

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבת התנגדויות ופיצויים מספר 2004007 התקיימה ביום 21.3.2004

השתתפו חברי הועדה ה"ה:

דורון דרוקמן, יו"ר ועדת משנה להתנגדויות
ורד אדרי, נציגת המשרד לאיכות הסביבה - חברה.
אתי בורלא, נציגת משרד הבריאות - חברה.
רותי ברבי, מזכירת ועדת משנה להתנגדויות.
עו"ד אבי פורטן, יועץ משפטי לועדה המחוזית.
מאיר גרון, יועץ שמאי לועדה המחוזית.

נעדרו:

לבנה אלונים, מ"מ יו"ר ועדת משנה להתנגדויות
עו"ד רונית עמיאל, נציגת שר המשפטים - חברה.
צבי גוב-ארי, נציג ציבור, ראש עיריית יבנה - חבר.

מרחב תכנון מקומי: כפר סבא

1. תכנית מס' מח/54/ב – תביעת פיצויים.

מטרת התכנית:

- א. לייעד השטחים המסומנים בצבע אדום לדרך וקו שחור מקוקו למסילת רכבת תת-קרקעית.
- ב. לייעד את השטח המתוחם להקמת גשרים, גשרונים, תעלות, גדרות, קירות תומכים, וכן לביצוע על עבודות חפירה, מילוי והריסה הכרוכים בסלילת הכביש.
- ג. סגירה וביטול דרכים כנדרש ע"י התכנית.
- ד. הסדר הסתעפויות ומחלפים.

מקום התכנית:

מרחב תכנון: כפר סבא, רעננה, דרום השרון, הדרים.

גושים וחלקות:

גוש 6427 חלקות: 18-19, 24-25, 33, 38-40, 115, 121, 122, 383, 391, 394-395, 396, 399,
420-421, 439, 447, 449.
גוש 6447 חלקות: 6-4, 61, 90-92, 107-110.
גוש 6451 חלקות: 6, 24-25, 50, 53, 244-246.
גוש 6485 חלקות: 40-41.
גוש 6587 חלקות: 2, 12, 26, 26, 30, 31-35, 36-38, 39-43, 48-50, 52-53, 54.

השתתפו:

עו"ד בתיה בראף (מלכיון) – ב"כ הועדה המקומית כ"ס.
יוסי מאיר, מהנדס הועדה המקומית כ"ס.
עו"ד ברנע אורלי, פרקליטות מחוז המרכז, ב"כ מע"צ.
כהן יעקב, שמאי מקרקעין.
ד"ר מ. ויינברג, עו"ד ב"כ ורה סלמונס.
אמנון ברנס, חסון –ירושלמי – (מע"צ).

החלטה:

1. הועדה שמעה את, עמדות הצדדים באשר להליכים השונים שהתנהלו ממועד הגשת התביעה בשנת 94 ועד היום .
2. בעקבות כך ולאור עמדות הצדדים מחליטה הועדה כדלקמן :
 - א. התובעת תתקן את תביעתה באופן שהתביעה המתוקנת תיקח בחשבון את השינויים התכנוניים שאירעו במקרקעין עד היום וזאת תוך 30 ימים ממועד המצאת החלטה זו. התביעה המתוקנת תוגש לועדה המחוזית עם העתק לועדה המקומית כפר-סבא ולמע"צ.
 - ב. הועדה המקומית תדון בתביעה המתוקנת תוך 60 ימים מקבלתה ותמסור לועדה המחוזית את עמדתה בעניין התביעה המתוקנת בהתאם להוראות סעיף 198 לחוק בנוסחו לפני תיקון 43.
 - ג. מע"צ מצורפת בזאת כמשיבה לדיון בתביעה ותהא רשאית להגיש את תגובתה לתביעה המתוקנת עד למועד האמור בסעיף קטן ב' לעיל.

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבת התנגדויות מספר 2004007 התקיימה ביום 21.3.2004

השתתפו חברי הועדה ה"ה:

שירלי אמיר גוטוירט, מ"מ יו"ר ועדת משנה להתנגדויות
ורד אדרי, נציגת המשרד לאיכות הסביבה - חברה.
אתי בורלא, נציגת משרד הבריאות - חברה.

רותי ברבי, מזכירת ועדת משנה להתנגדויות.
עו"ד אבי פורטן, יועץ משפטי לוועדה המחוזית.
רן שמל, יועץ תחבורה לוועדה המחוזית.

נעדרו:

לבנה אלונים, מ"מ יו"ר ועדת משנה להתנגדויות
עו"ד רונית עמיאל, נציגת שר המשפטים - חברה.
צבי גוב-ארי, נציג ציבור, ראש עיריית יבנה - חבר.

מרחב תכנון מקומי: הדרים.

2. תכנית מס': הר/26.

מטרת התכנית:

1. קביעת יעודי קרקע ל:
 - א. אזור מגורים ב'.
 - ב. שטח למבני ציבור.
 - ג. שטח להרחבת דרך קיימת.
 - ד. שטח לדרכים משולבות.
 - ה. שטח ציבורי פתוח.
 - ו. שטח פרטי פתוח.
2. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
3. קביעת הוראות בדבר הפקעה.
4. קביעת הוראות בדבר חניה ותשתיות.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
6. קביעת הוראות בנוגע למבנים קיימים.
7. קביעת הוראות לגביית הוצאות עריכת התכנית.
8. קביעת הוראות בדבר שלבי ביצוע.

גושים וחלקות:

גוש 6451 ח"ח : 184.
גוש 6451 חלקות : 44-45, 49, 180, 182-183, 185, 194-195.

השתתפו:

אדר' קט שנון, מהנדסת הועדה המקומית דרום השרון.
מר גדעון ביקל, מתנגד.
עו"ד אפריים היים, בשם מר צבי אילן.
מר אילן צבי, בעל קרקע.
גיורא דותן, מתנגד ובעל קרקע.
עו"ד גיל נאור אליאס, בשם בירגר דפנה וצבי.
עו"ד מאירה רז, משרד עו"ד יובב פפר, בשם משפחת מטוס חלקה 45.
אדר' בוריס דיקלמן, בשם משפ' מטוס.

אדר' דימטרי מזו, מהנס הועדה המקומית הדרים, מתנגד.
עו"ד אריאל יונגר, יועץ משפטי לועדה המקומית.
אדר' שרון גלוטר, ועדה מקומית הדרים.
עו"ד מירון גלמן, ב"כ בעלי הקרקע והיזמים.
משה פלדמן, יזם התכנית.
אדר' אריאלה לב-תמיר, עורכת התכנית.
עו"ד זיו כספי, בשם משפ' מגלובסקי.
איילת ועמי פרנקל, בעלי חלקה 45.

נעדרו:

אדירי נורית, מתנגדת
פינקלשטיין ישראל, מתנגד.

החלטה:

לדחות את ההכרעה לבדיקת טענות הצדדים .

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבת התנגדויות מספר 2004007 התקיימה ביום 21.3.2004

השתתפו חברי הועדה ה"ה:

שירלי אמיר גוטוירט, מ"מ יו"ר ועדת משנה להתנגדויות
ורד אדרי, נציגת המשרד לאיכות הסביבה - חברה.
אתי בורלא, נציגת משרד הבריאות - חברה.
רותי ברבי, מזכירת ועדת משנה להתנגדויות.
עו"ד אבי פורטן, יועץ משפטי לועדה המחוזית.

נעדרו:

לבנה אלונים, מ"מ יו"ר ועדת משנה להתנגדויות
עו"ד רונית עמיאל, נציגת שר המשפטים - חברה.
צבי גוב-ארי, נציג ציבור, ראש עיריית יבנה - חבר.

מרחב תכנון מקומי: מזרח השרון.

3. תכנית מס': מש' /7 /1 /71 – קלנסואה.

מטרת התכנית:

1. שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לגן אירועים.
2. קביעת הוראות בניה.

גושים וחלקות:

גוש 7861 ח"ח 39.

השתתפו:

גיאבלי, מהנדס הועדה המקומית מזרח השרון (חדש).

החלטה:

1. התכנית הופקדה בתאריך 7.8.93 ובילקוט הפרסומים מיום 29.7.93.
2. לתכנית לא הוגשו התנגדויות במהלך תקופת ההפקדה או לאחר מכן והיא אושרה, בהעדר התנגדויות לפי סעיף 108ג' לחוק.
3. בעקבות פניית יו"ר הועדה המקומית (החדש) של מזרח השרון התגלה כי טרם אישורה של התכנית בוצע במסמכיה תיקון בלוח האזורים של התכנית באופן שבעמודה בנושא השימוש המותר הוספו המילים "עם אפשרות קירוי בניה קלה כגון חממה".
4. הועדה ביקשה מהועדה המקומית ו/או מגיש התכנית הסבר בדבר הדרך בה הוספו המילים הנ"ל.
5. בישיבה הבהירה הועדה המקומית כי לא מצאה כל תימוכין לשינוי הנ"ל. לישיבה זומן גם מגיש התכנית אך לא הופיע.
6. בהתאם להוראות סעיף 108ג' לחוק תכנית שהופקדה ולא הוגשו לה התנגדויות תאושר במתכונת שבה הופקדה אלא אם כן הועדה המחוזית החליטה אחרת בתוך 30 ימים מתום תקופת ההפקדה.
7. הואיל ובמקרה דנן לא התקבלה החלטה אחרת כאמור, אזי אין כל בסיס משפטי לשינוי שבוצע בהוראות התכנית ולשינוי שחל בין הנוסח המופקד של התכנית לבין הנוסח שפורסם לאישור.
8. לאור כל האמור לעיל מחליטה הועדה כי על הועדה המקומית לתקן את מסמכי התכנית ולהתאימם לנוסח מסמכי התכנית כפי שאלו הופקדו ולפרסמם למתן תוקף. במקביל יש לפרסם הודעה בדבר ביטול הפרסום למתן תוקף שבוצע ביום 17.7.03 בילקוט פרסומים 5207 עמוד 3500.

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבת התנגדויות מספר 2004007 התקיימה ביום 21.3.2004

השתתפו חברי הועדה ה"ה:

שירלי אמיר גוטוירט, מ"מ יו"ר ועדת משנה להתנגדויות
ורד אדרי, נציגת המשרד לאיכות הסביבה - חברה.
אתי בורלא, נציגת משרד הבריאות - חברה.
רותי ברבי, מזכירת ועדת משנה להתנגדויות.
עו"ד אבי פורטן, יועץ משפטי לועדה המחוזית.

נעדרו:

לבנה אלונים, מ"מ יו"ר ועדת משנה להתנגדויות
עו"ד רונית עמיאל, נציגת שר המשפטים - חברה.
צבי גוב-ארי, נציג ציבור, ראש עיריית יבנה - חבר.

מרחב תכנון מקומי: מזרח השרון.

4. תכנית מס': מש/7/1/109/א.

מטרת התכנית:

1. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מסחרי ורישוי בניה קיימת.
2. קביעת הנחיות ותנאים לבניית מבנים מסחריים.

גושים וחלקות:

גוש 7869 ח"ח: 36.

השתתפו:

גי'אבלי, מהנדס הועדה המקומית מזרח השרון (חדש).

החלטה:

1. התכנית הופקדה בתאריך 30.3.00 בילקוט הפרסומים מספר 4867 עמוד 3074.
2. לתכנית לא הוגשו התנגדויות במהלך תקופת ההפקדה או לאחר מכן והיא אושרה, בהעדר התנגדויות לפי סעיף 108ג' לחוק.
3. בנוסח המופקד נרשם בלוח האזורים כי:
 - א. "שטח בניה עיקרי ומקסי' לקומה הוא 60% לקומת קרקע, 50% לקומת א' מקוריים סה"כ 110% בכל הקומות".
 - ב. "שטח מבני שירות – מחסנים 40%, מרתף – לחניה בלבד בתחום תכנית ק"ק בפועל".
 - ג. מספר הקומות – 2.
 - ד. קווי הבניין: הצדדי 4 מ'. אחורי 5 מ'.
4. בנוסח שפורסם למתן תוקף נרשם:
 - א. "שטח בניה עיקרי ומקסי' לקומה הוא 60% לקומת קרקע".
 - ב. "שטח מבני שירות – מחסנים 40% משטח עיקרי בתחום תכנית ק"ק בפועל",
 - ג. מספר הקומות – לא הוגדר.
 - ד. קווי הבניין: צדדי ואחורי – "לפי הקיים בתשריט".
5. לא התקיים כל דיון לאחר הפקדתה של התכנית שבמהלכו הוחלט על שינוי הזכויות כאמור. הועדה המקומית לא מצאה תימוכין לשינוי ואולם סברה כי השינוי נובע מבקשת היזם להקטין את זכויות הבניה בתחום התכנית.
6. בטרם תחליט הועדה אם לתקן את מסמכי התכנית כפי שבוצע בפועל לעת מתן תוקף (הפחתת הזכויות) היא מבקשת לקבל בכתב את עמדת יזם התכנית בעניין עד לתאריך 30.4.04. במידה ועמדת היזמים לא תתקבל עד המועד הנ"ל תקיים הועדה דיון אף בלעדיה.

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבת התנגדויות ופיצויים מספר 2004007 התקיימה ביום 21.3.2004

השתתפו חברי הועדה ה"ה:

שיפרה פרנקל, מ"מ יו"ר ועדת משנה להתנגדויות
ורד אדרי, נציגת המשרד לאיכות הסביבה - חברה.
אתי בורלא, נציגת משרד הבריאות - חברה.
רותי ברבי, מזכירת ועדת משנה להתנגדויות.
עו"ד אבי פורטן, יועץ משפטי לועדה המחוזית.
מאיר גרון, שמאי יועץ לועדה המחוזית.

נעדרו:

לבנה אלונים, מ"מ יו"ר ועדת משנה להתנגדויות
עו"ד רונית עמיאל, נציגת שר המשפטים - חברה.
צבי גוב-ארי, נציג ציבור, ראש עיריית יבנה - חבר.

מרחב תכנון מקומי: שורקות

תכנית מס' (מחוזי) בר/פ/ 1 מס' תיק (מקומי) : בר/ 147
ישוב: בית עובד
גוש 3741 חלקה 41.
מהות התיק: תביעת פיצויים עקב אישור תב"ע בר/ 147.

תכנית מס' (מחוזי) בר/פ/ 2
ישוב: בית עובד
גוש 3741 חלקה 43.
מהות התיק: תביעת פיצויים עקב אישור תב"ע בר/ 147.

תכנית מס' (מחוזי) בר/פ/ 3
ישוב: בית עובד
גוש 3741 חלקה 47.
מהות התיק: תביעת פיצויים עקב אישור תב"ע בר/ 147.

תכנית מס' (מחוזי) בר/פ/ 5
ישוב: בית עובד
גוש 3741 חלקה 44.
מהות התיק: תביעת פיצויים עקב אישור תב"ע בר/ 147.

השתתפו:

קזולה משה, יו"ר ועדה מקומית שורקות.
עו"ד גדי טל, יועץ משפטי לוועדה המקומית, שורקות.
יובל דנוס, שמאי יועץ לוועדה מקומית שורקות.
עו"ד מושקוביץ יונה, ב"כ התובעים.
עו"ד דוד שוב, ב"כ התובעים.
פנינה אבן חן, שמאית התובעים.
אילנה הוד-רם, מושב בית עובד משק 41.

החלטה:

התובעים יגישו את סיכומיהם בכתב לרבות התייחסות כתובה לכלל השמאיות של הועדה המקומית, וזאת תוך שבועיים ימים מיום המצאת השמאיות על ידי הועדה המקומית לב"כ התובעים. לוועדה המקומית תינתן שהות של שבועיים ימים נוספים להגיב ולסכם את עמדתה בעניין. במידה וימצא לנכון יהיה רשאי ב"כ התובעים להגיב לסיכומי הועדה המקומית תוך שבעה ימים נוספים בתגובה תמציתית. בתום המועדים הנ"ל תתכנס הועדה ותכריע בתביעות הפיצויים, בדיון פנימי.
הצדדים (הועדה המקומית והתובעים) יגישו לבית המשפט בקשה לדחיית מועד לסיום הדיון בתיק בהתאם להחלטה זו.

השתתפו חברי הועדה ה"ה:

שירלי אמיר גוטוירט, מ"מ יו"ר ועדת משנה להתנגדויות
ורד אדרי, נציגת המשרד לאיכות הסביבה - חברה.
אתי בורלא, נציגת משרד הבריאות - חברה.
רותי ברבי, מזכירת ועדת משנה להתנגדויות.
עו"ד אבי פורטן, יועץ משפטי לוועדה המחוזית.

נעדרו:

לבנה אלונים, מ"מ יו"ר ועדת משנה להתנגדויות
עו"ד רונית עמיאל, נציגת שר המשפטים - חברה.
צבי גוב-ארי, נציג ציבור, ראש עיריית יבנה - חבר.

תכנית מס' : הצ/ 1 / 1 / 229 / ג

(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות, מיום 21.3.2004.)

רקע

התכנית הנדונה עניינה שינוי יעוד מגרש מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב', הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 2 ל- 16, הוספת קומה שלישית חלקית והוספת קומת חניה תת קרקעית בנוסף לקומת החניה הקיימת.

התכנית הופקדה ב- 2.5.2003. לתכנית הוגשה התנגדות אחת על ידי מספר תושבים המתגוררים באזור התכנית.

הועדה, בישיבתה מיום 21.9.03 שמעה את ההתנגדות שהוגשה לתכנית והחליטה :
"לדחות את ההכרעה לבדיקת טענות הצדדים."

החלטה:

לאחר שנבדקו הטענות דנה הועדה בהתנגדות לתכנית בדיון פנימי והחליטה כדלקמן :

התנגדות עדנה ויואל דשבסקי, חלילי ניסן ועמית, בורק שמעון, דופן מיכאל וזילבר אפרים ע"י ב"כ עוה"ד פנינה הרניב -

1. "התכנית צריכה להיות מסווגת כ"שיכון מיוחד", כ"אזור מגורים ג' מיוחד" ולא כ"אזור מגורים א' מיוחד" - לקבל את הטענה, יעוד הקרקע ייקבע כ"אזור מגורים ב' מיוחד". יובהר כי בחוק או בתקנות אין הגדרה מחייבת אוניברסלית של יעודי קרקע.

2. הקומפלקס הינו צפוף, עם דירות קטנות, במשולב וגובל בבתי מגורים א' בישוב כפרי פרברי שנועד ותוכנן למגורים של צמודי קרקע-הועדה שוקלת לקבל את הטענה באופן חלקי ולתקן את התכנית, כמפורט להלן :

אזור המגורים סביב הקניון מתאפיין בבניה כפרית, צמודת קרקע, מקורה בגגות רעפים. לכן סבורה הועדה שיש להתאים את הבינוי לבינוי הסובב, וזאת באמצעות הפחתת קומה, ושינוי הבינוי מבינוי בעל גגות שטוחים למבנה דו קומתי עם קרוי בגג רעפים. תותר בניית עליות גג בחלל גגות הרעפים ובתנאי ששטחן העיקרי לא יעלה על 23 מ"ר לדירה ושהכניסה אליהן תהיה אך ורק מתוך יחידות הדיור עצמן.

זכויות הבניה בקומה הראשונה והשניה יהיו ללא שינוי. בנוסף, על מנת להבטיח צפיפות שתשתלב בסובב וכדי לא ליצור יחידות דיור קטנות מדי, שאינן תואמות את הסביבה, יופחת מספר יחידות הדיור בקומות אלו מ- 6 יח"ד לקומה ל-4 יח"ד בקומה - מספר המאפשר תכנון טוב יותר של הבנין ושל יחידות הדיור עצמן, מבחינת כיווני אויר, יציאה לגינות וכד'.

טבלת הזכויות תתוקן בהתאם, בתיאום עם לשכת התכנון.

3. התכנית אינה עומדת בתקני חניה מינימליים נדרשים. תקן החניה ליחידת דיור הינו 1:1 לעומת 1:2 ביחידות הדיור של המתנגדים, לפי חו"ד יועץ התנועה מטעם המתנגדים, חסרים 87 תאי חניה לקומפלקס. החניון אינו חניון ציבורי ועל כן לא ניתן לחשב את מספר מקומות החניה בשיטת החפיפה - לקבל את הטענה באופן חלקי, ולתקן את מסמכי התכנית כמפורט :

1. תקנון -

- א. יש להוסיף סעיף לתקנון התכנית הקובע כי חניית המגורים תהיה מופרדת מהחניות המסחריות ע"י מחסום.
- ב. יש להוסיף סעיף לתקנון התכנית הקובע כי לפחות 98 מקומות חניה, מכלל החניה של התכנית שבנדון ושל האזור המסחרי הסמוך צריכים להיות פתוחים לציבור (עם או בלי תשלום). מקור המספר הוא בחישוב שה"כ החניות למסחר ולקולנוע בשעות החפיפה המקסימלית.
- ג. יש להוסיף סעיף הקובע כי אי עמידת בהנחיות הנ"ל תחשב כסטיה ניכרת מהתכנית.

2. נספח תנועה -

- א. מספר מקומות החניה למגורים יהיה לפחות 1.5 חניות ליח"ד, ולא פחות מהתקן התקף בעת מתן היתרי בניה. חניות טוריות עורפיות יוצמדו ליחידה אחת.
- ב. יש לסמן 3 תאי חניה לנכים, במיקום המאפשר גישה נוחה למעליות, ובסטנדרטים מתאימים.
- ג. יש לעדכן את טבלת החניה בהתאם להערות הנ"ל. יש להראות את מיקום המחסום המפריד בין חניות המגורים לשאר החניות.

3. תשריט -

- א. יש להגדיל את הקו הכחול של התכנית על מנת שכל ההנחיות, החלות על כלל החניון תהיינה תקפות.
- ב. יש לעדכן את תכניות הבינוי של המרתפים, המצורפות לתשריט, עפ"י נספח התנועה.

4. הגיגון המתוכנן הינו רק 15% מכלל שטח השפ"פ, הצמחים יהיו שתילים באדניות ולא בקרקע טבעית - לקבל חלקית את הטענה ולהוסיף הנחיות בתקנון התכנית :

- א. גובה ± 0.00 של הבנין ייקבע כך שיתאפשר מילוי מעל מרתף החניה לצורך מצע גיגון בעומק של 40 ס"מ לפחות למטרת גיגון שטוח (דשא ושיחים קטנים).
- ב. לפחות 50% מהתכסית הלא מבונה ייועדו לגיגון, ללא שבילים, רחבות מרוצפות, מדרגות וכד'.
- ג. תובטח אפשרות לנטיעת עצים בוגרים ומצלים במיכלים, בעומק מילוי של 1.5 מ' לפחות. בשטח השפ"פ יינטעו לפחות 4 עצים במיכלים.
- ד. תנאי להוצאת היתר בניה – הכנת תכנית גיגון, בתיאום עם מהנדס הועדה.
- ה. תנאי להוצאת טופס 4 - ביצוע בפועל של הגיגון עפ"י התכנון.

הועדה המקומית תשלח למגיש התכנית ולבעל הזכויות בתחום התכנית הודעה לפי סעיף 106(ב) לחוק בדבר החלטתה בסעיף 2 לעיל ותיתן להם שהות של 30 ימים להגיב בכתב להחלטה. עם קבלת התגובה או בחלוף המועד, תשוב הועדה ותדון בתגובה ותכריע סופית בעניין.