

הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז מרכז
ועדת המשנה להתנגדויות
פרוטוקול לישיבת הת – 2003002 אשר התקיימה 12.01.2003

השתתפו ה"ה

לבנה אלונים	- מ"מ יו"ר ועדת התנגדויות
עו"ד רונית עמיאל, משרד המשפטים	- חברה
מיכאל גלפרין, משרד הבריאות	- חבר
ורד אדרי, משרד איכות הסביבה	- חברה
שלומי מיליטאנו, לשכת התכנון	- מזכיר הועדה
עו"ד אבי פורטן, יועץ משפטי לועדה המחוזית	
ליאור רגב, צוות מזרח לשכת התכנון	
רן שמל, יועץ תנועה ללשכת התכנון	

מרחב תכנון – מרכז

ממ/ 3149 – גבעת שמואל

(ועדת התנגדויות מיום 12.1.03)

מטרות התכנית:

1. ביטול חלק מגרש "חניה ציבורית", ביטול "דרך לביטול" וביטול "אזור מגורים ב".
2. קביעת "אזור מגורים מיוחד", "דרך מוצעת".
3. קביעת קווי בנין לפי תשריט.

השתתפו:

בני וידרריו, יו"ר ועדה מקומית מרכז
אדרי מוטי רייבמן, מהנדס ועדה המקומית מרכז
אדרי מנחם לאופר, עורך התכנית
גור פוקס, יועץ תנועה ליזם
עו"ד יוסי כהן, ב"כ יזם התכנית קאופמן
גד גינח, מתנגד
עו"ד יובל בדיחי, ב"כ המתנגד גינח
אדרי בת שבע רונן, מטעם המתנגד

הוחלט:

- א. בהתאם להודעת הועדה המקומית מרכז, הועדה המקומית לא נקטה בהליכי הפקעה כלשהם ביחס למקרקעין המיועדים לחניון ציבורי ע"פ תכנית ממ/ 853 משנת 1971. ככל הידוע המועצה המקומית הכשירה את השטח לחניון מבלי שבוצעה ההפקעה ומבלי שהתקבלו על כך האישורים הדרושים מאת בעל הקרקע.
כמו כן הודיעה הועדה המקומית כי אין ביכולתה לממש את הפקעת המקרקעין.
בנוסף, השתכנעה הועדה כי הפקעת השטח המיועד לחניון ציבורי בלבד תיפגע ביכולת לנצל את יתרת המגרש למגורים עד כדי מניעת היכולת לנצלה.
- ב. לאור כל זאת, השתכנעה הועדה כי אין מקום לחייב את הפקעת החניון הציבורי ועל כן נדרשת הועדה לבחון את התכנית וההתנגדויות שהוגשו לה לגופן.
- ג. לאחר שקיימה התייעצות עם יועץ התנועה של לשכת התכנון, מחליטה הועדה כלהלן:

1. ביטול החניה הציבורית עפ"י תכנית ממ/ 835 עלול שתגרום לפגיעה מסוימת בנוחות החניה הקיימת של דיירי הרחוב אולם בשקלול האינטרסים שבין הפגיעה בבעלים של חלקה 158, כמפורט בפתיח להחלטה זו והיעדר האפשרות המעשית להפקעה בפועל של השטח ובהתחשב בנסיבות הקיימות אל מול הפגיעה באפשרות החניה הנוחה של דיירי הרחוב, סבורה הועדה כי יש מקום לאשר את התכנית.

הועדה גם שמעה (כולל מפי יועץ התנועה של לשכת התכנון שביקר במקום) כי חלק מדיירי הרחוב אינם משתמשים בחצרותיהם לחניה, כפי שראוי היה, אלא חונים ברחוב.

הועדה שוכנעה כי גם אם היתה התכנית מתבטלת והבניה בחלקה 158 היתה מתבצעת עפ"י הוראות תכנית ממ/ 853, הרי שבהתחשב במגבלות הפיזיות של מגרש זה עפ"י תכנית ממ/ 853, סביר להניח שהיה צורך בגריעת לפחות 4 מקומות חניה בחזית החלקה כדי לאפשר גישה לחניה המיועדת ולתמרון רכב שירות, כך שמכלל 6 מקומות חניה (שהוצגו ע"י המתנגדים) בחזית מגרש 158, היו נגרעות 4 חניות ומכאן שהפגיעה והגריעה הממשיים צומצמו במידה ניכרת.

2. באשר לפגיעה בשטח המשמש כמעבר לרח' ז'בוטינסקי, מתקבלת ההתנגדות בחלקה. נספח התנועה המצורף לתכנית מסמן ניצול החלק המערבי של שטח זה לצורך תמרון לכלי רכב. מצילומים שצרפו המתנגדים עולה כי שטחי הנטיעות באזור זה מצויים בעיקרם בצד המזרחי של השביל, אשר עפ"י נספח התנועה הפגיעה בו מזערית.

אשר על כן, מחליטה הועדה לשנות יעוד קטע זה בדרום התכנית מדרך לדרך משולבת. להוראות התכנית יתווספו הנחיות לביצוע הדרך באופן שתהיה פגיעה מזערית בלבד בצמחיה הקיימת. כמו כן יצויין כי לא תינתן אפשרות מעבר לכלי רכב לרח' ז'בוטינסקי וכי מתן היתר בניה בחלקה 158 יהיה מותנה באישור תכנית פיתוח לדרך המשולבת אשר תדאג לשימור מרבי של הצמחיה הקיימת ומניעת מעבר כלי רכב לרח' ז'בוטינסקי.

3. באשר לפגיעה הנטענת בחלקת המתנגד מר ג'נאח, מתקבלת ההתנגדות בחלקה, קוי הבנין הצדדים יהיו 3.0 מ' ולא 2.7 מ' וקו הבנין האחורי 4.0 מ' ולא 5.0 מ'. קו הבנין המוצע לחזית – 4.0 מ' הינו סביר בבניה שאינה גבוהה ולאור מגבלות המגרש בתכנית המוצעת. הכניסה לכלי רכב למגרשו של מר ג'נאח אינה נפגעת ונשמרת.

ג. הועדה מחליטה לאשר את התכנית למתן תוקף, בכפוף לתיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטה דלעיל.

השתתפו ה"ה

לבנה אלונים
עו"ד רונית עמיאל, משרד המשפטים - חברה
ורד אדרי, משרד איכות הסביבה - חברה

שלומי מיליטאנו, לשכת התכנון - מזכיר הועדה
עו"ד אבי פורטן, יועץ משפטי לועדה המחוזית
דליה שיינבך, צוות צפון לשכת התכנון

מרחב תכנון – הדרים

הר/ 290 / 10 טז' – רמות השבים

(ועדת התנגדויות מיום 12.1.03)

מטרות התכנית:

- א. קביעת אזורים.
- ב. חלוקת מגרשים.
- ג. קביעת הוראות בניה.
- ד. ביטול דרך קיימת וביטול שצ"פ.
- ה. הרחבת דרכים קיימות וקביעת דרכים חדשות.

השתתפו:

רוטנברג דוד, בעלים
עו"ד דפנה ויינשטוק, ב"כ רוטנברג
אמיר וייסמן, מטעם צור גבריאלה
מיכאל כהן
דוד אפיק, ראש המועצה רמות השבים
אדרי דימיטרי מזו, מהנדס ועדה מקומית הדרים
אדרי גיורא הופמן, עורך התכנית
עו"ד אריאל יונגר, ב,כ ועדה מקומית הדרים
דוד וטורי, יזמי התכנית

הוחלט:

לאחר ששמעה הועדה את טיעוני המתנגדים ותשובת יזמי התכנית ועורכיה ותגובת הועדה המקומית להתנגדויות, מחליטה הועדה כלהלן:

א. התנגדות מר דוד רוטנברג, באמצעות עו"ד דפנה ויינשטוק – לדחות את ההתנגדות לצפיפות הדיור המוצעת.

אמנם ככלל מדיניות הועדה המחוזית הינה לנצל את הקרקעות המיועדות למגורים בצורה אינטנסיבית יותר, אולם קיימים מספר ישובים יוצאי דופן שביניהן נכללת גם רמות השבים, שבהם הגדלת הצפיפות תפגע במרקם ובאופי המיוחד שלהם.
הצפיפות המוצעת כבר מעוגנת בתכנית החלה באזור ותכנית זו רק מסדירה את החלוקה ויעודי הקרקע לצרכי ציבור ולכן במקרה זה, שהינו כאמור יוצא דופן, סבורה הועדה כי יש לדחות את הבקשה להוספת יחידות דיור.
הערה – נציגת המשרד לאיכות הסביבה מסתייגת מההחלטה בסעיף זה.

ב. התנגדות גבריאלה צור באמצעות מר אמיר וייסמן – לקבל את ההתנגדות, הנתמכת גם ע"י נציג הועדה המקומית.

סעיף 22 (הוראות בניה כלליות) סעיף קטן א' 1 יבוטל ויובהר בהוראות התכנית, כולל בטבלה בע"מ 3 להוראות, כי גובה הבנין יימדד ממפלס הכניסה אליו (0.00 + של הבנין).

ג. התנגדות משפי' כהן, בעלי חלקה 151 בגוש 6451 – לדחות את ההתנגדות.

הובהר לוועדה כי הבנין בחלקה 150 הגובלת מצפון נבנה כדין ועפ"י היתר ולכן נדחית הבקשה להתנות כל בניה חדשה בחלקה בהריסת כל הבנוי מעבר לקו הבנין המוצע בתכנית זו.

ד. התנגדות מהנדס הוועדה המקומית הדרים – לקבל את ההתנגדות בחלקה כלהלן :

1. מערכת התנועה – מערך הדרכים והתנועה המוצעים נבדקו ע"י יועץ התנועה של לשכת התכנון והוועדה מאמצת את המלצותיו כלהלן :
יש להרחיב את רוחב הדרכים בתכנית כלהלן :
רחוב הברושים ורח' הצבר יורחבו ל- 12 מ' במקום 10 מ'. רחוב בית העם יורחב ל- 14 מ', הכל בתחומי התכנית.
הפתרון המוצע לצומת הגבעה והברושים מקובל וראוי.
קיים רצף תכנוני ואפשרות למעבר להולכי רגל בין מגרש 151 (דרך משולבת) ומגרש 200 (שצ"פ).
נספח תנועה מעודכן יצורף לתכנית כחלק ממסמכיה.

2. תכנית בינוי – לדחות את הדרישה לצרוף נספח בינוי לתכנית. סעיף 18 להוראות מתנה היתרי בניה באישור תכנית בינוי ודי בכך בתכנית בהיקף כבתכנית שבנדון.

3. שטחי ציבור – לקבל חלקית את ההתנגדות.
מיקום השצ"פ במרכז השטח סביר וראוי.
השטח לאורך רח' בית העם המיועד לבניני ציבור יסומן כולו בצבע חום, כמקובל ליעוד זה.
בהוראות התכנית תתווסף, בתאום עם לשכת התכנון, הוראה לגבי התכליות המותרות בשטח זה ובכללם גם פיתוח שטחי גינון וגנים לכלל הציבור.
תתווסף הוראה בדבר תקני חניה למבני ציבור בהתאם לשימוש המבוקש. כמו כן יש להוסיף שטחי שירות במבני ציבור בתאום עם לשכת התכנון.

4. ניקוז ותשתיות – לקבל את ההתנגדות.
בהוראות התכנית יירשם כי מתן היתרי בניה בתחום התכנית, יהיה מותנה באישור תכנית ניקוז לתחומיה באישור רשות הניקוז המקומית ואישור האגף לשימור קרקע במשרד החקלאות.

5. בעלויות – לדחות את הטענה. התכנית אינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

6. כתב שיפוי – לקבל את ההתנגדות. מתן תוקף לתכנית יותנה במתן כתב שיפוי מטעם יזמי התכנית ו/או בעלי המקרקעין בתחומיה לשיפוי הוועדה המקומית בגין תביעות עתידיות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

7. רישום – לקבל את ההתנגדות. בהוראות התכנית יירשם כי מתן היתרי בניה מותנה בהתחייבות לרישום החלוקה בספר המקרקעין, ותנאי למתן טופס 4 יהיה רישום בפועל של החלוקה בספרי המקרקעין.

8. הערות טכניות שונות – בטבלת ייעודי הקרקע יצויין ליד כל יעוד שטחי השרות המותרים בו. תתווסף הוראה להוראות התכנית לפיה באם לא ייבנה מרתף, מבני העזר יהיו במפלס הקרקע בלבד בצמוד לבית המגורים.
יש לתקן את מסמכי התכנית ולהתאים בין יעודי האזור השונים בהוראות ובתשריט.
סעיף קטן א' 1 יבוטל ויובהר בהוראות התכנית, כולל בטבלה בע"מ 3 להוראות, כי גובה הבנין ימדד ממפלס הכניסה אליו (0.00 + של הבנין)

ה. בכפוף לתיקונים כמפורט לעיל, מחליטה הוועדה לאשר את התכנית למתן תוקף.

השתתפו ה"ה

- מ"מ יו"ר ועדת התנגדויות לבנה אלונים
- חברת עו"ד רונית עמיאל, משרד המשפטים
- חבר מיכאל גלפרין, משרד הבריאות
- חברת ורד אדרי, משרד איכות הסביבה

שלומי מיליטאנו, לשכת התכנון
עו"ד אבי פורטן, יועץ משפטי לועדה המחוזית
דליה שיינבך, צוות צפון לשכת התכנון

מרחב תכנון – הדרים

הר/ 88 / 33 / 11

(ועדת התנגדויות מיום 12.1.03)

מטרות התכנית:

- א. קביעת אזור מגורים "ג".
- ב. ביטול חזית מסחרית.
- ג. קביעת שטח ציבורי פתוח (חלק).
- ד. קביעת קווי בנין.
- ה. ביטול שטח פרטי פתוח.
- ו. הרחבת דרך קיימת.
- ז. קביעת זכויות והוראות בניה.
- ח. קביעת זכות מעבר.

השתתפו:

אדרי דימיטרי מזו, מהנדס ועדה מקומית הדרים
עו"ד אריאל יונגר, ב"כ ועדה מקומית הדרים
אדרי שלום קלנר, מטעם היזם
עו"ד מורן מאירי, מטעם המתנגד מאירי אלעד
אלעד מאיר, מתנגד
שמואל היכל, בעלים
עו"ד דן בראל, ב"כ היזם

הוחלט:

הועדה מחליטה לדחות את ההכרעה לבדיקת טענות הצדדים.

השתתפו ה"ה

לבנה אלונים
עו"ד רונית עמיאל, משרד המשפטים - חברה
מיכאל גלפרין, משרד הבריאות - חבר
ורד אדרי, משרד איכות הסביבה - חברה

שלומי מיליטאנו, לשכת התכנון - מזכיר הועדה
עו"ד אבי פורטן, יועץ משפטי לועדה המחוזית
דרור אהרון, סגן מתכנן המחוז
אריק שפיר, לשכת התכנון

מרחב תכנון – מזרח השרון

מש/ 7 / 1 / 170 - קלנסואה

(ועדת התנגדויות מיום 12.1.03)

מטרות התכנית:

1. הפקעה לדרך להרחבת המדרכה.
2. קביעת קווי בנין לבניה בקומה א' וקומה ב'.
3. קביעת אחוזי בניה מותרים:
בקומת קרקע: 35%.
בקומה א': 45%.
בקומה ב': 45%.
סה"כ: 125%

השתתפו:

עו"ד חטאב
גיבאלי עבד אל חאפז
אסעד חטאב
עו"ד נאשף מוסטפא
מר נאסר

הוחלט:

- א. לאחר ששקלה הועדה את טענות המתנגד ותשובת יזמי התכנית, מחליטה הועדה לדחות מרבית סעיפי ההתנגדות בנימוקים המפורטים להלן:
1. התכנית באה להסדיר ולהשלים תכנון סביב הכיכר הנושאת אופי של מסחר משולב במגורים.
 2. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה המוקנות למגרשים הסמוכים אלא באה לקבוע זכויות בניה והנחיות נוספות למגרש הנדון בלבד.
 3. המתנגד לא המציא חו"ד מקצועית לביסוס טענותיו בדבר הסתרת אור השמש והועדה לא השתכנעה כי הבניה המוצעת תגרום למטרד וחסומת אויר ואור מבית המתנגד. בית המתנגד אינו נושק במישרין לבניה המבוקשת ונמצא צפונית מזרחית לו. ככל שתהיה הסתרת שמש, הדבר יוגבל לשעות ספורות אחה"צ בלבד.
 4. טענות בדבר סיכון לבניה הקיימת דינן להיבדק בעת מתן היתר בניה המחויב בליווי ובאחריות מקצועית של מהנדס בנין.

ב. לענין רישום השטח וחלוקתו בין הבעלים, מחליטה הועדה לקבל חלקית את ההתנגדות ולהורות במסמכי התכנית כי מתן היתר בניה מותנה באישור תשריט חלוקה לצרכי רישום.

ג. הועדה דוחה את הדרישה לחיוב מגישי ויזמי התכנית לפסוק הוצאות לפי סעיף 106 (ד) (2) לחוק.

התנגדות עו"ד חטיב ע. סתאר התקבלה רק בחלקה וזאת לאחר שהועדה שקלה אותה לגופו של ענין.

בפני הועדה עומדת גם הנחיית פרקליטות המדינה מיום 1.6.00 לפיה "...מוסד התכנון אינו עוסק בהכרעה במחלוקת שבין היזם למתנגד ובבירור זכויותיו של האחד כלפי האחר. מטרת ההליך התכנוני הינו קביעת תכנית מתאר או מתן היתר או לשימוש במקרקעין, בהתאם לשיקולים התכנוניים של מוסדות התכנון... דרך כלל לא ניתן יהיה לומר כי החלטת מוסד התכנון נתקבלה משום שגישתו של היזם או גישתו של המתנגד צודקת. לפיכך, דרך כלל, גם אם ההחלטה שקיבל מוסד התכנון נמצאת תואמת את עמדת אחד הגורמים, שטענו בפניה, לא יהא מקום לכך שמוסד התכנון יחייב כלפיו בהוצאות את זה שעמדתו לא התקבלה... אין אדם צריך לחשוש כי אם ישתתף בהליך זה (הליך התכנון) יהא צפוי להתחייב בהוצאות ההליך אך מטעם זה שהשתתף בהליך ועמדתו לא התקבלה". העתק ההנחיה מצ"ב כחלק מהחלטה זו.

ד. בכפוף לאמור לעיל ובכפוף לסימון הסככה בחזית המבנה כמיועדת להריסה, מחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית.

השתתפו :

לבנה אלונים
מיכאל גלפרין, משרד הבריאות
ורד אדרי, משרד איכות הסביבה
- מ"מ יו"ר ועדת התנגדויות
- חבר
- חברה

שלומי מיליטאנו, לשכת התכנון
עו"ד אבי פורטן, יועץ משפטי לועדה המחוזית
- מזכיר הועדה

הצ/1 / 1 / 177 ב' – אבן יהודה

(דיון פנימי, ועדת התנגדויות מיום 12.1.03)

1. לועדה הוגשו שתי התנגדויות זהות המלוות בחו"ד שמאית, אשר ביקשו להורות לשמאי לתקן את טבלת ההקצאות באופן של"קבוצת זקס" יוקצה מגרש נפרד ואילו רק ביתרת המגרשים שיוותרו יבוצע האיזון בין הבעלים.
לאחר התייעצות עם השמאי מר מאיר גרון, שמאי יועץ לועדה המחוזית, שוקלת הועדה לאמץ את חוות הדעת המעודכנת של השמאי דוד טיגרמן מיום 9.12.02, שהוגשה ע"י המתנגדים.
טרם החלטה בענין, על הועדה המקומית להודיע על כך לכל הבעלים והמחזיקים בתחום התכנית, למועצה המקומית, בצירוף חוות הדעת הנ"ל, ותינתן להם שהות של 21 ימים מיום קבלת ההודעה להגיב בכתב לועדה זו עם העתק לועדה המקומית, ולאילו תינתן שהות נוספת של 14 ימים להשיב בכתב ליזמים ולועדה המקומית, עם העתק לועדה זו.
עם תום מועדים אלו תשוב הועדה ותכריע בענין בדיון פנימי.
2. בטרם דיון נוסף בתכנית, מתבקשים היזמים ליתן הסבר מתועד לגבי השינויים בשמות הבעלים בטבלה המוצעת מיום 9.12.02.

השתתפו :

לבנה אלונים	- מ"מ יו"ר ועדת התנגדויות
מיכאל גלפרין, משרד הבריאות	- חבר
עו"ד רונית עמיאל, משרד המשפטים	- חברה
ורד אדרי, משרד איכות הסביבה	- חברה

אל/ 195 / 2 ט'

(דיון פנימי, ועדת התנגדויות מיום 12.1.03)

1. בעקבות שמיעת ההתנגדויות בישיבה מיום 17.3.02 נתקבלה התיחסות הועדה המקומית לטענות בדבר חוקיות ההיתרים, פירוט שטחי הבניה שהתבקשו בהיתרים השונים בשלוש הבניינים במגרש מס' 2 וגודל יח"ד מינימלי עפ"י התכניות התקפות כיום. ההתייחסות הועברה למתנגדים והתקבלו תגובות מטעם עו"ד אחיקם שינדלר בשם משפחות בן יחיאל, שמחי, אייכן וזרחי ומאת אלעזר ומלכה כהן. שאר המתנגדים לא הגיבו לתשובת הועדה המקומית. כמו כן התקבלה תגובת היזם.

2. מבחינת התכניות החלות באזור והוראותיהן, מסמכי התכנית המופקדת, טענות ותגובות המתנגדים ותשובות הועדה המקומית והיזם עולים הפרטים הבאים :

א. עפ"י נספח הבינוי בתכנית התקפה באזור, גז/ במ/ 195 / 2, מיועד במגרש מס' 2 הנדון, מבנה מגורים אחד, רצוף, שחזיתותיו פונות לרח' יהודה הנשיא, לכיכר ולרחוב ממזרח למגרש. קוי הבנין הם כמפורט בהוראות התכנית. במגרש זה הותרה בניית 30 יח"ד בשטח מירבי של 3150 מ"ר, בגובה 3 קומות מעל מפלס הכניסה. בתכנית נוספת, גז/ במ/ 195 / 2 א' נקבע שטח מירבי לדירה 105 מ"ר, ניתנה אפשרות לבניית קומות מתחת למפלס הכניסה וכן נקבע כי קוי הבנין יהיו כמסומן בתכנית גז/ במ/ 195 / 2. תכנית אל/ מק/ 195 / 2 ג' קבעה כי שטח ממוצע של יח"ד לא יקטן מ- 90 מ"ר.

ב. הועדה המקומית נתנה היתרים לבניה במתחם זה עפ"י תכנית בינוי שלפיה הבנין המיועד מחולק ל- 3 אגפים כאשר בין האגפים רווח.

ג. הועדה המקומית אישרה ביום 22.8.99 תוספת של 20% למספר יחידות הדיור למתחם כולו כך שלמגרשים 9-2 מתווספות 32 יח"ד על 162 יח"ד מותרות. עפ"י המצב התכנוני, כולל ההקלה במספר יח"ד, הותרה במגרש 2 בניית 3150 מ"ר שמתוכם ניתנו היתרי הבניה ל- 1244.8 מ"ר ו- 14 יח"ד באגף הדרום מזרחי, 1546.9 מ"ר ו- 17 יח"ד באגף הצפון מערבי ו- 502.5 מ"ר ו- 4 יח"ד באגף המרכזי נשוא הדיון. מכל האמור לעיל עולה כי הועדה המקומית נתנה עד כה היתרי בניה במסגרת המותר בתכניות בתוקף ובמסגרת הקלה שבסמכותה. באשר לתוספת הבניה באגף המרכזי הנדון, החליטה הועדה המקומית לאשר היתר ליתרת שטחי הבניה בכפוף לאישור תכנית זו.

ד. במסגרת תכנית זו מבקשת הועדה המקומית להסדיר מספר עניינים ובהם : העמדת אגפי הבית המשותף כמופיע בתשריט ובהיתרי הבניה שניתנו, קביעת מספר יח"ד בכל המתחם על 39 יח"ד ובכלל זה שינוי במספרם בכל המגרשים, שינוי בשטחי הבניה בכל מגרשי הבניה תוך ניוך זכויות הבניה המותרות בין המגרשים השונים והוספת 350 מ"ר לשטחים העיקריים המותרים. כתוצאה מניוד הזכויות בין המגרשים ותוספת 350 מ"ר לתכנית מתווסף למגרש 2 הנדון שטח של 550 מ"ר שמבקשים לבנותם באגף המרכזי וכן 9 יח"ד שבתוכם נכלל מנין הדירות שאושרו בהקלה, ואשר 8 מהן מבוקשות באגף המרכזי. כפי שהוכח ע"י הועדה המקומית במסמכים שהמציאה, הדרשה לשינוי המבוקש נבעה אכן מדרישות משרד השיכון, שהינו יוזם ומלווה תכנון העיר אלעד וכל היתר בניה חייב לקבל את אישורו, אשר דרש כי הבנין הפינתי יהיה במספר קומות דומה לבניינים שבצידו.

3. לאחר שמסכת העובדות הובהרה, מחליטה הועדה לדחות את ההתנגדויות כלהלן :

א. הועדה מקבלת את העמדה התכנונית לפיה הבינוי סביב הכיכר מחוייב בחזות, בעיצוב ובגובה דומה ליתר המבנים בסביבה ובהתאמה לשני אגפי הבנין הקיים כבר במגרש 2 דהיינו קומת כניסה, קומות א,ב,ג וחדרי מכוונות בגג.

ב. אחוזי הבניה הכוללים המבוקשים בתכנית (73%) והצפיפות המתקבלת כתוצאה מתוספת יחידות הדיור במתחם 7.7 יח"ד לדונם נטו, הינם ראויים וסבירים באזור עירוני בפריפריה.

ג. הועדה דוחה את הטענה כי הבניה המבוקשת הינה בחזקת סטיה ניכרת מקוי בנין צדדיים. קו בנין צדדי הינו המרחק שנקבע בתכנית בין המבנה לגבול החלקה או המגרש. במקרה שלפנינו נשמרו קוי הבנין הצדדיים כנדרש. המרחק בין האגפים השונים של הבנין אינו מפורט בשום מסמך ממסמכי התכנית ובוודאי שאין להגדירו כקו בנין צדדי. כאמור לעיל עפ"י התכנית המקורית לא חולק הבנין לאגפים אלא תוכנן כבנין אחד שניתן להגדירו כבנין "רכבת" השינוי בבינוי היטיב עם התכנון הסביבתי. הועדה דוחה את הטענות בדבר פגיעה באיכות חיים וחסמימת אור ושמשי והיא אינה סבורה כי התכנית מביאה לשינוי מהותי בדירות המתנגדים באשר בניית התוספת המבוקשת נעשית באופן שנמנעת כמעט לחלוטין צפיה הדדית בין הדירות באגפים בשל אופי הבינוי וקירות ללא פתחים, באזור הקירבה בין האגפים.

ד. ועדה זו אינה הגוף המוסמך לדון בענייני חוזים ותקפותם ולפיכך אם יש למתנגדים טענות בענין זה עליהם לפנות לגופים המתאימים לכך.

6. באשר לטענה בדבר אי שמירה על זכויותיהם של בעלי הקרקע וכי לא נמסרה הודעה כנדרש לבעלים הרי שזכותם של המתנגדים לא קופחה, הם הגישו התנגדות וטענותיהם נשמעו.

7. הועדה מקבלת חלקית את ההתנגדות בנושא החניה. עפ"י חו"ד יועץ התנועה של לשכת התכנון המחוזית, נדרשת חניה בשיעור של 1 מקום לדירה. לפיכך מחליטה הועדה כי להוראות התכנית תתווסף הוראה לפיה מתן היתר בניה מותנה בהתקנת מקומות חניה כנדרש.

8. בכפוף לאמור לעיל, מחליטה הועדה לאשר את התכנית למתן תוקף.

