

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2008018 לתאריך ישיבה מיום 22.6.2008

השתתפו ה"ה :

- גב' שלומית דוטן – גיסין,
- גב' רימה גנזל, נציגת שר משרד הבריאות
- מר יואב צלינקר, נציג המשרד להגנת הסביבה
- עו"ד גנית גדות- כרמי, נציגת שר המשפטים
- מר שלמה אלימלך, ראש המועצה גן רווה, נציג ציבור
- גב' רותי ברבי, מזכירת ועדת משנה להתנגדויות
- גב' קארין טלמור, לשכת התכנון
- גב' מיכל טאוסקיג, לשכת התכנון

נעדרו:

נציגת שר משרד להגנת הסביבה
יועצת משפטית לועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי : ראשון לציון

תכנית מס': רצ/ מק/ 1 / 9 / 51

מטרות התכנית:

- א. תוספת של 2.3 יחידות דיור מ- 8.7 ל- 11 יח"ד.
- ב. קביעת הוראות בניה ותוספת הקלה 6% לתכנון, 5% למעלית, 5% לשתי קומות נוספות.
- ג. קביעת קווי בנין כמפורט בתשריט.

גושים וחלקות:

גוש 3928 חלקות במלואן: 74

השתתפו:

- מר להב ישעיהו, מתנגד לתכנית – משיב.
- עו"ד זהבי זלצמן, ב"כ היזם – העורר.
- עו"ד חזי עידן, ב"כ היזם – העורר.
- מר ואדים קוזלוב, מהנדס תנועה לעיריה.
- אדר' מירי ישראל, אדריכלית העיר.
- עו"ד אייל קוצינסקי, ב"כ הועדה המקומית.
- אדר' שמואל בן שחר, עורך התכנית.

החלטה:

א. רקע והשתלשלות העניינים:

1. עיקרי הוראות התכנית תוספת של 2.3 יח"ד מ- 8.7 ל- 11 יח"ד ותוספת 2 קומות, בתכנית בסמכות מקומית בראשון ציון.
2. הועדה המקומית אישרה את התכנית ודחתה את ההתנגדות היחידה של מר להב ישעיהו בישיבתה מתאריך 20.02.07.
3. המתנגד מר להב הגיש ערר לועדת הערר המחוזית על החלטת הועדה המקומית לתת תוקף לתכנית.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2008018 לתאריך ישיבה מיום 22.6.2008

4. בתאריך 29.08.07 התקיים דיון בוועדת הערר המחוזית אשר קבעה בהחלטתה שניתנה בתאריך 18.03.08 כדלקמן:

"אנו סבורים כי בצד האפשרות לתוספת הזכויות קומות ויח"ד ראוי לדרוש הגדלת תקן החניה באשר ברי כי זה האחרון המאפשר 14 מקומות חניה ל- 11 דירות לא יכול לתת מענה מספק ואינו עונה על צרכים עדכניים, וזאת גם במחיר הקמתה של חניה תת קרקעית. במידה ותינתן חניה כזו אין מניעה לאפשר דירות גן בקומת הכניסה אם תתבקשנה כחלק מיחידות המוצעות בתכנית זו. העובדה כי דירה הינה בת עד 120 מ"ר אינה שוללת במציאות העכשווית 2 רכבים במוצע למשפחה. זאת ועוד, אנו סבורים כי ניתן וראוי לדרוש נסיגה נוספת בקומות המוספות (קומות 5,6) מקווי הבניין הצדדים. אנו מותירים מידתה של הנסיגה לשיקול דעת הועדה המקומית... לפיכך אנו קובעים אישור ההקלה מותנה בתכנון של 17 חניות לכל הפחות ותיקון הנסיגה כמפורט בקומות 5 ו-6".

5. בהמשך להחלטת ועדת הערר הוגש ערר לוועדה המחוזית על החלטת ועדת הערר המחוזית ע"י חברת בן יחזקאל אמנון 1991, החברה הקבלנית שהתקשרה בהסכם מתאריך 23.07.06 עם בעלי החלקה 74 בגוש 3928, בשטח נשוא התכנית. הדיון הועבר לשמיעה פומבית לוועדת המשנה להתנגדויות, אליה הוזמנו היזמים, המתנגד ונציגי הועדה המקומית.

ב. מהלך הדיון הפומבי :

במהלך הדיון הפומבי הוצגו עיקרי התכנית בפני הועדה. ב"כ החברה היזמית הציג בפני הועדה את השתלשלות העניינים בתכנית. עוד טען כי החלטת ועדת הערר המחוזית לעניין הקמת חניון תת קרקעי פוגעת בכדאיות הכלכלית של התכנית וכי לוועדת הערר כלל לא היתה הסמכות לעסוק בנושא זה. לנושא הנסיגה המבוקשת הסביר ב"כ היזם כי מוסכם על החברה היזמית, בתיאום עם הועדה המקומית, כי קו הבניין של כל הבניין (לא רק קומה 5 ו-6) יוסט כך שקו צדדי ייקבע ל- 5.60 מ' בצד הגובל עם המגרש בו מתגורר המתנגד, מר להב ישעיהו. כמו כן טען ב"כ היזם כי בסביבה קיימים מבנים בני 7-8 קומות.

מר ישעיהו להב טען כי החלטת ועדת הערר מקובלת עליו וכי הסתמך בעת שרכש את דירתו על בינוי של עד 4 קומות בסביבת ביתו.

נציגת הועדה המקומית טענה כי הבקשה המקורית לתוספת של 2 יח"ד ו- 2 קומות מקובלת על הועדה המקומית שכן מדובר על צמצום תכנית מתכנית מאושרת אגב עליה לגובה, שלא באופן ניכר, תוך שהתכנית תואמת את מדיניות הועדה המקומית באזור לענין בינוי בן 6-7 קומות. עוד ציינה נציגת הועדה המקומית כי הנסיגה המוצעת בתכנית של קו בנין של 5.60 מ', בהמשך להחלטת ועדת הערר המחוזית, הינה סבירה ותואמת את המדיניות באזור.

בנושא החניות ציינו נציגת הועדה המקומית וכן יועץ התנועה של הועדה המקומית כי תקן החניה המוצע בתכנית תואם לתקן החניה התקף באזור, שהינו תקן מחמיר מהתקן משנת 1983, והוא תואם את תכנית המתאר רצ/ 1 /1 /1, תכנית הקובעת את התקנים המתחייבים בעיר ראשון לציון על אזוריה השונים, ואשר הוחלט להפקידה זה לא מכבר בוועדה המחוזית. עוד ציינה נציגת הועדה המקומית כי החלטת ועדת הערר מהווה שינוי תפיסה, שעלול להוות תקדים לכל אזור מרכז העיר ראשון לציון.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2008018 לתאריך ישיבה מיום 22.6.2008

ג. החלטה:

לאחר ששמעה את יזמי התכנית, את נציגת הועדה המקומית ואת המתנגד לתכנית ובחנה את החלטת ועדת הערר מחליטה הועדה בנושאים שנדונו בפני ועדת הערר כדלקמן:

1. **בנושא תקן החניה** - הועדה בחנה לעומקה את סוגיית תקני החניות שהוקצו בתכנית שלפנינו וסבורה כי: היקף החניה המוצע בתכנית תואם ונסמך על תוכנית שכבר נדונה במליאת הועדה המחוזית, תכנית רצ'11\11, שעניינה קביעת תקן חניה למגורים בכל העיר ראשון לציון. הועדה המחוזית דנה בתכנית בתאריכים 14.2.05 וב-7.8.06, התכנית פורסמה בעיתונות בתאריך 5.1.08, לתכנית לא התקבלו התנגדויות. כלומר לפנינו תכנית חדשה שמאשרת תקני חניה ספציפיים, לכל אזור בעיר ראשון לציון, כולל באזור שבו מוצעת התכנית שלפנינו.

התכנית הנדונה נמצאת באזור מרכז העיר. לאחר בדיקה ספציפית של תקן החניה הנדרש באזור זה עפ"י התכנית המופקדת, עולה כי נדרשים 14.15 מקומות חנייה. כלומר, בתכנית הנדונה חסר 0.15 מקום חניה.

לאור האמור לעיל, ולאור הקרבה לציר הרצל, הראשי, שבו יש תחבורה ציבורית רבה כבר כיום, כאשר ציר הרצל מיועד לתפקד כנתיב תחבורה ציבורית לכל אורכו לרבות מעבר של רכבת קלה, סבורה הועדה כי תקן החניה שנקבע בתכנית ראוי. למען הסר ספק, הועדה סבורה, בצורה קטגורית, כי ועדת ערר ראוי לה שתדון גם בנושא החניה. במקרה הנדון, הרי שהועדה בדקה את עצמה שוב ולאור הממצאים שלפניה מחליטה שלא לקבל את עמדת ועדת הערר אשר קיבלה את התנגדותו של מר להב לנושא החניה, זאת מכיוון שהתכנית תואמת כאמור באופן דווקני לתכנית עדכנית, המקודמת בימים אלו בעיר ראשון לציון.

2. **בנושא קווי הבנין** – הועדה סבורה כי הנסיגה שהוצעה בתכנית מקובלת, קרי - נסיגה של 60 ס"מ סנטימטרים נוספים מעבר לחמישה מטר לאורכו של כל הבנין בצד הגובל עם מגרש המתנגד, הינה ראויה ואף משפרת את מצבו של המתנגד שכן מרחיקה את כל הבנין הנדון מהבנין בו המתנגד מתגורר. לפיכך, מחליטה הועדה כי תנאי למתן תוקף לתכנית תיקון הוראות התכנית ותשריח התכנית כך שקו הבנין הצדדי למגרש הדרומי, יהיה 5.60 מ'.

לאור האמור לעיל ובכפוף לתיקונים טכניים בהנחיית לשכת התכנון מחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2008018 לתאריך ישיבה מיום 22.6.2008

השתתפו ה"ה :

- גב' שלומית דוטן – גיסין,
- גב' רימה גנזל, נציגת שר משרד הבריאות
- מר יואב צלינקר, נציג המשרד להגנת הסביבה
- עו"ד גנית גדות- כרמי, נציגת שר המשפטים
- מר שלמה אלימלך, ראש המועצה גן רווה, נציג ציבור
- מר בני חיים, נציג שר משרד הבינוי והשיכון
- גב' רותי ברבי, מזכירת ועדת משנה להתנגדויות
- גב' קארין טלמור, לשכת התכנון
- גב' אביב קיויתי, לשכת התכנון

נעדרו:

נציגת שר משרד להגנת הסביבה
יועצת משפטית לועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי : מצפה אפק

תכנית מס': ממ/ 2051 – בית דגן

מטרות התכנית:

1. שינוי יעוד מדרך לשטח צבורי פתוח, לאזור מגורים ג' לשטח לבניני צבור לאזור מסחרי ולמרכז אזרחי.
2. שינוי יעוד אזור מסחרי למרכז אזרחי ולדרך.
3. שינוי יעוד שטח צבורי פתוח למרכז מסחרי ולדרך.
4. שינוי יעוד אזור מגורים א' לשטח צבורי פתוח.
5. שינוי יעוד אזור לתכנון בעתיד לשטח לבניני צבור, לאזור מגורים ג' (סה"כ 15 יח"ד), לדרך ושצ"פ.
6. קביעת ככר ודרך גישה למרכז העסקים.
7. קביעת זכויות והוראות בניה.
8. קביעת שצ"פ לשמירה על מעבר לנגר עילי.

גושים וחלקות:

- גוש 6075 חלקי חלקות: 18 - 19, 62, 152, 198, 369
- גוש 6100 חלקי חלקות: 69 - 70, 72 - 75, 83, 97
- גוש 6100 חלקות במלואן: 71
- גוש 6101 חלקי חלקות: 2 - 4, 61 - 62, 75
- גוש 6102 חלקי חלקות: 8 - 11, 36
- גוש 6102 חלקות במלואן: 12 - 29
- גוש 6103 חלקי חלקות: 4 - 8, 11, 67 - 68, 112, 114, 122, 126
- גוש 6103 חלקות במלואן: 1 - 3, 69 - 73
- גוש 6104 חלקי חלקות: 22 - 23, 26 - 27, 32
- גוש 6104 חלקות במלואן: 1 - 21, 24 - 25, 28 - 31
- גוש 7208 חלקי חלקות: 29 - 30

השתתפו:

אדר' מוטי רייבמן, מהנדס הועדה המקומית.
אדר' אלי שפיר, עורך התכנית.
עו"ד אבי גורדון, ב"כ נס-פן בע"מ – מתנגד.
גב' ברינה קרן, נס-פן בע"מ.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2008018 לתאריך ישיבה מיום 22.6.2008

החלטה:

א. רקע:

1. התכנית הנדונה עניינה תכנון מחודש של אזור המרכז האזרחי שבכניסה לבית דגן מדרך 412, הסדרת המסחר, תכנון מערכת הדרכים וקביעת שצ"פ, שב"צ ואזור מגורים ג'.
2. לתכנית הוגשה התנגדות אחת במועדה ע"י רשות שדות התעופה וכן התנגדות מאוחרת ע"י חברה הגובלת בשטח התכנית.
עיקרי טענות רש"ת הם כי תחום התכנית נופל בתחומי הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה אשר נמל תעופה בן גוריון מטיל סביבו, לרבות מגבלות בגין גובה ורעש מטוסים וכי בתכנית הנדונה חלות הוראות מיוחדות לעניין הצורך לשמור על היקף שטח עיקרי בהתאם למצב הקיים בתוקף בהתאם להחלטת המר"מ – מגורים א' 0.62 דונם, מגורים ג' 2.28; טענה כי קו רעש LDN 70 לא מופיע בתשריט ויש התייחסות רק להגבלות בניה ומיגון אקוסטי במר"מ 2 ללא התייחסות למר"מ 3; טענה כי התכנית לא מציינת במפורש כי השטח המיועד למבני ציבור מצידה הדרומי של דרך 412 מיועד לשימוש לש בית כנסת בלבד ולא מבני חינוך.
בתאריך 19.06.08 התקבל מכתב מטעם רשות שדות התעופה כי היא מבקשת להסיר את התנגדותה לאחר שמסמכי התכנית (הוראות התכנית והתשריט) תוקנו עפ"י בקשתה. הוראות התכנית עודכנו כך שהן כוללות בסעיפים ה', יא' ויב' התייחסות להגבלות תמ"א/ 4 / 2 החלות על התכנית. תשריט התכנית עודכן והוא כולל את קו הרעש LDN=70, מר"מ 2 ומר"מ 3 עפ"י תמ"א/ 4 / 2 לרבות מקרא מעודכן.
3. עיקרי טענות חברת נס-פן בע"מ הם: טענה כנגד התכנון וקביעת קו הבניין האחורי של המגרש המסחרי בצמוד למגרש 21 תוך התרת בניית מרתפים ב- 100% מהמגרש, אשר ייצרו מטריד רעש ופגיעה ביוקרת הפרויקט, יפגעו באפשרויות היציאה מהמרתף לצד מזרח ויפגעו במרתף המתנגדת; טענה כי מיזוג כביש הגישה הנפרד למגרש המסחרי עם כביש הגישה הנוסף המהווה את אפשרות הגישה היחידה לרכב לכביש גישה אחד יגרום לעומסי תנועה בכביש.

ב. מהלך הדיון הפומבי :

- במהלך הדיון הפומבי הוצגו עיקרי התכנית לועדה ע"י עורך התכנית. נציגי רשות שדות התעופה לא נכחו בדיון הפומבי, אולם הנושאים שהופיעו בהתנגדות הכתובה ושיושבו לפני קיום הדיון בוועדה, בין רש"ת לבין עורך התכנית ויזמיה הועלו בדיון והועדה שמעה את התייחסות עורך התכנית לטענות כמו גם למילוי הדרישות.
- נושא נוסף שעלה במהלך הדיון היה מערך הדרכים בתכנית. עורך התכנית ציין כי נעשו שינויים שונים במערך הדרכים, בין היתר, לאור קיומם בשטח של מבנים, לרבות מבנה בית כנסת קיים. בנושא הדרכים טענה המתנגדת חברת נס-פן כי היא מתנגדת לתכנון התחבורתי בתכנית שכן מיזוג שתי הדרכים שעד עתה היו נפרדות לדרך אחת יכביד מאוד על עומס התנועה בכביש גישה זה ויקשה על הכניסה והיציאה משטח חברת נס-פן. עוד טענה המתנגדת כי לא ייתכן שמותירים את נושא תכנון הדרכים, לרבות שינויים בעתיד, באופן מעורפל וכי קיים חשש שידרשו שינויים נוספים שישפיעו בעתיד על מבני המתנגדת. מהנדס הועדה המקומית ציין כי תכנון מערך הכניסות והיציאות לעיר טרם הושלם וכי סביר להניח שבעתיד, בהתאם לפיתוח באזור, תיבדקנה עוד אופציות לכניסות ויציאות.
- נושא נוסף שעלה במהלך הדיון הפומבי היה מיקום המגרש המסחרי המוצע בתכנית. המתנגדת, חברת נס-פן, טענה כי המגרש שלה (מס' 21) ממוקם בצד האחורי של המגרש

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2008018 לתאריך ישיבה מיום 22.6.2008

המסחרי, בו יש להניח כי תמוקם גם החנייה התפעולית של המרכז המסחרי ויווצרו מטרדים נוספים לרבות מטרדי רעש אשר יביאו לפגיעה ביוקרתיות המבנה של המתנגדים. בנוסף לכך ביקש ב"כ חברת נס-פן לקבל אורכה להגשת השלמה להתנגדות, שתיתמך בחוות דעת יועצים.

ג. החלטה :

לאחר ששמעה את ההתנגדויות, את עורך התכנית ואת נציגי הועדה המקומית מחליטה הועדה כדלקמן:

1. **בנושא התנגדות רשות שדות התעופה והתאמת התכנית להוראות תמ"א/4/2 ודרישות המר"מ:** הועדה מבהירה כי תמ"א 214 קובעת באזור בו ניכר רעש ברמה גבוהה כמו מרכז בית דגן כי לא ניתן לבנות תוספות בניה בכלל, אבל במקרה הנדון קיימות זכויות מאושרות, ועל כן בנושא זה הושגו הבנות. למען הסר ספק קובעת הועדה כי תנאי למתן תוקף לתכנית עריכת התיקונים בהוראות ובתשריט התכנית בהתאם להתנגדות רש"ת לרבות הטעמת סעיפים / תיקונים בנושאים הבאים:
 - א. התייחסות להגבלות תמ"א/4/2 החלות על התכנית.
 - ב. סימון קו רעש 70 LDN בתשריט התכנית, והוספת התייחסות להגבלות בניה ומיגון אקוסטי במר"מ 2 ובמר"מ 3 המחייבות מיגון מחמיר יותר.
 - ג. ציון בהוראות התכנית ובתשריט התכנית כי השטח המיועד למבני ציבור מצידה הדרומי של דרך 412 מיועד לשימוש של בית כנסת בלבד ולא מבני חינוך.

2. בנושא התנגדות חברת נס-פן:

הועדה שמעה את טענות החברה. לאור הנושאים שעלו במהלך הדיון לעניין מערך הכבישים הקיים והעתיד, תכנית הפיתוח של חברת נס-פן והשפעות התכנית על המבנים הקיימים של החברה ועל אלו העתידיים, שטרם הושלמה בנייתם ולאור העובדה כי במהלך הדיון הפומבי לא הומצאו תשובות והסברים מספקים לנושאים אלו ע"י נציגי הועדה המקומית מחליטה הועדה כדלקמן:

- א. **היתרי הבניה של חברת נס-פן:** על הועדה המקומית ו/או הרשות המקומית להעביר תוך שלושה שבועות מיום קבלת החלטה זו את היתרי הבניה לתוכניות הפיתוח בשטח של המתנגדת, חברת נס-פן, שקיימות כפי שנטען במהלך הדיון.
- ב. **השלמות בתחום התחבורתי:** על הועדה המקומית ו/או הרשות המקומית להעביר תוך שלושה שבועות מיום קבלת החלטה זו את כל הנתונים והחומר בנושא התחבורתי הרלבנטי לשטח התכנית ולהיתרי הבניה של תכניות הפיתוח של חברת נס-פן. עם קבלת החומר הוא יועבר לבדיקה של יועצת התחבורה של הועדה המחוזית.
- ג. הועדה תשוב ותדון בתכנית לאחר השלמת המסמכים במועדים כמפורט לעיל.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2008018 לתאריך ישיבה מיום 22.6.2008

השתתפו ה"ה :

- גב' שלומית דוטן – גיסין,
- גב' רימה גנזל, נציגת שר משרד הבריאות
- מר יואב צלינקר, נציג המשרד להגנת הסביבה
- עו"ד גנית גדות- כרמי, נציגת שר המשפטים
- מר שלמה אלימלך, ראש המועצה גן רווה, נציג ציבור
- מר בני חיים, נציג שר משרד הבינוי והשיכון
- גב' רותי ברבי, מזכירת ועדת משנה להתנגדויות
- גב' קארין טלמור, לשכת התכנון
- גב' יהודית שמידט, לשכת התכנון

נעדרו:

נציגת שר משרד להגנת הסביבה
יועצת משפטית לועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי : הוד השרון

תכנית מס': הר/ 600 /3 / יב

מטרות התכנית:

- א. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ב. קביעת אזור מגורים ג'.
- ג. קביעת הוראות בדבר זכויות בניה באזור מגורים ג' - סה"כ 36 יחידות דור.
- ד. הרחבת רחוב הצנחנים מ- 11 מ' ל- 13 מ'.
- ה. קביעת אופי הבינוי.

גושים וחלקות:

גוש 6412 חלקי חלקות : 480
גוש 6412 חלקות במלואן : 478 - 479

השתתפו:

- מר ברוך פינקלשטיין, ועד הבית בשם הדיירים.
- מר טמיר ישראל, בעל דירה.
- אדר' גלית חן, בעלת דירה.
- גב' ליאת כחמיל, בעלת דירה.
- מר אבישי אגוזי, בעל דירה.
- מר דוד דנון, בעל דירה.
- מר דן אהרון, יזם התכנית ובשם הבעלים.
- מר מאיר אלונים, יזם התכנית.
- מר עמי ועופרה יהלום, בעלי הקרקע.
- אדר' בני נדלסטיצ'ר, עורך התכנית.
- אדר' עירית טלמור, ועדה מקומית.
- מר יורם בש, יועץ תנועה לפרויקט.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2008018 לתאריך ישיבה מיום 22.6.2008

החלטה:

א. רקע:

1. התכנית הנדונה עניינה קביעת מסגרת תכנונית מפורטת למגרש בשטח כ- 1,934 מ"ר, במפגש הרחובות מצדה וצנחנים בהוד השרון. התכנית מציעה הריסה של שני מבנים קיימים, ובאמצעות איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים קובעת הקמת 36 יחיד בגודל ממוצע של 125 מ"ר לדירה, במבנה בגובה של עד 9 קומות מעל קומה מפולשת וחדרים על הגג.

2. לתכנית הוגשו התנגדויות עקרוניות ע"י תושבים המתגוררים בסמיכות לשטח התכנית וע"י יזמי התכנית.

עיקרי טענות המתנגדים מחוץ לשטח התכנית הם: טענה כי היות ונכנסים לתכנית האיחוד וחלוקה עם חלקה ציבורית, מן הראוי להקצות שטחים ציבוריים ואין סיבה להטבה בשיעור של 33% אך ורק לבעלי המגרשים הפרטיים; טענה כי התכנית תפגע באיכות החיים, ובתוך כך תביא למניעת אור השמש וזרימת אויר; סכנה תחבורתית, פגיעה בפרטיות, בנוף ובצמחיה; טענה למצג שווא לפיה במטרות התכנית נכתב כי היא מרחיבה דרך מ- 11 ל- 13 כאשר רוחב הדרך הינו 14 מ'; טענה כי לא מוצעת הרחבה של רח' מצדה, המשרת 14 בניינים וכל המכוניות בבנין המבוקש אמורות גם הן לעבור דרכו; טענה כנגד תוספת של 3 קומות מעבר לתכנית הקודמת; טענה כנגד קו בנין 0.0 לרח' הצנחנים במערב ולגינה הציבורית ומתקני השעשועים בה; טענה לסכנה תחבורתית בשל מיקום כניסת הרכבים בסמיכות למתקני משחקים לילדים וכי יש לשנות מיקום הכניסה; טענה להעמסה על תשתיות התחבורה שהינן עמוסות כבר במצב הנוכחי; טענה כי תכנון החניות לקוי ולא יתכן שהתכנון של החניות יאפשר מיקום של 94 חניות; טענה כנגד מיקום הכניסה לרח' מצדה, שהינו רח' צר, ויש למקמו ברח' הצנחנים; טענה כי יש להתנות מתן היתר בניה מכח התכנית רק לאחר הסדרת רח' הצנחנים לכל אורכו.

עיקר טענות בעלי הזכויות הם: בקשה להגדיל את יח"ד בתכנית המופקדת ב- 7 יח"ד נוספות שאין בהן השפעה משמעותית על שטחי הציבור המוצעים בתכנית ולחילופין, בקשה לבטל את ההערה בתכנית האוסרת על מתן הקלות.

ב. מהלך הדיון הפומבי:

במהלך הדיון הפומבי הוצגה התכנית בפני הועדה. כמו כן שמעה הועדה את המתנגדים ואת בעלי הקרקע, יזמי התכנית. חלק מהמתנגדים טענו כי התכנית תכביד מבחינה תחבורתית ותחמיר את מצוקת החניה הקיימת באזור, כי רוחב הדרך המופיע בתכנית אינו מדויק וכי קיימים עצים שיש לשמרם. יועץ התחבורה של התכנית טען כי במסגרת התכנית מתוכננות 2 כניסות ויציאות למתחם, ולפיכך מדובר על תוספת רכבים שולית מבחינה תחבורתית, שלא תעמיס על האזור. כמו כן צוין כי לעניין רוחב הרחוב הרי שמהשטח נשוא התכנית מופקעת רצועה שרוחבה 2 מ' להרחבת הרחוב, כאשר רוחב של 14 מ' יתקבל אם מהצד המערבי של הרחוב תמומש הפקעה של 2 מ' ולא של כ- 1 מ' כפי שנעשה בפועל.

נציגת הועדה המקומית ציינה כי התקיים דיון בהתנגדויות לתכנית במסגרת הועדה המקומית ובה הוצע כי יופקע ויורחב רח' מצדה ליצירת שטח נוסף בהמשך למפרץ שקיים כיום, שיאפשר תוספת מסוימת של חניות ציבוריות ניצבות. יועץ התחבורה טען כי התכנית נותנת חניות אורחים בהיקף המגרש וכי 15 אחוז ממקומות החניה במפרצים שצמודים משני הצדדים של המגרש מיועדים עבור תוספת לאורחים וכי הצעת הועדה המקומית מקטינה את האפשרויות לפתרון חניה בתוך המגרש גם אם תאפשר הגדלה מסוימת של עד כ-4 חניות נוספות מחוצה לו.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2008018 לתאריך ישיבה מיום 22.6.2008

טענות נוספות שהושמעו ע"י המתנגדים היו לעניין הבינוי המוצע, גובהו וממדיו.

בנושא זה טענו עורך התכנית ונציגי יזמי התכנית כי התכנית הינה חלק מתכנית אב למתחם 3, אשר הוכנה ב- 2003 וכוללת את האזור בו נמצאת התכנית ומגרשים מצפון לו. התכנית הותוותה ע"י הנחיות כלליות של הוועדה המקומית בתאום עם הועדה המחוזית וכוללת בניה גבוהה של 9 - 14 קומות. כבר כיום חלק מהאזור הצפוני של התכנית בנוי, כאשר התכנית הנדונה שייכת למבני מס' 4, שכלל את כל רחוב מצדה מצפון ומדרום. נציגת הועדה המקומית טענה כי שטח התכנית מיועד עפ"י תכניות תקפות ועפ"י תכנית האב לבניה רוויה, וכי לדעת הועדה המקומית יש לשמור על צפיפות של 18 יח"ד נטו וככל הנדרש יש להפחית יח"ד. כמו כן הוסיפה נציגת הוועדה המקומית כי במסגרת הדיון שהתקיים בועדה המקומית, ממליצה הועדה על דירוג של הבינוי לכיוון הבתים הקיימים בני 3 הקומות, הממוקמים מדרום לשטח התכנית, ואשר לא נכללים בתכנית האב.

עוד ציינה נציגת הועדה המקומית כי בנושא לחלוח מי נגר עילי מבוקש כי יוחלו הוראות תמ"א/ 34/ ב וכי יש להשאיר במגרשי הבניה שטחים להשהיית מים והחדרתם לתת הקרקע עפ"י הוראות תכנית המתאר הארצית ותכנית מרבית של מרתפים תהיה בת 80% בהתאם להוראות תכנית הר/ 1002/ בתוקף. נציגי יזמי התכנית הביעו נכונותם לקבל שינוי זה. כמו כן צויין כי הוועדה המקומית דורשת כי תנאי למתן תוקף הוא הגשת כתב שיפוי לועדה המקומית.

ג. החלטה:

לאחר ששמעה את המתנגדים, את עורכי ויזמי התכנית ואת נציגת הועדה המקומית מחליטה הועדה כדלקמן:

לאחר בחינת התכנית, מיקומה והבינוי המוצע בה הועדה סבורה כי התכנית ראויה מהטעמים הבאים: התכנית תואמת את מדיניות הארצית כפי שמתבטאת בתמ"א 35, המנחה להגדלת הצפיפות במרקמים עירוניים אגב ניצול הקרקע, וכן תואמת את מדיניות הועדה המחוזית בהתאם להוראות תמ"מ/ 3/ 21 התכנית תואמת גם את תוכנית האב למתחם נשוא התכנית כפי שסוכמה ואומצה גם ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית, באזור המסוים הזה, לנושאי: צפיפות, הגדלת הצפיפות וגובה הבניה. התכנית הופקדה והתאמה לתכניות הנ"ל ולכן מהווה מסגרת ראויה לאישור.

לפיכך, ולאחר ששמעה את ההתנגדויות ואת עמדת הועדה המקומית, סבורה הועדה כי אין בכל ההתנגדויות שהונחו בפניה וגם בהחלטת הועדה המקומית כדי להצדיק שינוי התוכנית מכפי שהופקדה.

כל הבקשות של הועדה המקומית, יוצא שכן בהפסדן בכך שיש בהן כדי להפחית יח"ד מהתכנית המופקדת, וזאת כאמור ללא הצדקה של ממש, כאשר חלק מהמתנגדים עצמם מתגוררים בבניינים רוויים, בדומה לבנין המבוקש בתכנית. לפיכך, סבורה הועדה כי מדובר בבקשות להפחתה של יח"ד שהן ההפך הגמור ממדיניות הועדה המחוזית לציפוף באזור. בנוסף, התוכנית כוללת מטלות ציבוריות, ובין היתר הפקעה של 2 מ' לאורך המגרש להרחבה של דרך הצנחנים. התכנית גם נותנת מענה לכל החניות על פי התקן בתחום המגרש ומקצה חניות עפ"י התקן המקובל לרבות חניות האורחים, המוקצות לאורך הרחובות. הועדה סבורה כי אין הצדקה תכנונית להצעת הועדה המקומית לתוספת של חניות במפרץ. כאן המקום לציין כי בחלק מהצעות הועדה המקומית לתיקון התכנית לא ניתנו פתרונות של ממש אלא הוצעו הצעות עקרוניות שלא נבדק מה הרווח שבצידם כאמור לעיל. כמו כן, מציינת הועדה בפני המתנגדים כי התכנית מציעה 2 כניסות ויציאות משטחה, האחד לרח' מצדה (כ- 60% מכלי הרכב) והשניה לרח' הצנחנים (כ- 40% מכלי הרכב), וזאת בניגוד לטענות חלק מהמתנגדים על קיומה של כניסה ויציאה אחת לשטח התכנית וממנה. לפיכך, סבורה הועדה כי מתקיימת חלוקה של נפחי התנועה באופן ראוי ובהתאם לאישור של יועצת התחבורה של הועדה המחוזית, אשר בחנה את המערך התחבורתי של התכנית.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2008018 לתאריך ישיבה מיום 22.6.2008

למרות האמור לעיל סבורה הועדה כי לאחר שעמדו בפניה הנתונים יש לערוך את השינויים הבאים בתכנית:

1. **חלחול** – יש להחיל את הוראות תמ"א/34/ ב כך שיוותרו במגרש שטחים להשהיית מים והחדרתם לתת הקרקע. התכנית המרבית של המרתפים תהיה בת 80% בהתאם להוראות תכנית הר/1002/בתוקף. קו הבניין התת קרקעי יבטיח השארת אזור פנוי מבניה של לפחות 20% עד 20 אחוז בשטח המגרש גם מעל הקרקע וגם בתת הקרקע עבור חלחול. יש לתקן את מסמכי התכנית והוראות התכנית בהתאמה.
2. **תכנית פיתוח נופית כתנאי למתן תוקף לתכנית** – יש להכין תוכנית פיתוח נופית או טכנית להרחבת הדרך בתחום הצנחנים שיתן פתרון נכון לעצים הקיימים לאורך רח' הצנחנים. בנוגע לעצים שנטען כי יש לשמרם, תיבחן האפשרות להשאיר אותם או לחלופין להעתיק אותם ולבצע שתילה חלופית. התכנית הנופית תהיה חלק מהתוכנית ותובא לבחינת לשכת התכנון לעת מתן תוקף לתכנית. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאמה.
3. **כתב שיפוי** - תנאי למתן תוקף לתכנית הגשת כתב שיפוי ע"י היזמים לשביעות רצון הועדה המקומית. העתק מכתב השיפוי יוגש לועדה המחוזית.

ד. מענה ספציפי לטענות המתנגדים:

התנגדות מר וקס, מתגורר ברח' מצדה 12, בסמיכות לשטח התכנית

1. **לטענה כי היות ונכנסת לתכנית האיחוד וחלוקה חלקה ציבורית, הרי שמן הראוי לשמור על השווי היחסי בהתאם לסעיף 122 לחוק ולהקצות שטחים ציבוריים ואין סיבה להטבה בשיעור של 33% אך ורק לבעלי המגרשים הפרטיים – לדחות את הטענה -**
השטח הנכנס לתכנית הינו דרך והשטח היוצא הינו דרך – שטח הדרך הנכנס 414 מ"ר שטח הדרך במצב מוצע אף גדול יותר 480 מ"ר. מדובר בדרך שנכללת בתכנית הר/במ/600 אשר מן הידועות היא כי בטעות צבעה את הדרכים לייעוד של מגורים.
 2. **לטענה כי התכנית תפגע באיכות החיים, תמנע את אור השמש ואת זרימת האויר תגרום לסכנה תחבורתית, תביא לפגיעה בפרטיות, בנוף ובצמחיה – לקבל את הטענה בחלקה -**
בכל הקשור לצמחיה, הועדה סבורה כי התכנית ראויה מבחינה תכנונית סביבתית כאמור בפתיח החלטה זו. בנושא הצמחיה, ראו מענה בסעיף ג' לעיל.
 3. **לטענה למצג שווא, לפיה נכתב במטרות התכנית כי היא מרחיבה דרך מ- 11 ל- 13 כאשר רוחב הדרך הינו 14 מ' – לדחות את הטענה -** סוגיית הרוחב הסטטוטורי של רח' הצנחנים והרוחב בפועל עלתה במהלך הדיון הפומבי. כמו כן, התקבלה הבהרה בכתב מטעם הועדה המקומית לאחר הדיון, ממנה עולה כדלקמן:
- תכנית הר/1459 – תכנית בתוקף (פרסום אישור ב- 23.05.85 בילקוט פרסומים) קבעה זכות דרך של 16 מ' ועל פיה בוצעה הפרצלציה.
- תכנית הר/במ/3600 – תכנית זו (שפורסמה לאישור בעיתון ב- 01.09.91) מהווה שינוי להר/1459 והקטינה את זכות הדרך הסטטוטורית ל- 11 מ'.
- תכנית הר/במ/600 (שפורסמה לאישור בעיתון ב- 15.04.92) – לא קבעה זכות דרך (כלומר לא התייחסה לרוחב הדרך בתשריט).
- לסיכום, זכות הדרך הסטטוטורית הינה 11 מ' והתכנית אכן מרחיבה אותה ל-13 מ', הכל כפי שצוין במטרותיה של התכנית.

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2008018 לתאריך ישיבה מיום 22.6.2008

4. **לטענה כי לא מוצעת הרחבה של רח' מצדה המשרת 14 בניינים וכל המכוניות בבנין אמורות לעבור דרכו ולטענה להעמסה על תשתיות התחבורה שכבר במצב הנוכחי הינן עמוסות – לדחות את הטענות - טעות בידי המתנגדים, שהרי רק חלק מהמכוניות צפויות לצאת ולהיכנס מרח' מצדה, כאשר החלק הנוסף יוצא לרח' הצנחנים. משכך הם פני הדברים, הרי שהועדה סבורה, כפי שגם אושר ע"י יועצת התחבורה של הועדה המחוזית, כי רוחב רח' מצדה הינו ראוי. מבחינה אזורית סבורה הועדה כי אין בתכנית זו כדי ליצור העמסה תחבורתית והעמסה על החניות כפי שנטען ע"י המתנגדים, ראו מענה בפתח החלטה זו סעיף ג' לעיל.**
5. **לטענה כנגד תוספת של 3 קומות מעבר לתכנית הקודמת – לדחות את הטענה - ראו מענה בפתח החלטה זו לענין מדיניות התכנון והפיתוח של האזור נשוא התכנית.**
6. **לטענה כנגד קו בנין 0.0 לרח' הצנחנים במערב ולגינה הציבורית ומתקני השעשועים בה – לקבל את הטענה בחלקה - קווי הבנין 0.0 שהופיעו בתכנית היו אך ורק בתת הקרקע. מכל מקום הרי שהועדה בהתאם להמלצת הועדה המקומית קבעה כי קו הבניין התת קרקעי יבטיח השארת אזור פנוי מבניה של לפחות 20 אחוז בשטח המגרש עבור חלחול, כאמור בסעיף ג' 1. לעיל.**
7. **לטענה לסכנה תחבורתית בשל מיקום כניסת הרכבים בסמיכות למתקני משחקים לילדים ולטענה כי יש לשנות מיקום הכניסה – לדחות את הטענה - הועדה סבורה כי מיקום כניסת הרכבים ראוי, ונושא הכניסות והיציאות נבחן ואושר ע"י יועצת התחבורה של הועדה המחוזית.**

התנגדות מר מיכאל שכטר, מתגורר ברח' מצדה 8 -

1. **לטענה כנגד שינוי קו הבניין – לקבל את הטענה בחלקה - ראו מענה להתנגדות מר וקס סעיף 6 לעיל.**
2. **לטענה כי תכנון החניות לקוי ולא יתכן שהתכנון של החניות יאפשר מיקום של 94 חניות – לדחות את הטענה - התכנית מציעה 67 חניות ולא 94 כטענת המתנגדים. כל החניות מוקצות בשטח המגרש ועפ"י תקן חניה מקובל בעיר הוד השרון ובוועדה המחוזית.**
3. **לטענה כנגד מיקום הכניסה לרח' מצדה, שהינו רח' צר, ויש למקמו ברח' הצנחנים – לדחות את הטענה - ראו מענה להתנגדות מר וקס סעיף 4 לעיל.**
4. **לטענה כי יש להתנות היתר בניה בתכנית רק לאחר הסדרת רח' הצנחנים לכל אורכו – לדחות את הטענה - אין כל הצדקה לבקשה, כאשר התכנית הנדונה חלה על שטח מצומצם בלבד. הסדרת רח' הצנחנים הינה בסמכות הועדה המקומית כמו גם האחריות על פיתחו וסלילתו לרוחבו ולאורכו.**

התנגדות מר אבידן עופר ואח', בעלי זכויות בשטח התכנית, חלקה 478 ו- 479 בגוש 6412 –

- לטענה כי יש להגדיל את יח"ד ב- 7 יח"ד שאין בהן השפעה משמעותית על שטחי הציבור המוצעות בתכנית ולחילופין, לבטל את ההערה שאוסרת מתן הקלות – לדחות את הטענה - הועדה סבורה כי הבינוי המוצע בתכנית הינו ראוי ומאוזן עם סביבתו. היקף יח"ד נבחן גם הוא במישור השמאי לפיכך אין כל הצדקה לתוספת המבוקשת.**

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2008018 לתאריך ישיבה מיום 22.6.2008

התנגדות יפעת ודוד דנון, מתגוררים ברח' הצנחנים 9 -

1. **לטענה כי היות ונכנסת לתכנית האיחוד וחלוקה חלקה ציבורית, הרי שמן הראוי לשמור על השווי היחסי, בהתאם לסעיף 122 לחוק, ולהקצות שטחים ציבוריים ואין סיבה להטבה בשיעור של 33% אך ורק לבעלי המגרשים הפרטיים - לדחות את הטענה - ראו מענה בהתנגדות מר וקס סעיף 1 לעיל.**
2. **לטענה כי התכנית תפגע באיכות החיים, תמנעה את אור השמש וזרימת האויר, תגרום לסכנה תחבורתית, פגיעה בפרטיות, בנוף ובצמחיה - לקבל את הטענה בחלקה לעניין הצמחיה - לדחות את הטענה - הועדה סבורה כי התכנית ראויה מבחינה תכנונית סביבתית כאמור בפתיח החלטה זו. כאן המקום לציין כי המתנגדים לעיל מתגוררים בעצמם בבניינים רוויים ובמרחק משמעותי משטח התכנית, שיש בו כדי למזער את המטרדים הנטענים.**
3. **לטענה למצג שווא לפיה במטרות התכנית נכתב כי היא מרחיבה דרך מ- 11 ל- 13 כאשר רוחב הדרך הינו 14 מ' - לקבל את הטענה בחלקה - ראו מענה להתנגדות מר וקס סעיף 3 לעיל.**
4. **לטענה כנגד תוספת של 3 קומות מעבר לתכנית הקודמת, ולטענה כי התכנית תגרום להצללות, חסימת זרימת האויר ועוד ואינה מתיישבת עם גובה הבניינים הסמוכים - לדחות את הטענה - המתנגדים מתגוררים בבניין דירות מעבר לרח' הצנחנים. לפיכך, הועדה סבורה כי תוספת הקומות לא תגרום לאיזה מהתוצאות הנטענות על ידו בנושאים של הצללות וחסימת אויר.**
5. **לטענה כנגד קו בנין 0 לרח' הצנחנים במערב ולגינה הציבורית ומתקני השעשועים בה - לקבל את הטענה בחלקה - ראו מענה בהתנגדות מר וקס סעיף 6 לעיל.**
6. **לטענה להעמסה על תשתיות התחבורה שכבר במצב הנוכחי הינן עמוסות - לדחות את הטענה - ראו מענה בפתיח החלטה זו סעיף ג' לעיל וכן מענה להתנגדות מר וקס סעיף 4 לעיל.**

התנגדות נירה ומרדכי דין, מתגוררים ברח' מצדה 10 -

1. **לטענה כי הבניין יהיה חריג בנוף הרחוב - לדחות את הטענה - ראו מענה בפתיח החלטה זו סעיף ג' לעיל.**
2. **לטענה כי תוספת יח"ד תעמיס על הרחוב הצר ותגרום לפגיעה באיכות החיים וכי תוספת זו מנוגדת להבטחות שניתנו למתנגדים כשהגיעו לאזור - לדחות את הטענה - ראו מענה בפתיח החלטה זו לעניין הפיתוח באזור ומידת התאמתה של התכנית הנדונה לפיתוח זה. הוועדה מבקשת להדגיש כי תכנון הוא תחום דינאמי שעניינו הסדרת שימושי הקרקע ומתן מענה עדכני לצרכי המקום והשעה. המתנגדים, בין היתר, מתייחסים בטענתם למצב של האזור בעבר, בתקופה בה הגיעו לאזור לפני כ- 30 שנה. כאמור התכנית הנדונה תואמת את מגמות השינוי באזור ואת מדיניות הוועדות התכנון לרמותיהם.**

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2008018 לתאריך ישיבה מיום 22.6.2008

התנגדות דיירי רח' הצנחנים -

1. **לטענה כי הכללת החלקה הציבורית שבבעלות העירייה בשטח ממנו מחושב השטח הכללי של התכנית כדי להגדיל זכויות הינה פסולה – לדחות את הטענה -** ראו מענה להתנגדות מר וקס סעיף 1 לעיל.
 2. **לטענה להגדלת מצוקת החניה וכי לא ניתן להכביד על הרחובות הגובלים – לדחות את הטענה -** ראו מענה בפתוח החלטה זו סעיף ג' לעיל וכן מענה להתנגדות מר וקס סעיף 4 לעיל.
 3. **לטענה כי התכנית לא מתחשבת בעצים הנמצאים בחלקה 480 והמשמשים כחציצה בין בנין הצנחנים 7 לבין הבניין המוצע – לקבל את הטענה בחלקה -** ראו מענה בפתוח החלטה זו סעיף ג.2. לעיל.
- בכפוף לאמור לעיל ולעריכת תיקונים טכניים בהנחיית לשכת התכנון מחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית.**

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2008018 לתאריך ישיבה מיום 22.6.2008

השתתפו ה"ה :

- | | |
|--|--|
| - יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות
- (חברה)
- (משקיף)
- (חברה)
- (חבר) | גב' שלומית דוטן – גיסין,
גב' רימה גנזל, נציגת שר משרד הבריאות
מר יואב צלינקר, נציג המשרד להגנת הסביבה
עו"ד גנית גדות- כרמי, נציגת שר המשפטים
מר שלמה אלימלך, ראש המועצה גן רווה, נציג ציבור
מר בני חיים, נציג שר משרד הבינוי והשיכון
גב' רותי ברבי, מזכירת ועדת משנה להתנגדויות
גב' קארין טלמור, לשכת התכנון
גב' אורית פילר, לשכת התכנון |
|--|--|

נעדרו:

נציגת שר משרד להגנת הסביבה
יועצת משפטית לועדה המחוזית

תכנית מס': פת/ 1241 / 93 – בית ארקא
(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 22.6.08)

א. רקע:

1. עיקרי הוראות התכנית הם מגרש ששטחו 7.8 דונם המצוי ממזרח לדרך 4 וממערב לרח' אפעל באזור התעשייה קרית אריה. מטרת התכנית הינה תוספת זכויות למבנה מ- 250% ל- 360% באזור התעשייה בפתח תקוה.
2. לתכנית הוגשו שתי התנגדויות, ע"י יזמי התכנית וע"י הועדה המקומית. עיקרי טענות המתנגדים הם לעניין ביטול תכלית המלונאות בתכנית במסגרת התאמת התכנית לתמ"א/ 18 / 4, בקשה לשינוי ההתניות בתכנית, כך שניתן יהיה להוציא היתר בניה שנתיים וחצי מיום תחילת העבודה לקו האדום של הרכבת הקלה ולא כפי שכתוב בהוראות התכנית, כי הזכויות הנוספות מעבר למאושר בתכנית פת/ 1241 / 77 / א לשטחים עיקריים יוכלו לקבל היתר בניה כשנתיים לפני הפעלת הקו האדום, וכי קביעת המועד תהיה בהתייעצות עם משרד התחבורה ובאישור מתכנן המחוז. עיקרי טענות הועדה המקומית הם: טענה כי אין להתיר מגורים בתכנית עקב הימצאות השטח בתחום אזור תעשייה פעיל, בקשה לחייב את היזם לחתום פעם נוספת על כתב שיפוי ובקשה לקביעת תנאים להיתר בניה למלונאות.

ב. השתלשלות העניינים :

1. בתאריך 01.07.07 שמעה הועדה את המתנגדים והחליטה בהחלטת ביניים לשוב ולדון בתכנית לאחר אישור יועצת התחבורה של הועדה המחוזית לפתרון תחבורתי הולם לתקופת הביניים, כלומר עד להקמת הרכבת הקלה (הכוונה לקו האדום העובר בסמיכות, הכולל גם תחנת רכבת בקרבת מקום).
2. בתאריך 25.09.07 העביר יזם התכנית שתי חלופות עבור פתרון לתקופת הביניים: האחת, הפעלת קו שאטל סיבובי והשניה הקמת חניון ע"י יזם התכנית, בו יוקצו כ- 60 מקומות חניה עבור היזם. חלופות אלו הועברו לבחינתה של יועצת התחבורה של הועדה המחוזית. בהמלצתה מתאריך 20.11.07 ציינה יועצת התחבורה כי החלופה המועדפת הינה הפעלת קו שאטל סיבובי.

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2008018 לתאריך ישיבה מיום 22.6.2008

3. הצעה זו הועברה לבחינת משרד התחבורה לצורך קבלת אישורו. בתאריך 04.05.08 התקבל מכתב מנהלת המחוז של משרד התחבורה הקובעת כי הפעלת קו שאטל בתקופת הביניים איננה מעשית. כמו כן, נכתב כי מדיניות משרד התחבורה הינה להפחית את תקני החניה באזורי תעסוקה מוטי תחבורה ציבורית, אשר איזור קרית אריה נמנה עליהם.
4. בעקבות דחיית פתרון השאטל, פנה יזם התכנית ליועצת התחבורה של הועדה המחוזית לבחינת הפתרון השני שהוצע על ידו, קרי הקמת חניון ציבורי. לאחר שבחנה בשנית את הפתרון, הגיעה יועצת התחבורה של הועדה המחוזית למסקנה לפיה הקמת חניון עשויה להוות פתרון חלופי והנושא הועמד לדיון פנימי של וועדת המשנה להתנגדויות.

ג. החלטה:

הועדה לאחר שבחנה את בקשת היזמים, את המלצות יועצת התחבורה לוועדה המחוזית ואת עמדת משרד התחבורה מחליטה לדחות את בקשת היזם וכן את המלצתה חילונית של יועצת התחבורה של הועדה המחוזית שבאה בעקבות החלטת משרד התחבורה להקמת חניון וזאת מהטעמים הבאים:

תוספת הזכויות המבוקשות בתכנית הנדונה מבוססת ונשענת על ההנחה כי בסמיכות לבניין נשוא התכנית יעבור הקו האדום של הרכבת הקלה, קרי מערכת הסעת המונים. היזמים ביקשו להקל על התנאי הקיים בתכנית המופקדת לפיו: "הזכויות הנוספות מעבר למאוסר בתכנית פת/1241/77/א לשטחים עיקריים יוכלו לקבל היתר בניה כשנתיים לפני הפעלת הקו האדום – קביעת המועד תהיה בהתייעצות עם משרד התחבורה ובאישור מתכנן המחוז". תחת זאת ביקשו היזמים כי ייקבע שקבלת היתר בניה לתוספת הזכויות המבוקשת תתאפשר שנתיים וחצי מתחילת העבודות לקו האדום.

אולם, סבורה וועדת המשנה להתנגדויות כי הקלה זו, המבוקשת בתנאי התכנית, של היזמים המתנגדים, אשר לשמה הוצע פתרון של הקמת חניון ציבורי, ושימוש פרטי בו, עד להפעלת הקו האדום, מנוגדת למדיניות המחוז כמו גם למדיניות משרד התחבורה. מדיניות זו לתחבורה בת קיימא, עניינה בין היתר, הפחתת תקני חניה באזורי תעסוקה הסמוכים לנתיבי הסעת המונים, שתעודד שימוש בתחבורה הציבורית, על פני השימוש ברכב הפרטי. זאת ועוד, הקמת חניון ע"י היזם, בו יוקצו 60 מקומות חניה ליזם, תייצר אף היצע נוסף של חניות לרכב הפרטי, שיגרום לכך שתהייה העדפה להגעה ברכב פרטי במקום ברכב ציבורי. מעבר לכך, גם קיים החשש שבמרוצת הזמן החניון לא יהיה פתוח לציבור הרחב, בשל הרכב של יזמת התכנית החונה בו.

מעבר לאמור לעיל, גם אם מדובר על חניון זמני, שמבוקש להפעילו רק בתקופת הביניים, הועדה סבורה שבפועל יקשה מאוד לבטל חניון זה ו/או להפסיק פעילותו בהמשך.

הוועדה סבורה כי כל הקלה בנושא החזרת חנייה ו/או תחבורה גלגלית לאיזור תביא לסתימת הגולל על הקמת הקו האדום של הרכבת ובוודאי גם על תחנת הרכבת המחויבת על פי תכנית הרכבת במקום. באיזון בין הצורך הציבורי בהקמת הקו, ובקשת היזמים, הוועדה סבורה כי עליה לעמוד על מדיניותה להקשחת הקריטריונים לתוספת תחבורה גלגלית וחנייה באיזור אל מול רצונם של היזמים לקצר ככל הניתן את פרק הזמן בין אישור התכנית לבניה ובין מימוש תוספת הזכויות שהיא מקנה, במיוחד כאשר הבקשה לתוספת זכויות זו מבססת עצמה על אותה תחבורה ציבורית ממש.

בכפוף לאמור לעיל ולהחלטותיה הקודמות של הוועדה מחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית ולאחר קבלת תיקונים טכניים בהנחיית לשכת התכנון.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2008018 לתאריך ישיבה מיום 22.6.2008

השתתפו ה"ה :

- | | |
|--|------------------------------|
| - גב' שלומית דוטן – גיסין, | - יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות |
| - גב' רימה גנזל, נציגת שר משרד הבריאות | - (חברה) |
| - מר יואב צלינקר, נציג המשרד להגנת הסביבה | - (משקיף) |
| - עו"ד גנית גדות- כרמי, נציגת שר המשפטים | - (חברה) |
| - מר שלמה אלימלך, ראש המועצה גן רווה, נציג ציבור | - (חבר) |
| - מר בני חיים, נציג שר משרד הבינוי והשיכון | |
| - גב' רותי ברבי, מזכירת ועדת משנה להתנגדויות | |
| - גב' קארין טלמור, לשכת התכנון | |
| - גב' גיטה ורדי, לשכת התכנון | |

נעדרו:

נציגת שר משרד להגנת הסביבה
יועצת משפטית לועדה המחוזית

תכנית מס': נס/ 209 – תחנת דלק
(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 22.6.08)

א. רקע :

עיקרי הוראות התכנית הם שינוי ייעוד קרקע מאזור חקלאי לשטח לתחנת תדלוק, להקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' לפי תמ"א/ 18, ברח' עמק השושנים פינת דרך רבין בנס ציונה.

ב. השתלשלות העניינים בתכנית :

1. בתאריך 15.04.07 שמעה ועדת המשנה להתנגדויות את המתנגדים, את יזמי התכנית ואת נציגי הועדה המקומית והחליטה "כי משלא עמדו בפני הועדה והמתנגדים בעת הדיון כל המסמכים המעידים כי נעשה מהלך של בחינת עדיפויות למיקום ובחינה מסודרת של הצורך בתחנות תדלוק באזור אין ביכולתה של הועדה להכריע בנושאים שקבעה תמ"א/ 18 /4".
לפיכך קבעה הועדה כי על היזמים לפעול בתכנית הנדונה בהתאם להוראות תמ"א/ 18 /4 סעיף 10.1. (ג) 1-3 לנושא הקמת תחנת תדלוק המצויה במרקם עירוני עפ"י תמ"א / 35, אך בשטח שאינו מיועד לבינוי או לפיתוח, כמשמעותם בתמ"א/ 35, היות ועפ"י תכנית מתאר מקומית מוגדר השטח עליו חלה התכנית כשטח חקלאי ועפ"י תמ"מ/ 3 /21 מוגדר כשטח לשמורת נוף.
2. בתאריך 21.10.07 מסרו היזמים לועדה מסמך כולל המתאר את ההליך שעברה התכנית, ובכללם מסמכים שונים שבחלקם כבר הועברו לועדה הקשורים להיבטים סביבתיים, אישור נציבות המים ומשרד הבריאות למיקום הנוכחי המוצע לתחנת הדלק בתכנית וכן המלצת מהנדסת הועדה המקומית. המסמך הכולל לא חידש מעבר למידע שהיה מצוי בפני הועדה ולא כלל בחינת חלופות כלשהי למיקום תחנת הדלק וביצוע ההליך כמתחייב מהוראות תמ"א/ 18 /4 סעיף 10.1. (ג) 1-3.
3. לפיכך קבעה הועדה בהחלטתה מתאריך 02.12.07 כי היא סבורה שהיזמים לא פעלו בהתאם להחלטת הועדה מתאריך 15.04.07 וכמתחייב מהוראות תמ"א/ 18 /4 סעיף 10.1. (ג) 1-3. לפיכך החלטת הועדה מתאריך 15.04.07 עומדת בעינה. מעבר לכך, החליטה הועדה לתת ליזמי התכנית אורכה של 90 יום מיום קבלת החלטה זו להעביר את המסמכים הנדרשים. ככל שלא ייעשו כן, תבוטל התכנית.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2008018 לתאריך ישיבה מיום 22.6.2008

4. בהמשך לאמור לעיל הוגש מסמך בחינת חלופות ומסמך סביבתי מטעם יזמי התכנית
ללשכת התכנון בתאריך 25.03.08.

ג. החלטה :

לשכת התכנון הציגה בפני הועדה את המסמך שהוגש ע"י יזמי התכנית. לאור בקשת נציג
המשרד להגנת הסביבה, המסמך יועבר לבדיקת המשרד להגנת הסביבה, שימסור לועדה את
חוות דעתו תוך 21 ימים מיום קבלת החלטה זו.

הועדה תשוב ותדון בתוכנית בדיון פנימי בתום המועד המפורט לעיל.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2008018 לתאריך ישיבה מיום 22.6.2008

השתתפו ה"ה:

- | | |
|----------------------------------|--|
| - מ"מ יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות | גב' שפרה פרנקל |
| - (חברה) | גב' רימה גנזל, נציגת שר משרד הבריאות |
| - (משקיף) | מר יואב צלינקר, נציג המשרד להגנת הסביבה |
| - (חברה) | עו"ד גנית גדות- כרמי, נציגת שר המשפטים |
| - (חבר) | מר שלמה אלימלך, ראש המועצה גן רווה, נציג ציבור |
| | גב' רותי ברבי, מזכירת ועדת משנה להתנגדויות |
| | גב' קארין טלמור, לשכת התכנון |
| | מר דרור חי, לשכת התכנון |

נעדרו:

נציגת שר משרד להגנת הסביבה
יועצת משפטית לועדה המחוזית

תכנית מס': מח/162 – מחלף סוקולוב
(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 22.6.08)

א. רקע:

מדובר בקטע דרך מספר 531 שנשאר מתוכנית מח/162 לאחר פיצולה לשתי תוכניות, האחת מח/162/א אשר הועדה החליטה לתת לה תוקף והשנייה נשארה מח/162 והיא נושא הדיון היום.

בפני הועדה הוצגו ההחלטות הקודמות בתוכנית. ההחלטה האחרונה מיום ה- 27.1.08, הינה לקצוב לזים התוכנית 3 חודשים נוספים ממועד פרסום ההחלטה, להגשת כל הנדרש לקליטת תוכנית מח/162/ב לדיון בפני מליאת הועדה המחוזית. יזם התוכנית, הגיש ללשכת התכנון את הדרוש לקליטת התוכנית מח/162 ב', מלבד עדכון מדידה. כמו כן, טרם התקבלו המלצות הוועדות המקומיות בהקשר לתוכנית מח/162/ב, בהתאם לס' 62 לחוק התוה"ב. עוד צוין בפני הועדה, כי יזם פרטי מעוניין להגיש תוכנית נקודתית הכוללת את רמפת העלייה מדרך 531 במחלף סוקולוב, בשטח הכלול הן בתוכנית מח/162/ב אשר הוגשה לאחרונה לוועדה והן בתוכנית מח/162 בה דנה הועדה כעת.

ב. החלטה:

לאור השלמת המסמכים הדרושים לדיון בתוכנית החדשה, מח/162/ב, אשר הגיש יזם התוכנית לקטע הדרך ממחלף תל- חי למחלף סוקולוב ואשר צפויה לבוא לדיון בפני מליאת הועדה המחוזית, שבה הועדה ושקלה האם לאשר בתנאים את תוכנית מח/162 אשר חלה על אותו קטע דרך, או לדחותה.

הוועדה השתכנעה כי הגשת התוכנית מח/162/ב, לדיון והשלמת הדרישות לקליטתה מעידה על כוונותיו של יזם התוכנית לקדם תכנון חלופי לדרך לטובת כלל הציבור, אשר לטעמו של היזם הינו מיטבי ועל פני הדברים נראה כך גם לוועדה זו, וזאת מבלי להכריע בתוכנית שעתידה להיות מובאת לדיון בפני מליאת הועדה המחוזית.

בכפוף לאור האמור לעיל מחליטה הועדה לדחות את התוכנית.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2008018 לתאריך ישיבה מיום 22.6.2008

השתתפו ה"ה :

גב' שלומית דוטן – גיסין,
גב' רימה גנזל, נציגת שר משרד הבריאות
מר יואב צלינקר, נציג המשרד להגנת הסביבה
מר שלמה אלימלך, ראש המועצה גן רווה, נציג ציבור
מר בני חיים, נציג שר משרד הבינוי והשיכון
גב' רותי ברבי, מזכירת ועדת משנה להתנגדויות
גב' קארין טלמור, לשכת התכנון
מר גיא קפלן, לשכת התכנון

- יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות
- (חברה)
- (משקיף)
- (חבר)

נעדרו:

נציגת שר משרד להגנת הסביבה
נציגת שר המשפטים
יועצת משפטית לועדה המחוזית

תכנית מס': ק/3036/1 – ג'לגוליה
(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 22.6.08)

א. רקע:

התכנית מציעה שינוי יעוד מחקלאי למגורים בדרום הישוב ג'לגוליה, וכוללת הקמת כ- 1,000 יחידות דיור תוך הסדרת קטע מכביש 5233.

ב. השתלשלות העניינים בתכנית :

1. התכנית הופקדה ב- 5.1.04 והוגשו לה 8 התנגדויות, עיקרן בנושא טבלאות האיזון וההקצאה שהופקדו וכן התנגדויות נוספות בנושא התחבורתי.
2. בישיבתה מתאריך 02.05.04 החליטה הועדה, בתוקף סמכותה לפי סעיף 102 לחוק, להאריך את התקופה להגשת התנגדויות לתכנית שבנדון עד ליום 23.4.04.
3. בישיבה פומבית מתאריך 04.07.04 שמעה הועדה את המתנגדים והחליטה לדחות ההכרעה לבדיקת טענות הצדדים.
4. בתאריך 20.04.05 קיימה הועדה ישיבה פנימית נוספת. לועדה הוגש לוח הקצאות מעודכן והועדה עודכנה ע"י לשכת התכנון כי בהמשך להתנגדות ראש המועצה המקומית ג'לגוליה, לעניין לוח ההקצאות המופקד, מגישה המועצה המקומית לוח הקצאות חדש. כמו כן, בהתאם להחלטת ועדת המשנה לקווי בניין מיום 26.2.04 לעניין קווי הבנין מדרך 531 ובהמשך לסוגיית הדו"ח האקוסטי שעלתה בדיון בוועדת ההתנגדויות, הוכן דו"ח אקוסטי לבדיקת המשרד לאיכה"ס. לפיכך, החליטה הועדה באותה העת כי לוח ההקצאות החדש יועבר לבחינת היועץ השמאי של הועדה וכי הועדה תשוב ותדון בתכנית לאחר קבלת חו"ד היועץ השמאי לועדה המחוזית והתייחסות המשרד לאיכה"ס לדו"ח האקוסטי שצורף לתכנית.
5. בתאריך 18.08.05 התקבל מכתב מהמשרד להגנת הסביבה לעניין הדו"ח האקוסטי כמפורט בהמשך החלטה זו.
6. בישיבה פנימית נוספת מתאריך 14.05.06 ולאחר שטבלאות האיזון וההקצאה החדשות שהוגשו מטעם המועצה המקומית ונערכו ע"י השמאי מר יוסף כנענה, נבדקו ע"י השמאי היועץ לועדה המחוזית, החליטה הועדה החלטת ביניים כדלקמן:
"טבלאות האיזון וההקצאה יתוקנו בהתאם להנחיות השמאי היועץ לועדה המחוזית, אותן יעביר לעורכי התכנית תוך 30 ימים. הטבלאות המתוקנות יוחזרו לבדיקת השמאי היועץ. במידה והטבלאות יניחו את דעתו של השמאי היועץ לועדה המחוזית, תועבר הודעה לוועדה המקומית. הוועדה המקומית תודיע לכל בעלי הזכויות בשטח התכנית כי ניתן לעיין ולהתייחס בכתב לטבלאות האיזון וההקצאה המתוקנות לתקופה של 21 יום מקבלת ההודעה. הטבלאות יהיו מונחות לעיון במשרדי הועדה המחוזית ובמשרדי הועדה המקומית בשעות קבלת קהל."

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2008018 לתאריך ישיבה מיום 22.6.2008

- הועדה תשוב ותדון בתכנית בתום המועדים המפורטים לעיל".
7. במכתבו מתאריך 09.07.06 הנחה היועץ השמאי לועדה דאז את שמאי התכנית לעניין תיקון טבלאות האיזון וההקצאה.
 8. על החלטת ועדת ההתנגדויות מתאריך 14.05.06 הוגשה בקשה לדיון על פי סעיף 11 ד' לחוק ע"י נציגת משרד השיכון וראש המועצה המקומית כפר קאסם. הבקשה נדונה בישיבת מליאת הועדה המחוזית מתאריך 24.07.06 ובה הוחלט כדלקמן:
 1. מגישי הערר מר עיסא וגב' אבלסון לא הופיעו לדיון. בנסיבות אלו הוצגה הבקשה ע"י לשכת התכנון.
 2. הועדה שמעה את היועץ השמאי, דנה בבקשה, והחליטה לחזור על החלטת ועדת ההתנגדויות.
 9. בהמשך לאמור לעיל, השמאי היועץ לועדה המחוזית דאז שלח מכתב מתאריך 06.5.07 לפיו תיקון טבלאות האיזון וההקצאה החדשות לא נערך בהתאם להנחיות השמאי מתאריך 09.07.06 וכי אין הסבר מספק לגבי השווי במצב הקיים ובמצב היוצא. כמו כן צוינו ליקויים נוספים שיש לתקן בטבלאות.
 10. ממזכרו ומכתבו של השמאי היועץ לועדה המחוזית מהתאריכים 13.06.07 ו- 17.06.07 בהתאמה, עולה כי טבלת האיזון וההקצאה תוקנה והיא ניתנת לפרסום וכי יש לדרוש מהשמאי של התכנית להעביר את הטבלאות עם הסברים מסודרים.
 11. בתאריך 16.07.07 התקבלה הודעה מטעם מהנדס הועדה המקומית כי נשלחו ההודעות לפי סעיף 106 (ב) לחוק לעניין תיקון טבלאות האיזון וההקצאה.
 12. במכתב מתאריך 31.03.08 של השמאי היועץ לועדה (מר ליפה) נכתב כי:
 - א. לאחר קיום ישיבות עבודה התקבלו ביום 24.03.08 עדכונים ללוחות השומה. לטבלאות צורף רישום זכויות מסודר על בסיס נסחים מיום 13.11.07.
 - ב. חל שינוי בתכנית שהינו: הוצאת חלק מחלקה 8/8895 ע"ש סוהיר יוסף (בשטח של 922 מ"ר) מתחום התכנית ובנוסף עפ"י תכנית מאושרת ק/מק/3230 אושרה תחנת דלק. כתנאי להוצאת היתר לתחנת הדלק חתמו הבעלים על ייפוי כוח נוטריוני ביום 25.07.02 אשר בו הם מאשרים כי חלק מחלקה 8 מצידה הדרומי/מזרחי והצפוני יופרש לדרך. כמו כן ציין השמאי כי השטח הנדון מיועד לדרך ולא נהנה מהקצאת זכויות ולכן אין הצדקה להכלילו בשטח התכנית. אולם, מאחר ומדובר בנקודה משפטית ומאחר וטענת בעלי החלקה היא לשווי של מליון דולר לערך, יש צורך באישור היועצת המשפטית לועדה המחוזית.לנושא המקדמים מציין השמאי היועץ, כי הללו מקובלים עליו כשם שאושרו במזכרו של השמאי היועץ לועדה מתאריך 13.06.07. לסיכומו של עניין, מציין השמאי היועץ לועדה כי לאחר אישור הטבלאות ובשל הוצאת חלק משטח תחנת הדלק מהתכנית כפי שהוא מציע, יש לשקול באם לפרסם את התכנית מחדש להתנגדויות.
 - ג. במכתב נוסף מאותו היום, מציין השמאי כי בסיכומו של עניין נראה שאין בעיה להוציא את המגרש מתחום התכנית, לאור קיום ההתחייבות שניתנה ב- 25.07.02 להפרשת דרך במגרש 8/1 חלקה 8895/8 שהוגדרה כ"דרומית מזרחית צפונית של המגרש".
 - ד. כמו כן מציין היועץ השמאי לועדה המחוזית כי בבדיקה מחודשת של התכנית התעוררו נושאים נוספים המחייבים דיון מחודש עם שמאי התכנית מר יוסף כנענה.
 13. במכתב נוסף של השמאי היועץ לועדה מתאריך 14.04.08 מציין השמאי היועץ לועדה במכתבו כי אין מניעה מלאשר את התכנית בכפוף ל:
 - א. הטלת עלויות בנית קיר אקוסטי החוצץ בין המגרשים לבין כביש 531 על המועצה המקומית.
 - ב. חזית המגרש של תחנת הדלק, מגרש 8/1 (בחלקה 8 גוש 8895) תוצא מהתכנית. הוצאת חזית המגרש ע"ש סוהיר יוסף הינה בהתחשב בהתחייבויות מתאריך 25.07.02 להפרשת דרך במגרש 8/1 חלקה 8895/8 שהוגדרה כ"דרומית מזרחית צפונית של המגרש". בנסיבות אלו אין הצדקה לדעת השמאי היועץ לועדה המחוזית למתן קרקע חלופית בגין שטח המגרש שדבר הפקעתו היווה תנאי מוקדם למיקום תחנת הדלק ואין סיבה להכליל שטח זה בתחום התכנית.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2008018 לתאריך ישיבה מיום 22.6.2008

14. במכתב מתאריך 10.06.08 של השמאי היועץ לועדה התקבלו המלצותיו הסופיות לגבי התגובות שהתקבלו במסגרת סעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבניה.
15. בנוסף, בתאריך 24.09.08 העביר השמאי היועץ לועדה השלמות והבהרות נוספות לחוות הדעת.

ג. החלטה:

לאחר ששמעה את המתנגדים, בחנה את התגובות לפי סעיף 106 (ב) בנושא השמאי ואת המלצות השמאי היועץ לועדה בנושא זה, וכן בחנה את כל החומר שהונח לפניה מחליטה הועדה כדלקמן:

1. בהיבטים התכנוניים -

בבחינה כוללת של התכנית סבורה הועדה כי חשיבותה של התכנית להתפתחות ולהגדלת היצע יח"ד בג'לגוליה הינה רבה. כמו כן הבניה המבוקשת משתלבת באופי הבניה הקיים ועשויה לתת מענה אמיתי למצוקת הדיור הקיימת ביישוב. על חשיבות נושא זה גם עמדה הועדה המחוזית בהחלטתה מתאריך 19.06.02 להפקיד את התכנית הנדונה. עם זאת, ועל מנת שהתכנית תבטיח מענה ראוי לתושבי המקום כמו גם לשטחים בהם היא גובלת סבורה הועדה כי יש לערוך את התיקונים הבאים בתכנית:

(א) בנושא הקו הכחול של התכנית – נושא זה קשור, בין היתר, להיבט השמאי בתכנית והוא הובא להכרעה בפני הועדה במסגרת המלצות השמאי היועץ לועדה להוצאת חזית המגרש של תחנת הדלק שהינה ביעוד דרך, בבעלות מר סוהיר יוסף, מהקו הכחול של התכנית. הועדה, לאחר בחינת מכלול שיקולים תכנוניים, סביבתיים ושמאיים, מחליטה שלא לאמץ את המלצת השמאי היועץ לועדה ולהותיר את שטח הדרך במגרש 8/1 חלקה 8895/8 שהוגדר כחלקה "דרומית מזרחית צפונית של המגרש" בתחום הקו הכחול של התכנית. הועדה סבורה כי מדובר בשטח הנמצא בכניסה ליישוב גלגוליה, וראוי שבתכנית בקנה מידה המוצע, תיבחן חטיבת הקרקע בכללותה, מתוך ראיה כלל יישובית, וחלק זה מאפשר את הרחבת הכניסה בצורה הולמת ליישוב. בהיבט השמאי, הייעוד של חלק זה הינו כאמור בפתיח החלטה זו סעיף ב.13 לעיל הפרשה לדרך, לגביה קיימת התחייבות של בעל הזכויות בקרקע.

מענה זה לעיל גם ניתן בהמשך למכתב של עו"ד בצלאל גרוס בשם הגב' סוהיר יוסף ראבי מתאריך 18.06.08 בו ביקש להשמיע את טענותיו בפני הועדה בע"פ לענין הקצאה של שטחים חלופיים בטבלת האיזון והתעלמות מתכנית ק/מק/3230 ושינוי היעוד של שטחים מתחנת הדלק לצרכי ציבור. לענין זה ייאמר כי הועדה בחנה באופן מעמיק את טענת המתנגדת, הועדה גם פרטה את עמדת השמאי היועץ לועדה בנושא והחליטה כאמור בנושא כאמור בסעיף זה לעיל.

(ב) ביוב - לעת הפקדת התכנית המט"ש נשוא הדיון היה מט"ש חורשים, אלא שהנסיבות השתנו כמתואר להלן: ממכתב ראש המינהל לפיתוח תשתיות ביוב במשרד התשתיות, המהנדסת המחוזית לבריאות הסביבה במשרד הבריאות ומנהל מחוז המרכז במשרד להגנת הסביבה לראש המועצה האזורית וכן לראש המועצה המקומית גלגוליה לראש המועצה המקומית כפר ברא עולים הדברים הבאים: מט"ש חורשים לא מפיק קולחים באיכות העומדת בדרישות החוק ומהווה מפגע ריח חזק ביותר לתושבי האזור ולנוסעים בכביש 6 ואף קיימת סכנה למי התהום באזור. לכפר ברא ולגלגוליה יש תכניות להרחבה המחייבות אותן במציאת פתרון לטיפול בחלק משפכייהן במתקן האזורי האחר – מט"ש דרום השרון המזרחי. בנוסף לכך תכניות ההרחבה של גלגוליה מתקרבות למט"ש חורשים ומעוכבות בשל הסיכונים לחשיפה למטרדים. לנוכח קרבת המט"ש למגורים והמפגעים שהוא יוצר ולאור קיומו של מתקן אזורי שאמור לעבור הרחבה ושדרוג, המשרד לא מצא מקום להמשך פעילותו ולפיכך ביקש לפעול לביטול המט"ש הקיים וחיבור השפכים למט"ש דרום השרון

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2008018 לתאריך ישיבה מיום 22.6.2008

מזרחי. מתקן דרום השרון מזרחי מתוכנן להפיק קולחים באיכות שנקבעה ע"י ועדת ענבר, כאשר מאגר חורשים יוכל לשמש לאיגום הקולחים ממט"ש שרום שרון מזרחי.

לאור האמור לעיל יש לתקן את הוראות התכנית כדלקמן:

1. יש להטמיע את ההתניות שנקבעו בהחלטת מליאת הועדה המחוזית בתכנית ק/3300 מתאריך 11.02.08 אשר נקבעו לאחר תיאום שנערך עם משרד הבריאות כדלקמן:

- א. תנאי למתן תוקף: הצגת הסכם עם המועצה האזורית דרום השרון/ החברה הכלכלית לחיבור למט"ש דרום השרון המזרחי.
- ב. תנאי למתן תוקף: אישור בכתב מהמועצה האזורית דרום השרון כי ביצוע ההרחבה והשדרוג למט"ש דרום השרון המזרחי החל בפועל.
- ג. תנאי למתן תוקף: יש להטמיע את הוראות המעבר לתמ"א / 34 / ב / 3, עפ"י הנחיית לשכת התכנון.
- ד. תנאי להוצאת היתר בניה: חיבור בפועל של מועצה מקומית גילגוליה למט"ש דרום השרון לאחר הפעלתו במתכונת החדשה והמשודרגת.

2. **כל יתר ההתניות בתכנית נותרות בעינן, לרבות - תנאי למתן תוקף לתכנית הכנת נספח ביוב בו גם יסומנו רדיוסי המגן, לאישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.**

(ג) ניקוז – במסגרת התכנית הנדונה הוכן נספח ניקוז אשר הופקד יחד עם מסמכי התכנית. החשיבות של נספח הניקוז, בין היתר, נובעת מקרבת השכונה המתוכננת לחל קנה. על חשיבות זו גם עמדה הועדה המחוזית בהחלטתה מתאריך 19.06.02 להפקיד את התכנית בקביעתה כי "התכנית תתואם עם תכנית הניקוז של נחל קנה, כפי שפורסמה ברשומות". בהתאם לאמור לעיל לעניין מיקום התכנית בקרבת הנחל ועל מנת להבטיח כי ניתנו הפתרונות הראויים בהיבט הניקוז, מחליטה הועדה כי **תנאי למתן תוקף בתכנית הינו אישור נספח הניקוז ע"י רשות הניקוז.**

(ד) תחבורה, קווי בנין ומיגונים אקוסטיים

1. **קווי הבנין מכביש 531 ומיגון אקוסטי ועלויותיו** – בנושא קווי הבנין, בהחלטתה של הועדה המחוזית מתאריך 19.06.02 נקבע כי "קו הבנין המוצע בתכנית מכביש 531 הינו 40 מ' מציר הדרך. במידה ותידרש הקלה ממליצה הועדה בפני המועצה הארצית לקו בנין זה". בנושא מיגונים אקוסטיים קבעה הועדה המחוזית בהחלטתה מתאריך 19.06.02 כי "תנאי למתן תוקף – הגשת נספח אקוסטי מכביש 531 לאישור המשרד לאיכה"ס". בתאריך 26.02.04 דנה ועדת המשנה לקוי בנין וקבעה כדלקמן:

1. הנושא יוחזר לדיון בועדה לקווי בניה לאחר בדיקה אקוסטית שתעשה על יד יועץ אקוסטי, הבדיקה תועבר לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה.
2. במסגרת הבדיקה האקוסטית תיבדק האפשרות להגדלת קו הבנין.

- עמדת המשרד להגנת הסביבה במכתבו מתאריך 18.08.05 לנושא המיגונים האקוסטיים, לאחר שעיינ בדו"ח האקוסטי שצורף לתכנית בהמשך החלטת ועדת ההתנגדויות מתאריך 20.05.04, היתה כאמור כדלקמן:

1. "בהתבסס על נפחי התנועה שנלקחו בחו"ד שהוגשה, הפתרון להפחתת הרעש שהומלץ מקובל.
2. במידה ומתוכננת הצטלבות הכבישים ע"י גשר של כביש מס' 5233 כפי שמוזכר בדו"ח יש לעדכן את הפתרון של המיגונים האקוסטיים ע"י תוספת

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2008018 לתאריך ישיבה מיום 22.6.2008

- מיגון אקוסטי בגובה של 3 מ' לאורך הגשר. יש לוודא קבלת התחייבות של מע"צ לביצוע הקיר האקוסטי לאורך הגשר.
3. הקיר האקוסטי יהיה בעל מסה של 25 ק"ג/מ"ר (אין צורך ב- 50 ק"ג/מ"ר כפי שמופיע בחוות הדעת).
4. חדרי המגורים במקביל לכביש ובנציב אליו מקומה 3 ומעלה יקבלו מיגון אקוסטי דירתי בחזיתות המבנים".
5. יש לציין בנוסף שנפחי התנועה שנלקחו בחשבון בכביש 531 נמוכים יחסית לקטעי הכביש האחרים שעברו בדיקות במסגרת תכניות לכביש 531 ולכן יש להגיש באופן רשמי את הנתונים שנלקחו בחשבון ולעדכן מי הוא הגורם האחראי על תכנון התנועה בקטע זה.

בהמשך לכך, דנה הועדה לקווי הבנין בתכנית בישיבתה מתאריך 29.09.05 והחליטה כדלקמן: לאחר שהוצגה בפני חברי הועדה חו"ד חיובית של המשרד להגנת הסביבה בנוגע לדו"ח האקוסטי, מחליטה הועדה כלהלן:

1. לאשר הקלה לקו בנין לאזור מגורים ג' 40 מ' מציר דרך פרברית מהירה מס' 531 (10 מ' משפת הדרך).
2. בהוראות התכנית ייקבע כי מיגון אקוסטי מדרג מס' 531, במידה וידרש, ייעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

לאור האמור לעיל מחליטה הועדה כי תנאי למתן תוקף לתכנית הטמעת הנחיות המשרד להגנת הסביבה בהוראות התכנית. יש לתקן את הוראות התכנית כדלקמן:

1. יש לסמן את קו הבנין לאזור מגורים ג' 40 מ' מציר דרך פרברית מהירה מס' 531 (10 מ' משפת הדרך), כפי שאושר בועדה לקווי הבנין.
2. יש להוסיף סעיף לנושא המיגון האקוסטי בהתאם להחלטת ועדת קווי הבנין כדלקמן: "מיגון אקוסטי מדרג מס' 531, במידה וידרש, ייעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו."
3. **אקוסטיקה** - יש לתקן את מסמכי התכנית כדלקמן:
 - א. יש לעדכן את הפתרון של המיגונים האקוסטיים ע"י תוספת מיגון אקוסטי בגובה של 3 מ' לאורך הגשר (כתוצאה מהצטלבות הכבישים ע"י גשר של כביש מס' 5233). יש לוודא קבלת התחייבות של מע"צ לביצוע הקיר האקוסטי לאורך הגשר.
 - ב. הקיר האקוסטי יהיה בעל מסה של 25 ק"ג/מ"ר (אין צורך ב- 50 ק"ג/מ"ר כפי שמופיע בחוות הדעת)
 - ג. חדרי המגורים במקביל לדרך 5233 ובנציב אליו מקומה 3 ומעלה יקבלו מיגון אקוסטי דירתי בחזיתות המבנים.
4. **קווי הבנין מדרג 5233** - בהתאם להחלטתה של הועדה המחוזית מתאריך 19.06.02 יש לסמן את קווי הבנין של דרך 5233 בדרומה של התכנית. התכנית הנדונה גובלת בתכנית מח/ 126 שינוי ג', תכנית בתוקף מתאריך 26.4.99, אשר משלימה את תכנית תמ"א/ 14/ 30 (המתווה את דרך 531) בכך שקובעת דרך גישה לבית העלמין של חגור וכן קובעת שייבנה גשר על דרך 5233 בחצייתו מעל דרך 531.
5. למען הסר ספק, ועל מנת להבטיח את התיאום בין התכנית הנדונה לבין מח/ 126 שינוי ג' לעניין מרחקים של מגרשי המגורים (שמספרם 146, 148, 150, 152-156) מהגשר המאושר וכן מצומת הדרכים 531 ו- 5233, התכנית תועבר לבחינת יועצת התחבורה של הועדה המחוזית לנושא זה, כתנאי למתן תוקף לתכנית.
6. **לטענה כי דרך 531 ודרך 5233 בקטעים שבתחום התכנית, מאושרות בתכנית מס' תמ"א/ 31/ א/ 14 בתוקף מ- 16.12.95 ומח/ 126 / ב בתוקף המהווה השלמה לתמ"א/ 31/ א/ 14 וקובעת בין היתר, דרך גישה לבית העלמין של חגור וכן קובעת שייבנה גשר על דרך 5233 בחצייתו מעל דרך 531 -**
- ככל שיועצת התחבורה תאשר כי קיימת התאמה וכי הובטחו המרחקים הראויים למימוש התכנון המוצע במסגרת תכנית מח/ 126 שינוי ג' שבתוקף, תראה הועדה בכך כאישור לנושא התחבורתי הנדון.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2008018 לתאריך ישיבה מיום 22.6.2008

- ככל שיועצת התחבורה של הועדה המחוזית לא תאשר התכנון בתכנית, יתעורר צורך בשינויים בתכנית לרבות חשש לפגיעה במגרשים שצוינו לעיל, תוחזר התכנית לדין בוועדה.

(ה) יתר ההתניות כפי שנקבעו בהחלטות קודמות בתכנית הנדונה יישארו על כנן והן תקפות להמשך קידומה ומימושה של התכנית.

2. לגבי ההיבטים השמאיים ומענה לתגובות לפי סעיף 106 (ב) בנושאים שמאיים.

כאמור, היבטיה השמאיים של התכנית נבחנו מספר פעמים ע"י השמאים היועצים לוועדה המחוזית. בתאריכים 10.06.08 נמסרו לוועדה המלצות השמאי היועץ לוועדה בהתייחס לתגובות לפי סעיף 106 (ב) וכן התקבלו השלמות של המלצות השמאי בתאריך 24.09.08.

להלן מענה מפורט לתגובות המתנגדים (סעיף 106 (ב) – לאחר פרסום הטבלאות -

ראשית, תוך כדי בדיקה נוספת של טבלאות האיזון נמצא ע"י השמאי היועץ לוועדה כי יורשי אבו חגילה פאיק בעלי חלק מחלקה 10 גוש 8895 קיבלו מגרשי תמורה בצורה לא שוויונית. מגרשי התמורה שהוקצו להם הינם: 56, 76, 88 (אבו חגילה עמאד); 77, 78, 86 (אבו חגילה עזמי); 74, 75, 89 (אבו חגילה עאוני) ו- 87, 166 (אבו חגילה פאיק).

לנוכח האמור לעיל ההקצאה הפנימית בין היורשים מחייבת תשלומי איזון. ביום 24.09.08 שמאי התכנית המציא לידי השמאי היועץ לוועדה טבלת איזון משלימה. שמאי התכנית קבע שווי של 1204 למ"ר קרקע. עפ"י עמדת השמאי היועץ לוועדה המחוזית קביעת שמאי התכנית מקובלת עליו והופעל שיקול דעת מקצועי. לאור האמור לעיל מחליטה הועדה כי תהייה בידי המתנגדים אפשרות להגיב להחלטה זו בנושא תשלומי האיזון תוך 21 יום מקבלת החלטה זו. במידה ותהייה תגובות נוספות, הן תועברנה לבדיקת השמאי היועץ לוועדה לעיונו טרם הכרעה סופית בנושא.

א. תגובת עו"ד באסל ראבי, בשם ראבי סוהיר יוסף, בעל זכויות בחלק מחלקה 9 גוש 8895 -

לטענה כי קיימים ליקויים יסודיים בתכנית ובטבלאות וביניהם התעלמות מהכללת חלק משטח המיועד לתחנת דלק מאושרת בתכנית ק/מק/ 3230 וכי יש לערוך אומדן השווי היחסי ולתקנו כמפורט לחוות הדעת של שמאי המתנגדים ולהקצות למתנגד מגרשי מגורים וכי יש לתקן את שווי המגרשים המסחריים לפי מקדם של 1.4 במקום 1.125 – ראו מענה בסעיף ג.1.א לעיל, לעניין קיומו של הליך 106 (ב) בנושא זה.

ב. תגובת מר תייסיר רדא אבו חגלה, בעל זכויות בחלק מחלקה 5 גוש 8895 -

1. **לטענה כנגד אחוז ההפקעה הגבוה 41.24% ובעיקר ביחס לחלקה סמוכה – לדחות את הטענה -** הועדה מאמצת את עמדת השמאי היועץ לוועדה לפיה שיעור ההפקעה נבחן ביחס למצב נכנס מול מצב יוצא וכן נבדקה היחסיות מול חלקות אחרות ונמצאה הוגנת כלפי כל בעלי החלקות השונות.

2. **לטענה כי לרשות הפיתוח אין כל זכות בחלקה 5 וזאת בהתאם לנסח טאבו מצורף – לדחות את הטענה -** הועדה מאמצת את עמדת השמאי היועץ לוועדה לפיה הבעלים הרשומים בנסח הינם 50% עומר מותקאל אברהם אבו חגלה ו- 50% רשות הפיתוח (קיים הסכם מכר לפרטיים).

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2008018 לתאריך ישיבה מיום 22.6.2008

3. **לטענה כי בתכנית מסומן ואדי שלא קיים במקום אלא רחוק מחלקה 5 וכי ככל שרשות הנחלים והמועצה מעוניינות להעביר את הוואדי לתוך חלקה 5 הם מתנגדים – לדחות את הטענה - בהתאם להמלצת השמאי היועץ לועדה, הרי שתוואי הוואדי על פי המצב הקיים עובר דרך חלקה 5 ואולם תוואי זה לא נכלל במגרשי התמורה.**

4. **לטענה כנגד רישום לקוי בלוח ההקצאות – בהתאם לבדיקת יועץ השמאי לועדה בלוח ההקצאות מצוינים יורשי רדא.**

ג. תגובת גב' רימה יוסף מיתקאל, בעל הסכם להעברת זכויות בחלקי חלקה 8 גוש 8895 -

לטענה כי מגרשי תמורה 149 ו-151 לא מוקמו בצמוד ליתר המגרשים ומרוחקים מהמשבצת שקיבלה המתנגדת עפ"י תשריט החלוקה הנ"ל ולטענה כי מהזכויות הכלליות של החלקה חסרים 2 דונם וזאת מעבר לשיעור ההפקעה לשטחי ציבור – לקבל את הטענה בחלקה - לטענה לנושא אי שמירת מגרש התמורה עפ"י תשריט החלוקה של חלקה 8 החתום ע"י היוורשים, הועדה מאמצת את עמדת השמאי היועץ לועדה לפיה לאחר ביצוע הקצאה מחודשת, הרי שמגרשי התמורה מוקצים כולם בחלקה 8, והמגרשים סמוכים זה לזה.

לטענה בנושא מגרשים 149 ו-150, הועדה מאמצת את המלצת השמאי היועץ לועדה המחוזית, הרי שהמגרשים אכן מוקצים רחוק ממשבצת הקרקע המיועדת למתנגדת אך לאחר הקצאה מחודשת שנערכה ע"י שמאי התכנית המתנגדת קיבלה מגרשי תמורה אחרים, כלומר מגרשים 149 ו-150 לא מוקצים יותר למתנגדת. לטענה בנושא חוסר 2 דונם, הועדה מאמצת את המלצת השמאי לפיה השטח החסר מהווה חלק בדרך 531 שטח זה הינו מחוץ לגבולות התכנית הנדונה ועל כן אינו אמור להיכלל בה .

ד. תגובת מר יוסף מתקאל חג'לה, בעל הסכם להעברת זכויות בחלקי חלקה 8 גוש 8895 -

לטענה כי מחצית מהמגרשים 158 ו-159 מרוחקים משני המגרשים האחרים ולא במקום שנקבעו הזכויות בהתאם למגרש 8/4 עפ"י תשריט החלוקה ולטענה כי מהזכויות הכלליות של החלקה חסרים 2 דונם וזאת מעבר לשיעור ההפקעה לשטחי ציבור ולטענה כי ארבעת מגרשי תמורה שקיבל 150, 152, 158 ו-159 לא סימטריים בגודל ובצורה ולכן יש פגיעה בערך המגרשים וכן באחוזי הבניה בקוי בנין סימטריים וראויים – לקבל את הטענה בחלקה - הועדה מאמצת את עמדת השמאי היועץ לועדה לפיה ההקצאה בכל חלקה 8 שונתה, ומגרשי התמורה מהווים רצף תכנוני. לנושא חוסר ב- 2 דונמים, הרי ש הועדה מאמצת את המלצת השמאי לפיה השטח החסר מהווה חלק בדרך 531 שטח זה הינו מחוץ לגבולות התכנית הנדונה ועל כן אינו אמור להיכלל בה. לטענה בנושא אי סימטריות של מגרשי התמורה בגודל ובצורה, הועדה מאמצת את המלצת השמאי לפיה, מגרשים 150 ו-152 לא מוקצים למתנגד ומגרשים 158 ו-159 הם סימטריים.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2008018 לתאריך ישיבה מיום 22.6.2008

ה. תגובת עו"ד פריג' עאדל, בשם גב' שהוואן זכיה אסמאעיל (מגרש 57) וגב' חג'לה אמאל, המחזיקות בחלקי חלקה 10 גוש 8895 -

לטענה כי בטעות נרשם מגרש 57 (ששטחו 541 מ"ר) על שם יורשי המנוח אברהים חג'לה ומגרש 52 (ששטחו 411 מ"ר) נרשם על שם גב' שהוואן וכי הרישום המוטעה יגרום לסכסוך וכי המתנגדות מסכימות להחזיר את המצב לקדמותו בכך שמגרש 57 יירשם על שם הגב' שהוואן ומגרש 52 יירשם על שם יורשי המנוח חג'לה אברהים - לקבל את הטענה - בהתאם להמלצת השמאי ומכתבו הרי שהבקשה אושרה ובוצעה החלפה בין המגרשים. יש לוודא כי מסמכי טבלאות האיזון מאמצים החלטה זו לעת מתן תוקף לתכנית.

ו. תגובת עו"ד תאופיק ביאדסי בשם יורשי המנוח תאופיק פאיק אבו חג'לה, בעל זכויות בחלק מחלקה 10 גוש 8895 -

1. **לטענה כי התכנית מתעלמת ממגרש 85 ששטחו 427 מ"ר, אשר עפ"י המצב הקיים הוא בחזקתו של מר מוחמד אבו חג'לה מיורשי רדא בו חג'לה, כאשר מחצית מהמגרש נמצא בתחום חלקה 10 ומחציתו בתחום חלקה 11 - בהתאם להמלצת השמאי היועץ לועדה הרי שלא אותרו בנסח רישום של 4 בעלים שסך חלקם 10000/41806. (שהוא כגודלו של המגרש עליו מדברים המנתגדים). עם זאת סבורה הועדה כי ככל שיובאו נסחים בהם המידע שונה, יש לתקן את טבלאות האיזון. בהתאמה, יש לתקן את המסמכים לעת מתן תוקף בפועל לתכנית.**

2. **לטענה כי על פי המוסכם מגרש 85 נמצא בחזקה ובשימוש יורשי רדא אבו חג'לה ומגרש 79 בחזקה ובשימוש יורשי פאיק אבו חג'לה וכי בטבלה נשמט מגרש 79 כרשום על שם יורשי המנוח פאיק אבו חג'לה ובמקום נרשם עומר מתקאל אבו חג'לה, שאין לו זיקה למגרש 79 - לדחות את הטענה - הועדה מאמצת את המלצת השמאי היועץ לועדה לפיה מגרש 79 מוקצה עפ"י טבלת האיזון ליורשי רדא מתקאל אבו חג'לה הבעלים בחלקה 5 הגובלת בחלקת מקור 10 בה נמצא מגרש 79, זאת בניגוד לנטען למתנגדים כי מגרש 85 הוקצה ליורשי רדא מתקאל אבו חג'לה. מגרש 85 מוקצה לעומר מתקאל אבו חג'לה אשו הינו הבעלים של חלקה 11, מגרש 85 נמצא על חלקות מקור 5 ו-10. מגרש 79 לא הוקצה למתנגדים ולא נשמט מהטבלה.**

3. **לטענה כי יש להפריד את מגרש 166 אשר התקבל כפיצוי (על הריסת מבנה ותשתית חשמל) מיתר הזכויות הרשומות בטאבו, כך שמגרש 166 הינו בנוסף לזכויות בחלקה 10 - לדחות את הטענה - בהתאם להמלצת השמאי היועץ לועדה הרי שעניין קבלת פיצויים אינו רלוונטי לטבלאות האיחוד והחלוקה, כאשר הרלוונטיות היחידה הינה לזכות הקניינית בשני המצבים התכנוניים שבמקרקעין.**

ז. תגובת מר יוסף מוחמד אוסרוף, בעל זכויות בחלקה 7 בגוש 8895 -

לטענה כי על חלקה 124 בנוי מזה 25 שנים בית בו המתנגד ומשפחתו מתגוררים וכן מחסן (חנות) ממנו הם מתפרנסים וכי כל פעולה בנכס תהווה פגיעה בזכויות המתנגד - לדחות את הטענה - הועדה מאמצת את המלצת השמאי היועץ לועדה לפיה תשלום האיזון שעל המתנגד לשלם ליורשי אברהים אבו חג'לה בגין שטח של 169 מ"ר (במצב נכנס, לאחר הפקעה, שטח החלקה הינו 1877, ואילו שטח מגרש התמורה הינו 2046 מ"ר) לפי \$120/ מ"ר הינו סביר. הועדה סבורה כי אין בכל אלה כדי לפגוע בזכויותיו של המתנגד. מעבר לכך, הרי שהמתנגד לא מפרט בהתנגדותו את מהות הפגיעה בזכויותיו.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2008018 לתאריך ישיבה מיום 22.6.2008

ח. תגובת מר ענתבאוי אחמד, בעל זכויות בחלקה מס' 5 בגוש 8895 -

לטענה כנגד השינויים והתיקונים שנערכו במסמכי התכנית, מאחר ושינויים אלו פוגעים בזכויות ושטח שבבעלות המתנגד הפך לשטח ירוק, דבר הפוגע בערך החלקה וביכולת השימוש בה למגורים – לדחות את הטענה. הועדה מאמצת את המלצת השמאי היועץ לועדה לפיה המתנגד אינו מופיע כבעלים ולכן אין לקבל את התנגדותו ובכל מקרה המגרשים שהוקצו לו 32 ו-34 לא גובלים בשצ"פ. במידה ויעביר המתנגד מסמכים אשר מוכיחים את בעלותו בשטח, תתקן הטבלה כאמור בהתאם.

ט. תגובת מר עביר יוסף מיתקאל חגלה, בעל הסכם העברת זכויות בחלקי חלקה 8 גוש 8895 -

לטענה כי שלושת מגרשי התמורה שקיבל המתנגד, 147, 148, 145 הועברו ממקומם הטבעי וכי צריכים להיות צמודים ליתר המגרשים שקיבל המתנגד (126, 127, 128, 141, 142, 143) ולטענה כי מגרשים אלה לא נכללים במשבצת לפי תשריט החלוקה ו/או ההסכם ולטענה כי מהזכויות הכלליות של החלקה חסרים 2 דונם וזאת מעבר לשיעור ההפקעה לשטחי ציבור – לדחות את הטענה - הועדה מאמצת את המלצת השמאי היועץ לועדה לפיה ההקצאה בחלקה 8 תואמת הסכם קודם עליו חתומים הצדדים (יורשי חלקה 8) לרבות המתנגד שהונח לפני שמאי התכנית ושמאי היועץ לועדה המחוזית, במסגרתו המגרשים לא צמודים זה לזה ועפ"י תשריט ההקצאה בתכנית הנדונה המגרשים שהוקצו תואמים את העקרונות ההסכם המקורי. לטענה לחוסר ב-2 דונם מעבר לאחוז ההפקעה לשטחי ציבור, הרי ש הועדה מאמצת את המלצת השמאי לפיה השטח החסר מהווה חלק בדרך 531 בתכנית מאושרת שטח זה הינו מחוץ לגבולות התכנית הנדונה ועל כן אינו אמור להיכלל בה.

3. מענה מפורט להתנגדויות מקוריות שהוגשו לתכנית, ככל שלא נענו לעיל :

א. התנגדות מר פאיק עודה, ראש המועצה גלגוליה -

1. לטענה לליקויים טכניים לפיהם התכנית הנדונה לא שומרת על זכויות המועצה המקומית וזכאותה לשטחים הציבוריים בשיעור של 40% וכי יש להקצות לבי"ס שטח של 12 דונם ולא 9 דונם - הועדה סבורה כי התכנית מהווה מכלול הולם באיזון בין הצרכים ובין האפשרויות שעמדו בפני המתכננים בנסיבות הבעלויות הקיימות בשטח התכנית.

2. לטענה כי טבלאות האיזון לא משקפות את המצב לאמיתו ולא כוללת את בעלי הזכויות וכי יש לתקן את הטבלאות וכי לדוגמא התכנית מתעלמת מקיומה של דירה ומחסן בשטחה – לקבל את הטענה-כאמור בעקבות התנגדותה של המועצה המקומית, הרי שזו הגישה טבלאות מעודכנות שנבחנו מספר פעמים, תוקנו, קיבלו את אישורו של השמאי היועץ לועדה, מוסכמות על המועצה המקומית והעומד בראשה ונשלחו לתגובה לפי סעיף 106 (ב).

3. לטענה כי על כביש 5233 (המוביל לכפר ברא) להיות ברוחב של 30 מ' ולא 20 מ' כפי שמוצע וכי קווי הבנין יותאמו למצב הקיים בשטח – נושא קווי הבנין מדרך 5233 ניבחן כאמור בפתח החלטה זו.

4. לטענה כי השטח הציבורי שהופרש משטח התחנה עומד על 25% בלבד וכי שטח תחנת הדלק מאושר במסגרת תכנית ק/מק/ 3230 – לדחות את הטענה - שטח התחנה יכלל בשטח התכנית, כאמור בהחלטה זו סעיף ג.1. (א) בה החליטה הועדה שלא להוציא את מגרש 8/1 משטח התכנית הנדונה.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2008018 לתאריך ישיבה מיום 22.6.2008

5. **לטענה כי יש לערוך תיקונים בתוואי נחל קנה ולשמור על קווי בנין לאור עובדת קיומם של בניינים ותכנית מוצעת בחזית הצפונית הסמוכה לנחל – לקבל את הטענה בחלקה - ראו מענה בפתיח החלטה זו סעיף ג.1.ג (ג) לעיל.**

ב. התנגדות עו"ד חגי אברהמי, בשם תייסיר אבו חג'לה, בעל זכויות בחלקה 5 גוש 8895 -

1. **לטענה לעניין חוסר יידוע כלל היורשים בדבר קיומה של התכנית – לדחות את הטענה - התכנית פורסמה כדין ונשמעו התנגדויות מספר פעמים לרבות תגובות לפי סעיף 106 (ב).**

2. **לטענה כי השטחים הציבוריים מוצעים במרוכז במיקום אחד ובכך מביאים לחלוקה בלתי צודקת כלפי הבעלים המחזיקים ויביא לתביעות לפירוק שיתוף – לדחות את הטענה - התכנית הנדונה הינה ראויה מבחינה תכנונית ויש צורך בהפרשות לצרכי ציבור כפי שמוצע בתכנית. אין בידיה של הועדה לתת מענה ופתרון ייחודי לכל אחד מהבעלים כמבוקש אלא בחלקה חדשה כמוצע בתכנית.**

ג. התנגדות עו"ד ראבי עלה, בשם מר נידאל חגלה, בעל זכויות במגרש 108, חלקה 9 גוש 8895 -

לטענה כנגד העברת מגרש התמורה לחלקה 11 שכן המתנגד מעוניין כי כל המגרשים יהיו בחלקה אחת על מנת לשמור על ערכם לרבות לגבי מגרשים 97 – 101 ולטענה כי יש ליצור חלוקה לפיה זכויות המתנגד יוותרו במגרש 9 ויתר יוקצו במגרש 11 – לדחות את הטענה - כל שטח חלקה 9 (מצב קודם) בבעלות אחת, וכל מגרשי התמורה הוקצו בתחום החלקה, למעט חלק ממגרש 108 גולש לחלקת מקור מסי 11 אך עדיין מהווה רצף קרקע עם מגרשי התמורה האחרים.

ד. התנגדות חברת מע"צ -

1. **לטענה כי הסדרי התנועה לא מקובלים על מע"צ – ראו מענה בפתיח החלטה זו בנושא התחבורה.**

2. **לטענה כנגד הקלה בקו בנין ל- 40 מ' מציר דרך פרברית 531 וכי אישור ועדת המשנה לקווי בנין סותר את רוח חוק התכנון והבניה והתקבל בניגוד לעמדת המתנגדת – לדחות את הטענה - ראו מענה בפתיח החלטה זו סעיף ג.1.ג (ד) לעיל. מעבר לכך, וכפי שגם המתנגדת מציינת, הרי שהתאפשר לה להביע עמדתה בנושא במסגרת דיוני ועדת המשנה לקווי הבנין, אשר בחנה את עמדת המתנגדת ולא קיבלה אותה.**

3. **לטענה כי הוראות התכנית לא כוללות דרישה למיגונים אקוסטיים ולא ברורות המשמעויות הנדרשות למיגון עפ"י חוק וכי עלות הביצוע צריכה להיות מוטלת על יזם התכנית ובאחריותו – לקבל את הטענה בחלקה - ראו מענה בפתיח החלטה זו סעיף ג.1.ג (ד) לעיל.**

ה. התנגדות מר אחמד דיאב שתיווי, בעל זכויות בחלקי חלקה 5 גוש 8895 -

לטענה כי התכנית פוגעת בזכויות המתנגד בכך שגורעת שטח של קרקע החקלאית שבבעלותו עליה קיימים מבנים חקלאיים של גידול בע"ח מהם מתפרנס ואשר ניתן להם היתר ב- 08.06.99 לרבות התחברות לתשתיות – לדחות את הטענה - הועדה מאמצת את עמדת השמאי לפיה מענה שמאי התכנית בנושא הינו סביר. מענה שמאי התכנית עיקרו כי המתנגד אינו בעלים רשום בחלקה 5. הבעלים הרשומים על בסיס הנקוב בטבלאות שמאי התכנית הינו רדא מותקאל חגילה. אמנם ניתן היתר כדין למר אחד דיאב שתיווי, אך ורק בשל אישור הבעלים בקרקע בפני הועדה המקומית.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2008018 לתאריך ישיבה מיום 22.6.2008

1. התנגדות מר עבדאול כרים דריס עראר בעל זכויות חכירה בחלקות 38/2 38/4 בגוש 7506 ומחזיק בחלקה 12 גוש 8895 -

1. לטענה כנגד עבודות הטיית אפיק הנחל לעבר השטח הבנוי והמאוסר במסגרת תכנית אפ/ 39 וכי עבודות הניקוז נעשות משיקולים זרים על מנת להתחשב באדם אחד ולטענה כי השטח החקלאי שבגבול התכנית אמור להצטרף לתכנית ובכך להגדיל את שטח המגרשים וכי הטיית האפיק לא תאפשר הפיכת שטח השטחים לבניה – לדחות את הטענות - לנושא הניקוז בשטח התכנית, ראו מענה בסעיף ג.1. (ג) לעיל. מעבר לכך, מדובר בשטח שהינו מחוץ לקו הכחול של התכנית והועדה סבורה כי אין כל הצדקה להכלילו בתכנית הנדונה, הליך שיביא לסרבול ועיכוב ממושך של התכנית הנדונה.

2. לטענה כי נדרש צו הפסקת עבודה עד לבדיקת הנושא לעומקו – לדחות את הטענה - מעבר לעובדה כי בין הגשת ההתנגדות לבין קבלת ההחלטה הנדונה עבר משך זמן רב, ראו מענה בסעיף ג.1. (ג) לעיל.

2. התנגדות חברת כביש חוצה ישראל -

1. לטענה כי דרך 531 ודרך 5233 בקטעים שבתחום התכנית מאושרות בתכנית מס' תמ"א/ 31 / א/ 14 בתוקף מ- 16.12.95 ומח/ 126 / ב בתוקף מתאריך 26.4.99 המהווה השלמה לתמ"א/ 31 / א/ 14 וקובעת בין היתר, דרך גישה לבית העלמין של חגור וכן קובעת שייבנה גשר על דרך 5233 בחצייתו מעל דרך 531 וכי התכנית מתעלמת מתכנית מח/ 126 ב' וקובעת מגרשים למגורים בצמוד לגשר העתידי (10 מ' משפת הדרכים) ולצומת בין הדרכים וכי התכנית מתעלמת מהגישה היחידה לבית העלמין חגור וכי יש לבטל את מגרשי המגורים 146, 148, 150, 152 – 156 – ראו מענה בסעיף ג.1. (ד) לעיל.

2. לטענה כי התכנית מתעלמת משמירת על מרחקים המקובלים בתמ"א/ 3 – לדחות את הטענה - ראו מענה בפתיח החלטה זו סעיף ג.1. (ד) לעיל.

ח. התנגדות חברת דרך ארץ היווייז בע"מ -

טענות 1-2 זהות להתנגדות חברת כביש חוצה ישראל.

3. לטענה כי המתווה המפורט של התכנית משליך על יכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה להקמת גשר עילי וחושפת את החברה לתלונות ולתביעות בגין מטרדי רעש הנובעים מהקטנת קו הבנין האמור של המגרשים למגורים ולכן יש לשמור על המרחקים התקניים מתוואי דרכים 531 ו- 5233 ולבטל את המגרשים למגורים- ראו מענה בנושא התחבורתי בפתיח החלטה זו לעיל .

בכפוף לאמור לעיל ובכפוף להחלטותיה הקודמות בתכנית ולעריכת תיקונים בהנחיית לשכת התכנון מחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית.