מים, טבע עירוני, התאמה אקלימית, פסולת, בנייה ירוקה וכו', וכל אלו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

לטענה לפגמים באופן פרסום התכנית להפקדה. באתרי האינטרנט לא צוינו העיתונים בהם פורסמו ההודעות על הפקדת התכנית. בהודעות במקומות לא פורסמו שמות הרחובות שהתכנית נוגעת אליהם. התושבים לא הבחינו בשלטים בשטח התכנית, לאור כך התבקשה הוועדה מחוזית להאריך את מועד הגשת ההתנגדויות, אולם טרם התקבלה תשובה לכך - לדחות את הטענה - ראה פרק כללי לעניין פרסום. לעניין הבקשה להאריך את תוקף ההחלטה, דנה הוועדה בבקשה דומה והחליטה בתוקף סמכותה לפי סעיף 102 לחוק, לא להאריך את התקופה להגשת התנגדויות לתכנית, הועדה ציינה, כי הועדה המקומית אמורה לשלוח הודעות אישיות עפ"י תקנה 10.

לטענה כי נספח התנועה, הנספח הנופי ונספח הניקוז מוגדרים כנספחים מנחים ולא כמחייבים - לדחות את הטענה - לדעת הוועדה אין מקום לקבוע את הנספחים הנ"ל כנספחים מחייבים. מדובר בנספחים שכוללים את התכנון באופן עקרוני עם פרטים שעלולים להשתנות ואין טעם להגדירם כמחייבים.

לטענה לצפיפות גבוהה בייחס לאופי האזור - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי בעניין צפיפויות ובינוי.

לטענה כי התכנית המוצעת בתכנית, 60% גבוהה מהמקובל כאשר יש להבטיח 2 מגרשי חניה - לדחות את הטענה - לרוב החניה באזורי המגורים הנה תת קרקעית במגרש.

לטענה כי גובה הבינוי המוצע בתכנית בקרבת הקוטג'ים תפגע באיכות החיים ובערך הבתים - לקבל את הטענה בחלקה - ראה מענה כללי לעניין טיפוס בניה סי.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענות בדבר פגיעה מתכנית יש לברר במסגרת הדינים המסדירים זאת, אין באמור כדי לחוות דעה באשר לטענה גופה.

לטענה להעדר תשתיות ופתרונות תחבורתיים נאותים - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות.

9. ארית ושרון נרקיס, חלקה 216, גוש 6442 -

לטענה שהמגרש בבעלותם מיועד למגורים א' וזכויות הבניה המאושרות בו מספקות את הצרכים ואין להם צורך בהגדלת זכויות הבניה במגרש, מבקשים להוציא את מגרשם מתחום התכנית ולא לחשוף אותם לתשלומי מיסוי והיטלים - לדחות את הטענה - הוועדה אינה רואה נימוק תכנוני להחרגת מגרש בודד מתחום התכנית. מדובר בתכנית רחבת היקף עם ראייה כוללת שקובעת את המסגרת התכנונית לניהול העידי של האזור בשלמותו.

10. התנגדות מר עודד בונה, רח' גזית 16, הוד השרון -

לטענה כי מדובר במרקם כפרי, הצפיפות כ- 10 יח' / ד' והבינוי המוצע ב- 5 ו- 7 קומות אינו מתאים לאזור - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי.

לטענה כי לא נעשה ניסיון להכריז על כל מתחם בית הנערה כאתר לשימור - לדחות את הטענה - מתחם בית הנערה מיועד לשטח ציבורי שכולל סימון המבנים הראויים לשימור (עפ"י דו"ח השימור) ומאפשר בתחומו מגוון רב של פעילויות ציבוריות.

לטענה להעדר תכנית מתאר בעלת מעמד סטטוטורי - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי. התכנית מקודמת בד בבד עם תכנית המתאר הכוללת של הוד השרון שנמצאת כיום בהפקדה, והעקרונות התכנוניים בה גובשו בהתאם לתכנית המתאר.

לטענה כי אין בתכנית התייחסות להקצאת שטחי ציבור להקמת מרכזים מסחריים, מרפאות, סניפי דואר, בנקים, ומוסדות חינוך - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי. ביחס למרכז מסחרי, מפנה הוועדה למסמכי התכנית המתוקנים שפורסמו לפי סעיף 106 (ב) שכוללים בתא שטח 1001 מרכז מסחרי.

לטענה כי יש להשהות את אישור התכנית עד סיום בפועל של בניית תשתיות - לדחות את הטענה - למסמכי התכנית צורפו נספחי ביוב שנערכו בתיאום ובאישור הגורמים הרלוונטיים. עפ"י הוראות התכנית מימוש חלק מזכויות הבניה בתכנית מותנה בביצוע תשתיות נדרשות.

לטענה לפגמים בטבלאות האיזון וההקצאה לעניין הקצאת זכויות תמורה הרחק מחלקת המקור ולענין שילוב הערכת עלויות השימור ל- 11 מיליון ש"ח - לקבל את הטענה בחלקה - ראה מענה כללי.

לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי כל בנייה בתכנית תהיה עפ"י תקן הבניה הירוקה, כגון הכנות לשימוש חוזר במים להשקיית גינות, השארת שטחים בלתי מרוצפים לחלול מי גשם וגגות שטוחים להתקנת דודי שמש - לדחות את הטענה - הוועדה סבורה כי אין מקום לקבוע בהוראות התכנית הנחיות מחייבות לסוגי הבניה. לדעת הוועדה הנחיות לבניה ירוקה ככל שיידרשו, ניתן לבחון לעת מתן היתרי בניה.

לטענה כי יש לציין במסמכי התכנית את הגובה המקסימאלי של המבנים אשר יישקף את גובהם האמיתי, ויש לאסור מתן הקלות לגובה - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין צפיפות ובינוי. בנוסף מציינת הוועדה כי בטבלה 5 בהוראות התכנית נקבע לצד מספר הקומות הגובה המקסימאלי של המבנים. גובה המבנים בתכנית כ- 5 קומות ++ הנו גובה מידתי ואינו חריג באופן ניכר.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי 20% - הדירות הקטנות יוגדרו כדיר "בר השגה" וזאת מהחשש שהדירות הקטנות יהפכו לדירות יוקרה - לדחות את הטענה - אין מקום לקבוע הוראות לעניין דיר בר השגה במסגרת תכנית זו, הועדה סבורה כי קביעת הוראות לעניין יחידות דיר קטנות נותנות מענה לצרכי השוק לדירות לזוגות צעירים.

לטענה כי הבית המוצע בצומת הרחובות הפרדס / התכלת הינו גבוה ומהווה נטע זר במרחב, ויש להנמיכו לגובה המבנה שנמצא ממול ממזרח לרח' התכלת - לדחות את הטענה - מדובר בתא שטח שנמצא בצומת דרכים מוקף בשטחי ציבור ומהווה המשך לדופן הבינוי הצפוני של רח' הפרדס בקטע בין רח' ההכשרות לבין רח' התכלת. הועדה אינה רואה הצדקה תכנונית לביטול היעוד למגורים ג' במיקום זה.

לטענה כי נחל הדר אינו נחל טבעי ומשמש כתעלת ניקוז לנגר עילי, ללא מקור מים עצמי - לדחות את הטענה - נחל הדר כפי שמוצע בתכנית עם שטחי ציבור פתוחים לאורכו נותן מענה הולם לצרכי הניקוז באזור, מאפשר זרימת מי הנגר ואת פשטי ההצפה למקרים חריגים.

11. התנגדות ישראל קצנלנבוגן, רחוב הסוכנות 23, הוד השרון -

לטענה כי פרסום התכנית נעשה בליקוי - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין פרסום

לטענה כי התכנית מהווה פגיעה אקולוגית ומציעה את הבינוי לאורך רח' הסוכנות שהנו רחוב שקט כאשר הרחבתו תפגע בעצי ברוש שמורים לאורכו - לקבל את הטענה בחלקה - התכנית חלה באזור המיועד לפיתוח. שטחי הציבור הפתוחים המוצעים בתכנית מאפשרים מגוון רב של נטיות בהתאם לתכנית פיתוח במטרה לשמור על המאזן האקולוגי. הרחבת רח' הסוכנות נדרשת למימוש הפיתוח המוצע בתכנית. לעניין עצים מוגנים עפ"י החלטת ועדת המשנה להתנגדויות מיום 16.2.2014 נדרש אישור פקיד היערות לתכנית כתנאי למתן תוקף לתכנית.

לטענה לשינוי האופי הכפרי של הישוב - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי.

לטענה כי קיים סיכון בטיחותי ובטחוני עקב עומסי והסדרי תנועה ברח' הסוכנות ועקב חסימות במצבי חירום - לדחות את הטענה - רחוב הסוכנות הנו רחוב ברוחב של 15 מ' המקשר בין רחוב התכלת לבין רח' ההכשרות שמהווים שני עורקים ראשיים בתחום התכנית. הכניסות והיציאות לרחוב ולמגרשים וכן נושא הבטיחות ייבחנו במסגרת הסדרי התנועה ע"י הרשות המוסמכת.

לטענה לירידת ערך הנכסים הקיימים - לדחות את הטענה - טענות בדבר פגיעה מתכנית יש לברר במסגרת הדינים המסדירים זאת, אין באמור כדי לחוות דעה לעניין הטענה גופה.

12. התנגדות יעקב שושן, חלקה 218, גוש 6442 -

לטענה כי בתכנית לא מסומן רחוב סמטת הירק ולא ניתן לדעת מה ההפקעה המתוכננת לצורך הרחבת הדרך, הרחוב הנו רחוב פנימי שמשמש את הדיירים בלבד אין צורך בהרחבתו, הרחבתו תפגע בדיירים ובחניות הקיימות - לקבל את הטענה - עפ"י מסמכי התכנית המתוקנים שפורסמו לפי סעיף 106 (ב) סומן רחוב הסמטה במצב קיים ומצבו מוצע. הרחוב נקבע כדרך משולבת ברוחב של 10 מ'.

לטענה כי התכנית מציעה הרחבת רח' הסוכנות ל- 15 מ' בחלקו המערבי כאשר בחלקו המזרחי נותר רחוב של 10 מ', אין טעם להרחיב את רחוב באופן שנוצר צוואר בקבוק באזור המיועד למבני ציבור - לקבל את הטענה בחלקה - כאמור שטחי מבני הציבור הועבר למיקום אחר והשטח עפ"י מסמכי התכנית המעודכנים שפורסמו לפי סעיף 106 (ב) מיועד למגורים ב'.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

חלקו המזרחי של הרחוב עובר בין שני מגרשי מגורים א' בנויים שלא מאפשרים את הרחבתו פרט לשיפורים בצמות. חלקו המערבי אמור לתת מענה למתחמי המגורים המוצעים משני צידי הכביש ולנתב את התנועה מערבה לרחוב ההכשרות.

לטענה לפגיעה בסביבה ההיסטורית של כפר הדר, ועומס על התשתיות והתנועה עקב תוספת גדולה של יח'ד-לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות.

13. התנגדות מר יהודה ברורמן, חלקה 111, גוש 6442-

לטענה הצפיפות והבניה הגבוהה בתכנית תפגע באיכות החיים ובסביבה הכפרית- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות והבנוי.

לטענה כי יש להרחיק את הבתים הצמודים לנחלת המתנגד צפונה ולהפחית את גובהם במטרה לאפשר את המשך המבט אל הנוף. כמו כן מבקש שהדרך בין חלקתו לבין חלקות 25 תורחב באופן שתאפשר נגישות לחלקתו מצפון- לקבל את הטענה בחלקה- בהתאם למסמכי התכנית המתוקנים שפורסמו לפי סעיף 106 (ב) לחוק, בין מגרש המתנגד לבין מתחמי המגורים ב' המוצעים מצפון נקבעה דרך משולבת ברוחב 8 מ', והבינוי נקבע עפ"י טיפוס C - בינוי מדורג שמרחיק את הבנייה החדשה מבתי המגורים הקיימים.

14. התנגדות גב' דרורה ומר ראובין קרופיק, חלקה 108 גוש 6443-

לטענה כי הכניסה לחלקה 109 מסורבלת וגורמת לאי נוחות, תוך פלישה לשטח המתנגדת. מבקשים לאפשר כניסה לחלקה 109, 107 ו- 105 ישירות מרחוב המחותרות- לדחות את הטענה- חלקות 105, 107, ו- 109 נמצאות מחוץ לקו הכחול של התכנית והנגישות אליהן מוסדרת בהתאם לתכניות בתוקף, יחד עם זאת מצינת הוועדה כי חלקות אלה נמצאות בגבול התכנית ובסמיכות לדרך מוצעת, התכנית אינה מונעת את הנגישות אליהן.

15. התנגדות טל ומיה מוזס, חלקה 711 (חלקה 217 ישן), גוש 6442-

הטענות זהות להתנגדויות תושבי סמטת הירק- ראה מענה כללי ומענה מפורט בסעיפים 6, 12 ואחרים.

16. התנגדות עו"ד עוזי אהרוני בשם בעלי מגרשים 134-140 ו- 170 בתכנית הר/ 1304-

לטענה לפגיעה בממשק בין הבניה צמודת קרקע הקיימת לבנייה הרוויה המוצעת העומדת בניגוד לעקרונות שנקבעו בתכנית המתאר של הוד השרון- לקבל את הטענה בחלקה-ראה מענה כללי לעניין בינוי ומבנים מטיפוס סי, הוועדה סבורה כי השינוי בבינוי עם רצועת השצ"פ מאפשרים מרווח הולם בין הבינוי הקיים למוצע.

לטענה כי רצועת השצ"פ ברוחב של 5 מ' בין הבינוי הקיים לבין הבינוי המוצע נועדה להתגוננות מפני תביעה עתידית לפי סעיף 197 לחוק. רצועה זו אינה בגדר חיץ ירוק בהתאם להלכת ויטנר- לדחות את הטענה- הוועדה מבהירה כי רצועת השצ"פ נקבעה מצורך תכנוני גרידא במטרה לייצר ממשק ראוי בין הבניה המוצעת לבין הבניה צמודת הקרקע הקיימת.

לטענה כי תכנית הבינוי אינה מחייבת ומאפשרת חריגה מקווי בניין ומס' יח'ד- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי. עפ"י מסמכי התכנית המתוקנים כפי שפורסמו לפי סעיף 106(ב) לחוק הבינוי בטיפוס סי הנו מחייב. הוראות התכנית קובעות, כי הבינוי בטיפוס סי הנו מחייב ולא תתאפשר בו חריגה מקווי בניין לכוון המגורים הקיימים.

לטענה כי קיימים הפרשי טופוגרפייה שמחייבים בין היתר התחשבות במפלסי ה- 00 והכניסות במגרשי המתנגדת- לקבל את הטענה- יש לתקן את סעיף 6.1 בהוראות התכנית שקובע כי "תנאי למתן היתר בנייה תוכן תכנית פיתוח לכל שטח התכנית אשר תכלול בין היתר קביעת מפלס

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

הכניסה הקובעת לבניינים, מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.....", באופן שמתחשב ככל הניתן במפלסי הכניסה הקובעת במגרשים מדרום, שבתחום תכנית הר/ 1304.

לבקשת המתנגדים להוסיף סעיף בהוראות התכנית לפיו תכנית הפיתוח למגרשים תהיה כפופה להליך של פרסום והתנגדויות- לדחות את הטענה- התכנית היא תכנית מפורטת שעמדה להתנגדויות ועיון הציבור. הועדה לא מוצאת לנכון לקבוע כי תכנית הפיתוח, שתוכן על בסיס העקרונות שקבעה התכנית, תעמוד פעם נוספת לעיון הציבור ולהתנגדויות.

לטענה כי לאור חשיפת הוועדה המקומית לתביעות פיצויים בגין אישור התכנית לפי סעיף 197, יש לחייב את בעלי הזכויות בקרקע לחתום על כתבי שיפוי לטובת הוועדה המקומית- לדחות את הטענה- הילכת ביקל אינה מאפשרת קביעת כתבי שיפוי כתניה. מעבר לכך, הועדה המקומית היא מגישת התכנית.

17. התנגדות עו"ד יצחק לוי בשם גב' פזה רפאל, גוש 6442 חלקה 19-

לטענה כי התכנית פוגעת בקניין המתנגדת ואינה עומד בהוראות סעיף 122 לחוק שקובע כי "במקרה של איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים הרי כל מגרש שיוקצה, יהיה קרוב ככל האפשר בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה". התכנית המוצעת ניידה את זכויות המתנגדת מחלקה 19 במתחם הצפוני אל הקצה הדרומי בחלקה 227- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי, עפ"י מסמכי התכנית המתוקנים שפורסמו לפי סעיף 106 (ב) זכויות המתנגדת הוקצו במתחם הצפוני בחלקה 203 קרוב ככל הניתן לחלקת המקור.

לטענה כי התכנית לוקה בהפקעת יתר כ- 53% משטח חלקת המתנגדת ללא מתן פיצוי לכך- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין הפרשות לצרכי ציבור.

לטענה כי התכנית התייחסה לתכנית הר/160 כתכנית מאושרת והעניקה זכויות תמורה בגין קרקעות הכלולות בתכנית הר/160, כאשר התכנית הנה תכנית מופקדת ולעולם לא אושרה- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי לעניין הר/160.

לטענה כי המתנגדת קופחה בקביעת השווי מקדם של חלקתה בהתחשב במיקום חלקתה המקורית יחסי לעיריית ת"א- לדחות את הטענה- לעניין מקדם המיקום סבורה הועדה כי עניין זה מצוי בתחום שיקול הדעת של השמאי עורך הטבלה, וכי שיקול הדעת בעניין זה היה סביר בהתאם להמלצת השמאי המייעץ.

לטענה כי התכנית מנוגדת לכללי השמאות המקובלים והתקן השמאי של משרד המשפטים, האפליה מתבטאת בהעדפת עיריית ת"א מבחינת מיקום מגרשי תמורה, זכויות תמורה, והיקף ההפקעה- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי לעניין ההפרדה בין המתחמים. הועדה דוחה את טענת האפליה.

לטענה כי נעשה שימוש בשחזור זכויות לטובת עיריית ת"א וזאת בניגוד להוראות סעיף 7 לתקן השמאים- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי, עפ"י החלטת הוועדה אין להתחשב בהפקעות עבר לצורך איחוד וחלוקה ומתן זכויות תמורה עבורן. מסמכי התכנית שפורסמו לפי סעיף 106 (ב) תוקנו בהתאם.

לטענה כי התכנית מציעה צפיפות של כ- 4.74 יח"ד לדונם שאינה עומדת בדרישות תמ"א/35 לעניין הצפיפות- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות.

18. התנגדות עו"ד יורם גולדברג בשם יגאל גרטל, חלקה 78, גוש 6443 -

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי הצפיפות בתכנית אינה מידתית ואינה תואמת את תמ"א/35 ונמוכה מהמקובל בשטח עירוני- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות.

לטענה להפקעה בניגוד לחוק כ- 66.8 % מחלקת המתנגד, חלק מהפקעות מיועד לפארקים שמיועדים לשרת את הציבור הרחב, ומן הראוי שהבעלים יפוצו ע"י הקופה הציבורית- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין הפרשות לצרכי ציבור.

לטענה לזכויות יתר לעיריית ת"א וכי אין להביא את תכנית הר/160 בחשבון כתכנית בתוקף- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי לעניין תכנית הר/160.

19. התנגדות עו"ד יורם גולדברג בשם צמח בלאוס -

לטענה כי הצפיפות בתכנית אינה מידתית ואינה תואמת את תמ"א/35 ונמוכה מהמקובל בשטח עירוני- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות.

לטענה להפקעה בניגוד לחוק; מחלקת המתנגד, חלק מהפקעות מיועד לפארקים שמיועדים לשרת את הציבור הרחב, ומן הראוי שהבעלים יפוצו ע"י הקופה הציבורית- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין הפרשות לצרכי ציבור.

לטענה לזכויות יתר לעיריית ת"א וכי אין להביא את תכנית הר/160 בחשבון כתכנית בתוקף- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי לעניין הר/160.

20. התנגדות עו"ד יורם גולדברג בשם גב' נורית סינורודין חלקה 23 בגוש 6442 -

לטענה כי הצפיפות ברוטו בתכנית אינה עומדת בהוראות תמ"א/35 ונוגדת את החלטות הוועדה מחוזית בתכניות אחרות- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין הצפיפות.

לטענה להפקעות יתר בניגוד לחוק, כ- 23 % מעל למותר בחוק ללא מתן פיצוי לכך- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין הפרשות לצרכי ציבור.

לטענה כי התכנית קודמה עפ"י הסכם לא חוקי בין עיריית הוד השרון לבין עיריית ת"א בחסר שקיפות ושוויון. ההסכם לא הוצג - לדחות את הטענה- לועדה לא הוצג הסכם בין עיריית תל אביב ובין עיריית הוד השרון, גם אם היה מוצג הסכם שכזה אין בו כדי לחייב את הוועדה המחוזית ובוודאי שאין בו כדי לכבול את שיקול הדעת התכנוני של הוועדה. הוועדה הכריעה בתכנית משיקולים תכנוניים בלבד

לטענה לזכויות יתר לעיריית ת"א וכי אין להביא את תכנית הר/160 בחשבון כתכנית בתוקף- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי לעניין תכנית הר/160.

21. התנגדות גב' דבורה ורדי וגב' אסתר שפר – חלקה 99 גוש 6442, ע"י שמאית נחמה בוגי-

לטענה כי הקביעה בהוראות התכנית שמחייבת כי 20% מיח"ד יהיה דירות קטנות גורמת להגדלת יתרת הדירות בתכנית ל 142.5 מ"ר בממוצע. הגדלת השטח הממוצע של הדירות יגרום קושי בשיווק ופגע בשווי המגרשים- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין זכויות הבניה .

לטענה למקדם שווי למתחם בית הנערה, מקדם השווי לחלקות 1, 93, 95 ו- 96 נקבע ל- 1.37, כאשר לקרקע חקלאית ביתר החלקות ניתן מקדם 1. לא ניתן להביא בחשבון את שווי הקרקע עפ"י תכנית מופקדת, הר/160- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי לעניין הר/160.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

22. התנגדות עו"ד שלי גולדשמידט בשם דוד אריאל ואח', חלקה 267, גוש 6442-

לטענה כי הצפיפות בתכנית בלתי מידתית ביחס לתמ"א/35 והחלטות הוועדה מחוזית והמקומית בהוד השרון- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות.

לטענה כי הקצאת הדירות נעשתה בצורה בלתי שוויונית תוך הקצאת דירות במקום מרוחק מחלקת המקור. התכנית מעניקה זכויות יתר לעיריית ת"א - לקבל את הטענה - ראה מענה כללי. בנוסף, זכויות המתנגדת הוקצו במתחם הצפוני בחלקה 201 קרוב ככל הניתן לחלקת המקור.

לטענה להפקעה מעל 40% ובניגוד לחוק- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין הפרשות לצרכי ציבור.

לטענה כי עלויות שימור מבנים חלות על הבעלים ותרמו לעיריית ת"א לקבל מקדמים גבוהים ביחס לאחרים- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי לעניין מטלות שימור. הועדה מציינת, כי שווי המבנים נלקח רק בהיקף תרומת המחוברים לשווי בהתאם לתקן 15.

23. התנגדות עו"ד דוד יצחקי בשם מר סימון רז ואח', חלקה 10 גוש 6443: (שמאות נתי נוימן) -

לטענה כי טבלת האיזון אינה עומדת בתקן 15, אין פירוט למקדמי ההתאמה, נתונים מבוססים על נסחי רישום ישנים - לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי לעניין תקן 15.

לטענה כי טבלאות האיזון לא נערכו בהתאם לתכניות מאושרות והתייחסו לתכנית הר/160 המופקדת כאל תכנית מאושרת- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי לעניין הר/160.

לטענה לעלויות השימור במתחם בית הנערה והשלכותיהן על בעלי הקרקע- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי.

לטענה כי עפ"י תכנית בתוקף אר/6 בשטח מנימאלי של 1000 מ"ר ניתן לבנות יח"ד בשטח 150 מ"ר או 15% לפי הנמוך בניהם. על כן יש לקבוע שווי מ"ר אקו' יותר לחלקות קטנות וליצר הבחנה בין חלקות גדולות לבין חלקות קטנות, ויש לקבוע שווי מ"ר קרקע אקו' נמוך לחלקות ששטחן קטן מדונם- לדחות את הטענה- לפי תמ"מ/3 סומנה הקרקע כקרקע חקלאית מוכרזת וזכויות ככל שהיו בה בוטלו.

לטענה כי יש לקבוע ערך שווי לחלקי חלקות אשר על חלקם האחר קיים מבנה מגורים במצב קודם וכלולים ברה –פרצילציה במסגרת תכנית הר/1310-א- לדחות את הטענה- ראה הנמקה בפסקה הקודמת לעניין תמ"מ/3.

לטענה כי בטבלת האיזון וההקצאה הוקצו מגרשים מבלי שנעשתה חלוקה לאילו מבעלי הזכויות מוקצה כל מגרש / חלק ממגרש כדוגמת חלקה 10 בגוש 6443- לדחות את הטענה- גודל המגרשים נקבע לפי שיקולים תכנוניים במטרה לאפשר גמישות תכנונית לעת מימוש הזכויות, חלוקת הזכויות יכולה להיעשות ע"י מהלכים תכנוניים משלימים אין מקום לעכב את אישור התכנית לצורך ביצוע חלוקות למגרשים קטנים יותר.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי טבלת האיזון וההקצאה אינה עומדת בתקן 15 בכל הקשור להקצאה קרוב ככל האפשר לחלקת המקור - לקבל את הטענה - ראה מענה כללי. בנוסף, במסמכי התכנית המתוקנים זכויות המתנגדת הוקצו במתחם הצפוני בחלקה 258 קרוב ככל הניתן לחלקת המקור.

לטענה כי התכליות והשימושים המותרים במבנה 1 במגרש 300 המיועד לשטחים פתוחים ומוסדות ציבור אינו בהתאם לסעיף 188 לחוק ומאפשר שימושים שחירים כגון בית קפה, מסעדה חנות ספרים וכו' - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין שימוש מסחרי במתחם בית הנערה.

לטענה כי ככל שיתרו במתחם בית הנערה (מגרש 300) שימושי מסחר, הזכויות יוקצו לבעלי הזכויות במצב קודם, עיריית ת"א - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין שימושי מסחר בבית הנערה.

לטענה כי הפקעת היתר מעל 40% מחייבת הגדלת הצפיפות בתכנית מעל הצפיפות המינימלית שנקבעה בתמ"א/35 - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין הפרשות לצרכי ציבור.

24. התנגדות עו"ד דוד יצחקי בשם מר אלעד רוזנברג, חלקה 22 בגוש 6442: (שמאות שי סקיף) -

לטענה כי יש למחוק את תכנית הר/160 ממניין התכניות המאושרות - לקבל את הטענה - ראה פרק כללי לעניין הר/160.

לטענה כי יש להציג לוח שטחים לתחום האיחוד וחלוקה בנפרד משאר התכנית - לדחות את הטענה - טבלת השטחים בהוראות התכנית מתייחסת לכל התכנית. ובטבלאות האיזון וההקצאה מפורטים השטחים הכלולים באיחוד וחלוקה בכל מתחם.

לטענה כי יש לתקן את הוראות התכנית באופן שעלויות השימור יחולו על עיריית הוד השרון ולא על עיריית ת"א - לקבל את הטענה - ראה מענה כללי.

לטענה כי יש להגביל את השימושים במתחם בית הנערה לשימושים ציבוריים בלבד. ככל שיתרו שימושים מסחריים יש להקצות את המבנה לשימור כשטח סחיר עם מגבלות שימור - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין שימושים מסחריים במתחם בית הנערה.

לטענה כי יש לבחון את רוחב חלקו המערבי של רח' הפרדס שנקבע ל-35 מ' בעוד כל המשכו מזרחה נקבע ברוחב של 26 מ', ואין טעם לאשר כביש כל כך רחב כל עוד לא אושר כביש חיבור לכביש 4 - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי תחבורה ותנועה. בנוסף מצינת הועדה, כי רוחב הכביש נקבע בהתאם לצרכים תחבורתיים עכשוויים ועתידיים ובאופן שיאפשר מתע"ן לאורכו. המסך רח' הפרדס מערבה נקבע בתכנית הר/1302 ברוחב בין 25 ל-35 עם רצועת שצ"פ לאורכו במטרה לאפשר בין היתר את מעבר המתע"ן.

לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי "ניוד זכויות אינו כרוך בפרסום הקלות ומהווה חלק מהוראות התכנית - לקבל את הטענה בחלקה - עפ"י הערה בטבלת 5 בהוראות התכנית נקבע כי במסגרת תכנית זו ניתן יהיה להעביר 10% משטח הבניה ויח"ד בין המגרשים בתכנית ובתנאי שישמרו היעודים בתכנית, סה"כ השטחים ויח"ד המותרות עפ"י תכנית זו". הוראות התכנית יעודכנו בהתאם להערה זו, הועדה סבורה כי אין מקום להערה פרטנית כפי שמתבקש בהתנגדות וכי הוראות התכנית בהירות בהקשר זה.

לטענה כי קביעת 20% כיחידות קטנות גורמת להגדלת שטח ממוצע ביתרת יחידות הדיור לשטח עיקרי של 142 מ"ר, שטח גדול ביחס למבוקש בסביה - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין זכויות הבניה.

לטענה כי יש לקבוע לו"ז מחייב לביצוע קו הניקוז גני צבי הואיל ומימוש יח"ד בחלק הדרום מזרחי מותנה בסיום ביצועו, וכן לקבוע מקדם דחייה למימוש יח"ד אלה - לדחות את הטענה -

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

הועדה אינה מוצאת לנכון לקבוע לו"ז מחייב לביצוע תשתיות. לדעת הועדה על התכנית לקבוע את המרכיבים התכנוניים והתשתיתיים הנדרשים למימוש התכנית. ביצוע תשתיות קשור למכלול של פרמטרים שחלקם אינם תכנוניים.

לטענה כי יש לבטל את הגבלת מימוש זכויות הבניה בתכנית בהרחבת צומת דרך רמתיים / ז'בוטנסקי, בפניה מערבה מזרז, הואיל והרחבת הצומת אינה מתוכננת ואין לגביה לו"ז- לדחות את הטענה - עפ"י הבדיקות התחבורתיות שנערכו לתכנית הרחבת הצומת הכרחית לתפקוד מערכת התנועה ואין מקום לבטל את ההתניה.

לטענה כי יש לכלול שטח נוסף של 241 מ"ר מהחלקה הנדונה באיחוד וחלוקה לצורך התאמת תחום האיחוד וחלוקה- לדחות את הטענה - מדובר ביתרת שטח שכלולה באזור מגורים א' שאינה נכללת באיחוד וחלוקה עקב שיקולים תכנוניים ושמאיים. יתרת השטח לא נפגעה.

להערת לטבלת האיוון וההקצאה, חסר תאריך קובע, חסר סעיף ביקור, חסר סעיף מצב משפטי, חסר פרוט של ערכי השווי במצב הנכנס, פירוט נתונים לקביעת השווי, חסר פירוט של היתרי בנייה, וכו'- לקבל את הטענה בחלקה - ראה פרק כללי לעניין תקן 15.

לטענה כי יש להקצות את מגרשי התמורה קרוב ככל הניתן לחלקת המקור- לקבל את הטענה - ראה מענה כללי, במסמכי התכנית המתוקנים זכויות המתנגדת הוקצו במתחם הצפוני בחלקה 201 קרוב ככל הניתן לחלקת המקור.

לטענה כי אין להתחשב בהפקעות העבר ואין לבצע שחזור זכויות . חלקות 1 ו- 96 קיבלו זכויות לפי שטח רשום ולא לפי שטח נטו כמחויב עפ"י חוק- לקבל את הטענה בחלקה - ראה מענה כללי, עפ"י החלטת ועדת המשנה להתנגדויות ובהתאם למסמכים המתוקנים שפורסמו לפי סעיף 106 (ב) התכנית אינה כוללת שחזור זכויות. חישוב השטח יהיה כמפורט במענה הכללי.

לטענה כי יש לבטל את מקדם השווי של 1.37 שהוקצה לעיריית ת"א- לקבל את הטענה - ראה מענה כללי לעניין הר/ 160.

לטענה כי יש להביא בחשבון מקדם שווי למגרשי התמורה, מגרש ברמת הדר אינו שווה למגרש ליד גני צבי- לדחות את הטענה - מגרש התמורה שהוקצה למתנגדת עפ"י התכנית המתוקנות נמצא במתחם הצפוני .

לטענה כי יש לקבוע את בינוי- טיפוס איי מקדם 1 הואיל והוא הנפוץ ביותר בתכנית- לדחות את הטענה - הועדה מקבלת את עמדת השמאי המייצג לפיה שיקול הדעת השמאי של שמאי התכנית בקביעת המקדם הינו סביר ואין להתערב בו.

לטענה כי יש לרכז הקצאת פירווי זכויות לבעלים אחד להקצאה במגרש אחד- לדחות את הטענה - לאור הקיפי התכנית וריבוי הבעלים בתחומה אין מנוס מיצירת בעלויות במושע. יחד עם זאת, כאמור במענה הכללי, מקדם המושע במצב היוצא יתן ביטוי לשותפויות אלה.

25. התנגדות מר עלי גולדשטיין ע"י שמאי שי סקיף, חלקה 81 גוש 6443 -

לטענה כי יש להקצות לחלקת המתנגד את הזכויות במגרש 232 קרוב למקום החלקה עם מיעוט שותפים- לקבל את הטענה - ראה מענה כללי, מסמכי התכנית המתוקנים זכויות המתנגדת הוקצו במתחם הצפוני בחלקה 263 קרוב ככל הניתן לחלקת המקור.

לטענה כי יש לחלק את מגרשי התמורה למגרשים קטנים כדי לצמצם את השותפויות ככל הניתן - לדחות את הטענה - הועדה סבורה כי גודל המגרשים נקבע לאחר שיקולים תכנוניים במטרה לאפשר גמישות במימוש זכויות הבניה ובהקמת המבנים. לדעת הועדה אין מקום לייצר הליך נוסף שיש בו בכדי לעכב את אישור התכנית, חלוקת הזכויות בין הבעלים תעשה בהליכים משלימים ככל שיידרש.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית הנחיה כי לא תמומש כל הפקעה בחלקה הנדונה לפני שיהיה ניתן להוציא היתרי בניה - לקבל את הטענה בחלקה - ראה מענה כללי לעניין מימוש שטחי ציבור.

לטענה כי יש להגדיל את מס' יח"ד לפחות ל- 6 יח"ד / ד' נטו - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי, לעניין צפיפות ובינוי.

לטענה כי יש לבטל את העדפת עיריית ת"א בהקצאה ובמקדמי השווי במצב הנכנס - לקבל את הטענה בחלקה - ראה מענה כללי לעניין הר/ 160. הועדה דוחה טענות להעדפה כזו או אחרת בטבלאות המופקדות, השינויים שנקבעו בהחלטת ועדת המשנה להתנגדויות הביאו לשינויים בטבלאות ההקצאה והאיזון ולא מן הטעם של העדפת עיריית תל אביב.

לטענה כי יש לכלול רק שטחים ביעוד עפ"י אר/ 6 באיחוד וחלוקה ואין להתחשב בתכנית הר/ 160 שלא אושרה - לקבל את הטענה - ראה מענה כללי לעניין אר/ 6.

26. התנגדות מר ברוך קופמן, חלקה 98, גוש 6442 ע"י שמאי שי סקיף -

לטענה כי יש להקצות לחלקה את הזכויות במגרש מס' 219 או מגרש אחר קרוב למקום החלקה עם מיעוט שותפים ולהקצות את הזכויות במגרש אחד - לקבל את הטענה בחלקה - ראה מענה כללי - עפ"י החלטת הוועדה זכויות המתנגדת הוקצו במתחם הצפוני בחלקה 206 קרוב ככל הניתן לחלקת המקור. לעניין ריבוי שותפים, הרי מדובר בתכנית רחבת היקף שכוללת מספר רב של בעלים במצב הנכנס ואין מנוס מהקצאות בשותפות במצב היוצא.

לטענה כי במידה ובשטח של 1488 מ"ר לא יהיה ניתן לבנות 4 יח"ד בהתאם להוראות התכנית יש להגדיל את החלקה מחוץ לאיחוד וחלוקה ל- 1500 מ"ר - לקבל את הטענה בחלקה - ראה מענה כללי לעניין זכויות הבניה.

לטענה כי יש להגדיל את מס' יח"ד בתכנית לפחות ל- 6 יח"ד / ד' נטו - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין צפיפות.

27. התנגדות עו"ד אפריים היים בשם כפר הדר - מפעל מים, (שמאי שי סקיף) -

לטענה כי התכנית מקנה העדפה לעיריית ת"א ע"י הקצאת מגרשי תמורה מועדפים ומיקום טוב יותר ביחס לבעלים אחרים - לקבל את הטענה בחלקה - ראה מענה כללי, מגרשי התמורה למתנגדים יוקצו במתחם הצפוני קרוב ככל הניתן מחלקת המקור. הועדה דוחה את טענת ההעדפה, השינויים במסגרת הפרסום לפי ס' 106(ב) נעשו מטעמים תכנוניים.

לטענה כי מימוש הזכויות עפ"י שיטת "כל הקודם זוכה" מהווה אפליה ומטיבה עם עיריית ת"א - לדחות את הטענה - מימוש התכנית נקבע לפי עקרונות תכנוניים ברורים ללא קשר לזהות הבעלים.

לטענה כי בהוראות התכנית נקבעה הוראה לפיה צנרת להולכת מים תותקן בהתאם להנחיות מי הוד השרון, דבר שפוגע בזכויות המתנגדים. כמו כן לא נקבעו בהוראות התכנית הנחיות בעניין הנשיאה בהוצאות המשך אספקת המים ע"י המתנגדים בתחום התכנית - לקבל את הטענה בחלקה - אין מקום לקבוע בהוראות תכנית הנחיות לעניין התקנת צנרת מים והעניין יוסדר על פי דין. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם. לעמדת הועדה אין מקום לקבוע בהוראות התכנית הנחיות בעניין הנשיאה בהוצאות.

לטענה כי למתנגדת הוקצו זכויות תמורה רק עבור חלקה 9 בחלקים בלתי מסוימים, בשני מגרשים וזאת במרחק רב מחלקת המקור - לקבל את הטענה - ראה מענה כללי. במסמכי התכנית

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

המתוקנים זכויות המתנגדת הוקצו במתחם הצפוני בחלקות 203 ו- 209 קרוב ככל הניתן לחלקת המקור.

לטענה כי עפ"י סעיף 126 (א) לחוק, למתנגדת זכויות שאיבת מים בקרקע שלא נתנית להעברה, אין הוראות הפקעה בתכנית- לדחות את הטענה, כפר הדר מפעל מים קבל הקצאת זכויות בגין זכויותיו בקרקע במקום אחר - במגרש 203, חלקת המקור מסומנת כשצ"פ. הועדה לא מוצאת לנכון לקבוע הוראות לעניין השאיבה שהוסדרה על בסיס הסכמי הועדה סבורה, כי אין מקום לקבוע זהות ספקי המים בהוראות התכנית וכי אספקת המים תתבצע עפ"י דין.

לטענה כי היעודים והשימושים המותרים בתכנית אינם ברורים וזאת חרף האמור בסעיף 1.6 בהוראות התכנית שקובע כי "תכנית זו משנה את התכנית כאן עפ"י במפורט בתכנית זו כל יתר הוראות התכניות המפורטות כאן חלות על שטח התכנית כל עוד לא שונה בתכנית" - לדחות את הטענה - מדובר בתכניות שחלות בחלקן או בשלמותן בתחום התכנית. חלק מזכויות הבניה מכוח תכניות אלה מומשו ונתנו היתרי בניה לפיהם. הועדה סבורה כי ביטול גורף של הוראות תכניות אלה עלול לפגוע בבעלי הזכויות בתחומן.

לטענה כי התכנית הנדונה כפופה להוראות תכניות הר/1002 ו הר/מק/160 ת/8 /ב- לדחות את הטענה- מדובר בתכנית מתאר נושאות שחלות על כלל העיר ומאפשרות ראייה תכנונית כוללת ורחבה, לרבות בתחום התכנית הנדונה.

לטענה כי תחת רשימת התכניות המאושרות נכללה תכנית הר/160, וגם בטבלת ההקצאה והאיזון מפורטים התכניות והשימושים שעפ"י הר/160- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי לעניין הר/160. יש לתקן את ההוראות התכנית כך שתכנית הר/160 תמחק ממנה.

לטענה כי בסעיף 6.1.2 בהוראות התכנית נקבע שתנאי להיתר בניה הנו רישום זיקת מעבר במגרשים, ותנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים עם זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין- לקבל את הטענה בחלקה- תנאי להיתר בניה הוא רישום הערה תכנונית בדבר הצורך לרשום את זיקות ההנאה. זיקת ההנאה תרשם עם רישום הבית המשותף או עם רישום החלוקה החדשה בהתאם לסוג הזיקה.

לטענה כי בסעיף 2 בטבלאות ההקצאה והאיזון לא נכללה חלקה המתנגדת 97 שבגוש 6442- לקבל את הטענה- בהתאם למסמכי התכנית המתוקנים שפורסמו בהתאם לסעיף 106 (ב) חלקה 97 נכללה בתכנית.

לטענה כי טבלת ההקצאה והאיזון מקנה לעירית ת"א זכויות בגין הוצאות שימור- לקבל את הטענה - ראה מענה כללי לעניין מטלות שימור.

לטענה כי בטבלאות ההקצאה והאיזון לא צוינו מועד ביקור במקרקעין, מצב משפטי של החלקות, המועד הקובע, ערך שווי לכל חלקה במצב נכנס, הסבר לערכים שהוקצו לעיריית ת"א, מהסבר מדוע זכויות התמורה של המתנגדת לא רוכזו במגרש אחד- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי לעניין תקן 15.

28. התנגדות עו"ד אנה קופרמן (גרונצקי ושות') בשם מר יאיר אהרנוביץ' ואח', חלקות 7, 17, 27, גוש 6442 וחלקות 5, 6, 12, 26, 27, 139, 140 וחלק מחלקה 11 בגוש 6443, (חו"ד שמאית נחמה בוגין) והתנגדות עו"ד איריס אוסטרובסקי (שפיגלמן ושות') בשם קרסו- פריזט חסון בע"מ, חלקה 26 ו- 140, גוש 6443, שמאית נחמה בוגין -

לטענה כי הקביעה בהוראות התכנית שמחייבת כי 20% מיח"ד יהיה דירות קטנות גורמת להגדלת יתרת הדירות בתכנית ל 155 מ"ר בממוצע. הגדלת השטח הממוצע של הדירות יגרום קושי בשיווק ופגע בשווי המגרשים- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין זכויות הבניה.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי מקדם השווי שנקבע לקרקעות בבעלות עיריית ת"א בשיעור של כ- 37% הנו גבוה באופן משמעותי ללא נימוק ומהווה פגיעה בעקרון השוויון- לקבל את הטענה בחלקה- ראה פרק כללי לעניין הר/ 160.

לטענה כי מגרשי התמורה שהוקצו לבעלי הזכויות (מגרשי 223 ו- 233 עפ"י התכנית) אינם תואמים את סעיף 122 לעניין הקצאה קרוב ככל הניתן וכי לא נלקחו כל השיקולים הרלוונטיים לקביעת שווי המגרשים בחשבון- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי, במסמכי התכנית המתוקנים זכויות המתנגדת הוקצו במתחם הצפוני בחלקות 205, 255, 256, 257 קרוב ככל הניתן לחלקת המקור.

לטענה כי בתכנית יש הטבה כלכלית לעיריית ת"א, על חשבון אחרים ותוך פגיעה באחרים- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי לעניין הר/ 160.

29. התנגדות עו"ד אבריאלה לסלו בשם מרדכי וגב' יהודית רייק, חלקה 221 גוש 6442-

לטענה כי הרחבת הרחבה שבקצה סמטת הירק הגובלת בחלקת המתנגדים תיצור מטרד וירידת ערך לחלקה ולביתם של המתנגדים- לדחות את הטענה, הרחבת הרחבה ויצירת דרך משולבת נדרשת לשיפור התנועת והנגישות למגרשי המגורים משני צדדי הסמטה ואין בה בכדי לפגוע במגרש המתנגדים.

לטענה כי לא נשלחה אליהם חו"ד הועדה מקומית בקשר לתכנית- לדחות את הטענה- הליך שמיעת ההתנגדויות כלל שמיעה נרחבת של כלל המתנגדים ותגובות הועדה מקומית.

לטענה כי ההפקעה מהחלקה שנקבעה לפי תכנית הר/ 260/ 2 לא בוצעה למרות שחלפו 26 שנים מיום אישורה, בתקנון התכנית נקבע כי התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה, ועל כן ההפקעה בטלה ואינה יכולה להיחשב כקיימת- לדחות את הטענה- הועדה סבורה כי זמן משוער לביצוע אינו מאיין את הצורך הציבורי בתכנית ואינו מבטל את היעודים הסטוטוריים שנקבעו בה. תכנית זו אף מכירה מחדש בצורך הציבורי, מעבר לכך המתחם אינו נכלל במתחם לאיחוד וחלוקה שבתכנית המוצעת.

לטענה כי מציאות החיים בסמטת הירק אינה מחייבת את הרחבת הסמטה וגם העובדה שעיריית הוד השרון נמנעה מלממש את ההפקעה מצביעה על היותה מיותרת- לדחות את הטענה- התכנית אינה מרחיבה את הסמטה ביחס למצבה הסטוטורי המאושר (היה 10 מ' ונשאר 10 מ'), התכנית מייעדת את הסמטה לדרך משולבת כאמור ומשפרת את רחבת הסיבוב בקצה וזאת על מנת להתאימה לסטנדרטים תנועתיים עכשוויים ועתידיים ולא פוגעת במתנגדים.

30. התנגדות עו"ד טלי סלטון ישועה (וקסלר ברגמן ושות') בשם בעלים בחלקות 108 – 114 בגוש 6442:

לטענה כי הבניה המוצעת במגרשים 206 – 207, מגורים ב' פוגעת בבתי המגורים הצמוד קרקע הסמוכים, פגיעה בנוף ובפרטיות. התכנית כוללת הנחיות לאופן הממשק בין הבינוי המוצע לבין הקיים, אולם הנחיות אלה אינן מחייבות ולא צורפו חתכים ולא ניתן לבחון את הדירוג המוצע- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי, בהתאם להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות ולמסמכי התכנית המתוקנים, התכנית כוללת הנחיות מחייבות לבינוי מדורג (טיפוס סי) שמחייב נסיגה של 8 מ' בבינוי החל מקומה שניה. רצועת השצ"פ בין מגרשי המתנגדים לבין הבינוי המוצע יועדה לדרך משולבת והורחבה ל- 8 מ'. הועדה סבורה כי שינויים אלה יש בהם בכדי לתת מענה לטענות המתנגדים.

לטענה כי התכנית אינה מאפשרת ניצול זכויות בניה ויח"ד במגרשי המתנגדים, וזאת לאור גיאומטריית המגרשים והעדר נגישות נאותה שתאפשר תוספת בניה- לקבל את הטענה-, בהתאם להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות ועפ"י מסמכי התכנית המתוקנים, רצועת השצ"פ,

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

כאמור במענה לעיל, הורחבה ל- 8 מ' ויועדה לדרך משולבת במטרה לאפשר בין היתר נגישות לשלושת המגרשים ובכך לאפשר את ניצול הזכויות במגרשים.

לטענה כי שביל הכניסה הציבורי צר, משמש להולכי רגל בלבד ואינו משמש כחייץ ירוק ראוי בין המתנגדים לבין הבנייה המוצעת מצפון- לקבל את הטענה- כאמור במענה לעיל השביל יועד לדרך משולבת והורחב ל- 8 מ'.

31. התנגדות עו"ד יואל שטרן בשם מר אילן אבני ומר אפרים רבינוביץ, חלקה 697 גוש 6442-

לטענה כי הפקדת התכנית נעשתה שלא כדין, לא נשלחו הודעות לבעלי הקרקע כמתחייב עפ"י סעיף 10(א) לחוק, בתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, בנוסף דבר הפקדת התכנית לא פורסם בשלטים כמתחייב עפ"י סעיף 89 (ב) ו- 89 (א) לחוק - לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין פרסום.

לטענה כי יש לשנות את מיקום מגרשי מבני הציבור המוצעים במגרשים 401 ו- 402 והעתקתם למבני ציבור בתחום מתחם בית הנערה. מבני הציבור במיקומם המוצע מהווים פגיעה קשה במתנגדים ובזכויותיהם - לקבל את הטענה - בהתאם למסמכי התכנית המתוקנים שפורסמו לפי סעיף 106 (ב), מבני הציבור הועתקו למגרש 401 ממערב לנחל הדר.

לטענה להפליה במתן זכויות בנייה לטובת עיריית ת"א- לקבל את הטענה בחלקה- הועדה הורתה על שינויים מהותיים בתכנית שהובילו לשינויים בטבלאות ההקצאה והאיזון אך אין בכך כדי לקבל את טענת האפליה. ראה בנוסף מענה כללי לעניין הר/ 160.

לטענה כי התכנית עומדת בסתירה להוראות סעיף 122 לחוק לעניין הקצאה קרוב ככל הניתן לחלקת המקור וזכויות המתנגדים הוקצו בשני מגרשים נפרדים (220, 233)- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי, במסמכי התכנית המתוקנים זכויות המתנגדת הוקצו במתחם הצפוני בחלקה 209 קרוב ככל הניתן לחלקת המקור.

לטענה כי מימוש הבניה בתאי שטח 220 ו- 233 שמונתה בסיום ביצוע קו ניקוז עפ"י סעיף 6.1.2. ט' 3 בהוראות התכנית פוגע בזכויות המתנגדים וטענות אחרות הקשורות במגרשים אלה- לדחות את הטענה- עפ"י התכנית המתוקנת כאמור לעיל המגרשים אינם מוקצים למתנגדים. לעניין התניות התכנוניות ראה מענה כללי.

לטענה לפגיעה עקב הוראות התקנון בדבר תנאים להיתר ו/או שלביות ביצוע- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי. בנוסף מציינת הועדה, כי שלבי הביצוע נועדו לאפשר את קיום התכנית ומימושה בצורה נאותה, הם נקבעו בהתאם לשיקולים תכנוניים לפי הצורך ולפי העניין, ואין בהם בכדי להעדיף בעלי זכויות כאלה או אחרים .

לטענה להיעדר מסמך בחינת השלכות תחבורתיות- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות.

32. התנגדות עו"ד יהודה שאוליאן בשם מר אבנר וגב' רונית פורר, חלקה 5, 139, 140 גוש 6443, שמאי דן לאופר:

לטענה כי הקצאת זכויות התמורה של המתנגדים אינה תואמת סעיף 122 לחוק ומנוגדת להלכת אירני בעניין הקצאה קרוב ככל הניתן, זכויות התמורה פוצלו בשני מגרשים שונים- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי, במסמכי התכנית המתוקנים זכויות המתנגדת הוקצו במתחם הצפוני בחלקה 257 קרוב ככל הניתן לחלקת המקור.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי עפ"י היחס הטוב בין השטח האקוילנטי המשותף לבין יח"ד אקוילנטיות מוקצות לחלקות אחרות דוגמת חלקות 18 – 19 בגוש 6442, יש להוסיף ל"הבעלים" עפ"י חלקם היחסי ב"חלקות" תשלומי איזון, 2,607,875 ש"ח או זכויות ל- 3.65 יח"ד - לדחות את הטענה - הועדה דוחה את ההתנגדות לאחר ששמעה כי מבדיקת השמאי המייעץ לוועדה השווי היחסי נשמר.

לטענה כי תיקון חישוב ההקצאות המגיעות למתחם בית הנערה אשר יאפשר הגדלה משמעותית בזכויותיהם של בעלים אחרים, על כן יש להוסיף 1,473,215 או זכויות של 1.9 יח"ד אקוו-לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין צפיפות ולעניין מתחמי איחוד וחלוקה.

לטענה כי מחלקה 214 התגלתה מערכת השקייה לרבות צנורות וכו'. מוצע לבצע בדיקה אם קיים חוכר ו/או פולש ותקן את טבלת האיזון בהתאם - לדחות את הטענה - הטענה בדבר פולשים נטענה באופן כללי ולא הייתה לגביה חזרה במסגרת הפרסום לפי 106(ב), ככל שיתברר לעת תיקון הטבלאות לתוקף כי יש פולשים יש להחיל את המקדם המקובל בתכנית לעניין זה.

33. התנגדות גב' אריקה בן מרדכי, רח' האשל 2-

לטענה כי מגרש הכדורגל גורם למטרדי רעש ותאורה - לדחות את הטענה - התכנית אינה מציעה מגרש כדורגל, במקום המגרש הקיים בפועל מוצעים עפ"י התכנית מבני ציבור ודרכים.

לטענה כי התכנית מתעלמת מתכנית האב של הוד השרון ואינה מקימה חייץ ירוק בין השכונות הקיימות לבין החדשות - לדחות א הטענה - התכנית תואמת את תכנית המתאר העדכנית של הוד השרון ונערכה באופן שמשלב בסביבה הקיימת. הוועדה סבורה כי אין צורך תכנוני לחיץ ירוק בין השכונה הוותיקה לבין החדשה.

לטענה לירידת ערך הנכס - לדחות את הטענה - ככל שהמתנגדת סבורה שנגרמה ירידת ערך כתוצאה מהתכנית עליה לפעול בהתאם לדינים המסדירים טענות מסוג זה, אין באמור כדי לנקוט עמדה לגופה של טענה.

34. התנגדות עו"ד אלי ולצ'יק בשם מר עמוס פלינט, חלקה 32, גוש 6442, שמאי שי סקיף-

לטענה כי התכנית במתכונתה הנוכחית ואופן עריכת טבלת ההקצאה והאיזון תולדתן במניעים זרים ובאפליית בעלי קרקע אחרים. העדפת עיריית ת"א ו בעלי קרקע בהסכם קומבינציה במתן מיקום טוב יותר (במתחם הצפוני) - לקבל את הטענה בחלקה - החלטת ועדת המשנה להתנגדויות הביאה לשינויים בתכנית שהובילו לתיקון טבלאות ההקצאה והאיזון, הועדה מצאה לנכון לערוך שינויים תכנוניים אך היא אינה מקבלת את הטענה כי אופן עריכת טבלאות ההקצאה והאיזון בתכנית המופקדת נעשתה משיקולים זרים.

לטענה לאי פרסום הסכם עם עיריית תל אביב פוגע בעקרו השקיפות העומד מאחור מוסד ההתנגדויות, ויש בו בכדי לאיין את הפקדת התכנית - לדחות את הטענה - בתמצית מציית הועדה כי מדובר בתכנית בסמכות מחוזית וכי הועדה המחוזית קבלה את החלטותיה באופן ענייני ומשיקולים תכנוניים וכי הועדה אינה צד להסכם הנטען והסכם שכזה אף אינו מוכר לה, וממילא אין בו כדי לחייב אותה או לכבול את שיקול דעתה.

לטענה כי הפקדת התכנית בטלה מהטעם שהתכנית הופקדה לאחר חלוף המועד שנקבע בחוק למילוי תנאי ההפקדה - לדחות את הטענה - תוקף ההחלטה להפקיד את התכנית הוארך ע"י יו"ר הוועדה מחוזית בהתאם לסעיף 86 ה' לחוק התכנון והבניה, ולא נפל פגם בהפקדתה.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי התכנית אינה ערוכה על רקע מפת מדידה כשירה לרישום וקובעת תצ"ר בשלב מאוחר יותר - לדחות את הטענה - התכנית נערכה על רקע מפת מדידה מעודכנת וחתומה ע"י מודד מתאריך 28.11.12, הועדה מורה לעדכן את מפת המדידה כתנאי למתן תוקף לתכנית.

לטענה כי התכנית כוללת שני מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים ללא קשר תכנוני בניהם, רק בכדי לערוך איחוד וחלוקה ולנייד חלק מהבעלים במתחם הצפוני אל המתחם הדרומי וכן לאפשר לעיריית ת"א ובעלים פרטיים עם הסכמי קומבינציה לקבל את מלוא זכויותיהם במתחם הצפוני - לקבל את הטענה בחלקה - ראה מענה כללי לעניין מתחמי תכנון ומתחמי איחוד וחלוקה.

לטענה כי התכנית כוללת את הפארק כמטלה ציבורית כלל עירונית ומשיתה את עלויותיה הלכה למעשה על המתנגדת ויתר בעלי הקרקע בתחום התכנית בלבד - לדחות את הטענה - שטח הפארק שכולל בתחומו שטחי שצ"פ ושטחים למבני ציבור הנו חלק בלתי נפרד מהתכנית ושטחים אלה נכללו בפרוגרמה לשטחי ציבור הנדרשת במישרין לתכנית.

לטענה כי התכנית מטילה מטלה ציבורית של שימור על בעלים פרטיים בתחום התכנית, שימור מבנה בית הנערה ע"י עיריית ת"א שלא כדין ותוך פיצוי בזכויות יתר על חשבון יתר בעלי המקרקעין - לקבל את הטענה - ראה מענה כללי לעניין מטלת שימור.

לטענה כי יוזמת התכנית יוצרת לעצמה שטחי מסחר במסווה של שטחי ציבור - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין שימושים מסחריים במתחם בית הנערה.

לטענה כי רצועת השצ"פ המתוכננת בצפון מערב חלקת המתנגד כמו גם הדרך במזרחה אינם נחוצים ומהווים פגיעה קשה במתנגד. יש להורות על ביטול והוצאת מרבית חלקת המתנגד מתחום האיחוד וחלוקה - לקבל את הטענה - ראה מענה כללי, במסמכי התכנית המתוקנים חלקת המתנגד יועדה למגורים א', תוך ביטול הדרך ורצועת השצ"פ ואינה כלולה באיחוד וחלוקה.

לטענה כי הקצאת מגרשי התמורה של המתנגדת אינם תואמים את הקבוע בסעיף 122 לעניין "קרוב ככל הניתן", עם פירורי זכויות במגרשים אחרים במושע כפויה ולטענות שמאיות בטבלת האיוון שהביאו לפגיעה בקניין המתנגד - לקבל את הטענה בחלקה - היות והמתנגד לא נכלל יותר באיחוד וחלוקה כאמור לעיל, מתייחר הצורך במענה לטענות אלה.

לטענה כי הצפיפות המוצעת בתכנית קטנה ואינה תואמת את הקבוע בתמ"א/35 - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין צפיפויות.

לטענה כי התכנית מציעה את תכנית הר/160 כתכנית מאושרת ובכך מקנה זכויות עודפות לעיריית ת"א - לקבל את הטענה - ראה מענה כללי לעניין הר/160.

לטענה כי התכנית קובעת שלביות כמותית בהוצאת היתרי בניה, התלויה בהתקדמות ביצוע תשתיות תוך יצירת מירוץ ניצול זכויות בניה בין הבעלים השונים, עניין שמקנה עדיפות במימוש לעיריית ת"א ולבעלים שהתקשרו בעסקאות קומבינציה - לדחות את הטענה - שלבי הביצוע בתכנית נקבעו בהתאם לשיקולים תכנוניים ובחינת התשתיות הנדרשות לקיום התכנית ומימושה בצורה נאותה. קביעת שלבי ביצוע כמותיים הנה פרקטיקה מקובלת וראויה בתכניות בסדר גודל של התכנית שבפנינו ואין בה בכדי להעדיף בעלים כאלה על פני אחרים.

לטענה כי התכנית מקנה סמכויות יתר לביצוע עבודות לרבות בתחום המגרש תוך פגיעה בקניין הפרטי - לדחות את הטענה - ביצוע עבודות ציבוריות בתחום התכנית יעשה על פי דין.

לטענה כי איסור החדרים על הגג במגורים ב' ו- ג' הנו גורף ואינו סביר - לדחות את הטענה - באזורי מגורים ב' ו- ג' מציעה התכנית קומת גג חלקית במטרה לייצר בינוי אחיד שמאפשר את שילוב המבנים בסביבה ואין מקום להוסיף עוד עליה עליית גג מעבר לכך.

לטענה לאי בהירות ביחס לתנאים להוצאת היתרי בניה ולטופס אכלוס באזור מגורים א' - לקבל את הטענה בחלקה - כעקרון אין לכלול בהוראות התכנית תנאים לאכלוס, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להנחיות היועמ"ש של הוועדה.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

35. התנגדות עו"ד אלי ולצ'יק בשם מר מרדכי גרינפלד, חלקה 18, גוש 6442, שמאי שי סקיף:

לטענה כי הקצאת מגרש התמורה למתנגד אינו תואם את הקבוע בסעיף 122 לחוק לעניין "קרוב ככל הניתן, וכופה מושע על המתנגד שכיום מחזיק בחלקתו בבלעדיות והכל תוך פגיעה בקניינו- לקבל את הטענה- במסמכי התכנית המתוקנים זכויות התמורה של המתנגד הוקצו בתאי שטח 1001, שטח מסחרי ותא שטח 203 מגורים ב', קרוב ככל הניתן.

ליתר הטענות בהתנגדות ראה מענה מפורט להתנגדות עו"ד ולצ'יק לעיל (מס' 34), ראה מענה כללי ומענה להתנגדויות זהות.

36. התנגדות עו"ד אלי ולצ'יק בשם גב' בלהה ומר ישראל קרן 8, גוש 6443, שמאי שי סקיף:

לטענה כי הקצאת מגרש תמורה למתנגדים מנוגדת לעקרונות האיחוד וחלוקה הקבועים בסעיף 122 לחוק ולעקרונות התקינה השמאית. התכנית מבקשת ליצור מושע כפויה בין המתנגדים לבין 13 שותפים נוספים – בעלי חלקה 10 בגוש 6443- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי, במסמכי התכנית המתוקנים זכויות המתנגדים הוקצו במתחם 209 תוך צמצום המושע ככל הניתן. התכנית כוללת מספר רב של בעלים ולא ניתן להימנע ממצב של הקצאת זכויות במושע.

ליתר הטענות בהתנגדות ראה מענה כללי ומענה מפורט להתנגדות עו"ד ולצ'יק לעיל (מס' 34 ואח'), ראה מענה כללי ומענה להתנגדויות זהות.

37. התנגדות עו"ד טלי סלטון ישועה בשם ברלינר וצור חלקה 114, גוש 6442, שמאי א. קמיל:

לטענה כי יש להגדיל גודל מגרש מנימלי במגורים א' שנקבע ל- 750 מ"ר עבור 2 יח"ד באופן שיאפשר בניית 2 יח"ד על חלקת המתנגדים שגודלה 1,129 מ"ר (564.5 מ"ר למגרש)- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי לעניין זכויות הבניה.

לטענה כי לאור קרבת המגרש לתוואי הנחל, קיים חשש להצפות בתחום החלקה וברחוב הגשר. כמו כן מבקשים להסדיר את גבול החלקה המערבי במטרה ליצר מגרש רגולרי המורחק מהנחל- לקבל את הטענה בחלקה- במסמכי התכנית המתוקנים גבול המגרש המערבי הוסדר והורחק מהנחל באופן שנוצרה רצועת שצ"פ רציפה לאורך גבול המגרש המערבי שחוצצת בין החלקה לבין הנחל.

38. התנגדות עו"ד שלי רוזטל (שרקון ושות') בשם גב' רינה סנדרוב, חלקה 6, גוש 6442, שמאי יובל אלון:

לטענה כי התכנית מאחדת באופן מלאכותי שני מתחמים נפרדים ומנותקים- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי לעניין מתחמי תכנון איחוד וחלוקה.

לטענה כי זכויות התמורה שהוקצו למתנגדת נמצאים במקום מרוחק מחלקת המקור באזור בעל צפיפות גבוהה ובעל שווי נמוך- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי במסמכי התכנית המתוקנים זכויות המתנגדים הוקצו במתחם הצפוני במגרשים 102 ו- 103 קרוב ככל הניתן מחלקת המקור.

לטענה כי נפלו פגמים מהותיים בטבלת האיזון וההקצאה ולא נשמר בהם יחס זכויות המתנגדת בהשוואה לזכויות של בעלי קרקע אחרים בתחום התכנית, כך למשל עיריית ת"א קיבלה מקדם שווי מועדף- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי לעניין הר/160.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

39. התנגדות עו"ד שמואל לביא בשם משפ' לב חלקות 24 ו-25, גוש 6442 שמאי שי סקיף -

לטענה כי התכנית מתעלמת ממורשת היסטורית של כפר הדר ונוגדת את עקרונות התכנון שלו. התכנית אינה תואמת את התוכנית האסטרטגית של הוד השרון- לדחות את הטענה- התכנית נערכה וקודמה במקביל לקידומה של תכנית המתאר הכוללת של הוד השרון, כלומר קידום התכנית נעשה על רקע ראייה תכנונית ואסטרטגית כוללת. הוועדה דוחה את הטענה כי התכנית פוגעת במורשת ההיסטורית של כפר הדר, נהפוך הוא התכנית מייעדת שטח נרחב בתחום התכנית לשמירת ערכים, מבנים היסטוריים והמורשת וכן לשמירת הנוף והצומח בסביבה.

לטענה כי התכנית מקצה שטחי ציבור נרחבים ללא צורך- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי.

לטענה כי הליך קידום התכנית לא לווה בהליך שיתוף הציבור- לקבל את הטענה בחלקה- הועדה מוצאת לנכון להפנות את תשומת לב הוועדה המקומית והעירייה בחשיבות שיתוף הציבור בקידום תכניות בסדר גודל של התכנית המוצעת, שיתוף אשר מאפשר לציבור להתייחס לתכניות בשלבים המוקדמים שלהן ולתרום במידת האפשר לשיפורן. יחד עם זאת אין באמור כדי לפגוע בתוקפו של ההליך התכנוני הסטטוטורי בו קודמה התכנית במסגרתו יכול היה הציבור להגיש התנגדויות לתכנית ובהמשך אף להגיש התייחסויות לפרסום שנעשה לפי סעיף 106(ב) בנוגע לשינויים בתכנית. המתנגדים נשמעו בהרחבה בפני הועדה המחוזית וחלק מן ההתנגדויות התקבל והביא לשינויים בתכנית.

לטענה כי התכנית כוללת מבנים לשימור כאשר אין להם ערך אדריכלי לשימור- לדחות את הטענה- המבנים לשימור נבחנו במסגרת תיק תיעוד מקדים שנבחן מקצועית וצורף למסמכי התכנית.

לטענה כי התכנית לא אושרה ע"י פקיד היערות- לקבל את הטענה- בהתאם להחלטת ועדת משנה להתנגדויות ולאור ריבוי עצים קיימים בתחום התכנית לרבות עצים בוגרים ועתיקים, תנאי למתן תוקף לתכנית הנו אישור פקיד היערות לנספח הנופי והעצים.

לטענה כי התכנית אינה כוללת הנחיות מעבר שמאפשרות עיבוד חקלאי עד למועד מימוש הזכויות בפועל - לקבל את הטענה - בהוראות התכנית ייקבע כי יותר עיבוד חקלאי בשטח עד למועד מימוש הזכויות ו/או השטחים הציבוריים הנדרשים.

לטענה כי העירייה לא קיימה דיון ענייני בתכניות שהוגשו ע"י המתנגדת, וכי אושרו בעבר תכניות נקודתיות בסמיכות למתחם כמפורט בהתנגדות- לדחות את הטענה- התכניות אשר חלות בתחום התכנית והוגשו לוועדה המחוזית, התקיים בהן דיון והתקבלו לגביהן החלטות תכנוניות מנומקת. מכל מקום הועדה סבורה כי התכנון הנכון והראוי הנו ע"י קדום תכנית עם ראייה כוללת שנותנת מענה לכל ההיבטים התכנוניים, כמו פרוגרמה לשטחי ציבור, תחבורה, צפיפות וכו' ולא תכנית נקודתית. הוועדה מוצאת לנכון לציין כי עצם העובדה שבעבר אושרו תכניות נקודתיות באזור לא מלמדת בהכרח על ההווה והעתיד, קידומו של תכנון כולל הוא עקרון תכנוני ראוי המאפשר ראייה מתחמית כוללת לצורך מיפוי כלל הצרכים הנובעים מקידומה של התכנית.

לטענה לאפליה מול עיריית ת"א- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי לעניין מתחמי איחוד וחלוקה והר/ 160. הוועדה דוחה את טענת האפליה, השינויים עליהם הורתה הוועדה בתכנית נעשו משיקולי תכנון.

לטענה להתעלמות מזכויותיה ומנכסיה של אגודת המים של כפר הדר- ראה מענה מפורט - להתנגדות עו"ד אפרים היים בשם כפר הדר – מפעל מים, כמפורט בסעיף 28 לעיל.

לטענה להפקעת יתר בתכנית ללא התחשבות בהפקעות העבר- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי הוועדה סבורה כי אין מקום לשחזור זכויות בתכנית.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה להפרת הבטחות שלטוניות וחובת הזהירות של הרשות המקומית כלפי העותרים - לדחות את הטענה - התכנית נבחנת ע"י מוסד התכנון המוסמך בהתאם לקריטריונים תכנוניים בלבד. טענת ההבטחות השלטוניות אינה מבוססת, מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית הוא הועדה המחוזית ואין ליחס לה הבטחה כזו או אחרת.

40. התנגדות עו"ד בנימין לנדה בשם משפ' לוריא ומש' גרובר, חלקה 233 ו- 234 גוש 6442, שמאי אריה קמיל -

לטענה כי נפלה טעות בטבלת האיזון וההקצאה אשר אינה כוללת את חלקות המתנגדים, וכי התכנית פוגעת במתנגדים ובזכויותיהם - לדחות את הטענה - שטח המתנגדים נמצא באזור המיועד למתחם מגורים א' ואינו נכלל בתחום האיחוד והחלוקה. התכנית לא מייצגת חלק משטח המתנגדים לשטחים ציבוריים. מדרום למגרשים רצועת שצ"פ ומצפון לה רחוב ושטח למבני ציבור. טענות בדבר פגיעה מתכנית יש לברר במסגרת הדינים המסדירים זאת, אין באמור כדי לנקוט עמדה בטענות אלו לגופן. ליתר הטענות ראה מענה כללי.

41. התנגדות עו"ד בנימין לנדה בשם מר בנאי יומטוב, חלקה 5, ו- 140 גוש 6442, שמאי נחמה בוגין:

לטענה כי לאור הקביעה בהוראות התכנית שמחייבת 20 % יח"ד קטנות נוצר מצב שיתר יחידות הדיור יהיו בגודל של כ- 155 מ"ר - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין זכויות הבנייה.

לטענה כי בתשריט התכנית לא סומנה באר המים בחלקה 9 גוש 6443, והוראות התב"ע אינן מתייחסות לבאר ולמגבלותיה ככל שקיימות - לקבל את הטענה בחלקה - יש לסמן את באר המים. בנוסף קובעת הועדה כי, לעת הכנת מסמכי תכנון מפורט לביצוע הדרך יבוצעו ההתאמות לצורך שימור הבאר.

לטענה כי בחלקות 1, 93, 95 ו- 96 בגוש 6442 הובאו בחשבון מקדמים שגויים - לקבל את הטענה - ראה מענה כללי לעניין הר/ 160.

לטענה כי קיימת טעויות בטבלת ההקצאה והאיזון, נעשתה טעות בתחשיב ההקצאה לחלקות 139 ו- 140 כאשר ההקצאה בגין החלקות נעשתה שווה בשווה בין רות דאוני לבין יתר הבעלים כאשר לרות דאוני יש 25 % בלבד - לקבל את הטענה בחלקה - בהתאם לטבלאות האיזון שפורסמו לפי 106 (ב) לרות דאוני יש 25 % בלבד, יתר הטעויות תוקנו.

לטענה כי התוספת שניתנה לבעלי הזכויות בבית הנערה בגין עלויות שימור (כ- 11 מיל ש"ח, אינן מוצדקות והוקצו על חשבון יתר הבעלים - לקבל את הטענה - ראה פרק כללי לעניין מטלות שימור.

לטענה כי מגרש 233 שהוקצה למתנגדים מרוחק מחלקת המקור ובמיקום נחות משמעותית - לקבל את הטענה בחלקה - ראה מענה כללי, במסמכי התכנית המתוקנים זכויות המתנגדים הוקצו במתחם הצפוני במגרשים בחלקה 257 קרוב ככל הניתן מחלקת המקור.

42. התנגדות עו"ד צבי שוב בשם אסף רות נעמי, חלקות 241 ו- 242, גוש 6442 -

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי אין כל היגיון תכנוני לא לכלול את חלקות המתנגדת וחלקות אחרות ביעוד מגורים א' בתחום האיחוד וחלוקה. יש להעניק לחלקות מחוץ לאיחוד וחלוקה אותן זכויות כמו לחלקות בתחום האיחוד וחלוקה - לדחות את הטענה - סוגי שטחי המגורים בתחום התכנית נקבעו משיקולים תכנוניים במטרה לשמור על בינוי מאוזן וממשק ראוי בין מגורים ב' ו- ג' לבין צמודי קרקע. מעבר לכך הועדה סבורה כי הכללת ייעודי מגורים א' באיחוד וחלוקה יש בו בכדי להפר את האיזון השמאי בתכנית ללא צורך ואין מקום להכליל בטבלת האיזון שטחים בתחום התכנית אשר בהם לא נעשה איחוד וחלוקה בפועל.

לטענה כי התכנית לא כוללת את החלקות באיחוד וחלוקה אך קובעת דרך מוצעת שחוצה את חלקה 242 וכ- 2000 מ"ר שצ"פ בחלקה המערבי - לקבל את הטענה - בהתאם למסמכי התכנית המתוקנים שפורסמו לפי סעיף 106(ב) לחוק הדרך שחוצה את החלקה בוטלה.

לטענה כי התכנית אינה מאוזנת וכי היא לא נערכה בהתאם לתקן 15 בכל הקשור לפרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה והאיזון, חסר שוויון בהקצאת זכויות לחלקות ביעוד זהה במצב הנכנס, הפרש בעליית שווי קרקע בין החלקות שמגיע ל- 5 פעמים לעומת 1.8 פעמים בחלקות מחוץ לאיחוד וחלוקה, וכו' - לדחות את הטענה - חלקות המתנגד לא נכללו באיחוד וחלוקה משיקולים תכנוניים ואינם מהווים חלק מטבלאות האיזון.

43. התנגדויות זהות: מתנגדים מרח' שאול המלך, רח' המלך שלמה, רח' דוד המלך, רח' ז'בוטנסקי, רח' החייל, רח' האשל, רח' הדבש, רח' הגזית ואח':

לטענה לעומסי תנועה, מפגעי רעש ותאורה, צפיפות גבוהה, ירידת ערך הנכסים ולחסר שיתוף ציבור - לדחות את הטענות - ראה מענה כללי.

44. התנגדות מר רוני בנצלוביץ (שמאי מקרקעין, חלקה 222, גוש 6442 -

לבקשה לביטול חלק מהפקעה המתוכננת בחזית מגרש 222 ולתכנן רחבת סיבוב תיקנית בתחום השצ"פ - לקבל את הטענה חלקה - במסמכי התכנית המתוקנים רחוב סימטת הירק תוכנן כדרך משולבת עם רחבת סיבוב בתחום השצ"פ, תוך השלמת מגרשים 220 ו- 221.

45. התנגדות נת"ע -

לטענה כי התכנית גובלת בתוואי מתע"ן וכי יש לעגן בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה בתיאום עם נת"ע וכי לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד למתע"ן אלא בתיאום עם נת"ע. וכי בחזית המגרשים הגובלים עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ- 5 מ' מתחת למפלס הקרקע, בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם כל האמור יבוצע בתיאום עם נת"ע - לקבל את הטענה בחלקה - ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתרי בניה במגרשים הגובלים ברצועת הרק"ל ו/או הנחת תשתיות ברצועת הרק"ל יהיו בתיאום עם נת"ע ובהתאם להנחיות תמ"א/23/4.

46. התנגדות גב' אורית ומר בנימין ליון, חלקה 82 גוש 6443 -

לטענה כי התכנית, הכביש והבינוי המוצע בה יגרמו לזיהום אוויר ולמטרדי רעש יפגעו במתנגדים ובסביבה הכפרית שחיים בה - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות וכן לעניין הבינוי והסביבה הקרובה. כמו כן מציינת הועדה, כי התכנית חלה במרקם עירוני ותוכננה באופן שמאפשר את השתלבותה במרקם הקיים. הכבישים המוצעים בה לרבות רחוב הפרדס הם חלק ממערך תחבורה עירונית שנדרש למתן פתרונות תחבורה שאפשרו את המשך פיתוח העיר.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

רוחב רחוב הפרדס נקבע באופן שיאפשר בעתיד מעבר תחבורה ציבורית ותחבורה להסעת המונים (רק"ל).

לטענה כי תכנית האיחוד וחלוקה פוגעת בזכויות המתנגדים ומפקיעה חלק ניכר מחלקתם - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין הפרשות לצרכי ציבור. בנוסף מציינת הועדה, כי עפ"י טבלת האיזון המתוקנת למתנגדים הוקצו זכויות תמורה (כ- 23 יח"ד) במגרש 264 שבחלקו נמצא בחלקה, טבלאות האיזון מבטיחות איזון בין המצב הנכנס ליוצא בין הבעלים.

47. התנגדות אינג' חצור בשם משפ' שפירא, קבוצת כהן התרסי ואח' -

לטענה כי התכנית בלעה את תכנית הר/1306 ובכך פגעה במתנגדים ומנעה מהם לקבל את הזכויות שהיו יכולים לקבל עפ"י הר/1306 - לדחות את הטענה - תכנית הר/1306 הנה תכנית נקודתית שנדונה בפני הועדה המחוזית והוחלט לדחותה מנימוקים תכנוניים כמפורט בהחלטה. התכנית הנוכחית רואה את המתחם בראיה כוללת והיא אף משביחה את זכויות המתנגדים.

לטענה להסטת רח' הפרדס אל לב חלקת המתנגדים ברוחב של 35 מ' - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי, רחוב הפרדס תוכנן מתוך ראיה כלל מערכתית עירונית ורוחבו נקבע בהתאם לצרכים התחבורתיים באזור ובאופן שיאפשר מעבר למערכת הסעת המונים כפי שקבוע בתכנית המתאר הארצית.

לטענה כי הוראות הבניה לחניה תת קרקעית במגורים ב' ו- ג' מייקרות את הבניה ללא צורך - לדחות את הטענה - הועדה סבורה כי בבניה רוויה שדורשת מספר רב של מקומות חניה אין מנוס מפתרונות חניה תת קרקעיים, וזאת בין היתר על מנת לשמור על סביבת מגורים עם פיתוח נאה, שאינה מרוצפת במשטחי חניה רחבים וכלי רכב.

48. התנגדות עו"ד חזי כהן רייף ושות', בשם גב' חנה בר ומר שעון קיטאי, חלקה 165 גוש 6442 שמאי שי סקיף -

לטענה לפגמים בהוראות התכנית, התכנית מתייחסת לתכנית הר/160 כתכנית מאושרת, התכנית אינה מציגה טבלת שטחים נפרדת לאיחוד וחלוקה, הכללת שימושי מסחר במבנים לשימור, נפחי תנועה ומערכת הדרכים, לאפשרות ניווד 10% מהזכויות ממגרש למגרש אחר - לקבל את הטענות בחלקן - ראה מענה כללי.

לטענה כי טבלת האיזון וההקצאה אינה עומדת בתקן 15 וחסרים בה פרטים מהותיים - לקבל את הטענה בחלקה - ראה מענה כללי לעניין תקן 15.

לטענה כי טבלת האיזון וההקצאה אינה תואמת את סעיף 5 לתקן לעניין קרוב ככל הניתן וכן לעניין שחזור זכויות - לקבל את הטענה - במסמכי התכנית המתוקנים מגרשי התמורה הוקצו בתא שטח 165 (שחל בין היתר בחלקת המקור) קרוב ככל הניתן לחלקת המקור. טבלאות ההקצאה והאיזון אינן כוללת שחזור זכויות.

לטענה כי התכנית מגלמת הפקעת יתר של כ- 15% בתחום הקו הכחול - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין הפרשות לצרכי ציבור.

לטענה כי יש לבטל את מגרש 519 או לחלופין לכלול אותו באיחוד וחלוקה - לקבל את הטענה - בהתאם למסמכי התכנית המתוקנת שפורסמה לפי סעיף 106 (ב) תא שטח מס' 519 בוטל.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי יש להגדיל את הצפיפות עד ל- 6 יח"ד ברוטו- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפויות.

49. התנגדות מר אלכסנדר כהן ואח' -

לטענה לעומסי תנועה לרבות בעת הקמת המבנים ולחיבור מערך הדרכים למערך הדרכים הקיים ולצפיפות גבוהה- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות.

50. התנגדות עו"ד ירון אלישע בשם מר מנחם מילשטיין ואח', חלקה 7 גוש 6443, שמאית נחמה בוגין:

לטענה כי יש לרכז את כל זכויות המתנגדים, כבני משפחה, במגרש תמורה אחד ללא פיצול. יש לאפשר לבני המשפחה לגור ביחד. כמו כן יש להקצות את מגרש התמורה קרוב ככל הניתן מחלקת המקור ללא הפליה ביחס לשכנים. מיקום מגרש תמורה שהוקצה למתנגדים נמצא בקרבת מגרש כדור רגל ובקרבת כביש 4, במיקום נחות ונגרמת למתנגדים פגיעה כלכלית- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי. במסמכי התכנית המתוקנים, זכויות המתנגד הוקצו במתחם הצפוני בחלקות 103, 105, 206 קרוב ככל הניתן לחלקת המקור.

לטענה כי הדרישה ל- 20% דירות קטנות בתכנית גורמת להגדלת יתרת הדירות ופוגעת בכלכליות ובשיווק הדירות - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין זכויות הבניה.

לטענה כי יש להביא בחשבון את שווי הקרקע בהתאם לתכניות מאושרות ולא לפי תכניות בהפקדה, לקבל את הטענה- ראה מענה כללי לעניין הר/ 160.

51. התנגדות עו"ד אהוד דגן, בשם מר פורת שלמה, חלקה 9 גוש 6442 -

לטענה כי מגרשי התמורה פוצלו במספר מגרשים אשר חלקם נמצא רחוק מחלקת המקור- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי, במסמכי התכנית המתוקנים זכויות המתנגד הוקצו במתחם הצפוני בחלקה 207 מגרשים ב', קרוב ככל הניתן לחלקת המקור.

לטענה כי למקדמי השווי שהוקצו למתחם בית הנערה אין בסיס שמאי ובא על חשבון יתר הבעלים- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי, לעניין הר/ 160 ומתחמי תכנון.

לטענה כי יש להעלות את הצפיפות בתכנית וכי צפיפות נמוכה פוגעת באינטרס הלאומי לניצול ראוי של הקרקע- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות.

52. התנגדות מר אלי לוי בשם עיריית תל אביב, חלקה 1, 93, 95, 96 גוש 6442, שמאי אהוד דנוס-

לטענה כי הצפיפות שנקבע בתכנית נמוכה ואינה כונה על דרישות השוק ולא נותנת מענה לקצב מצוקת הדיור וקצב עליית מחירי הנדל"ן - לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות.

לטענה כי הדרישה ל- 20% דירות קטנות מייצר דירות בגודל ממוצע עד 155 מ"ר- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי, לעניין זכויות בנייה.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי התכנית כוללת שיעור גבוהה של הפקעות לצרכי ציבור כ- 63% - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין הפרשות לצרכי ציבור.

לטענה כי מקדם ההפחתה עבור מושע בטבלת ההקצאה והאיזון נמוך - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין מושע.

לטענה כי בטבלת האיזון וההקצאה לא הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין צורת המגרש, יוצא אפוא כי שווי מגרשי התמורה של עיריית ת"א משקף שווי גבוה מן הראוי, ובכך מוקצות זכויות נמוכות ביחס למגיע - לדחות את הטענה - בהתאם להתייחסות השמאי המייצג של הועדה סבורה הועדה כי שיקול דעת שמאי התכנית הינו בתחום הסביר ואין מקום לשנותו.

לטענה כי סימון המבנים לשימור נקבע לראשונה בתכנית הר/1310/א ולכן עלויות השימור צריכות להיכלל ולבוא בחשבון במצב החדש - לדחות את הטענה - בהתאם להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות "מטלת השימור תוצא ממערכת המטלות של עיריית ת"א. מדובר בשטח שייעודו ציבורי, ולכן על הוועדה מקומית / הרשות המקומית לטפל בנושא השימור ממקורותיה. טבלת ההקצאה והאיזון תעודכן בהתאם, כך שלא תשקף את נושא השימור".

לטענה כי הנספחים לטבלת ההקצאה לא צורפו ולכן לא ניתן לבחון כיצד יוחסו מקדמי השווי וכיצד התקבלה התוצאה של מס' יח"ד האקוילנטיות בכל אחד מהמגרשים - לקבל את הטענה בחלקה - ראה מענה כללי לעניין תקן 15.

לטענה כי ההקצאה הלא מאוזנת ואי ניצול הפוטנציאל בקרקע מבאים לפגיעה שעומדת על כ- 586 יח"ד, שווי של 454 מליון ש"ח - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי, הועדה סבורה כי הטבלאות המתוקנות מאוזנות.

53. התנגדות עו"ד אמיר דנוס בשם מר יגאל אשכנזי, חלקה 9 גוש 6442 -

לטענה כי הצפיפות המוצעת בתכנית נמוכה מהמקובל באזורי ביקוש - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין הצפיפות.

לטענה כי מיקום מגרשי התמורה מרוחק ממיקום חלקות המקור באופן שנוגד את החוק, וכי חלוקת זכויות התמורה ל- 3 מגרשי גורמת נזק למתנגד - לקבל את הטענה - ראה מענה כללי - במסמכי התכנית המתוקנים זכויות המתנגד הוקצו במתחם הצפוני בחלקה 207 מגרשים ב', קרוב ככל הניתן לחלקת המקור.

54. התנגדות עו"ד מאיר שפירא בשם שפירא כהנא ואח', חלקות 74 ו- 75 גוש 6443 -

לטענה כי למתנגדים מוקצות 100.7 יח"ד, ועל כן ניתן לרכז את זכויותיהם בבניינים שלמים, 50 יח"ד במגרש 226, 10 יח"ד במגרש 232, 36 יח"ד במגרש 231 וכך להגיע למלוא מכסת יח"ד בלי לפגוע בהרכב בניינים אלה - לקבל את הטענה בחלקה - ראה מענה כללי, במסמכי התכנית המתוקנים זכויות המתנגד רוכזו והוקצו בתאי שטח 213, 215 ו- 217 - מגרשים ב', קרוב ככל הניתן לחלקת המקור.

לטענה כי הצפיפות בתכנית נמוכה וניצול הקרקע מינימלי ומזערי ביחס לאפשרויות התכנון כפי שאפשרה המועצה ארצית - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין הצפיפות.

55. התנגדות עמוס לונטל, חלקה 79 גוש 6443, חו"ד שמאי שי סקיף -

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי התכנית מציעה כביש רחב אשר מהווה מפגע של רעש וזהום אוויר- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות.

לטענה כי זכויות התמורה הוקצו במשותף עם בעלים אחרים, רחוק מחלקת המקור ובאופן לא מספק- לקבל את הטענה בחלקה-בהתאם למסמכי התכנית המעודכנים זכויות התמורה הוקצו בחלקת המקור בתא שטח 262. כמו כן ראה מענה כללי לעניין מושע.

56. התנגדות מר דוד וגב' רבקה גבאי, חלקה 11 גוש 6443:

לבקשה להזזת הדרך המפרידה בין מגרשים 215, 214 ו- 212, 213 במטרה להגדיל את מגרש התמורה של המתנגדים ולתקן את הפרש גודל המגרש ביחס למגרשים 212, 214 ולאפשר בניית ארבעה בתים נפרדים במגרש 214- לקבל את הטענה בחלקה- הטענה אינה רלוונטית למתנגדים, בהתאם למסמכי התכנית המתוקנים זכויות התמורה של המתנגדים הוקצו במגרש 257 המיועד למגורים ג'. לגופו של עניין, עפ"י מסמכי התכנית המתוקנים הדרך המוצעת הוסטה צפונה לחלקה 11.

57. התנגדות עו"ד אמיר יקותיאל בשם הימנותא בע"מ, חלקות 42, 43 בגוש 6443-

לטענה כי התכנית מסכלת את האפשרות להגשת תכנון עצמאי ע"י הימנותא, ופוגעת בזכויות המתנגדת במקרקעין ומבקשת לא לכלול את חלקתם בתכנית- לדחות את הטענה- התכנית המוצעת הנה תכנית ראויה שכוללת ראייה תכנונית רחבה על האזור בשלמות והועדה סבורה כי היא עדיפה על תכנון נקודתי שיחול על חלקת המתנגדת בלבד.

לטענה כי בעלות של המתנגדת על החלקה בשטח של כ- 27 דונם, הינה בשלימות זכויות התמורה של המתנגדת הוקצו במשותף עם בעלים שונים ופרטיים, בשיעור מגוון והכל בניגוד להתחייבויות קודמות של העירייה- לקבל את הטענה בחלקה- עפ"י מסמכי התכנית המתוקנים זכויות התמורה של המתנגדת הוקצו בתא שטח 265 (ללא שותפים). הקף הזכויות בתכנית נקבע משיקולי תכנון. הרשות או העירייה אינן הגורם המוסמך לאשר את התכנית ולטענות בדבר הבטחות אין כל בסיס.

לטענה כי הצפיפות המוצעת בתכנית כ- 7.7 יח"ד / לדונם נטו, נמוכות מהמקובל בבינוי עירוני בכלל ובהוד השרון בפרט, ובניגוד לתמ"א/35- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפויות.

לטענה כי התכנית מייצרת רצף טריטוריאלי מלאכותי בלתי טבעי ובלתי רצוי על מנת לפתור את בעיית עיריית ת"א במתחם בית הנערה ע"י איחוד וחלוקה ושאיבת זכויות בין המתחמים- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי לעניין מתחמי תכנון ואיחוד וחלוקה.

58. התנגדות מר בועז ברזילאי בשם משה פיק, נורית לב ואח', חלקה 7, גוש 6443-

לטענה כי טבלת האיזון וההקצאה אינה תואמת את סעיף 122 לחוק ולתקן 15, לעניין "קרוב ככל הניתן, הקצאה במגרש אחד והקטנת שותפות במקרקעין ובקשת המתנגדים לאחד את חלקיהם במגרש אחד במקום פיזורם בשני מגרשים- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי - במסמכי התכנית המתוקנים זכויות המתנגד הוקצו במתחם הצפוני בתא שטח 206 - מגורים ב', קרוב ככל הניתן לחלקת המקור.

לבקשה להגדלת הצפיפות במגרשי המתנגדים בכ- 20% על מנת לאפשר להם לקבל לפחות יח"ד אחת-לדחות את הבקשה- ראה מענה כללי לעניין צפיפויות.

59. התנגדות מר ברנרד סוסקין, חלקה 9 גוש 6442-

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי זכויות הקרקע נרכשו מחברת וסרלי בע"מ וכי הרישום טרם הושלם עקב פגם טכני ויש לרשום את זכויות התמורה על שמו- לקבל את הטענה בחלקה- במסמכי התכנית המעודכנים זכויות התמורה של המתנגד הוקצו בתא שטח 207 קרוב ככל הניתן מחלקת המקור. באשר לרישום בטבלאות הוא נעשה על פי הכללים הקבועים בתקנות.

לטענה כי חלוקת השטח אינה שוויונית, זכויותיו ביחס לזכויות דומות הוקטנו ללא הסבר. עפ"י התכנית ניתן לבנות 36 יח"ד לעומת 66 יח"ד בחלקות מקבילות- לדחות את הטענה- העיקרון המנחה בעת הכנת טבלאות איזון הנו שמירה על שווי יחסי של הבעלים במצב היוצא לעומת המצב הנכנס.

60. התנגדות שמאי ציון עפרי בשם מר אמיר וגב' מיכל וייסמן, חלקה 41, גוש 6443-

לטענה לאי קבלת הודעות ולבקשה שהוועדה מחוזית תחדד את נהלי שליחת הודעות לנהלים- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין פרסום.

לטענה בטבלה לא נמצא פירוט של בסיס הנתונים והשווי ששימשו בקביעת מקדמי השווי היחסי למעט קביעת שווי 1 יח"ד אקו' על סך 775,000 ש"ח במצב מוצע- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תקן 15.

לטענה להעדר הפרדה בין חלקות המשקפות זכויות המיועדות לשימור לבין חלקות שאינן מיועדות לשימור - לקבל את הטענה בחלקה - בהתאם להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות ועפ"י מסמכי התכנית שפורסמו לפי סעיף 106 ב' עלויות השימור אינן מוטלות על בעלי זכויות בתכנית.

לטענה כי חלקת המתנגדים הנה צמודת דופן לבינוי חדש בעל אופי צמודי קרקע ושמאי התכנית לא הביא בחשבון את הזמינות של החלקה ביחס לחלקות אחרות ובמיוחד למתחם בית הנערה לה נקבע מקדם גבוה יותר- לקבל את הטענה בחלקה- ביחס למקדמי בית הנערה ראה מענה כללי לעניין הר/ 160. לעניין מקדמי השווי סבורה הועדה כי המקדמים נמצאים בתחום שיקול הדעת השמאי ובתחום הסביר.

לטענה כי מגרשי התמורה של המתנגדים לא ייוחדו וחסר פירוט למגרשי תמורה ספציפיים לבעלי הזכויות, זכויות התמורה עבור החלקה הוקצו בשני מגרשים (232, 234) ללא פירוט כמה יח"ד בכל מגרש- לדחות את הטענה- לאור ריבוי הבעלים אין מנוס מריבוי בעלויות במצב היוצא. מקדמי השווי במצב יוצא יהיו בכפוף למפורט במענה הכללי לעניין מושע.

לטענה כי ההפקעות לשטחי ציבור עולים על 40% וכי ההפקעות אינן פרופורציונליים לגודל השטח במצב קיים וזאת לאור עירוב מתחם בית הנערה בתכנית- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין הפרשות לצרכי ציבור.

לטענה כי כמות יח"ד אינו תואם את תמ"א/35 וכי קיימים בתכנית מתחמים עם צפיפות נמוכה כ- 4 יח"ד / דונם נטו- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות.

לטענה כי חלקת המתנגדים במצב תכנוני קודם מיועדת לתכנון- לדחות את הטענה- החלקה הנה בייעוד חקלאי ככל שאר החלקות בתחום האיחוד וחלוקה.

לטענה לפגמים בטבלת האיזון, חסר פירוט ייעוד החלקות, מס' הדירות המותרות, מקדם שנקבע בגין כבישים, בגין שטחי ציבור, פירוט שווי חלקות כבלתי בנויות, לא נרשמו שמות הבעלים באופן מפורט- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תקן 15.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי מן הראוי לעשות אבחנה בין יעודים שונים במצב תכנוני קודם, וליישם האפשרות לקביעת מתחמים שונים לאחוד וחלוקה ולקבוע הוראה לאיחוד וחלוקה לחלק מתחום התכנית בלבד ובכך להימנע מעיוות בהקצאות - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין מתחמי תכנון ומתחמי איחוד וחלוקה.

61. התנגדות עו"ד יחיאל ממון בשם גב' שושנה סמיט כהן, חלקה 41, גוש 6443 -

מתנגדת לאישור התכנית ללא פירוט ו/או נימוק, לדחות את ההתנגדות.

62. התנגדות עו"ד סמדר רוזלי בשם מר יוסף זילברפרב, חלקה 41 גוש 6443 -

לטענה כי יש להפריד את שני חלקי התכנית לפחות מבחינת אזורי איחוד וחלוקה ובכך לבטל את העיוות בהקצאת הזכויות בתכנית, המתחם הדרום מערבי משלם את מחירי ההפקעה של המתחם הצפון מזרחי - לקבל את הטענה - ראה מענה כללי מתחמי תכנון ומתחמי איחוד וחלוקה.

לטענה כי יש לחלק את מגרשי התמורה למגרשים קטנים כדי לצמצם את השותפויות ככל הניתן - לדחות את הטענה - הועדה לא מוצאת לנכון לחלק את מגרשי התמורה למגרשים קטנים יותר פעולה שבשלב זה תצריך הליכי תכנון ושמאות נוספים. הועדה סבורה כי יש מקום להביא את התכנית למתן תוקף לאחר שהליכי התכנון נמשכו שנים ארוכות.

לטענה כי יש להקצות למתנגדים הקצאה נפרדת משאר בעלי החלקה, (כ- 5.7 יח"ד מתוך כ- 40) - לדחות את הטענה - בתכנית עם ריבוי בעלים דוגמת התכנית הנוכחית אין מנוס מהקצאת זכויות במושע.

לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תמומש כל הפקעה לשטחי ציבור בחלקה לפני שיהיה ניתן להוציא היתרי בניה במתחם הפרדס - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין מימוש שטחי ציבור.

לטענה כי יש לבטל את העדפת עיריית ת"א בהקצאה ובמקדם השווי במצב נכנס - לקבל את הטענה בחלקה - ראה מענה כללי לעניין הר/ 160 ומתחמי תכנון ואיחוד וחלוקה. הועדה דוחה את הטענות לעניין העדפה.

לטענה אין להתחשב בתכנית הר/ 160 - לקבל את הטענה - ראה מענה כללי לעניין הר/ 160.

63. התנגדות גב לאה גלעד וגב' נירה עמיזוז -

לטענות לעומסי תנועה, התכנית נוגדת את רעיון העיר הירוקה, ושימור כפר הדר כמקום ייחודי ולגובה הבינוי המוצע - לדחות את הטענות - ראה מענה כללי לעניין תשתיות ותחבורה.

64. התנגדות עו"ד ארז ספיר בשם מר שי וגב' שירה דויד, חלקה 256 גוש 6442 -

לטענה כי התכנית לא פורסמה כדין וכך נמנע מחלק מתושבי האזור להגיש את התנגדותם - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין פרסום.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה לפגיעה במרקם הכפרי של הישוב ובאזור מתחם הדר ולפגיעה באינטרס הצפייה וההסתמכות של המתנגד וזאת לאור הבטחותיהם של גורמים בועדה המקומית- לדחות את הטענה-ראה מענה כללי. לנושא ההסתמכות מציינת הוועדה כי התכנון המוצע בתכנית הנו בהתאם לעקרונות תכנוניים. לעניין טענות להבטחות, התכנית מצויה בסמכות הועדה המחוזית ואין בטענות לעניין ההסתמכות כל ממש.

לטענה לצפיפות גבוהה ולפגיעה בסמיכות לשטחים ירוקים ובסמיכות לשכונות קיימות- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות.

לטענה כי התכנית לא מציגה כל תכנון מפורט לתשתיות ולמערכת הכבישים ועומסים כבדים שייוצרו באזור- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות.

לטענה כי מגרשים 401 ו- 402 אינם מתאימים למבני ציבור, כי אין למגרשים אלה גישה נוחה לצורך עצירה וחניה, התכנית לא מפרטת את יעוד וסוגי מבני הציבור- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי. במסמכי התכנית המתוקנים שני מגרשי השב"צ 401 ו- 402 הועברו ממערב לנחל ובסמיכות למערכת הדרכים הראשית בתכנית, בפינת רח' הגשר / רחוב ההכשרות, באופן שניתן להם מענה תחבורתי הולם, בנוסף מחליטה הועדה כי השימושים הציבוריים יהיו בהתאם לקבוע בהוראות התכנית.

לטענה כי תוספת הזכויות המוצעות בתכנית תגרע את יכולת הנחל לקלוט את מי הנגר מהמתחמים החדשים, דבר שעלול לגרום להצפות באזור- לדחות את הטענה- בהתאם לנספח הניקוז וחוו"ד רשות הניקוז לא צפויה בעיה לקלוט את מי הנגר, מתחת לנחל עובר גם מובל ניקוז שביחד יתנו מענה לניקוז כל השטחים.

65. התנגדות מר דמארי יחיאל, חלקה 85, גוש 6443 -

לטענה כי מערכת הדרכים עם כביש ברוחב 35 (רח' הפרדס) עם המשך לתע"ש השרון וחיבור לכביש 4 באמצעות מחלף בן 4 קומות גורמת לנזקים גדולים, עומסי תנועה כבדים, ומפגעים סביבתיים ואקולוגיים - לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תשתיות ותחבורה. הועדה מבהירה כי רחוב רחוב הפרדס נקבע במטרה לאפשר מתע"ן לאורכו, התכנית אינה כוללת תכנון מחלף ו/או חיבור לכביש 4 ולתע"ש השרון.

לטענה לירידת ערך- לדחות את הטענה - טענות בדבר פגיעה מתכנית יש לברר במסגרת הדינים המסדירים זאת, אין באמור כדי לחוות דעה בטענה לגופה.

לטענה כי התכנית גורמת למפגעים סביבתיים כגון רעש, זיהום אויר, פגיעה בבריאות וכו' - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות. הועדה מוסיפה, כי התכנית מהווה המשך הפיתוח העירוני של הוד השרון בהתאם למגמות התכנון המקומיות, המחוזיות והארציות.

ליתר הטענות ראה מענה כללי.

66. התנגדות שמאי אריה קמיל בשם בעלי זכויות בחלקות 109-110, 114-112 בגוש 6442 -

לטענה כי אופי הבינוי המוצע בסמוך לחלקות המתנגדים שנהנו עד היום משטח חקלאי פתוח, יפגע בנכס ובניצול החלקות ויגרום לנחיתות הנכסים ביחס לסביבתם - לדחות את הטענה- ראה מענה כללי. הועדה מציינת כי מדובר בשטחים חקלאיים אשר מיועדים ונדרשים לפיתוח, ותכנונם נעשה בהתחשבות רבה במרקם הקיים כמפורט לעיל.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי הצפיפות תגרום לשינוי מהותי באופי הסביבה השקטה של השכונה, וכי התכנית פוגעת בנוף הפתוח והירוק ומחשיפה לשמש מלאה וזרימת אויר טובה- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות.

לטענה לעומס תנועה- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות.

לטענה לפגיעה בפרטיות- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי.

לטענה כי לאורך מגרשי המתנגדים מתוכננת רצועת שצ"פ צרה שאינה מאפשרת נגישות ובכך אינה מאפשרת ניצול זכויות הבניה המגרשים, ומהווה מטרד לתושבים - לקבל את הטענה - במסמכי התכנית המתוקנים, בגבול הצפוני של מגרשי המתנגדים מתוכננת דרך משולבת ברוחב של 8 מ"ר שמחוברת לרחוב התכלת ע"י שביל שמאפשרת בין היתר נגישות ראויה למגרשי המתנגדים.

לטענה כי מגרש 114 הנמצא ליד הנחל הנו בגודל של 1,129 מ"ר ושווי במצב הקודם עקב הצפיפות המאושרת לא נפל מיתר המגרשים הסמוכים. בתכנון המוצע ולאור הצפיפות המוצעת במגרשי מגורים א' שווי המגרש נמוך מיתר המגרשים, כמו כן ניתן במסגרת התכנית לשנות את צורת המגרש ולהרחיקו מהנחל- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי לעניין זכויות בניה.

לטענה לירידת ערך- לדחות את הטענה- טענות בדבר היות התכנית תכנית פוגעת יש לברר במסגרת הדינים המסדירים זאת. אין באמור כדי לנקוט עמדה לעניין הטענה לגופה.

67. התנגדות עו"ד חגי אסרף בשם ברוך סלמנדר, חלקה 235 גוש 6442 -

לטענה כי עפ"י מצב קיים ניתן לבנות 2 יח"ד על החלקה, אולם עפ"י המצב מוצע מוקצות זכויות במוש"ע ל- 1.57 יח"ד במגרש ששטחו 1029 מ"ר המיועד ל-3 יח"ד. התכנית הנה תכנית פוגעת ומפחיתה ערך הקרקע בכ- 1.3 מליון ש"ח. כמו כן התכנית מפקיעה יותר מ- 45% מחלקת המתנגד- לדחות את הטענה- זכויות התמורה של המתנגד נקבעו בהתאם לשווי מצב נכנס. ראה גם פרק כללי לעניין הפרשות לצרכי ציבור.

68. התנגדות עו"ד עידן הררי (זיסמן אהרוני, גייר ושות') בשם דינה פנחס ואח' חלקה 74 -75 גוש 6443-

לטענה כי נפלו בטבלאות האיזון טעויות חישוב שלמעשה גרמו לעודף ו/או חסר זכויות - לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי. טבלאות האיזון והקצאה יותאמו לטבלת זכויות הבניה בהוראות התכנית ויתוקנו בתיאום עם היועץ השמאי של הוועדה.

לטענה כי לטובת חלקות בתחום בית הנערה נקבע מקדם שווי 1.37 בניגוד לתקן 15, כמו כן בטבלת האיזון וההקצאה הובאו עלויות השימור בחשבון לטובת עיריית ת"א- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי לעניין מטלות שימור והר/160.

לטענה כי קביעת 20% מהדירות ליחידות דיור קטנות מביא לכך שיתרת יח"ד תהינה בגודל ממוצע של 155 מ"ר- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין זכויות בניה.

לטענה כי מקדמי המושע לא הופעלו במגרשי- 226 עד 222 על אף שהוקצו ליותר מ- 11 בעלים. לבעלים הוקצו זכויות עם בעלים אחרי יחד עם קק"ל - אשר תגרום לדחיית המימוש. על כן שיעור מקדם ההפחתה צריך להיות 0.8 במקום 0.9 - לדחות את הטענה- ראה מענה כללי, שמאי התכנית קבע כי תקרת ההפחתה למושע היא 0.9, לא משנה כמה בעלים מעבר ל 11 יהיו, הועדה

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

מקבלת את עמדת השמאי המייעץ לוועדה כי שיקול הדעת השמאי בעניין המקדם הינו בתחום הסביר.

לטענה כי יש לרכז את זכויות המתנגדים במגרש אחד - לקבל את הטענה בחלקה - עפ"י במסמכי התכנית המתוקנים מרבית זכויות המתנגדים רוכזו בתא שטח 216. ראה מענה לתגובות לפי סעיף 106 ב' בהמשך.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

מענה מפורט לתגובות לפי סעיף 106 ב' /:

1. תגובת מר אלעד רוזנברג באמצעות עו"ד יורם גולדברג, חלקה 22 גוש 6442 -

לטענה, לאפליה בין בעלי זכויות במתחם הצפוני לבעלי זכויות במתחם הדרומי וזאת בניגוד להחלטת הוועדה מחוזית שמחייבת שוויון בין בעלי הזכויות בשני המתחמים. מבקשת העלאת זכויות הבניה מ- 4.4 יח"ד/ד' ל- 6 יח"ד / דומה לצפיפות במתחם הדרומי- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות ולעניין מתחמי תכנון ואיחוד וחלוקה.

לטענה כי העלאת הצפיפות ל- 6 יח"ד / דונם כמבוקש ע"י המתנגד תבטל את אי השוויון בין שני המתחמים והיא מדתית וראויה לאזור התכנית מבחינת האינטרס הלאומי ותואמת את פסה"ד בית משפט מזי עת"מ 42724-05-15, שלוי לוי ואח' נגד ועדת המשנה לעררים של המועצה ארצית ועת"מ 43682-05-15, הוועדה מקומית לתכנון ובניה הוד השרון נגד המועצה ארצית לתכנון ובניה ואח' - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין צפיפות ולעניין מתחמי תכנון ואיחוד וחלוקה.

לטענה כי יש לתקן ולהוסיף למתנגד 142 מ"ר כך שיהיה לו 1459 מ"ר ולא פחות מ- 8.754 יח"ד, לחלופין יש לקיים שוויון לא רק בין המתנגדים לבעלי הזכויות במתחם הדרומי אלא גם בינם לבין חלק מבעלי הזכויות במתחם הצפוני - לדחות את הטענה - לא נפלה טעות בחישוב זכויות התמורה. כמו כן ראה פרק כללי לעניין מתחמי תכנון ומתחמי איחוד וחלוקה.

לטענה כי יש לבטל את הפחתת השווי הנכנס בשל "מושע" כי לא קיימת סיבה כלכלית ושמאית להפחתת השווי הנכנס וזאת בשים לב לכך שבאו"ח המתנגד הוכנס למושע משותף עם בעלים אחרים ורבים, מציין כי לבעלים אחרים בתכנית בבעלות משותפת לא ניתנה הפחתת שווי נכנס - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין מושע.

לטענה כי יש לבטל בהוראות התכנית כל התניה למתן היתרי בניה בשל אי הרחבת ובניית צמתים וכבישים ודרכים או ביצוע עבודות תשתית ו/או פיתוח לרבות נחל הדר וכל עבודות שהן ע"י עיריית הוד השרון, מחובת הרשות לבצע כל עבודות אלה מיד ובאופן שלא תעוכב הבניה - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי.

2. תגובת גב' נורית סינורודין ע"י עו"ד יורם גולדברג, חלקה 23 גוש 6442 -

לטענה לאפליה בין בעלי זכויות במתחם הצפוני לבעלי זכויות במתחם הדרומי וזאת בניגוד להחלטת הוועדה מחוזית שמחייבת שוויון בין בעלי הזכויות בשני המתחמים. מבקשת העלאת זכויות הבניה מ- 4.4 יח"ד/ד' ל- 6 יח"ד / דומה לצפיפות במתחם הדרומי - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין צפיפות ולעניין מתחמי תכנון ומתחמי איחוד וחלוקה.

לטענה כי העלאת הצפיפות ל- 6 יח"ד / ד כמבוקש ע"י המתנגד תבטל את אי השוויון בין שני המתחמים והיא מדתית וראויה לאזור התכנית מבחינת האינטרס הלאומי ותואמת את פסה"ד בית משפט מזי עת"מ 42724-05-15, שלוי לוי ואח' נגד ועדת המשנה לעררים של המועצה ארצית ועת"מ 43682-05-15, הוועדה מקומית לתכנון ובניה הוד השרון נגד המועצה ארצית לתכנון ובניה ואח' - לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות ולעניין מתחמי איחוד וחלוקה.

לטענה כי יש לתקן ולהוסיף למתנגדים בגין שטחם 6,532 מ"ר ברוטו יח"ד נוספות ובסה"כ לא יפחת מ- 39,192 יח"ד, לחלופין יש לקיים שוויון לא רק בין המתנגדים לבעלי הזכויות במתחם הדרומי אלא גם בינם לבין חלק מבעלי הזכויות במתחם הצפוני- לדחות את הטענה- העיקרון המנחה הנו שמירה על שווי יחסי בין שווי נכנס לשווי יוצא לעמדת השמאי המייצע העיקרון נשמר. ראה גם פרק כללי לעניין צפיפות ומתחמי תכנון ואיחוד וחלוקה.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי יש לבטל את הפחתת השווי הנכנס בשל "מושע" כי הבעלים הם בעל ואישה. לא קיימת סיבה כלכלית ושמאית להפחתת השווי הנכנס וזאת בשים לב לכך שבאו"ח המתנגד הוכנס למושע משותף עם בעלים אחרים ורבים, מציין כי לבעלים אחרים בתכנית בבעלות משותפת לא ניתנה הפחתת שווי נכנס- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין מושע.

לטענה כי יש לבטל בהוראות התכנית כל התניה למתן היתרי בניה בשל אי הרחבת ובניית צמתים וכבישים ודרכים או ביצוע עבודות תשתית ו/או פיתוח לרבות נחל הדר וכל עבודות שהן ע"י עיריית הוד השרון, מחובת הרשות לבצע כל עבודות אלה מיד ובאופן שלא תעוכב הבניה - לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות.

3. תגובת מר צמח בלאוס וגב' דורית גולדברג ע"י עו"ד יורם גולדברג, חלקה 21 גוש 6442.

לטענה, לאפליה בין בעלי זכויות במתחם הצפוני לבעלי זכויות במתחם הדרומי וזאת בניגוד להחלטת הוועדה מחוזית שמחייבת שוויון בין בעלי הזכויות בשני המתחמים. מבקשת העלאת זכויות הבניה מ- 4.4 יח"ד/ד' ל- 6 יח"ד / דומה לצפיפות במתחם הדרומי- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות ולעניין מתחמי תכנון ומתחמי איחוד וחלוקה.

לטענה כי העלאת הצפיפות ל- 6 יח"ד / ד כמבוקש ע"י המתנגד תבטל את אי השוויון בין שני המתחמים והיא מדינית וראויה לאזור התכנית מבחינת האינטרס הלאומי ותואמת את פסה"ד בית משפט מזי עת"מ 42724-05-15, שלוי לוי ואח' נגד ועדת המשנה לעררים של המועצה ארצית ועת"מ 43682-05-15, הוועדה מקומית לתכנון ובניה הוד השרון נגד המועצה ארצית לתכנון ובניה ואח'- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות ולעניין מתחמי איחוד וחלוקה.

לטענה כי יש לתקן ולהוסיף למתנגדים בגין שטחם 3,728 מ"ר ברוטו יח"ד נוספות ובסה"כ לא יפחת מ- 22.368 יח"ד, לחלופין יש לקיים שוויון לא רק בין המתנגדים לבעלי הזכויות במתחם הדרומי אלא גם בינם לבין חלק מבעלי הזכויות במתחם הצפוני- לדחות את הטענה- העיקרון המנחה הנו שמירה על שווי יחסי בין שווי נכנס לשווי יוצא, עקרון זה נשמר. כמו כן ראה מענה בפרק כללי לעניין מתחמי איחוד וחלוקה.

לטענה כי יש לבטל את הפחתת השווי הנכנס בשל "מושע" כי הבעלים הם אח ואחות. לא קיימת סיבה כלכלית ושמאית להפחתת השווי הנכנס וזאת בשים לב לכך שבאו"ח המתנגד הוכנס למושע משותף עם בעלים אחרים ורבים, מציין כי לבעלים אחרים בתכנית בבעלות משותפת לא ניתנה הפחתת שווי נכנס- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין מושע.

לטענה כי יש לבטל בהוראות התכנית כל התניה למתן היתרי בניה בשל אי הרחבת ובניית צמתים וכבישים ודרכים או ביצוע עבודות תשתית ו/או פיתוח לרבות נחל הדר וכל עבודות שהן ע"י עיריית הוד השרון, מחובת הרשות לבצע כל עבודות אלה מיד ובאופן שלא תעוכב הבניה- לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות.

4. תגובת גב' שלי גולדשמיט ע"י עו"ד יורם גולדברג, חלקה 267, גוש 6442 -

לטענה כי התכנית המתוקנת מקפחת בצורה מהותית ובלתי שוויונית ע"י מתן העדפה והענקת זכויות יתר למתחם הדרומי על פני המתחם הצפוני, יש להוסיף למתנגדים לכל הפחות מספר יח"ד שלא יפחת מ- 6 יח"ד/ד' ברוטו - לדחות את הטענה- ראה מענה בפרק כללי לעניין צפיפות ולעניין מתחמי תכנון ואיחוד וחלוקה.

לטענה כי יש לבטל את הפחתת שווי הנכנס בשל "מושע", המתנגדים (כלילה גולדשמיט ודוד אריאל) הם אח ואחות- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין מושע.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה, כי אין להפקיע שטחים לצורכי ציבור המשמשים לצרכים מסחריים, כפי שמוצע בתכנית ע"י הפקעת שטחים ומבנים לשימור לשימוש מסחרי (בית קפה וכיוצ"ב) - לדחות את הטענה-ראה מענה כללי לעניין שימושים מסחריים במתחם בית הנערה.

5. תגובת דוד אריאל ע"י עו"ד יורם גולדברג, חלקה 267, גוש 6442 -

לטענה כי התכנית המתקנת מקפחת בצורה מהותית ובלתי שוויונית ע"י מתן העדפה והענקת זכויות יתר למתחם הדרומי על פני המתחם הצפוני, יש להוסיף למתנגדים לכל הפחות מספר יח"ד שלא יפחת מ- 6 יח"ד/ד' ברוטו- לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין צפיפות ולעניין מתחמי תכנון ואיחוד וחלוקה.

לטענה כי יש לבטל את הפחתת שווי הנכס בשל "מושע", המתנגדים (כלילה גולדשמיט ודוד אריאל) הם אח ואחות - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין מושע.

לטענה, כי אין להפקיע שטחים לצורכי ציבור המשמשים לצרכים מסחריים, כפי שמוצע בתכנית ע"י הפקעת שטחים ומבנים לשימור לשימוש מסחרי (בית קפה וכיוצ"ב) - לדחות את הטענה-ראה מענה כללי שימושי מסחר במתחם בית הנערה.

6. תגובת מר מרדכי שניידר ואח' שמאי מקרקעין שי סקיף, חלקה 255, גוש 6442,

לטענה כי יש להגדיל במתחם הצפוני את מס' יח"ד ל- 6 יח"ד / ד' ברוטו כמו במתחם הדרומי- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות ולעניין מתחמי תכנון ואיחוד וחלוקה.

לטענה כי יש לתקן את מקדמי המושע בטבלת האיזון ואת מקדמי שווי המגרשים וההקצאה - לקבל את הטענה בחלקה - ראה מענה כללי לעניין מושע.

לטענה כי יש להציג את שטחו של כל מגרש באזור מגורים א' בלוח המגרשים בהוראות התכנית - לדחות את הטענה- התכנית אינה כוללת הוראות חלוקה בתוספת השטחים ביעוד מגורים א'.

7. תגובת עו"ד שמואל לביא בשם מש' לב חלקות 24 ו- 25 גוש 6442 -

לטענה לקיפוח משפ' לב אל מול חלק מבעלי הזכויות המתחם הצפוני, עפ"י חו"ד שמאית המתנגדת מקבלת בטבלאות האיזון רק 4.5 יח"ד לדונם ברוטו לעומת חלקות המגיעות לכדי 5.2 יח"ד / ד' ברוטו. אפליה שמגיעה לכדי 8,5 יח"ד השוות בערכן כ- 6,500,000 ש"ח - לדחות את הטענה - לעניין הצפיפות ראה מענה כללי. לעניין השווי כאמור, העיקרון המנחה הנו שמירה על שווי יחסי בין שווי נכנס לשווי יוצא. הועדה מקבלת את עמדת השמאי המייעץ כי השווי היחסי נשמר.

לטענה לקיפוח משפחת לב ויתר בעלי הזכויות במתחם הצפוני אל מול בעלי זכויות במתחם הדרומי. בהתאם לטבלאות האיזון המתנגדת מקבלת 4.5 יח"ד אקו' לדונם ברוטו לעומת בעלי זכויות במתחם הדרומי שמקבלת 6.05 יח"ד אקו' לדונם ברוטו, אפליה אשר מגיעה לכדי 16 יח"ד בערך של כ- 12,500,000 ש"ח - לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות ולעניין מתחמי תכנון ומתחמי איחוד וחלוקה.

לטענה כי התכנית כוללת הוראות אשר הופכות אותה לבלתי ישימה, ואינה כוללת פתרונות תחבורה ותשתיות אחרות ישימים בטווח הנראה לעין, ומאפשר מתן היתרי בנייה רק ל- 30% מהזכויות - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות.

לטענה כי משפ' לב לא שותפה בהליך הכנת התכנית- לדחות את הטענה- הליך קידום התכנית נעשה עפ"י דין, ראה גם פרק כללי.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי התכנית המוצעת אינה עומד בהוראות תמ"א/35 בכל הקשור לצפיפות ולגודל יח"ד, זכויות המתנגדת נמוכות בכ- 60% מהרף שנקבע בתמ"א/35 וגודל הדירות מגיע לדירות 5 חדרים ומעלה. במתחמים סמוכים אושרו תכניות עם צפיפות גבוהה בהרבה מהצפיפות המוצעת בתכנית- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות ולעניין זכויות בנייה.

לטענה כי זכויות המתנגדת נמצאים בבינוי מטיפוס C לגביהם שוללת התכנית כל אפשרות למתן תוספות בניה והקלות. קיים פער בין מגרשי המתנגדים בבניינים בטיפוס "סי" למגרשים מטיפוס A ו B, מדובר בפער שמגיע עד כדי 30 5 לרעת המתנגדים. על כן מבקשים לבטל את המגבלות למתן הקלה או לקבל מקדם אשר ישקף את הפגיעה בערכם ביחס ליתר המגרשים, או לשקף את שטבלאות האיזון יקצו את הזכויות לבעלים תוך מתן ביטוי להקלות- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין מבנים מטיפוס C.

לטענה כי למתנגדים הוקצו כ- 11% מהזכויות במושע עם עיריית הוד השרון ואחרים ללא מתן ביטוי לפגיעה הצפויה בשוויון הזכויות, מבקשים להוציא את העירייה ולרכז את הזכויות במגרש אחד או ע"י מתן מקדם שלילי במצב היוצא לחי"ד במגרש זה. ממליצים לרכז את הזכויות של עיריית הוד השרון עם הזכויות של עיריית ת"א במטרה למנוע פגיעה ביתר הבעלים- לדחות את הטענה- חלוקת הזכויות הנה חלק משיקולי דעת שמאי התכנית. הועדה סבורה כי אין הבדל בין עיריית הוד השרון לבין בעלים אחרים. ראה גם פרק כללי לעניין מושע.

לטענה כי התכנית מוסיפה תנניות בניה בהתאם לפיתוח נחל הדר, בסעיף י"א.1 קבוע כי "תנאי להיתר בנייה 450 יח"ד נוספות הנו פיתוח הנחל מרח' בראשית עד רח' הבנים", לא ברור כמה יח"ד ניתן לבנות בשלב הראשון, טרם פיתוח הנחל כאמור- לקבל את הטענה בחלקה- הועדה מבחירה כי תנאי לקבלת היתר בניה מעבר ל-450 יח"ד הוא פיתוח הנחל. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.

לטענה כי ההפקעה בחלקה 25 לצורך כביש מיותרת, לא מדתית ואינה נכונה תכנונית. מציעים חלופה להעברת הכביש בין חלקות 23 ו- 24 באופן שישירת את כל תושבי המתחם בצורה נכונה יותר, ולא רק את התושבים הממוקמים בצדו הדרומי של המתחם- לדחות את הטענה- בין חלקות 23 ו- 24 מוצעת דרך. הדרך מדרום לחלקה 24 נדרשת להשלמת מערך הנגישות באופן שיאפשר בין היתר נגישות לחלקות מדרום לדרך זו בתא שטח 107.

לטענה כי טבלאות האיזון והקצאה מתעלמת מהפקעות העבר בחלקת המתנגדים, כ- 6.6% משטח החלקה ומהפקעות שנמצאות עדיין בהליך משפטי- לדחות את הטענה- אין להתחשב בטבלאות האיזון וההקצאה בהפקעות העבר, הועדה לא מאפשרת שחזור זכויות בתחום התכנית.

לטענות משפטיות, לעניין הפסיקה שמחייבת הקצאה הוגנת בהיבט של זכויות קניין "ת"א 1001/03 מרגליות שרה נ' הועדה מחוזית מרכז, שמירה על כללי המשפט המנהלי ושקיפות שלטונית- לדחות את הטענה- טבלאות האיזון הן מנגנון שמבטיח שוויון בין בעלי הזכויות.

8. תגובת עו"ד יואל שטרן בשם מיטל ואפרים רבינוביץ בעלי זכויות בגוש 6442 חלקה 697 -

לטענה כי פרסום התכנית לא הובא לידיעת המתנגדים כמחוייב ע"פ חוק- לדחות את הטענה- ראה פרק כללי לעניין פרסום.

לטענה לחוסר סבירות תכנונית לבנייה רוויה בלב אזור מגורים א, סבורים כי יש להותיר את כל החלקה ביעוד מגורים א' וכן חלקות סמוכות מדרום ומצפון עד רחוב הסוכנות המהווים יחד את מגרש 207. משמע לבטל את מגרש 207 ולהותיר את השטחים שהופקעו לצורך מגרש 207 כולל כביש גישה בבעלות המתנגדים ביעוד מגורים א'- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי, תכנון תאי שטח 206 ו- 207 נעשה מתוך התחשבות במרקם הקיים ונותן מענה לניצול היעיל של הקרקע ולאיוון התכנוני והשמאי של התכנית.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי ההקצאה בתכנית נוגדת את עיקרון הקצאה הקרובה ככל האפשר למגרש המקורי. ככל ולא תתקבל הטענה לבטל את מגרש 207 טוענים כי יש להקצות להם זכויות בתא שטח 207 במקום בתא שטח 209 - לדחות את הטענה - הועדה סבורה כי ההקצאה במגרש 209 אינה חורגת מהעיקרון קרוב ככל הניתן כפי שנקבע בתקן 15 ובחוק.

לטענה להפליה בן המתחם הדרומי לצפוני בעניין הצפיפות - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין מתחמי תכנון ולעניין צפיפות.

לטענה כי על הועדה המקומית להציג מקור מימון כספי לפיצוי בשל הפקעה של מעל ל 60%. שכן בכוונתם לדרוש פיצוי על מלוא שטח שהופקע בשל פגיעה מהותית בחלקה - לדחות את הטענה - התכנית במתחם זה הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה הכוללת טבלאות איזון, והשטחים הציבוריים עוברים לבעלות העירייה שלא בהליך הפקעה. ראה גם פרק כללי לעניין הפרשות לצרכי ציבור.

לטענה לפגיעה בערך הבתים הקיימים בשל שינוי דרמטי באופי האזור משכונה שקטה בעלת אופי כפרי לשכונה בבניה רוויה - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי, מדובר בשטח שמיועד לפיתוח ותכנונו נעשה מתוך התחשבות במרקם הקיים. הועדה סבורה כי התכנית אינה פוגעת בערך המבנים הקיימים, אולם ככל שהמתנגדים סבורים שבתיהם נפגעו מהתכנית פתוחה בפניהם האפשרות לפעול בהתאם לדין.

לטענה כי יש לדיון בירידת הערך הצפויה לפי סעיף 197 בשלב זה - לדחות את הטענה - תביעות פיצויים לפי סעיף 197 ככל שיוגשו יידונו עפ"י הקבוע בחוק. אין באמור כדי לחוות דעה בנוגע לטענות גופן.

לטענה כי החלקה הנדונה קיבלה מקדם שווי של 0.99 למרות שהבעלות בחלקה היא של בעל ואישה, יש לעדכן את מקדמי המושע במצב הנכנס והיוצא - לקבל את הטענה בחלקה - כאמור במענה הכללי לעניין מושע.

לטענות לאופן עריכת טבלת האיזון וההקצאה וכי יש לתקן את עקרונות השומה בהיבטים הבאים :

להוסיף לעקרונות השומה טבלת מגרשים הכלולים באו"ח כולל מקדמי שווי ושווי מוחלט – טבלאות הקצאה ואיזון בתכנית איחוד וחלוקה שהוחלט להפקידן צריכות לעמוד בפרוט מזערי חסר בטבלה המוגשת תאריך קובע לטבלאות ועקרונות, חסר סעיף ביקור במקרקעין, חסר סעיף מצב משפטי וכו' - לקבל את הטענות בחלקן - ראה מענה כללי, לעניין תקן 15.

לטענה כי יש להוסיף למגרשי התמורה מקדם למיקום במרחב (שכונה, בינוי בסביבה וכו') - לדחות את הטענה - מקדמי השווי נקבעו בהתאם לשיקול דעת שמאי התכנית והינם בתחום הסביר.

לטענה כי יש להציג שטחו של כל מגרש באזור מגורים א בלוח המגרשים בהוראות התכנית - לדחות את הטענה - מגרשי מגורים א' אינם חלק מהאיחוד וחלוקה. גודל מגרשים אלה ייקבע בהליכים משלימים.

9. תגובת מר ברוך קופמן באמצעות שמאי מקרקעין שי סקיף, גוש 6442, חלקה 98 -

לטענה כי הצפיפות אינה עומדת בדרישות הוועדה המחוזית ואינה תואמת את תמ"א/35, יש להעלות את הצפיפות והגדיל את זכויות הבניה במתחם הצפוני בהתאמה לזכויות במתחם הדרומי - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין צפיפות.

לטענה כי יש לתת ביטוי להפרשי השווי בין טיפוס הבינוי בשל מגבלות הבינוי בטיפוס סי - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין טיפוס סי.

לטענה כי לתקן את מקדמי שווי המגרשים ואת מקדמי המוש"ע בטבלאות האיזון - לקבל את הטענה בחלקה - ראה פרק כללי לעניין מושע.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי יש להציג את שטחו של כל מגרש באזור מגורים א' בלוח המגרשים - לדחות את הטענה - התכנית אינה כוללת הוראות חלוקה בתוספת השטחים ביעוד מגורים א'.

לטענה כי יש להגביל את השימושים בשטחים הציבוריים לשימושים ציבוריים בלבד - לדחות את הטענה - ראה פרק כללי לעניין שימוש מסחרי בבית הנערה.

לטענה כי יש לבטל הגבלת מימוש זכויות בניה המותנה בהרחבת צומת רמתיים /ז'בוטנסקי - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות. הועדה מוסיפה, כי שלבי הביצוע התחבורתיים נקבעו לאחר בחינת ההשלכות התחבורתיות, וכי מימוש הזכויות בתכנית יהיה בהתאם לקיבולת מתנועתית.

לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי ניווד זכויות אינו כרוך בפרסום הקלה ומהווה חלק מהוראות התכנית (זאת בין היתר עקב הדרישה ל- 80% דירות קטנות, וקביעת גודל של 130 מ"ר במגורים ב' ו- ג' נוצר מצב ש- 1740 יח"ד בגודל של 142 מ"ר - לדחות את הטענה - לעניין גודל דירה ממוצע ראה מענה כללי. לגבי ניווד הזכויות מציינת הועדה כי עפ"י טבלה 5 בהוראות התכנית מתאפשר לנייד עד 10% מהזכויות ללא צורך בהקלה. הועדה סבורה כי ניווד זכויות מעבר ל- 10% עלול להפר את האיזון התכנוני ו/או להוות פגיעה בבעלי זכויות אחרים ו/או בגובלים.

10. התנגדות מר יוסי אמודעי, בעל זכויות בגוש 6442 חלקה 98, רחוב התכלת 19, ע"י השמאי שי סקיף:

לטענה לאפליה בין בעלי זכויות במתחם הצפוני לבעלי זכויות במתחם הדרומי וזאת בניגוד להחלטת הועדה מחוזית שמחייבת שוויון בין בעלי הזכויות בשני המתחמים. מבקשת העלאת זכויות הבניה מ- 4.4 יח"ד/ד' ל- 6 יח"ד / דומה לצפיפות במתחם הדרומי - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין צפיפות.

לטענה כי הצפיפות אינה עומדת בדרישות הועדה המחוזית ואינה תואמת את תמ"א/35, יש להעלות את הצפיפות והגדיל את זכויות הבניה במתחם הצפוני בהתאמה לזכויות במתחם הדרומי - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין צפיפות ולעניין מתחמי תכנון ומתחמי איחוד וחלוקה.

לטענה כי יש לתת ביטוי להפרש השווי בין טיפוס הבניה בשל מגבלות הבינוי בטיפוס בניה C - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין טיפוס בניה C.

לטענה כי יש לתקן את מקדמי שווי המגרשים ואת מקדמי המושע בטבלאות האיזון - לקבל את הטענה בחלקה - בכפוף לאמור במענה הכללי לעניין מושע.

לטענה כי יש להציג את שטחו של כל מגרש באזור מגורים א' בלוח המגרשים - לדחות את הטענה - כאמור בהתנגדויות אזור מגורים א' אינו בתחום האיחוד והחלוקה.

לטענה כי יש להגביל את השימושים בשטחים הציבוריים לשימושים ציבוריים בלבד - לדחות את הטענה - ראה פרק כללי לעניין שימושי מסחר במתחם בית הנערה.

לטענה כי יש לבטל הגבלת מימוש זכויות בניה המותנה בהרחבת צומת רמתיים /ז'בוטנסקי - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות.

לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי ניווד זכויות אינו כרוך בפרסום הקלה ומהווה חלק מהוראות התכנית (זאת בין היתר עקב הדרישה ל- 80% דירות קטנות, וקביעת גודל של 130 מ"ר במגורים ב' ו- ג' נוצר מצב ש- 1740 יח"ד בגודל של 142 מ"ר - לדחות את הטענה - לעניין גודל דירה ממוצע ראה מענה כללי. לגבי ניווד הזכויות מציינת הועדה כי עפ"י בטבלה 5 בהוראות התכנית מתאפשר לנייד עד 10% מהזכויות ללא צורך בהקלה. הועדה סבורה כי ניווד זכויות מעבר ל- 10% עלול להפר את האיזון התכנוני ו/או להוות פגיעה בבעלי זכויות אחרים ו/או בגובלים.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

11. תגובת גב' פז רפאל באמצעות עו"ד יצחק לוי, גוש 6442, חלקה 19 -

לטענה לפגיעה בזכויות המתנגדת ע"י קיפוח והפליית ביחס לבעלי חלקות סמוכות ביחס למיקום מגרש התמורה והיקף זכויות התמורה שנתנו במושע - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי מגרש התמורה של המתנגדת הוקצה קרוב ככל הניתן ועומד בהנחיות החוק ובתקן מועצת השמאים. היקף זכויות הבניה נקבע לפי שיקולים תכנוניים.

לטענה כי למתנגדת מגרש בגודל של כ- 6 ד' ללא שותפים ואין מניעה להקצות לה מגרש בשלמות ללא שותפות ובמיקום המקורי של החלקה - לדחות את הטענה - זכויות התמורה של המתנגדת הן בהיקף של 25.65 יח"ד שהוקצו במגרש 203, ולא ניתן להקצות במגרש עצמאי ונפרד. גודל המגרשים ומספר יח"ד הדיור בהם נקבעו בהתאם לשיקולים תכנוניים.

לטענה כי חלקתה המקורית (חלקה 19) שנמצאת במיקום גבוה וטוב יותר אשר יועדה למגורים נלקחה ממנה והועברה לבעלים אחרים ובתמורה קבלה מגרש תמורה (מגרש 203) נמוך יותר במיקום פחות טוב ללא מתן ביטוי לכך בטבלאות האיזון וההקצאה - לדחות את הטענה - הועדה מקבלת את עמדת השמאי המייעץ לועדה, כי שיקול דעתו של שמאי התכנית לעניין המקדס הינו סביר.

לטענה כי בחלקת המתנגדת הופקעו יותר מ- 40% ללא מתן פיצוי הולם - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין הפרשות לצרכי ציבור.

לטענה כי זכויות הבניה שנתנו למתנגדת נמוכים בכ- 35% מהזכויות שנתנו במתחם הדרומי וזאת על חשבון זכויות המתנגדת - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין מתחמי תכנון ומתחמי איחוד וחלוקה.

לטענה כי המגרשים 106-110 ו- 113 – 121 אינם מופעים בטבלאות של המתחמים כאשר לחלקת המתנגד מגיע כ- 4.39 יח"ד במגרשים אלה - לדחות את הטענה - מדובר במגרשי מגורים א' שבנויים עליהם מבני מגורים. הועדה לא מוצאת הצדקה תכנונית לכלול אותם במתחמי האיחוד וחלוקה, מדובר במגרשים מבונים.

לטענה כי התכנית שפורסמה לפי סעיף 106 ב' אינה תואמת החלטת ועדת התנגדויות ולא עפ"י הצהרת שמאי התכנית בדיון, כי יהיה שוויון בין בעלי הזכויות בשני המתחמים - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין מתחמי תכנון ומתחמי איחוד וחלוקה.

לטענה כי קיים פער ברישום בין שטחי החלקות הרשומים בטבלאות האיזון וההקצאה (633,642 מ"ר) לבין הרישום במסמכי התכנית 619,055 - לקבל את הטענה בחלקה - יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם למדידה עדכנית. בהוראות התכנית יירשם שטח התכנית הכלול בקו הכחול בשלמותו, ובטבלאות האיזון וההקצאה יצוין שטח האיחוד וחלוקה.

12. תגובת מר דרורי בורלא, גוש 6442, חלקה 110 -

לטענה לירידת ערך וירידת ביקוש למגרשים כתוצאה מהבניה הגבוהה במגרשים השכנים, לדחות את הטענה - הבניה במגרשים מצפון למגרש המתנגד הנה למגורים ב' ונמצאת במרחק סביר מחלקת המתנגד, תוך הפרדה ע"י דרך משולבת ברוחב 8 מ' והרחקת הבינוי בהתאם לטיפוס C. על כן הועדה אינה רואה פגיעה כל שהיא בערך המגרש, התכנית משביחה את הזכויות במגרש כמפורט במענה הכללי לעניין זכויות הבניה במגורים א'.

לבקשה לאפשר בניית שני בתים תלת קומתיים בחלק הצפוני של המגרש, בצמוד לכביש השדות במטרה לשפר את האיכות הארכיטקטונית ולשחרר שטח פנוי במגרש - לקבל את הבקשה בחלקה - ראה מענה כללי. בהתאם להחלטה זו ניתן לבנות 4 יח"ד במגרש שגודלו 1100 מ"ר, גובה הבינוי יהיה בכפוף לקבוע בטבלה 5 בהוראות התכנית 2 קומות + עליית גג, כל תוספת בינוי מעבר לאמור תיבחן ע"י הועדה מקומית לגופה לעת היתר בניה בהתאם להוראות החוק.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

13. תגובת עו"ד אבי מיכאלי בשם בעלי זכויות, גוש 6442, חלקה 238-

לטענה כי יש לבטל את מקדמ המושע בחלקה (-10%) עקב חתימת כל בעלי הזכויות על הסכם שיתוף לבניה ועל יפוי כח בלתי חוזר לעת הרכישה, יש להגדיל את זכויות המתנגדים ל-28 יח"ד במקום 24.82 יח"ד-לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי לעניין המושע.

לטענה לפגיעה עקב יצירת שותפות במגרש התמורה ע"י העתקת זכויות של בעלים אחרים אל חלקת המתנגדים- לדחות את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי לעניין מקדמי המושע.

לטענה לחלוקת המגרש לשני מגרשים האחד ביעוד מגורים ג' והשני במגורים א' אשר פוגעת בזכויות המתנגדים ובניצול היעיל של הקרקע ומהווה פגיעה במגורים א' שיהיו מוקפים בבניה גבוהה מכל עבר- לדחות את הטענה- התכנית נותנת מענה לסוגי מגורים שונים תוך מתן מענה הולם לממשק בין סוג מגורים אחד למשנהו. הועדה סבורה כי התכנון המוצע במגרש אינו פוגע במתחם המגורים שהנו מתחם גדול, רציף שחלקיו הדרומיים משתרעים לאורך שטחים פתוחים, שצ"פ וערוץ הנחל.

לטענה לשיעור הפקעה גבוה (כ-62% עד 70%) ללא פיצוי ריאלי וצפיפות נמוכה (כ-12 יח"ד/ד בחלקת המתנגדים לעומת 16 יח"ד/ד בחלקות אחרות (251, 252)- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין הפרשות לצרכי ציבור.

לטענה כי נספחי התנועה והנוף כוללים דרך עם כיכר וגנינה ציבורית, שעוברת בחלקת המתנגדים כאשר אין לה ביטוי בתשריט מצב מוצע, דבר שיפגע בבעלי הזכויות ויעלה את שיעור ההפקעה ללא מתן ביטוי לכך בטבלאות האיזון וההקצאה- לקבל את הטענה- עפ"י תשריט התכנית חלקה 238 יועדה למתחם מגורים ג' ומתחם מגורים א' ללא מעבר של דרכים. מערכת הדרכים בנספח התנועה ויעודי השטחים בנספח הנופי יהיו בהתאם לקבוע בתשריט התכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ובתיאום עם לשכת התכנון.

14. תגובת סמדר יהוד, חלקות 220 ו- 221 גוש 6443 -

לטענה כי צמוד לבתים 113-117 ברח' יורדי הים מתוכננת רצועה ירוקה של שני מטרים ללא כביש מפריד בין הבניינים החדשים לבין בתי המתנגדים, מבקשים לייצר כביש ונגישות לבתי המתנגדים- לדחות את הטענה- ההתנגדות אינה מתייחסת לשינויים בתכנית כפי שפורסמו לפי סעיף 106 (ב) לחוק. לחלקות המתנגדים נגישות מצפון למגרשים מדרך יורדי הים והתכנית מציעה רצועת שצ"פ ברוחב של כ- 5 מ' מדרום.

15. תגובת מר אהרון לביא חלקה 41 גוש 6443-

לטענה כי שטח הקרקע בבעלותו – 680 מ"ר וההקצאה שנקבעה לו היא 3.27 יח"ד. הקצאה זו הינה על בסיס תחשיב המניח מיצוי ההפקעה המירבית המותרת ללא פיצוי בשיעור 40% ובפועל צפיפות של 8.01 יח"ד. הקצאה נמוכה יחסית לבעלי קרקע אחרים במתחם -לדחות את הטענה- בהתאם להמלצת השמאי המייעץ לועדה מה שקובע הוא השווי היחסי ולא מס' יח"ד ו/או שטח אבסולוטי, השווי היחסי במקרה הנדון נשמר. ככל שהשווי היחסי נשמר אין מקום להתחשב בערכים אחרים. כמו כן ראה פרק כללי לעניין הפרשות לצרכי ציבור.

לטענה כי הצפיפות שעל פיה נקבעה ההקצאה למגרשים נמוכה וחריגה ביחס למקובל בבניה רוויה באזורי ביקוש- לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין צפיפות.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

16. תגובת שמאי שי סקיף בשם גב' נינה סנדרוב, חלקה 6 גוש 6442 -

לטענה כי מגרשי התמורה 102 וחלק מ- 103 שהוקצו לבעלי החלקה רחוקים ממיקום החלקה המקורי, וממוקמים בתחום חלקת המקור של עיריית ת"א ומן הראוי היה להקצותם לעיריית ת"א- לדחות את הטענה- הועדה סבורה כי הקצאת המגרשים נעשתה בהתאם למסגרת התכנונית הקבועה בתכנית ועפ"י שיקולים שמאיים סבירים ובמטרה לצמצם ככל הניתן ריבוי בעלויות במגרשי התמורה.

לטענה כי בעקרונות השומה נקבע יחס של 1:2.6 בין מגרשים ביעוד מגורים ג' מטיפוס B למגרשים באזור מגורים א'. ערכים שאינם עולים בקנה אחד עם מחיר מגרשים בשטח קטן יותר בתכנית הר/1304, אין התייחסות לזיקת הנאה הקיימת במגרש 102, וכי ההקצאה מקפחת את בעלי הקרקע בשיעור של 25 % משווי זכויותיהם בתכנית- לדחות את הטענה- בהתאם לעמדת השמאי המייצג לועדה ערכי השווי והיחס הינם במסגרת שקול דעת השמאי והינם בתחום הסביר – ככל שלא נפלה טעות חישוב הרי שאין מקום לשנות.

לטענה כי הצפיפות נמוכה ואינה עומדת בהוראות תמ"א/35- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות.

לטענה לחוסר בנתונים בעקרונות השומה, וכי אין פירוט של ערכי השווי במצב הנכנס בנוסף לשווי אקווי' ופירוט בסיס הנתונים לקביעתו ולחוסר פירוט של היתרי הבניה למבנים בבית הנערה וכי אין להוסיף את שווי המבנים לטבלת האיזון ללא הוכחת קיומם של היתרי בניה- לקבל את הטענה בחלקה- טבלת האיזון וההקצאה תערך בהתאם להנחיות הדין ובתיאום עם היועץ השמאי של הוועדה.

לטענה כי יש להגביל את השימושים המסחריים בבית הנערה לשימושים ציבוריים בלבד- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין שימוש מסחרי בבית הנערה.

לטענות להוראות התכנית: כי יש להציג בהוראות התכנית לוח שטחים נפרד לאיחוד וחלוקה, להציג בטבלת המגרשים את שטחו של כל תא שטח של מגורים א' בנפרד, יש לקבוע כי נייד זכויות אינו מחייב פרסום הקלה, יש להתייחס לגודל דירה ממוצע שמגיע לכ- 142 מ"ר עקב הדרישה ל- 20 % יח"ד קטנות ועל כן יש להגדיל את מס' יח"ד בתכנית, ויש לבטל את התניית מימוש הזכויות בהרחבת צומת רמתיים וז'בוטנסקי- לדחות את הטענות- ראה מענה כללי לעניין זכויות הבניה ולעניין הצפיפות. עריכת הוראות התכנית הנה בהתאם לנוהל מבא"ת. לעניין נייד הזכויות סבורה הועדה כי הסרת המגבלה לנייד זכויות עלולה להפר את האיזון התכנוני בתכנית. לעניין הצגת טבלת השטחים במגורים א' ראה מענה להתנגדויות זהות.

לטענה כי יש לתת ביטוי למגבלות הבניה במגרשי מגורים ב' בטיפוס C - לדחות את הטענה בחלקה - ראה מענה כללי לעניין בינוי מטיפוס C.

לטענה יש להגדיל את הצפיפות במתחם הצפוני בשיעור דומה למתחם הדרומי -לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין צפיפות.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

17. תגובת הימנותא באמצעות עו"ד אבי מיכאלי, ממשרד אמיר יקותיאל ושות', חלקות 42, 43, גוש 6442,

לטענה כי נפלה טעות ברישום הבעלים בחלקה 42, כאשר המינותא הם בעלים יחידים בחלקה ובטעות נרשם מר עפרון כבעלים של 78.3. נדרש תיקון הטבלאות והקצאת הזכויות בהתאם- לקבל את הטענה - בהתאם לעמדת הועדה מקומית והשמאי המייעץ לוועדה אכן נפלה טעות סופר ברישום הבעלות בחלקה 42, על כן חלקה 42 תירשם ע"ש הימנותא והזכויות שהוקצו יתוקנו בהתאם.

לטענה כי 5.28 יח"ד חלק מזכויות הימנותא הוקצו במגרש 212 בו יש ריבוי בעלים דבר שיש בו בכדי לעכב את מימוש הזכויות לזמן בלתי ידוע וזאת ללא מתן ביטוי לך בזכויות התמורה- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי לעניין מקדם המושע.

לטענה כי למתנגדת הוקצו זכויות בניה משותפות עם מר עפרון, עבור זכויותיה בחלקה 43 ללא קשר בין הבעלים, על כן מבוקש להפריד את הזכויות להקצתן בנפרד לכל אחד מהבעלים- לקבל את הטענה- בטבלה נפלה טעות סופר והנושא יתוקן לעת מתן תוקף.

לטענה כי למתנגדת עומדת הזכות לזכויות נוספות עבור שימוש העירייה במגרש כמגרש כדור רגל וזאת בהתאם להבטחת העירייה שהימנותא תזכה לזכויות בניה שיהלמו את השימוש המתמשך במגרש- לדחות את הטענה- שווי קרקע מצב נכנס נקבע עפ"י יעוד קרקע תקף ולא עפ"י הסכמים בין הבעלים לעירייה לעניין שימוש.

18. תגובת עו"ד אלי ולצ'יק בשם מר מרדכי גרינפלד ע"י עו"ד ולצ'יק, גוש 6442, חלקה 18:

לטענה כי בהוראות התכנית לא נקבעו שימושי למגרש המסחרי 101 שהוקצה למתנגד, באופן שיאפשר שימוש מסחר קמעונאי, סיטונאי, בתי קפה, מסעדות, בתי מאפה, קונדיטוריה, חנויות, מרפאות, שירותים רפואיים, מכוני יופי, מרפסות, בתי מרקחת, משרדים, משרדי מכירות, הייטק, בנקים, בתי דואר, שטחים לוגיסטיים, לוקרים, נקודות איסוף, מתקני ספורט, תצוגה, מחסנים, חניה- לדחות את הטענה- הועדה קבעה שימוש של מסחר והיא מבהירה כי מדובר במסחר קמעונאי המשרת את סביבת המגורים הקרובה מעבר לכך הועדה לא מוצאת לנכון לקבוע את פרוט שימושי המסחר ובלבד שלא יהיה בשימושים אלה מטרד, לאישור היחידה הסביבתית לעת הוצאת היתר בניה.

לטענה כי יש לאפשר שימוש מסחרי בקומת המרתף הראשונה. ולאפשר העברת שטח עיקרי לקומת המרתף- לקבל את הטענה בחלקה- הועדה סבורה כי אין מניעה להעביר שטחים עיקריים מקומות עיליות למרתף לשימוש מסחרי ובלבד שיינתן תקן חניה מלא בתת הקרקע בתחום המגרש.

לטענה כי תצורת המגרש המסחרי בעייתית וקווי הבניין הקבועים בו אינם מאפשרים את ניצול הזכויות המוקצות לו. מוצע ליצר מגרש מלבני- לקבל את הטענה- המגרש יתוכנן בצורה מלבנית לכוון השב"צ ויאפשר קו בניין 0 כלפי השב"צ, מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום עם לשכת התכנון.

לטענה כי יש לאפשר מעבר להולכי רגל ע"י גשרון מעל נחל הדר דרך השב"צ שיחבר בין המגרש לבין השכונות המתוכננות ממזרח- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי. הועדה סבורה כי גשרון מעל הנחל יאפשר נגישות יעילה ובטוחה להולכי רגל ורוכבי אופניים שתחבר בין הגדה המזרחית של המתחם הצפוני לבין השטח למבני ציבור ומסחר המוצעים מצידו השני של הנחל.

לטענה כי זכויות התמורה של המתנגד קופחו ביחס לזכויות התמורה שהוקצו במתחם הדרומי, מבקש להשוות את זכויות הבניה בשני המתחים- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין מתחמי תכנון ומתחמי איחוד וחלוקה.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

**לטענה כי הצפיפות המוצעת בתכנית נמוכה ואינה תואמת את תמ"א/35- לדחות את הטענה-
ראה מענה כללי לעניין צפיפות.**

**לטענה כי הגבלת הבניה לטיפוס C במגרש 203, שהוקצה למתנגד מקפחת את המתנגד וחייבת
לקבל ביטוי בטבלאות האיזון וההקצאה- לדחות את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי לעניין
טיפוס C.**

**לטענה כי המושע בין עיריית הוד השרון לבין בעלים פרטיים במגרש התמורה פוגעת במתנגד
ובקנייניו- לדחות את הטענה- מטבלת האיזון וההקצאה עולה כי הובא בחשבון מקדם מושע
הועדה מקבלת את עמדת השמאי המייצג לועדה לפיה אין מקום למתן מקדם מיוחד להקצאת
הזכויות עם עיריית הוד השרון, אין הבדל בין הרשות המקומית לכל בעלים אחר.**

**לטענה כי התכנית קובעת שלביות כמותית בהוצאת היתרי בניה שתלויה בהתקדמות ביצוע
התשתיות ו/או קו הניקוז, תוך יצירת "מרוץ ניצול זכויות בניה" בין הבעלים השונים עם עדיפות
במימוש לעיריית ת"א וליתר הבעלים המוסדיים הגדולים, שכבר התקשרו בהסכם קומבינציה
הכולל את כלל בעלי הזכויות במגרש התמורה. לבקשה להוציא את המגרש המסחרי מהוראת
השלביות-לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות. הועדה מציינת, כי שלבי
הביצוע חלים על כל הזכויות בתחום התכנית באותה מידה ללא העדפת גורם כזה או אחר.**

**לטענה כי מקדמי השווי אינם נכונים ואינם תואמים את עקרונות השומה שצורפו לטבלאות
ההקצאה, מקדמי מושע שגויים במצב קיים, פער במספר יח"ד ארוו' לדונם בין חלקות שונות,
חסר טבלת מגרשים הכלולים באיחוד וחלוקה- לדחות את הטענה- מקדמי השווי נקבעו בהתאם
לשיקול דעת שמאי התכנית והינם בתחום הסביר. לעניין מקדמי המושע ראה מענה כללי.**

**לטענה כי השומה אינה מתייחסת לשימושים המסחריים שהוקצו במתחם בית הנערה- לדחות
את הטענה- ראה מענה כללי לעניין שימושי מסחר בבית הנערה.**

**לטענה כי התכנית עדיין מציגה את הר/160 כתכנית מאושרת- לקבל את הטענה בחלקה-
בהתאם להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות ומסמכי התכנית לרבות טבלת האיזון וההקצאה
תוקנו ולא התייחסו לתכנית הר/160 כתכנית מאושרת. אולם בסעיף 1.6. בהוראות התכנית תכנית
הר/160 מופיעה תחת בכותרת תכניות מאושרות. על כן הועדה מחליטה לתקן את הוראות
התכנית בהתאם ובתיאום עם לשכת התכנון.**

**לטענה כי יש לעדכן את הנספח הנופי בהתאם למגרש המסחרי- לקבל את הטענה- מסמכי
התכנית יותאמו לתשריט התכנית.**

**לטענה כי התכנית מקנה סמכויות יתר לרשות המקומית לעבודות תשתיות בתוך מגרשי מגורים
א' תוך פגיעה בקניין הפרטי- לדחות את הטענה ראה מענה כללי. מימוש השטחים הציבוריים
וביצוע עבודות ציבוריות יעשה על פי דין.**

**לטענה כי אי קביעת תקן חניה מחייב בתחום בית הנערה עושה לפלסתר את הוראות התכנית
בדבר פתרון חניה- לקבל את הטענה בחלקה- יובהר בהוראות התכנית כי החנייה במתחם בית
הנערה תהיה בהתאם לתקן החנייה התקף לעת מתן היתר בניה ובהתאם לשימוש המבוקש.**

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

19. תגובת עו"ד אלי ולצ'יק בשם קרן ישראל ואח', חלקה 8 גוש 6443:

לטענה כי התכנית המופקדת פגעה במתנגדים ובקניינם מאחר שהקצתה להם מגרש תמורה במושע עם עוד בעלים נוספים ובתמורה לחלקת המקור הקצתה להם רק 94% במגרש תמורה. בתכנית המתקנת פגם זה החמיר והוקצו להם זכויות בארבעה מגרשי תמורה שונים. כחלק מן התמורה הוקצה למתנגדים מגרש תמורה ביעוד שפ"פ-לקבל את הטענה בחלקה- לעניין המושע במצב יוצא ראה מענה כללי. הועדה מקבלת את עמדת השמאי המייעץ לועדה כי השווי היחסי נשמר.

לטענה כי יש לבטל את מקדם ההפחתה במצב קודם בגין פולש, במקרקעין התנהל בשנת 2014 הליך לפינוי 22 נתבעים שהסתיים בפסק דין לטובת המתנגדים, דהיינו אין כיום פלישות בשטח, ככל שקיימות פלישות חדשות יהיה קל לפנותן, והפינוי אינו מצדיק הפחתה בשיעור 5 % שווה ערך של כ- 4 מליון ש"ח, לקבל את הטענה בחלקה, יש לבדוק האם הפולש פונה מהשטח. במידה ובשטח אין פולשים יש לבטל את ההפחתה. ככל שקיימת פלישה בשטח ההפחתה תשאר על כנה ללא קשר לזהותו ולמשך שהייתו בשטח או התחשבות במידת הקושי לפינויו. ככל שהמגרש מוקצה לאותו בעלים במצב הנכנס והיוצא אזי אין מקום לתת הפחתה בגין פולש.

ליתר הטענות ראה מענה לתגובת עו"ד אלי ולצ'יק בשם מרדכי גרינפלד לעיל.

20. תגובת עו"ד אלי ולצ'יק בשם כפר הדר, מפעל מים אגודה שיתופית בע"מ, חלקות 94, 97, גוש 6442, חלקות 9, 138, גוש 6443:

לטענה כי להבטיח בהוראות התכנית את המשך הפעלת הבארות ע"י המתנגדת- לדחות את הטענה- הועדה סבורה כי אין מקום לקביעת זהות מפעילי מתקנים הנדסיים בתחום התכנית. נושאים אלה עליהם להיות מוסדרים על פי דין ו/או בהסכמים שאינם חלק מהתכנית.

לטענה כי התכנית פוגעת בבאר מים קיימת, דרך מס' 804 מתוכננת בתחום רדיוס מגן א' ודורסת את הבאר ואת הפיבוקס המיועד לשימור- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה לעיל. לעת התכנון המפורט לביצוע בסלילת הכביש יובטח שימור הבאר והפילבוקס.

לטענה כי יש להכניס את מלוא חלקה 94 לאיחוד וחלוקה תוך מתן הקצאת תמורה למתנגדת בגין זכויות במלוא החלקה, באיחוד וחלוקה נכללו רק 411 מ"ר- לקבל את הטענה- כל שטח החלקה יכנס לתחום האיחוד והחלוקה.

לטענה כי התכנית מפזרת את זכויות התמורה של המתנגד בין שני מגרשים, יש לרכז את הזכויות במגרש אחד- לדחות את הטענה- זכויות התמורה הוקצו בהתאם למסגרת התכנונית הקבועה בתכנית ובהתאם לשיקולים שמאיים בהתאם לחוק ולתקינה השמאית, תוך צמצום ריבוי בעלים ככל הניתן.

ליתר הטענות ראה מענה לתגובת עו"ד אלי ולצ'יק בשם מרדכי גרינפלד לעיל.

21. תגובת עו"ד אלי ולצ'יק בשם עמוס פלינט, חלקה 32, גוש 6442:

לטענה כי התכנית אינה מפרטת את גודל מגרש 117 שמוקצה למתנגד והלכה למעשה לא ניתן לדעת את היקף זכויות הבניה המותרים עליו- לקבל את הטענה בחלקה- יש להשלים את טבלה 5 ולציין את גודל המגרשים ביעוד מגורים א'.

לטענה כי התכנית משנה את יעוד חלקה המערבי של חלקת המתנגד לשצ"פ תוך סימונה לאחוד וחלוקה ללא מתן ביטוי לכך בטבלת האיזון וחלוקה- לדחות את הטענה- בחלקה 32 מיועדת לאזור מגורים א ובחלקה המערבי לשצ"פ הועדה קובעת כי השטח המסומן לשצ"פ לא יסומן לאיחוד וחלוקה ויינתנו לגביו הוראות הפקעה כמו כן לעת מתן תוקף יתוקן הגבול הדרומי של מגרש 117 באופן שיתלכד עם גבול חלקה 32.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי אין התאמה בין גבולה הדרומי של חלקה 32 לבין גבול מגרש 117, דבר שמהווה למעשה איחוד וחלוקה על שטח שאינו בתחום האיחוד וחלוקה- לקבל את הטענה- כאמור לעיל לעת מתן תוקף תעודת המדידה ויתוקן גבול המגרש. אין איחוד וחלוקה בחלקה יש להתאים את גבול תא שטח 117 לגבול החלקה 32.

ליתר הטענות ראה מענה לתגובת עו"ד אלי ולצ'יק בשם מרדכי גרינפלד לעיל.

22. תגובת עו"ד אלי ולצ'יק בשם בעלי זכויות בחלקה 41 גוש 6443:

לטענה כי הקצאת הזכויות במגרש 211 במושע מנוגדת לעקרונות האיחוד וחלוקה, יש למזער את המושע ע"י חלוקת המגרש- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין מושע, מדובר בתכנית רחבת היקף שכוללת מספר רב של בעלי זכויות בקרקע ואין מנוס ממתן זכויות תמורה במגרשים משותפים תוך מזעור בעלויות ככל הניתן ובהתאם לחוק ולעקרונות השמאיים.

לטענה כי הגבלת הבניה לטיפוס C במגרשי התמורה של המתנגדים מקפחת את זכויות המתנגדים- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין טיפוס בניה C.

לטענה כי יש להקל בקווי הבניין במגרשים 210 ו- 21 ובמרחק המנימלי בין הבניינים- לדחות את הטענה- הועדה סבורה כי המרחק בין הבניינים וקווי הבניין שנקבעו הנם סבירים לבניה רוויה ומאפשרים מרווח ראוי המאפשר מעבר אור ואויר, גינון ופרטיות ואין מקום לשנותו.

לטענה כי יש לאפשר שתי כניסות לחניה תת קרקעית, למגרש 210- לדחות את הטענה- בתכנית בינוי יקבעו מספר הכניסות ומיקומן בכל מגרש, באישור הועדה המקומית הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.

ליתר הטענות ראה מענה לתגובת עו"ד אלי ולצ'יק בשם מרדכי גרינפלד לעיל.

23. תגובת אלישבע ונעם צור, גוש 6442, חלקה 114 -

לטענה, כי יש לאפשר בהוראות התכנית לחלקה 114 לממש זכויות בנייה של סה"כ 4 יח"ד בשטח מגרש מנימלי שהוא פחות מ- 1200 מ"ר כקבוע בהוראות התכנית המוצעת, למגרש חסרים 70 מ"ר. כמו כן יש להחריג את מימוש זכויות הבניה במגרש מהתניות התחבורתיות וביצוע התשתיות (עד 30%) - לקבל את הטענה- ראה מענה כללי לעניין זכויות הבניה. לעניין הבקשה לבנייה בתחום מגורים א' ללא ההתניות שנקבעו בהוראות התכנית לעניין ביצוע תשתיות סבורה הועדה כי תוספת יחידות הדיור בתחום מגורים א' הנה זניחה ולפיכך היא קובעת כי התניות הביצוע לא יחולו.

לטענה כי יש לכלול את המגרש ביעוד מגורים א' בתחום האיחוד וחלוקה כך שיהיה אפשר לרשום את החלקה החדשה אצל רשם המקרקעין ולאפשר את מימוש הזכויות מכח תכנית זו, כמו כן יש לקבוע כי רשום המקרקעין יחול על הועדה מקומית ועיריית הוד השרון- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי. הועדה לא רואה לנכון לכלול שטחים ביעוד מגורים א' שחלקו בנוי באיחוד וחלוקה.

לטענה כי לקבוע בהוראות התכנית כי רישום המקרקעין של החלקה החדשה יעשה על ידי עיריית הוד השרון, ו/או הועדה המקומית - לדחות את הטענה - אין זה מעניינה של תכנית לקבוע על מי חלה החובה לרשום את החלקות החדשות.

לטענה כי יש להרחיק את הנחל מגבול החלקה במרחק שלא יפחת מ- 15 מ' - לדחות את הטענה- מקום ערוץ הנחל הנו עפ"י הערוץ הקיים ואין מקום להטייתו, התכנית יעדה רצועת שצ"פ שמפרידה בין הנחל לבין מגרש 114.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי יש לתקן את הנספח הנופי כך שיתאים ליתר מסמכי התכנית- לקבל את הטענה- הנספח הנופי ויתר נספחי התכנית יתוקנו בהתאם לתשריט המוצע ובתיאום עם לשכת התכנון.

24. תגובת עו"ד אנה קופרמן (גרוניצקי ושות') בשם מר יאיר אהרנוביץ' ואח', חלקות 7, 17, 27, גוש 6442 וחלקות 5, 6, 12, 26, 27, 139, 140 וחלק מחלקה 11 בגוש 6443, :

לטענה כי יש לתקן את כמות יח"ד במתחם הצפוני בהתאם לכמות יח"ד במתחם הדרומי- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפות ומתחמי תכנון ואיחוד וחלוקה.

לטענה כי קביעת 20 % מיחידות הדיור כיחידות קטנות גורמת לגודל דירה ממוצע של כ- 155 מ"ר, תוצאה שתגרום בקושי רב בשיווק יחידות הדיור ותפגע בערך המגרשים- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין זכויות בנייה.

לטענה כי טבלת ההקצאה והאיזון מוקצות זכויות לא מסוימות בכל אחד מארבעת מגרשי התמורה, דבר שיפגע בבעלי הזכויות וימנע מהם לנצל את קניינם. מבקשים לשנות את ההקצאה באופן שזכויות קטנות ירוכזו באחד המגרשים, 256 בלבד ואילו יתר הבעלים יוקצו בכל אחד מהמגרשים- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי. הועדה לא מצאה לנכון להתערב בשיקול דעתו של השמאי.

לטענה כי לגב' אורה גרוביץ בעלת מלוא הזכויות בחלקה 6 גוש 6443, במצב נכנס נרשם שטח של 10,956 מ"ר במקום, 11,849-לקבל את הטענה בחלקה- הועדה מורה לשמאי התכנית לבדוק את גודל החלקה וככל שנפלה טעות ברישום גודלה יש לתקן את טבלאות האיזון בהתאם.

25. תגובת עו"ד ציפי מרגלית בשם ועד הפעולה מערב הוד השרון, :

לטענה כי השינויים המוצעים במסגרת הליך לפי 106 (ב) הנם משמעותיים ודרמטיים ביחס לתכנית המופקדת, ומחייבים תכנון מחדש של תחומי התחבורה על בסיס בחינת השלכות תחבורתיות (בה"ת) ושטחי הציבור- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות.

לטענה כי התכנית תגרום להכבדה תחבורתית קשה ובלתי סבירה על כל האזור שכיום סובלים מעומסי תנועה- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי ומענה מפורט להתנגדויות זהות.

לטענה כי השטחים לשטחי ציבור הנם כ-40 % בלבד משטח התכנית ואינם מספקים את תוספת יח"ד מעבר למופקד- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין הפרשות לצרכי ציבור ולעניין תחבורה ותשתיות.

לטענה כי השינוי המוצע בתכנית מגדיל את יחידות הדיור בכ-15 % ומהווה הכבדה ניכרת ובלתי סבירה על הסביבה- לדחות את הטענה - ראה מענה כללי.

לטענה כי הפחתת שטחי הציבור ע"י הוספת שטחי מסחר אינה מתיישבת עם הגדלת היקף יח"ד ומהווה הכבדה נוספת על תשתיות התחבורה- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין בינוי והסביבה.

לטענה כי הוצאת 240 יח"ד במגורים א' מהוראות השלכיות בנושאי תחבורה גורמת להכבדה מידית על הסביבה- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות.

לטענה כי בדיקת ההתכנות התחבורתית שנערכה לתכנית אינה מעודכנת ואינה מתייחסת לכל הבניה המתוכננת- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי תחבורה ותשתיות.

לטענה להעדר פתרונות תחבורה וחיבורים לכבישים ארציים, כביש 4 לכביש 5 או 6-לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי שלבי הביצוע התחבורתיים אינם נותנים מענה לצרכים התחבורתיים הנובעים מהתכנית, נדרש לקבוע שלבי ביצוע תחבורתיים- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי תחבורה ותשתיות.

26. תגובת עו"ד רונית לירן שקד בשם חברי ועד הפעולה לשמירת כפר הדר ומתחם בית הנערה-

לטענה כי יש לערוך בדיקת התכנות תחבורתית אשר תתייחס בין היתר לכל יחידות הדיור בתכנית הבדיקה שנערכה הפכה להיות חסרת ערך- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי תחבורה ותשתיות.

לטענה כי שי להחיל את מגבלות סטייה ניכרת שנקבעו ביחס לבינוי מדגם C גם על טיפוסים A ו- B וזאת לאור פוטנציאל תוספת יח"ד ניכרת עקב גודל דירה ממוצע שהוא גדול יחסית- לדחות את הטענה- הועדה סבורה כי אין צורך בהגדרת בינוי A ו B כסטייה ניכרת, היות בינוי זה אינו בממשק ישיר עם ממבני מגורים א' קיימים.

לטענה כי אין התייחסות לרכבת הקלה האמורה להגיע אל המתחם לאור אישורה של מש/1- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות.

לטענה כי אין מיפוי עצים בוגרים כנדרש עפ"י חוק- לקבל את הטענה- עפ"י החלטת ועדת המשנה להתנגדויות תנאי לאישור התכנית הנו אישור פקיד היערות.

27 – 40. תגובות תושבים אלה חרס, מיטל רביב – פלג, ראובן פלג, רפאל בן מרדכי, ציון ברהום, שאול עיני, אבי אלעזרי, טל מרגולין, ירון שחראורי הישראלי, עמונאל הישראלי, יעקב לזרוביץ, מיכל פיפרנו, וגיטי קירשן, ואח':

לטענה כי התכנית אינה מתאימה לרוח הישוב ולתשתיות הקיימות ותפגע בצביון הכפרי - לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות וכן לעניין הבינוי בתכנית והסביבה הקרובה.

לטענה כי התכנית תוסיף עומסי תנועה שכבר היום קיימות וכי היא אינה מציעה פתרונות- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תחבורה ותשתיות.

לטענה כי התכנית תפגע באיכות החיים ותגביר את עומס התושבים על השטחים הירוקים- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין הבינוי בתכנית ולעניין תחבורה ותשתיות.

לטענה כי התכנית תכביד על התשתיות (ביוב, מים, חשמל) ותגרום לקריסתן- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין תשתיות.

לטענה כי התכנית תעמיס על שטחי הציבור, גני הילדים כבר היום עמוסים- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין הפרשות לצרכי ציבור.

לטענה כי הבינוי המוצע גבוה ויפגע בבניינים הקיימים בסביבה- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין מבנים מטיפוס C, וכן לעניין הבינוי בתכנית והסביבה הקרובה.

לטענה כי הצפיפות אינה מתאימה לאופי האזור ולשכונות הכפריות, והיא מתאימה למתחמים גדולים יותר- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין הצפיפות.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

41. תגובת עו"ד יוספה כהנא וינקלר, בשם פרנקשטיין ואח', חלקות 108-110, 113 – 114 גוש 6442:

תומכים בתכנית במתכונתה המתוקנת כפי שפורסמה לפי סעיף 106 (ב) לחוק, ומבקשים לבצע תיקון טכני בנספח הנופי ולהתאימו לתשריט המתוקן ולשינויים המוצעים בו כך למשל, לכלול את הדרך המשולבת מצפון למגרשי המתנגדים עם רצועת השצ"פ, תיקון מס' התא שכולל את המגרשים בהתאם לתשריט- לקבל את הבקשה- נספחי התכנית יתוקנו בהתאם להחלטת הועדה ויותאמו לתשריט המתוקן בתיאום עם לשכת התכנון.

42. תגובת מר ציון עפרי בשם משפ' וייסמן, חלקה 41 גוש 6443:

לטענה כי זכויות התמורה של המתנגדים פוצלו לתאי שטח 211, 212 ו- 267, מבקשים לרכז את זכויות המשפחה בתא שטח 212 כאמור בתקן 15- לקבל את הטענה בחלקה - , זכויות הבניה ירוכזו ככל הניתן בתא שטח אחד במידה והדבר אינו פוגע באיזון טבלת ההקצאה והאיזון ובכפוף לאמור בפרק כללי לעניין מושע.

לטענה כי מגרשי התמורה כוללים בעלים רבים עניין שמקשה על מימוש הזכויות, יש לפצל את מגרשי הבניה למגרשים קטנים במטרה להביא למימוש יותר מהיר של התכנית- לדחות את הטענה-גודל המגרשים נקבע משיקולים תכנוניים. חלוקת הזכויות בין הבעלים תעשה בהליכים משלימים לפי הדין.

לטענה כי לאחר הדרישה ל- 20 % יח"ד קטנות מתקבל במגרשים 212 ו- 211 גודל דירה ממוצע 130 מ"ר שלא ניתנים לנצול ואין בהם תועלת לבעלים וישמשו רק לגביית היטלי השבחה, מבקש להגדיל את הצפיפות ללא הגדלת זכויות בניה- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין זכויות הבניה.

לטענה כי עפ"י תקן 15 נדרש פירוט מזערי בטבלת הקצאה ואיזון לתכנית איחוד וחלוקה, חסר בטבלה שווי יחסי אקוו', חסר בסיס הנתונים והשווי ששימשו בקביעת מקדמי השווי היחסי- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי לעניין תקן 15.

לטענה כי במקדמי התאמה לא הביאו בחשבון את מיקום חלקה 41/6443 בצמידות דופן לבנייה חדשה בעלת אופי צמודי קרקע, ואת זמינות החלקה ביחס לחלקות אחרות- לדחות את הטענה- מקדמי השווי נקבעו בהתאם לשיקול דעת שמאי התכנית והנן בתחום הסביר.

לטענה כי למקדם אקוו' ליח"ד בטיפוס B נקבע ל- 1.0 ואילו טיפוס A, C ל- 1,07 ללא נימוק בטבלת ההקצאה והאיזון- לדחות את הטענה- המקדמים שנקבעו ע"י שמאי התכנית נמצאים בתחום הסביר. יחד עם זאת במסמך הנלווה לטבלת האיזון יתווסף פרק תחשיבים מורחב בתיאום עם השמאי היועץ של הועדה.

לטענה כי מגרשי התמורה לא יוחדו לבעלים, דבר שיוצר פיזור הזכויות וחלק מיח"ד יפוצלו למספר בניינים בתוך המבנן ואף למגרשים אחרים- לדחות את הטענה -גודל המגרשים נקבע משיקולים תכנוניים. חלוקת הזכויות בין הבעלים תעשה בהליכים משלימים לפי הדין.

43. תגובת עו"ד שפירא בשם מש' שפירא, חלקות 75 ו- 75, גוש 6443:

לבקשה כי רישומם במקרקעין יהיו יחדיו בסמיכות אחת, ביחידות רישום נפרדות משאר הבעלים, דבר אשר יחסוך בהליכים שמשפטיים והוצאות פירוק- לקבל את הטענה בחלקה- זכויות הבניה ירוכזו בסמיכות אחת ככל הניתן ובמידה והדבר אינו פוגע באיזון טבלת ההקצאה והאיזון ובתיאום עם היועץ השמאי של הועדה ובכפוף לאמור בפרק כללי לעניין מקדם מושע.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי הצפיפות במתחם הצפוני נמוכה ואינה תואמת תמ"א/35 ואינה תואמת אפשרויות התכנון כפי שאפשרה המועצה ארצית- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפויות.

44. תגובת צבי שוב בשם נעמי אסיף, חלקה 242, 241 גוש 6442

חוזר על טענות שהוגשו בכתב ההתנגדויות לתכנית לעת הפקדתה, ראה מענה כללי ומענה מפורט להתנגדות.

לחילופין מבקש להגדיר באופן קונקרטי וספציפי לגבי חלקות המתנגדת שניתן יהא לבנות על פי גודל המגרש הקיים מספר יח"ד מקסמלי של 4 יח"ד / דונם ללא כל תנאי מוקדם של תשתיות ופיתוח- לקבל את הטענה בחלקה - לעניין גודל מגרש מנימלי ל- 4 יח"ד ראה מענה כללי. לעניין הבקשה לבנייה ללא ההתניות שנקבעו בהוראות התכנית בשלבי ביצוע תשתיות סבורה הועדה כי תוספת יחידות הדיור בתחום מגורים א' הנה זניחה ושלבי הביצוע לא יחולו.

45. תגובת מהנדס העיר, אדר' סרגיו ולינסקי, :

לבקשה לקביעת הוראה בתכנית שמאפשרת תפיסת חזקה בשטחים ציבוריים עם אישור התכנית - לדחות את הבקשה -ראה פרק כללי לעניין מימוש שטחי ציבור.

לבקשה לתוספת שימושים מסחריים במבני השימור בתחום בית הנערה הכוללים בית קפה, מסעדה, פנאי וביילוי- לקבל את הבקשה- עפ"י פירוט השימושים במתחם מתאפשרים גם בתי קפה, מסעדות וכו' הועדה קובעת כי הקף השטח לא יעלה על 200 מ"ר.

לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון וביצוע חיבור המשך רחוב הפרדס החדש עם דרך מס' 4- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי תחבורה ותנועה. בנוסף, הועדה סבורה כי תנאי זה עלול לדחות את מימוש התכנית לזמן ארוך ולא ידוע וזאת נוכח העובדה כי לעת הזו אין תחילה תכנון ו/או הסכמות ביחס לחיבור על כביש 4. הועדה סבורה כי אין מקום להתנות מימוש הזכויות בתכנית לחיבור שלא נבחן אין לו ביטוי בתכנית המתאר המתהווה ואף לא במסגרת בדיקות תחבורתיות שנערכו אגב הכנתה של התכנית. הועדה סבורה כי שלבי התחבורה המוצעים בתכנית אשר נבחנו בבדיקות התחבורתיות שלוו את התכנית נותנות מענה הולם לנושא התחבורה.

46. תגובת תמר טננבאום, שלמה ואורי לובלן, חלקה 41 גוש 6443, :

לטענה כי הצפיפות נמוכה ואינה עומדת בהוראות תמא/35- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי לעניין צפיפויות.

לטענות להוראות התכנית לטבלת ההקצאה - ראה מענה כללי.

לטענה כי יש להקצות לבעלי הזכויות את זכויותיהם יחד עם קבוצת בעלים נוספת במגרש תמורה אחד ולא בשלושה מגרשים, מבקש לצרף את הבעלים לקבוצת בעלים שתצורף בהמשך- לקבל את הטענה בחלקה- זכויות הבניה ירוכזו בסמיכות ככל הניתן ובמידה והדבר אינו פוגע באיזון טבלת ההקצאה והאיזון.

לטענה כי יש לתקן את מקדמי המושע במצב קיים, המקדם יוצר הפסד של 2,4 ד' לחלקה, היינו מעל 20 יח"ד ללא סבירת - לדחות את הטענה- אין להתערב בערכים שקבע שמאי התכנית לעניין המושע למעט הקניית אותם ערכים גם במושע במצב יוצא כמפורט בחלק הכללי בכפוף לאמור במענה הכללי לעניין מקדמי המושע.

47. תגובת עו"ד שלום זינגר בשם עיריית תל אביב, חלקות 1, 93, 95, 96 גוש 6442, :

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדה להשלמת תכניות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה לאופי חישוב שווי המקרקעין במצב הנכנס. עפ"י סעיף 8.5 לתקן 15 - הקצאת זכויות ושומת שווי הזכויות במצב הנכנס והיוצא בטבלאות האיזון- נקבע כי גודל המגרש אשר יילקח בחשבון במצב הנכנס, יהיה השטח הרשום במרשם. השטח אותו ניתן היה להפקיע מכוח תכניות הר/20/9/600 א ומק/ד/7 א הינו כ-7 דונם לכל היותר. הוועדה פרסמה הודעות לפי 5 ו 7 לשטח של כ- 11 דונם (ההודעות פורסמו על סמך הערכה בלבד), ובנוסף לא נעשתה תפיסת חזקה בפועל מעבר להודעה והשטח לא נתפס בפועל- הכביש נסלל על 2.760 דונם בלבד. על כן נפלה טעות בהפחתת 11 דונם מהשטח הנכנס של המתנגדת. כמו עפ"י סעיף 8.5 לתקן 15 מורה כי יש להביא בחשבון את הפקעות העבר "ככל שהפקעות אלו משפיעות על שווי השוק בין מוכר מרצון לבין לקונה מרצון במצב הנכנס- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי.

לטענה כי יש להביא בטבלת האיזון וחלוקה את תכנית הר/160 בחשבון. בתכניות מאושרות- בסעיף קטן 7 להחלטה קבעה הוועדה כי "הבסיס לטבלאות ההקצאה והאיזון יהיה תכניות מאושרות ולא תכניות מופקדות". תכנית הר/160 עברה את כל הליכי האישור אולם לא פורסמה ברשומות והיא אינה בתוקף. שמאי הוועדה העניק תוספת ערך בגין תכנית הר/160, משום שוועדות התכנון והשוק התייחס אליה כאל תכנית בתוקף. לפיכך, קביעת הוועדה בסעיף 7 הינה שגויה. עמדת הוועדה אינה עולה בקנה אחד עם עמדת היועץ המשפטי לממשלה גם בנוגע לשאלת הפוטנציאל לצורך קביעת פיצוי לפי סעיף 197. ניתן להוציא היתרים מכוח תכנית מופקדת ולא ניתן לסתור אותה. מכאן כי קיים פוטנציאל הגלום בקרקע ומשפיע על ערכה- לדחות את הטענה - ראה מענה כללי.

לטענה לייעוד המקרקעין במצב הנכנס- במסגרת טבלאות האיזון והחלוקה, שונה יעוד המקרקעין במצב הנכנס ל"יעוד חקלאי", חרף העובדה כי המקרקעין אינם מיועדים לחקלאות ע"פ התכניות המאושרות. תכנית 6R מייעדת את המקרקעין לפיתוח ואילו התכנית המחוזית תמ"מ 21/3 מייעדת לאזור פיתוח עירוני. נכון אומנם כי 2/3 מן המקרקעין הוכרזו כקרקע חקלאית, אולם במפות ההכרזה סומנו המבנים אשר נבנו על הקרקע המוכרזת, ואין התייחסות שמאית לכך. השמאי לקח בחשבון בהתאם להוראות התקן את שווי המבנים הבנויים, אולם לא הביא בחשבון את השפעתם על שווי רכיב הקרקע במצב הנכנס, לגבי מבנים שאינם כשלעצמם בעלי ערך כלכלי בשל מצבם- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי.

48. תגובת עו"ד עו"ד סמדר רוזלי בשם קבוצת בעלי קרקע, חלקות 41, גוש 6443, שמאי שי סקיף.

לטענות בדבר הצפיפות הנמוכה וההבדל בין המתחם הצפוני לבין המתחם הדרומי ולעניין ההפקעות- ראה מענה כללי לעניין צפיפויות.

לטענות בדבר הוראות התכנית, הגבלת שימושים בתחום שטחי הציבור ולגודל יח"ד ממוצע - ראה מענה כללי.

לטענות בדבר עקרונות השומה- ראה מענה כללי לעניין תקן 15.

לטענה כי יש לקצות למתנגדים אשר זכאים ל 29 יח"ד, לפי חוות דעתם, במגרש 267 בו קיימות 31 יח"ד ולצרף אליהם במידת הצורך בעלי זכויות של 400 מ"ר, הקצאת כל זכויות התמורה במגרש אחד ולתקן את מקדמי המוש"ע- לדחות את הטענה- חלוקת זכויות התמורה הן במסגרת שיקול דעת שמאי התכנית והנן בתחום הסביר.

49. התנגדות עו"ד עידן הררי, בשם יורשי המנוח שוקרי יצחק ואח', חלקה 74, 75 גוש 6443, :

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדה להשלמת תכניות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2017004 לתאריך ישיבה מיום 5.2.17

לטענה כי זכויות התמורה עבור גב' יונה גבאי ז"ל הוקצו בשני מגרשים, 215 ו- 217, במקום במגרש 216, יחד עם יתר הבעלים - לקבל את הטענה בחלקה - זכויות התמורה ירוכזו ככל הניתן עם יתר הבעלים ובאופן שאינו פוגע באיזון הטבלה

לטענה בדבר גודל יח"ד ממוצע שמגיע ל- 155 מ"ר - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין זכויות הבנייה.

לטענה לשיעור מקדם הפחתה בגין מושע ל- 11 בעלים נקבע ל- 0.9, במגרש 216 לא הופעל מנגנון מושע על אף שהוקצה ליותר מ- 11 בעלים, מבקשים לקבוע מקדם הפחתה של 0.8 במקום 0.9 - לדחות את הטענה - אין מקום להתערב במקדמי המושע כפי שנקבעו על ידי שמאי התכנית, יש לפעול במקרה זה על פי הכללים שנקבעו לעניין מושע בפרק הכללי. לבדיקת לשכת התכנון ושמאי התכנית.

50. תגובת עו"ד אילן הלוי בשם עדי שכטר (שפירא) ואח', חלקות 74, 75 גוש 6443.:

לטענה כי יש להבחין בין המתנגדים ממשפחת שפירא לבין מתנגדים אחרים בשמם משפחה זהה, שאין בניהם קשר. על כן מבקש שהקצאת זכויות התמורה למתנגדים תעשה בקבוצה אחד ובמגרש 214 - לקבל את הטענה בחלקה - מדובר בזכויות בנייה שהוקצו לבני משפחה אחת, זכויות הבניה ירוכזו ככל הניתן בתא שטח אחד במידה והדבר אינו פוגע באיזון טבלת ההקצאה והאיזון ובכפוף לאמור בפרק כללי לעניין מושע.

51. תגובת עו"ד חגי אורגד בשם רונית פניאס, חלקה 41 גוש 6443.:

לטענה כי למתנגדת יש שני מגרשים, אך עפ"י טבלת ההקצאה החדשה שפורסמה עולה כי למתנגדת נותר אך ורק מגרש אחד - לדחות את הטענה - זכויות התמורה של המתנגד הוקצו בתא שטח 267.

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

נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, התשכ"א-1961

אנו הח"מ **עיריית תל אביב יפו**, מייפים בזה את כוחם של עוה"ד _____, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ("**מיופי הכוח**"), לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות להלן, וכל אחת מהן בנפרד, בקשר למכירת מלוא זכויותינו, במגרש הידוע כמגרש מס' _____ על פי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות (י.פ. 8283) ביום 11.06.2019 ("**המגרש**"), בהתאם לחווה מכר מתאריך _____ ("**החווה**"), בינינו לבין _____ ("**הקונה**"), כדלקמן:

1. להעביר ו/או לרשום על שם הקונה את מלוא זכויותינו במגרש, באופן ובתנאים כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון, ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות, השטרות, ההסכמות והמסמכים הדרושים לשם כך וכן לבצע כל פעולה הנדרשת לשם כך.
2. לרשום על המגרש הערת אזהרה לטובת הקונה בגין החווה ו/או לרשום הערות אזהרה לטובת גורם פיננסי מממן אשר יעמיד מימון לקונה ו/או לרשום הערות אזהרה לטובת גורמים פיננסיים מממנים אשר יעמידו מימון לרוכשי יחידות מהקונה ו/או לרשום הערות אזהרה לטובת גורמים פיננסיים מממנים אשר יעמידו מימון לרוכשי יחידות מהקונה, ולחתום בשמנו ובמקומנו על בקשות לרישום הערת אזהרה כאמור ו/או על הסכמות לרישום הערות אזהרה כאמור, על זכויותינו במגרש.
3. להגיש בקשות להיתר בניה על המגרש ו/או פעולה תכנונית אחרת בקשר עם המגרש.
4. להגיש התנגדות, לכל רשות תכנון מוסמכת ו/או ערכאה שיפוטית, ככל שהדבר יידרש, בקשר עם שינויים אשר תבקש עיריית הוד השרון לבצע בתכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות (י.פ. 8283) ביום 11.06.2019.
5. לשם ביצוע הפעולות לעיל ולהלן, להופיע בשמנו ובמקומנו ולייצגנו בפני כל רשות ממשלתית, עירונית וכל גוף ציבורי ופרטי ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני רשם המקרקעין, המפקח על המקרקעין, בלשכת רישום המקרקעין, אגף מרשם והסדר מקרקעין, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפאלי, פקיד ההסדר, עיריית הוד השרון, רשויות תכנון, לרבות הועדה המקומית לתכנון ובניה, הועדה המחוזית לתכנון ובניה, ובכל מוסד תכנוני אחר, ולצורך זה ליתן את כל ההצהרות ולחתום על כל המסמכים לרבות חוזים, הסכמים, תעודות, התחייבויות, בקשות, לרבות בקשה לרישום הערת אזהרה ו/או בקשה לרישום במקרקעין ו/או בקשות לתיקון רישומים בספרי המקרקעין ו/או על כל מסמך אחר אשר יידרש וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך אחר לשם ביצוע כל האמור בחווה ובייפוי כוח זה.
6. כל אחד ממיופי הכוח דלעיל יהיה ראוי לפעול לבדו ו/או ביחד עם מיופי הכוח האחרים לביצוע כל הפעולות שהוסמך לבצע במגרש.
7. היות וייפוי כוח זה ניתן לטובת הקונה להבטחת זכויותיו במגרש אשר תלויות בביצוע נושא השליחות על פי ייפוי כוח זה, יהיה ייפוי כוח בלתי חוזר, לא תהיה לנו רשות לבטלו או לשנותו.
8. בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה.

ולראיה באנו על החתום היום _____ בחודש _____ שנת 2020:

עיריית תל אביב יפו

אישור:

אני, _____, עו"ד, מרחוב _____, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני _____, ת.ז. _____, ו _____, ת.ז. _____, וחתמו בפני בשם עיריית תל אביב יפו, על ייפוי הכוח לעיל.

עו"ד,

תאריך

תאריך: 02/02/2020
ז' שבט תש"ף

הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון

סדר יום לשיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 2020003 ביום ראשון תאריך 09/02/20 י"ד שבט, תש"ף בשעה 17:00

- ראש העירייה ויו"ר הועדה המקומית
- סגן ראש העירייה וחבר ועדה
- חבר ועדה
- חבר ועדה
- חבר ועדה

מ ו ז מ נ י ס:

חברי ועדה

- מר אמיר כוכבי
- מר מאיר חלוואני
- מר רן יקיר
- מר רפאל בן מרדכי
- מר יגאל שמעון

מ.עירייה

- אדרי סרגיו וולינסקי
- אדרי יואב רוביסה
- גבי ילנה סולודזכין
- גבי ורד אליקים פרידמן
- גבי רעות אמסלם יציקסון
- גבי ילנה סולודזכין
- גבי אתי אלחדד
- מר רן היילפרן
- מר בני זיני
- מר מוטי פרוינד
- עו"ד ירון סולברג
- עו"ד אווה לוי
- גבי חנה בגדדי
- מנהל העיר
- מנהל העיר
- מנהל מח' רישוי על הבניה
- מנהל מח' תוכניות מתאר
- מנהל מח' השבחה
- מנהל מח' רישוי על הבניה
- מנהל מח' פיקוח על הבניה
- מנכ"ל העירייה
- גזבר הרשות
- מבקר העירייה
- יועמ"ש העירייה
- מנהל תחום בכירה לתכנון ובניה
- מנהל הועדה המקומית לתכנון ובניה

נציג ממשלה

- מר ברק אוחיון
- פקד שמעון ברדה
- גבי היאלי מרקו
- גבי סיון פרקש
- מר יואל גירפי
- נציג כיבוי אש
- נציג משטרת ישראל
- נציגת היחידה האזורית לאיכות הסביבה
- רפרנטית אזורית צוות מרכז לשכת התכנון
- נציג בעל דעה מייעצת בועדה המקומית

מס' דף: -

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר: 2020003 בתאריך: 09/02/20

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	423-0781856	1/א/1310 מתחם בית הנערה	6442	1	1	3

תכנית מתאר מחוזית: 423-0781856**סעיף: 1**

סדר יום לוועדת משנה ישיבה מספר: 2020003 בתאריך: 09/02/2020

שם: 1/א/1310 מתחם בית הנערה

נושא: דיון להפקדה

שטח התוכנית: 181,068.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 9 גרסת תשריט: 6

יחס	לתכנית
שינוי	הר/הר/1310/א

בעלי עניין:

יזם:	וועדה מקומית
מתכנן:	ערן מבל
♦	יאיר דוידובסקי
♦	שאול רוזנברג
בעל עניין בקרקע:	עיריית תל אביב
♦	עיריית הוד השרון
מגיש:	וועדה מקומית

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 6442

17, 18, 19, 93, 95, 97, 1, 5, 6, 7, 16, 21, 23, 24, 35, 73, 94, 96, 106, 114, 236, 267

גוש: 6443

6, 7, 9, 10, 11, 23, 24

גוש: 6454

442

מטרת הדיון

המלצה למחוזית להפקדת תכנית להתנגדויות ולפרסום תכנית, לפי סעיף 77 - פרסום הודעה על הכנת תכנית וסעיף 78 - פרסום תנאים להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.

מטרת התכנית:

תכנית לאיחוד וחלוקה להגדלת תחום השטח הציבורי במרכז מתחם 'בית הנערה' לצורך יצירת שטח רציף ואיכותי, המשמר באופן מיטבי את ערכי המקום, ללא שינוי בזכויות המוקנות מתוקף תכנית הר/1310 א' למגורים - זאת באמצעות העתקת זכויות עבור 241 יח"ד באמצעות שינוי יעוד משטח למבני ציבור למגורים, וכתוספת זכויות בניה.

הערות בדיקה:

סמכות: ועדה מחוזית.

מיקום התכנית: חלק ממתחם בית הנערה בחלקה המערבי של הוד השרון בשכונת כפר הדר, מצוי בין הרחובות: הבנים - מצפון, ההכשרות - ממערב, העבודה - ממזרח ואנשי בראשית מדרום. כמו כן התכנית כוללת שטחים מדרום למתחם בית הנערה.

שטח התכנית: 181.068 דונם.

מגיש ויזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה- הוד השרון.

בעלויות: עיריית הוד השרון ועיריית תל אביב, כמפורט להלן:

בעלויות לפי תאי שטח (ע"פ טבלת הקצאה ולוחות איזון של תכנית הר/1310/א' :

251	- עיריית ת"א	100%
252	- עיריית ת"א	100%
253	- עיריית ת"א	100%
254	- עיריית ת"א	100%
260	- עיריית ת"א	100%
401	- מדינה (יירשם ע"ש עיריית הוד השרון כשב"צ)	

רקע תכנוני ומטרת התכנית

תכנית כפר הדר הוד השרון מס' הר/1310/א, פורסמה לאישור בעיתונים ביום 22.11.19. התכנית בשטח של כ- 619 דונם, מכוונת להקמת שכונת מגורים בת 2,496 יחידות דיור במובלעות השטחים של שכונות המגורים הוותיקות של כפר-הדר, כולל מבני מגורים במתחם בית-הנערה.

תכנית הר/1310/א כללה במתחם בית הנערה אזור של מגורים צמודי קרקע (תאי שטח 101-105), אזור מגורים ג (תאי שטח 251 ו- 252), שטח לבנייני ציבור, מבנים לשימור ושטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 300).

מטרת התכנית הינה לאפשר יצירת שטח ציבורי רציף ללא מגורים במתחם בית הנערה, למעט צמודי הקרקע בחלק המזרחי של המתחם (תאי שטח 101-105), והעברת 241 יח"ד ממרכז מתחם בית הנערה, באמצעות איחוד וחלוקה, למגרשים חלופיים, וכתוספת זכויות בניה.
התכנית הינה איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

מצב מאושר על פי תכנית הר/1310/א שפורסמה לתוקף

במתחם בית הנערה:

תא שטח 300: ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, בשטח של כ- 77.9 דונם, זכויות בניה לכל מבנה לשימור יהיו על פי הקיים בשטח. ניתן יהיה להרחיב, לשפץ ולהשמיש את המבנים הקיימים בשטח, באופן שיותאמו לדרישות ותקנים, באישור הוועדה המקומית. לכל מבנה תתאפשר תוספת בניה להתאמה לתקנות הבטיחות והנגישות של עד 5% מהשטח הבנוי הקיים. בנוסף, יתאפשרו במתחם שימושים מסחריים נלווים בהיקף שלא יעלה על 200 מ"ר. יתר המבנים ישמשו כמבני ציבור.

מתחם זה מוגדר בתכנית כמתחם לשימור - כולל מבנים לשימור בדרגות שימור שונות, ובשטחים הלא מבונים הותרו שימושים של גינון, נטיעות, אזורי מנוחה ומשחק, שבילים להולכי רגל, ריהוט רחוב, תשתיות וחניה ציבורית במקומות המסומנים לכך.

מתחם זה מוטמע בנספח אתרי מורשת של תכנית הר/2050 - המתחם מוגדר כ"מתחם נופי לשימור". זהו "מרחב ציבורי בעל חשיבות" שבו ישנם מבנים בעלי חשיבות מדרגה א' וכן מדרגה ב'. בנוסף, קיימים 2 מתקנים של מערך מים בעלי חשיבות מדרגה א'.

תא שטח 251-252: ביעוד מגורים ג' בשטח של כ- 14.8 דונם, בתא שטח 251-109 יח"ד, בתא שטח 252-132 יח"ד, **בסה"כ 241 יחידות דיור.** בינוי: קומת קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית.
תא שטח 404: ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח 15 דונם, שטח עיקרי 9000 מ"ר + שרות 4500 מ"ר מעל הכניסה ועוד 12,000 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה.

מחוץ למתחם בית הנערה:

תא שטח 253: ביעוד מגורים ג', בשטח של כ- 3.3 דונם, 38 יחידות דיור, קומת קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית.
תא שטח 254: ביעוד מגורים ג', בשטח של כ- 6.33 דונם, 77 יח"ד, קומת קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית.
תא שטח 401: ביעוד ממבנים ומוסדות ציבור, בשטח של כ- 9 דונם, 5395 מ"ר עיקרי וכן 2700 מ"ר שרות מעל הקרקע, בינוי של 2 קומות מעל הקרקע וקומת מרתף אחת.
תא שטח 260: יעוד מגורים ג', בשטח כ- 5.7 דונם, 84 יח"ד, קומת קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית.
תאי שטח 506, 507: ביעוד שצ"פ
תא שטח 602: ביעוד נחל.

התכנית המוצעת:

- (1) שינוי יעוד מגורים ג' במתחם בית הנערה, (תאי שטח 251, 252 במצב מאושר) לשטח משולב של שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
- (2) שינוי יעוד מבני ציבור (תא שטח 401 במצב מאושר) - למגורים ג' (A401), לטובת 148 יח"ד, בבינוי של 5-9 קומות, הבניה הנמוכה בממשק למגורים קיימים.
- (3) בתא שטח 253 מוצעות כעת 60 יח"ד (תוספת של 22 יח"ד ל-38 יח"ד במצב מאושר) ושינוי מ7 קומות ל9 קומות.
- (4) בתא שטח 254 מוצעות כעת 118 יח"ד (תוספת של 41 יח"ד ל-77 יח"ד במצב מאושר) ושינוי מ7 קומות ל6-9 קומות.
- (5) בתא שטח 260 מוצעות 114 יח"ד (תוספת של 30 יח"ד ל-84 יח"ד במצב מאושר) ושינוי מ7 קומות ל8-9 קומות.
- (6) ביטול חלק מהמבנים שסומנו להריסה (בי"ס דמוקרטי) בתכנית הר/1310/א, ותוספת זכויות בניה עבור מוסדות חינוך במתחם.

המלצות

- הצוות המקצועי ממליץ לוועדה המחוזית, להפקיד תכנית בתנאים הבאים:
1. הכנת טבלאות איזון וחלוקה בתחום התכנית, בתיאום עם שמאית הוועדה.
 2. פרסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה.
 3. ביטול סימון הריסת המבנים בתחום בית הנערה כך שהעירייה תוכל לשמר או להרוס את המבנים בהתאם לצרכיה. מבנים לשימור - יהיו ללא שינוי.
 4. הכנת נספח תנועה, בהתאם להנחיית יועצת התחבורה של העיריה.
 5. תיקונים טכניים במסמכי התכנית.

החלטה:

תאריך: 11/02/2020
ט"ז בשבט תש"ף

הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון

פרוטוקול דיון והחלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 2020003 ביום ראשון תאריך 09/02/20 בשבט, תש"ף בשעה 17:00

השתתפו:

חברי ועדה

מר אמיר כוכבי	- ראש העירייה ויו"ר הועדה המקומית
גב' יעל עבוד ברזילי	- סגנית ראש העירייה ומ"מ יו"ר (משקיפה) הועדה
מר מאיר חלואני	- סגן ראש העירייה וחבר ועדה
מר רן יקיר	- חבר ועדה
מר רפאל בן מרדכי	- חבר ועדה
מר יגאל שמעון	- חבר ועדה

מ.עירייה

אדרי' סרגיו וולינסקי	- מהנדס העיר
אדרי' יואב רוביסה	- אדריכל העיר
גב' ילנה סולודוכין	- מנהלת מח' רישוי על הבניה
גב' ורד אליקים פרידמן	- מנהלת מח' תוכניות מתאר (ע 17:50)
גב' הילה חברוני	- בודקת תוכניות במח' התכנון
גב' רעות אמסלם יציקסון	- מנהלת מח' השבחה (ע 17:40)
גב' ילנה סולודוכין	- מנהלת מח' רישוי על הבניה
גב' איילת לרר	- מנהלת מח' נכסים והפקעות
עו"ד ירון סולברג	- יועמ"ש העירייה
עו"ד אווה לוי	- מנהלת תחום בכירה לתכנון ובניה
גב' חנה בגדי	- מנהלת הועדה המקומית לתכנון ובניה

נציג ממשלה

גב' היאלי מרקו	- נציגת היחידה האזורית לאיכות הסביבה
אדרי' מירב שניר	- יועצת למינהל התכנון

נעדרו

מ.עירייה

גב' אתי אלחדד	- מנהלת מח' פיקוח על הבניה
מר רן היילפרן	- מנכ"ל העירייה
מר בני זיני	- גזבר הרשות
מר מוטי פרוינד	- מבקר העירייה
נציג ממשלה	- נציג כיבוי אש
מר ברק אוחיון	- נציג משטרת ישראל
פקד שמעון ברדה	- רפרנטית אזורית צוות מרכז לשכת התכנון
גב' סיון פרקש	

מס' דף:

- נציג בעל דעה מייעצת בועדה המקומית
- מפקח נפתי נציג משרד הבריאות

מר יואל גירפי
מר ולרי שולמן

מיקום הישיבה: חדר ישיבות - מועצת עיר

הישיבה נפתחה בשעה 17:00 במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התכנון והבניה ונסתיימה בשעה 18:10 בערב.

בישיבה השתתפה אדר' מירב שניר, יועצת למינהל התכנון, במסגרת הבקרה לוועדה המקומית

על סדר היום:

1. דיון בתוכניות
2. דיון בבקשות להיתר בניה.

מהלך הדיון –

אמיר כוכבי – ערב טוב לכולם, היום נערכה במשרדי העירייה בקרה של מנהל התכנון הסמכה של הועדה, הדיון כאן הוא חלק מהבקרה נמצאת כאן מירב.

מירב שניר – אני מירב שניר, יועצת של אגף בקרות מקומיות, אני על תקן מקשיבה.

מס' דף.

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 2020003 בתאריך: 09/02/20

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	423-0781856	1/א/1310 מתחם בית הנערה	6442	1	1	5

תכנית מתאר מחוזית: 423-0781856**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2020003 בתאריך: 09/02/2020

שם: 1/א/1310 מתחם בית הנערה**נושא:** דיון להפקדה**שטח התוכנית:** 181,068.000 מ"ר**סמכות:** ועדה מחוזית**גרסת הוראות:** 9 גרסת תשריט: 6

יחס	לתכנית
שינוי	הר/הר/א/1310

בעלי עניין:

- ♦ יזם:** וועדה מקומית
- ♦ מתכנן:** ערן מבל
- ♦** יאיר דוידובסקי
- ♦** שאול רוזנברג
- ♦ בעל עניין בקרקע:** עיריית תל אביב
- ♦** עיריית הוד השרון
- ♦ מגיש:** וועדה מקומית

גושים/ חלקות לתכנית:

- גוש: 6442
17, 18, 19, 93, 95, 97, 1, 5, 6, 7, 16, 21, 23, 24, 35, 73, 94, 96, 106, 114, 236, 267
- גוש: 6443
6, 7, 9, 10, 11, 23, 24
- גוש: 6454
442

מטרת הדיון

המלצה למחוזית להפקדת תכנית להתנגדויות ולפרסום תכנית, לפי סעיף 77 - פרסום הודעה על הכנת תכנית וסעיף 78 - פרסום תנאים להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.

מטרת התכנית:

תכנית לאיחוד וחלוקה להגדלת תחום השטח הציבורי במרכז מתחם 'בית הנערה' לצורך יצירת שטח רציף ואיכותי, המשמר באופן מיטבי את ערכי המקום, ללא שינוי בזכויות המוקנות מתוקף תכנית הר/הר/א' 1310 למגורים - זאת באמצעות העתקת זכויות עבור 241 יח"ד באמצעות שינוי יעוד משטח למבני ציבור למגורים, וכתוספת זכויות בניה.

המלצות

- הצוות המקצועי ממליץ לוועדה המחוזית, להפקיד תכנית בתנאים הבאים:
1. הכנת טבלאות איזון וחלוקה בתחום התכנית, בתיאום עם שמאית הוועדה.
 2. פרסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה.
 3. ביטול סימון הריסת המבנים בתחום בית הנערה כך שהעירייה תוכל לשמר או להרוס את המבנים בהתאם לצרכיה. מבנים לשימור - יהיו ללא שינוי.
 4. הכנת נספח תנועה, בהתאם להנחיית יועצת התחבורה של העירייה.
 5. תיקונים טכניים במסמכי התכנית.

נוכחים:

אדרי' ערן מיכל - אדרי' התוכנית
שמאי שאול רוזנברג

מהלך הדיון:

ורד פרידמן אליקים - מציגה את התוכנית, מדובר בתוכנית בסמכות ועדה מחוזית שיזמה הוועדה המקומית הוד השרון לשינוי תוכנית בית הנערה 1310 א'.
אמיר כוכבי - זו תוכנית שנמצאת על השולחן לא מעט שנים, קיבלה תוקף ואנו שואפים לעשות עשינו תיאום מול הוועדה

המחוזית קיימנו ישיבות עם רון חולדאי וגורמים נוספים רלוונטיים שם בעירייה בתוכנית. עדיף לקיים דיון במליאה. אדרי' ערן מבל – מציג את התוכנית, שטח בית הנערה הוא 133 דונם מובלעת ששייכת לעיריית ת"א תוך שימור אופי המקום, השטח נמצא באזור שכולו מתפתח, מלא עצים בוגרים מסוגים שונים, פינת טבע ונוף ייחודית. הרצון לשמר למטרות ציבוריות חינוכיות ולא למגורים. התוכנית כולה אושרה לתוקף ואנחנו נמצאים עם מתחם בית הנערה שהוגדרו בו 2 אזורים שמיועדים לפיתוח למגורים.

שאול רוזנברג – מדובר בתוכנית שהיא תוכנית מבחינה תכנונית שמתכננת שינויי ייעוד בתוך המערכת אבל התפקיד הראשי שלה הוא איחוד וחלוקה שמסדירה את הצד הקנייני לפי 1310 א' המאושרת.

יגאל שמעון – מה מצב התוכנית הסטטוטורית? בינוי פיתוח? איזון?

ורד פרידמן אליקים – קיבלה תוקף

עו"ד אווה לוי – מסבירה על פרסום התוכנית, והדיון שנתקיים בוועדה המחוזית. מסבירה על גם סעיפים 77 ו- 78.

ורד פרידמן אליקים – מקריאה את ההמלצה.

אמיר כוכבי – מזכיר שנעשו מספר פגישות עם המחוזית, הקרקע לבינוי הוא של עיריית תל אביב כולו, הקו הכחול מייצר תוכנית חדשה בתוך המתחם של התוכנית הכוללת.

החלטה:

עפ"י החלטת חברי הוועדה הנושא עובר לדיון בישיבת המליאה.

הצבעה:

ההחלטה התקבלה פה אחד

אמיר כוכבי, מאיר חלוואני, רן יקיר, רפאל בן מרדכי, יגאל שמעון
(יעל עבוד ברזילי השתתפה כמשקיפה)