

מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר
ועדת משנה להתנגדויות
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

תאריך : ד' כסלו תשעו
7 בדצמבר 2016
סימוכין : 1064525
מס' סידורי: 4

לכבוד
ציפי סלמה
מח' תכנון, עיריית כפר-סבא
רחוב ויצמן 137
כפר סבא מיקוד : 1

הנדון : החלטת ישיבת ועדת משנה להתנגדויות, ישיבה מספר 2016036
לתוכנית מספר 405-0209585

הועדת משנה להתנגדויות בישיבתה ביום ראשון, ד' כסלו תשעו, 4 בדצמבר 2016 דנה בתוכנית 405-0209585 כס/1447 - התחדשות עירונית - מתחם תקומה. להלן החלטתה :


במבול רב,
ברבי דותן

מזכיר/ת ועדת משנה להתנגדויות



מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2016036 לתאריך ישיבה מיום 4.12.16

השתתפו חברי הועדה:

גבי דניאלה פוסק, מתכנתת המחוז - (מ"מ יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות- חברה)
מר יוסי ברודני, ראש העיר גבעת שמואל - (נציג הרשויות המקומיות - חבר)
גבי נעמה מגורי כהן, נציגת שר להגנת הסביבה - (חברה).

גבי רותי ברבי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות
עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית
מר מוחמד נאטור, לשכת התכנון
מר איתמר ורהפטיג, לשכת התכנון

נעדרו:

נציגת שר הבריאות
נציגת שר המשפטים

תכנית מס': 405-0209585 - מתחם תקומה כפר סבא
(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 4.12.16)

רקע:

התכנית עניינה פינוי בינוי והקמת שכונת מגורים חדשה במתחם "תקומה" כפר סבא. שטח התכנית תחום בין הרחובות ויצמן מצפון, רחוב רופין ובית העלמין מדרום, ממזרח רחוב הראשונים וממערב רחוב נורדאו. שטח התכנית כ- 87 דונם שכולל בין היתר כ- 15 מבני מגורים שנבנו בשנות ה- 50 - 60. התכנית מציעה תוספת של 806 יח"ד, (סה"כ 1,409 יח"ד במתחם) והקמת 15 מבנים חדשים. בנוסף התכנית מציעה שטח ציבורי פתוח, שטח למבני ציבור, הרחבת דרכים וזכויות בנייה למסחר לאורך רחוב ויצמן. הבינוי המוצע בחלקה הדרומי של התכנית (בסמוך לבית העלמין) הינו בגובה של 32 קומות ולאורך רח' ויצמן הבינוי המוצע הינו בגובה של 15 קומות מעל שתי קומות מסחר. במרכז התכנית מוצעים 3 בניינים בגובה של 10 קומות לצד שני מבנים בני 29 קומות. הצפיפות הממוצעת המתקבלת בכלל המתחם המיועד לפינוי בינוי הינו 46 יח"ד לדונם נטו. הצפיפות הממוצעת בכל שטח הקו הכחול של התכנית הינה 29 יח"ד לדונם נטו.

רקע סטטוטורי:

- ע"פ תמ"א 35 ותמ"מ 3/21 שטח התכנית נמצא במרקם עירוני.
- ע"פ תמ"א 23/א/4 עובר הקו הוורוד בצפון התכנית.
- ע"פ תמ"א 34/ב/4 שטח התכנית נמצא באזור עם רגישות הידרולוגית א'.

השתלשלות האירועים בתכנית:

בתאריך 14.12.2015 דנה מליאת הוועדה בתכנית והחליטה לשוב ולדון בה לאחר תיקון התכנית כמפורט בהחלטה. עיקרי התיקונים שנדרשו התייחסו לביטול מגרש מגורים בדופן הדרומית של התכנית וייעודו לשטח למבני ציבור, השלמת בדיקות הרגישות התחבורתית ושינוי במיקום המבנים במטרה לשפר את השפעת ההצללה על המבנים הסמוכים.

בתאריך 23.2.2015 התקיימה וועדת היגוי ובה הוצגו המסמכים המתוקנים בהתאם להחלטת הוועדה מחוזית מיום 15.12.2015.

בתאריך 29.2.2016 נדונה התכנית במליאת הועדה המחוזית אשר החליטה להפקידה בתנאים עפ"י המפורט בהחלטה.

בתאריך 1.7.16 התכנית פורסמה להפקדה בעיתונות וברשומות בתאריך 13.6.16. התכנית נבדקה עפ"י סעיף 109 לחוק ונקבע כי אינה טעונה אישור השר.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2016036 לתאריך ישיבה מיום 4.12.16

לתכנית הוגשו 10 התנגדויות ע"י תושבים מהמתחם, תושבים הסמוכים למתחם, חברה קדישא, מהנדס העיר וזים התכנית.

מהלך הדיון הפומבי:

יו"ר הועדה הסבירה את סדר מהלך הדיון ואת הזמן שקצוב לכל טוען להציג את דבריו.

עו"ד ציפי מרגלית, טענה כי בתחום התכנית נכללים דיירים שהתכנית לא נוגעת להם, והמטרה התכנונית של צעד זה אינה ברורה. התכנית תגרום לירידה באיכות החיים בשכונה וסביבתה בכל ההיבטים, תחבורה, צפיפות, סביבה, שטחי ציבור וכו'. בדרום התכנית פוצל שטח ציבורי רחב היקף מתוך מטרה לשרת את הפינוי בינוי, הפיצול אינו משרת תכלית תכנונית אלא שירות אינטרס כלכלי.

הצפיפות בתכנית גבוהה במיוחד פי 3 מתמ"א/ 35 כאשר אין התייחסות לנושא ניהול ואחזקת מבני המגורים. מבקשים לאפשר ניווד חלק מזכויות הבניה לאזורי ה"קולטן" בהתאם לתכנית מתאר כפ"ס שאושרה לאחרונה להפקדה. שטחי ומבני הציבור נמצאים בחוסר, השצ"פ אינו אפקטיבי וכולל שבילים. התכנית פוגעת בזכות לקהילתיות ובאופי סביבת המגורים, ונוגדת לתכנית המתאר. חובה לחייב הקמת חניה בשטחי ציבור. יש לצרף לתכנית נספח בעלויות, מי מחזיק בדירות המתפנות.

מר רונן וקנין, יועץ תחבורה מטעם המתנגדים: הבה"ת לתכנית כלל מספר בעיות: העומס בשעת שיא צהריים גבוה יותר משעת שיא בוקר ולא נבדק. ביטול פניה שמאלה מרחוב ויצמן לנורדאו דבר שדורש בדיקה. הסתמכות על נתוני פרוגרמה לנפש שונים, 2.7 במקום 3.5 של כפ"ס. מטלות מחוץ לקו הכחול – פתרונות תחבורתיים מחוץ לקו הכחול צריכים לקבל מענה בתחום התכנית ולהכלל בתחום הקו הכחול שלה.

גב' רונית טורק, יועצת סביבה מטעם המתנגדים: לעניין הצללה-לעמדתה בכמחצית מגגות המבנים המצב מחמיר ע"י תוספת של כ- 20% הצללה ביחס למצב הקיים קיים. 50% מהמבנים לא חשופים לשמש ביחס למצב הקיים. קריטריון לחזית הדרומית, שאמורה לקלוט את השמש, החזית הדרומית של כל המבנים לא חשופה בהתאם לדרישה, במצב המוצע ומידת ההשפעה גדולה מ-20%. התכנית מרעה מבחינת זכויות שמש ואור לחימום ותאורה.

מר יורם מזרחי ומר שמריהו כפיר, רחוב יציאת אירופה, מתנגדים. שמריהו: לא מתנגדים לעצם התכנית. בעתיד הרחוק עם התפתחות תח"צ ותחנות ידידותיות יפחת הצורך ברכב פרטי. לכן נדרש קודם שיהיו התשתיות ואח"כ הפרויקט כדי שלא ייווצר כאוס תחבורתי. מזרחי הרחוב מתוכנן ללא מוצא. מתוכנן כרחוב פנימי שאינו מתאים למצב הקיים בדרום הרחוב שבו אין מדרכה. בחזית הבניין קיימות חניות ניצבות לכביש, התכנון קובע חניה במקביל. רחוב יציאת אירופה הוא רחוב ללא מוצא עם תנועה דו-סטריית כולל חניה תת קרקעית, חניה לגני ילדים, גן ציבורי כ-200 מכוניות בשעת בוקר.

לפי תכנית המתאר שאושרה להפקדה בניינים גבוהים אמורים להיות על דרכים ראשיות או שדרה ראשית. יש להכניס את מבני הציבור פנימה למתחם ואת המבנה הגבוה החוצה לרחוב ויצמן, כמו גם ברחוב נורדאו להחליף את מבנה הציבור עם הבניין הגבוה ביציאת אירופה. לא נעשה מסמך מדיניות בניה לגובה. מבקשים שלא לאפשר גמישות ולקבוע שכל סטיה תהיה סטיה ניכרת. מבקשים להוסיף הוראות למניעת מטרדי אבק וכו' בזמן העבודות.

מר שלמה ברסלר ומר עמוס טרבולסי: לא מתנגדים לתכנית עצמה. מתגוררים ברחוב חומה ומגדל 114 משפחות במתחם הרחוב בעל יציאה אחת כ- 200 כלי רכב. נקודות בעיות מוויצמן לנורדאו. בנורדאו קיים מעבר חציה, בהמשך בית העלמין והרכבת. מציעים באזור חניית בית העלמין להקים בניין חניה וברחוב ויצמן לעשות מנהרה. יש לתת מענה לרכב פרטי ולא רק תח"צ. אנשים שבאים לרכבת חונים ברחובות הפנימיים זה משפיע על זיהום אויר בסמוך לבית הספר ועל ערך הנכסים.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2016036 לתאריך ישיבה מיום 4.12.16

עו"ד יהושע דיאמנט בשם חברה קדישא, עפ"י תמ"א/19 המרחק מבית עלמין צריך להיות 200 מ'. חסרה בדיקה תחבורתית אח"צ. מגרש החניה נסלל על חשבוננו והוא מיועד לבאי בית העלמין. ההתנגדות שלנו היא לשינוי היעוד של חלקה 280, חלקה שנוצרה מתכנית מתאר קודמת, תוך כדי איחוד וחלוקה, כשבחלק מהאיחוד והחלוקה השתמשו במקרקעין שהם בבעלות החברה קדישא, חלק גדול מהבעלויות היו פרטיות, זה חשוב לעניין סעיפים 195 ו-196.

מר מיכאל חזון, מתנגד תושב המתחם, לא מתנגד לתכנית אך טוען שמגיעה לו דירה גדולה יותר משאר הדיירים.

עו"ד אלי וילצ'יק, מטעם יזמי התכנית, סבורים שיש לעשות שינוים כדי להבטיח כלכליות הפרויקט. רווחיות של 14.8% לא כולל היטל השבחה לפי תקן 21 זה צריך להיות כמעט כפול. עלולה להיות בעיה עם ליווי בנקאי כשהפרויקט מציג רווחיות נמוכה. מבקשים להגדיל את הגודל הממוצע של דירה מ 101 מ"ר ל 110 מ"ר. מבקשים גמישות במיקום הדירות המאפשר ניווד זכויות בין המגרשים וכן ביטול סעיפי סטייה ניכרת, כולם או מקצתם.

מר אריה קמיל שמאי מטעם יזמי התכנית, עליות הבנייה בהכרח גבוהות יותר ממה שמופיעים בדו"חות.

גב' אביבה שטפל-מתנגדת, דיירת-ברחוב יציאת-אירופה. מעבר למה שנטען בעניין יש נושא בטיחות. לא נעשתה בנו התחשבות.

התנגדות מהנדסת העיר, התנגדות טכנית שעוסקת בבקשה להוסיף שטחי שבי"צ בגובה 5 קומות. לאפשר גמישות תכנונית שלא מוסיפה מ"ר ויחיד רק גמישות. לגבי חומרי גמר מבקשים לעדכן את התכנית.

מענה הועדה המקומית להתנגדויות:

מדובר בשכונה עם קישוריות מקסימלית עכשיו ובעתיד. נושא התחבורה עומד בראש סדר העדיפויות של העיר כפר סבא, עובדים מול משרד התחבורה, בוחנים הוספת נתיבים, כאשר רחוב ויצמן צפוי להיות נתיב מתחילתו ועד סופו עם קווי הזנה של אוטובוסים, שאטלים לתחנות הרכבת, הרחבה של הכבישים לתחנות הרכבת ושלוש תחנות. קיימת תכנית אב לתחבורה ציבורית, שבילי אופנים, אוטובוסים. בהנחיית הועדה המחוזית הוגדל הקו הכחול כדי להסתכל על פרמטרים נוספים בראיה כוללת.

היום יש הנחיות מאד ברורות לחישוב שטחי ציבור. למשל ידוע שבתי ספר עתידיים לא יהיו בני שתי קומות. בסביבה הקרובה של התכנית יש מענה לכל הצרכים הללו. מתחם תקומה מסומן כמתחם להתחדשות עירונית בתכנית המתאר שמחייב הכנת תכנית מפורטת. מצאנו לנכון לעשות תכנית בינוי-פינוי-בינוי גם אם לא כולם ימצאו מקומם במתחם. כל הבדיקות התחבורתיות מגובות ונבחנו מול לשכת התכנון.

עיריית כפ"ס ערכה מספר כנסים של שיתוף ציבור. מבקשים להשאיר סעיף גמישות תכנונית אך לא נאפשר הוספת יחיד או שטח בתכנית. רק גמישות בין המגרשים כשהפרויקט יצא אל הפועל וברמה של 10%.

לגבי צפיפות: חורגים מהנחיות תמ"א/35 ההנחיות מאפשרות חריגה, נאלצנו להגיע לגובה הזה כדי לשמור על כלכליות של הפרויקט.

לגבי מטרדים בעת הבניה נגבה זאת בשעת מתן היתר לקראת יציאה לביצוע.

מסמך מדיניות לגובה מעוגן בתכנית המתאר.

לעניין חניות לכלי רכב: מאמינים שאין צורך במתקני חניה בתצורה המוצעת.

לגבי בית העלמין יש לחייב בחינה קונסטרוקטיבית. בית הקברות מבחינתנו אינו פעיל. לאירועים שמתקיימים בו היום יש מענה מספק בהיבט חניה. נמשיך לפתח את האזור תחבורתית.

עו"ד בתיה בראף, יועמ"ש הועדה המקומית: מציגה הזמנות לכנסי שיתוף ציבור. פרסומים בעיתונות המקומית. מגרש 280 נטען שזו קרקע מופקעת. מדובר באיחוד וחלוקה עפ"י תכנית במ/4 שקודם המצב היה קרקע חקלאית. מגרש 66 שהיה חקלאי קיבל זכויות למגורים בחלקות

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2016036 לתאריך ישיבה מיום 4.12.16

חדשות. ולכן לא מדובר על שינוי יעוד והפקעה, אלא שינוי שקיבל את הפיצוי במסגרת זכויות בניה למגורים. בשטחי הציבור מתוכננות חניות שיקבלו עוד תוספת. תמ"א/ 19 - מדובר על המלצות שרלוונטיות משנת 1987 שהחלו לעבוד על התמ"א. בית העלמין קיים משנות ה - 50 וסגור משנת 2004. קיים כתב שיפוי, אך נדרשים בו שיפורים.

מר רון לשם, יועץ סביבתי: ציין כי לא קיים כיום תקן לעניין הצללה וכי אף ועדה מקומית או מחוזית לא אימצה תקן כזה. בחוות הדעת ניתנה התייחסות לקריטריון של שלוש שעות הצללה ויותר על החזיתות הדרומיות של המבנים ו/או תוספת של למעלה מ 20% זמן הצללה במצב המוצע. מתוך 17 המתנגדים רק ב 11 בניינים יש חריגה בשעות ההצללה לפי הקריטריון שנקבע ויש בניינים עם תוספת הצללה נמוכה ממה שנקבע בקריטריון. מציע שלא להזיז את הבניינים הגבוהים שבקצה רחוב יציאת אירופה מאחר והשפעתם על תרומת ההצללה על רחוב יציאת אירופה נמוכה והזזתם עלולה לגרום לבעיות הצללה במקום אחר.

מר גור פוכס, יועץ התנועה: התכנית מוסיפה חניות ומרחיבה דרכים בצורה בטיחותית. התכנית צפויה לתת מענה לכל כניסה לחניה בתכנון מפורט. התכנית מוסיפה חניות ציבוריות. לגבי רח' חומה ומגדל התכנית לא משנה כלום. בדיקת שלביות נעשתה עפ"י הנחיות משרד התחבורה. הפרוייקט לא מוסיף כמות גדולה של כלי רכב ועל כן אין לו השפעה מהותית. הצמתים מסביב מתפקדים ברמת שרות גבוהה.

יועמ"ש הועדה: לגבי סעיף 6.10 לא ניתן לקבוע שתכנית תקבע ערבות.

מתכנן התכנית: הצפיפות ליד בית העלמין גבוהה אך מוקפת שטחי ציבור וכבישים. בכוונה רוכז שם יח"ד כי הוא בקצה השכונה וכדי לאפשר מגוון רחב של מבנים.

תגובות המתנגדים:

1. **יורם מזרחי:** סבור שניתן לעשות את ההצרכה. לגבי מסמך מדיניות לגובה, התשובה לא היתה ברורה.
2. **עו"ד ציפי מרגלית:** עורך הבה"ת לא נתן תשובות. תחנת הרכבת היא גורם מחולל תנועה על תשתית כבישים קיימת שאין לאן להרחיב אותם. קרובים לדרך 531 אך אין יציאה מהשכונה אליה. לתחנת הרכבת מגיעים מכל הסביבה. התושבים לא נשמעו ומבקשים לדבר.
- יורם טורק:** רון לשם אישש את הממצאים שיש החמרה. מעבר לדרישות מעבר להנחיות הגני"ס שלא מאפשרת חימום מים על גגות מעבר ל 3- שעות הצללה.
3. **עו"ד יהושע דיאמנט:** לא נשמע דבר קונקרטי לגבי רחוב נורדאו. עירייה לא יכולה להיכנס עם קרקע ציבורית ולצאת עם קרקע לבניה. סבור שלא משנה אם הקרקע היתה חקלאית או לא. עצם העובדה שהקרקע הגיעה לעירייה זה נקרא הפקעה עפ"י פס"ד 'קצוב'.
4. **עו"ד אלי וילצ'יק:** אין כאן שטח שעבר מציבורי לפרטי. שטח למגורים לא גדל כלל. סבור שצריך להשאיר את סעיף הגמישות וההקלה לוועדה המקומית.

יו"ר הועדה ציינה כי היה ראוי שתעמוד בפנינו עמדת הועדה המקומית.

הוקראו התנגדויות בלה וגדעון אגמון, ואלי וגיני דשבסקי, אך לנוכח אי צירוף תצהיר ואי התייצבות לדיון לא מוקנה להם מעמד של מתנגדים.

מהלך הדיון הפנימי:

במהלך הדיון הפנימי קיבלה הועדה הבהרות משמאי הועדה לגבי הבדיקה השמאית המעודכנת שהגישו יזמי התכנית. הוסבר כי היקף ההכנסות של היזם עפ"י אותה בדיקה מניח את הדעת ועונה על אחוזי הרווח בהתאם לתקן 21. מבחינת ההוצאות של הפרוייקט אלה כוללות את עלויות פינוי הדיירים, כולל הדיור החלוף ככל שיידרש עלויות העברה, עלויות ההריסה, מטלת המבנה הציבורי, אשר הובהר ע"י היועמ"ש במהלך הדיון כי אינה מקובלת. העלות המשמעותית ביותר לזים הינה הקמת הפרוייקט.

בעת יישום השינויים וההתאמות והתאמת הערכים הנכונים עפ"י בדיקת שמאי הועדה, לחו"ד של אריה קמיל מתקבלת רווחיות של כ - 27.5%, אשר בהיקפים כספיים מהווה כ - 315 מיליון ₪

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2016036 לתאריך ישיבה מיום 4.12.16

(מבלי להתייחס למטלות ועלויות פינני) חברי הועדה' התייחסו לטענות שהועלו לגבי הצפיפות בתכנית וכן לבעיות ההצללה.
לשכת התכנון סקרה את הפתרונות שניתנו בהתייעצות עם יועצת התחבורה לוועדה לטענות בנושא ותחבורה שהועלו ע"י המתנגדים.
יו"ר הועדה ציינה כי מדובר בפרויקט כלכלי רווחי וטוב שעומד בתקן. בהיבט התכנוני סבורה שניתן להפחית את מספר יחידות הדיור ומספר הקומות במגרשים הדרומיים בתכנית, במטרה לשפר את מצב הצפיפות והשלכותיו על השכונה וכדי ליצור התאמה אל מול תכנית המתאר לעיר שאושרה להפקדה.

החלטה:

הועדה לאחר ששמעה את המתנגדים, ואת תגובות יזמי התכנית והוועדה המקומית מחליטה לאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לשינויים המפורטים בהחלטה זו:

מענה כללי:

1. הועדה מכירה בצורך להתחדשות עירונית במתחם ומוצאת את התכנית כתכנית ראויה שתביא לשדרוג ופיתוח האזור כולו. מדובר במתחם ותיק שאינו עומד בסטנדרטים ובתקנים המקובלים- כיום בבניה ובעירוניות וקיים צורך הכרחי לשיפור איכות החיים והמגורים של התושבים הגרים בו ובסביבתו.
הוועדה מציינת כי התכנית המוצעת תואמת את עקרונות התכנון המוצעים בתכנית המתאר הכללנית של העיר כפר סבא שלגביה התקבלה לאחרונה החלטת הפקדה במליאת הועדה המחוזית.
2. **צפיפות:** הוועדה ערה לכך כי הצפיפות המוצעת בתכנית חורגת מהצפיפות במתחם וסביבתו, אולם לעמדת הועדה תכניות של התחדשות עירונית ופינוי בינוי מחייבות לעתים חריגה נקודתית מהצפיפות המקובלת באזור וזאת על מנת להבטיח את מימושן של תכניות אלה. יחד עם זאת במטרה לאזן את התוצאה התכנונית, מצאה הועדה כי ניתן לצמצם את הבינוי והצפיפות במתחם. הועדה מחליטה לצמצם את גובה ארבעת המבנים בדופן הדרומית מ- 32 קומות ל- 30 קומות, מספר יחידות הדיור יקטן ב- 32 יחיד ויעמוד על 1377 יחיד.
יצוין כי הצפיפות במתחם הדרומי עומדת על 70 יחיד לדונם נטו, הפחתת הצפיפות כאמור מסייעת בין היתר בצמצום ההשפעות הסביבתיות של הפרויקט.
- הועדה מציינת כי עמדה בפניה חוו"ד כלכלית שהוגשה ע"י מגישי התכנית וכן התייחסות השמאי המייעץ לוועדה בנושא הכדאיות הכלכלית של התכנית. הועדה קיבלה את עמדת השמאי המייעץ לוועדה לפיה הפחתה במספר יחידות הדיור בפרויקט לא פוגעת ברווחיות הצפויה של הפרויקט וכי הרווח היזמי יעמוד בסטנדרט המקובל בשוק.
3. **זכויות בניה:** היקפם של מספר יחידות הדיור הקטנות בתכנית ישאר 20% מכלל יחידות הדיור בתכנית. שטח ממוצע של יתרת הדירות יגדל מ- 100 מ"ר ל-115 מ"ר בממוצע לדירה, וזאת ללא שינוי בהיקף זכויות הבניה.
4. **סעיפי גמישות:** לעניין הבקשה לקביעת סעיפי גמישות בהוראות התכנית שמאפשרות ניווד זכויות ו/או שינוי בזכויות הבניה ע"י ביטול סעיפי הסטייה ניכרת בהוראות התכנית הוועדה אינה מוצאת לנכון לאפשר ניווד של זכויות במתחם התכנית. כמו כן קובעת הועדה כי אין לבטל את סעיפי הסטייה הניכרת בהוראות התכנית. לדעת הוועדה היקף זכויות הבניה והבינוי בתכנית ממצים את הקיבולת התכנונית המרבית במתחם וכל שינוי עלול לשנות את מרכיבי התכנית ולהפך את איזונה.
לאור האמור, היקף הזכויות ושאר רכיבי התכנית מהווים שקלול של כל הפרמטרים הנדרשים למימוש הפרויקט ועל כן מחליטה הועדה לא לאפשר את סעיפי הגמישות המבוקשים. כל שינוי בגובה, במספר יחידות הדיור או ניווד זכויות יהווה סטייה ניכרת.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2016036 לתאריך ישיבה מיום 4.12.16

5. **פרוגרמה ושטחי ציבור:** הועדה מדגישה כי בעת בדיקת התכנית טרם הפקדתה הובטחו כל הצרכים הציבוריים הנדרשים לתוספת יחידות הדיור המבוקשת. לעמדת הועדה התכנית מבטיחה שטחים למבני ציבור כגון גני ילדים ובית ספר, שטחי ציבור פתוחים, חניה ציבורית, שיפור מערכת הדרכים וכו'. בנוסף, נבדק מצאי השטחים הציבוריים בסביבת התכנית ונמצא כי בסמיכות מיידית לתכנית קיימים שטחי ציבור רבים כגון הפארק העירוני של כפר סבא, מאגר גדול של שטחי ציבור עירוניים שנותנים מענה לצרכים הפרוגרמטיים. הפרוגרמה ומאזן השטחים הציבוריים בתחום התכנית לא נפגעו כתוצאה מתוספת יחידות הדיור המוצעות בתכנית.

הועדה מקבלת את בקשת עיריית כפר-סבא להגדלת זכויות הבניה בתא שטח 20 בהתאם לתאי שטח ביעוד דומה מ- 3 קומות לגובה 5 קומות (זכויות הבניה יעודכנו בהתאם). הועדה סבורה כי הגדלת זכויות הבניה בתא השטח מהווה ניצול יעיל של הקרקע הציבורית ומאפשר מגוון רחב של שימושים ציבוריים.

לצורך הבטחת פינוי שטחי הציבור בתכנית מחליטה הועדה על עדכון שלבי הביצוע בתכנית באופן שיבטיח את פינוי השטחים הציבוריים כמפורט בסעיף 6 בחלקה האופרטיבי של ההחלטה.

6. **תחבורה ותנועה:** המתחם ממוקם במרחב בעל רמת נגישות תחבורתית גבוהה מאוד, בסמיכות מיידית לתחנת רכבת, נשען על קו מתע"ן ובקרבת התחנה המרכזית כפר-סבא עם קווי תחבורה ציבורית רבים, קיימים ומתוכננים, שעוברים לאורך רחוב ויצמן.

בנוסף לכך הפרוייקט נמצא בקרבה מיידית למערכת הדרכים הארצית, כביש 531, 402 ו- 444. התכנית לוותה בבדיקה תחבורתית בהתאם להנחיות משרד התחבורה שנבחנה ע"י יועצת התנועה של הועדה. מהבה"ת עולה כי השפעת הפרוייקט הינה נקודתית ומקומית, וכי לפרוייקט לא תהיה השלכה על הצמתים שבמרחב. הועדה מציינת כי הפרוייקטים העתידיים המקודמים במרחב כאמור לעיל יקלו באופן משמעותי על מצב התנועה ברחבי העיר. התכנית תכלול את הפתרונות התחבורתיים שנמצאים בתחומה.

ביחס להתנגדות דיירי רחוב יציאת אירופה: סבורה הועדה כי יש לעדכן בנספח התנועה את תכנון רחוב יציאת אירופה בהתאם למצב הקיים עפ"י החניות הקיימות ובהתייחס לעובדה שבחלקו הדרומי של הרחוב לא קיימת מדרכה.

• נספח התנועה יעודכן באופן שיכלול התייחסות לחניות אלה. בקצה רחוב יציאת אירופה אשר ע"פ התכנית עתיד להיות רחוב ללא מוצא הכולל בסופו כניסה לשטח ציבורי פתוח, יתוכננו חניות ציבוריות נוספות בשטח "רחבת הסיבוב" על מנת לספק מענה למשתמשי השטחים הציבוריים.

• פתרון לרכב תרום יהיה עם נגישות לדרכים הראשיות (ויצמן או נורדאו) ויתאפשר מעבר דרך השצ"פ.

• הכניסה לרמפת הבניינים החדשים אשר מתוכננת ממול לבניינים 34 ו- 36 תישאר במקומה ולא תמוקם בהמשך הרחוב, כדי לא לייצר עומסי תנועה נוספים ברחוב.

• הרחוב יתוכנן כרחוב משולב, יכלול אמצעים למיתון תנועה ויינתן בו מענה הן להולכי רגל והן לכלי הרכב. אופן תכנון הרחוב הינו בסמכותה ובאחריותה של הועדה המקומית וכן במסגרת הסדרי התנועה ככל שיידרשו.

• הגבלת חניה עבור תושבים ורכבים מסחריים יעשו ע"י ועדת תמרוך מקומית ככל שיידרש.

• לעניין התנגדות דיירי רחוב חומה ומגדל, נספח התנועה יעודכן ויושלמו בו הזרועות המתחברות לרחוב נורדאו מול היציאה מרחוב יציאת אירופה תוך התייחסות ליציאה הקיימת מרחוב חומה ומגדל מערבית לנורדאו, מעבר לכך סבורה הועדה כי התכנית אינה מוסיפה או משנה דבר לגבי דיירי הרחוב.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2016036 לתאריך ישיבה מיום 4.12.16

לאור האמור הועדה מחליטה לתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:

1. מספר יחידות הדיור בתכנית יופחת ב- 32 יח"ד ויעמוד על 1377 יח"ד. ההפחתה תיעשה במתחם הדרומי, בחלקה 280. היקף הזכויות למגורים בתכנית יחושב בהתאם לאמור בסעיף 3 להלן ובתיאום עם לשכת התכנון.
2. מספר הקומות בארבעת המבנים בחלקה 280 יפחת מ- 32 קומות ל- 30 קומות. התכנית תתוקן בהתאם ובתיאום עם לשכת התכנון.
3. התכנית תכלול הוראה בדבר 20% יח"ד קטנות (שטח כולל עיקרי ושירות יעמוד על 80 מ"ר). יתר 80% הדירות בתכנית יהיו בגודל ממוצע של כ- 115 מ"ר לדירה.
4. לעת הכנת תכניות לאיחוד וחלוקה יבחן מוסד התכנון את הצורך בקבלת האישורים הנדרשים לצורך העברת שטחי ציבור.
5. גובה מבני הציבור בתא שטח 20 בתכנית יהיה 5 קומות, זכויות הבניה יעודכנו בהתאמה ובתיאום עם לשכת התכנון.
6. יש לעגן בהוראות התכנית שלבי ביצוע שמבטיחים את מימוש הזכויות בד בבד עם פינוי השטחים הציבוריים כדלקמן:
שלב א': תותר בניית שני בניינים בחלקה 280.
שלב ב': תנאי למימוש בניין מספר 3 בחלקה 280 יהיה פינוי בפועל של תא שטח 22 ומסירתו לעירייה כשהוא פנוי-מכל מבנה וחפץ.
- שלב ג':** תנאי למימוש בניין מספר 4 בחטיבת הקרקע הדרומית יהיה פינוי תאי שטח 21 ו- 30 ומסירתם לעירייה פנויים מכל מבנה וחפץ.
7. לתכנית תתווסף הוראה בדבר אמצעים שיבטיחו ניהול ואחזקת מבני המגורים בתיאום עם לשכת התכנון והיועץ המשפטי לוועדה המחוזית.
8. סעיף 6.12 בהוראות התכנית יעודכן ויכלול גם הוראה כי כל העברה של זכויות ממגרש למגרש תהווה סטייה ניכרת.
9. בסוף רחוב יציאת אירופה יתוכננו חניות נוספות לטובת הציבור בשטח "רחבת הסיבוב", בתאום עם לשכת התכנון.
10. תכנון רחוב יציאת אירופה יעודכן תוך סימון החניות הקיימות בניצב לרחוב. נספח התנועה יראה את החניות ויתייחס בחתך מיוחד לרחוב ללא תוספת עצים חדשים שיחסמו את הגישה לחניות. להוראות התכנית תתווסף הוראה כי בכל מקרה תישמר ותובטח כניסת רכב לחנייה הקיימת עבור החניות הפרטיות שבניצב לכביש.
11. יש להציג פתרון נגישות לרכב חרום לרחוב יציאת אירופה על חשבון השצ"פ, פיתוח השטח יעשה בהתאם.
12. סעיף 6.2 להוראות התכנית יעודכן ותתווסף אליו הוראה לעניין חניה תת קרקעית ציבורית בשטחי השב"צ להוציא את שטחו של גן תקומה, בתיאום עם לשכת התכנון.
13. לתכנית יתווספו הוראות בדבר מניעת מטרדים בעת ההקמה של הפרויקט.
14. תנאי למתן תוקף של התכנית הינו אישור פקיד הילרות לנספח העצים.
15. תנאי למתן תוקף לתכנית הינו הגשת כתב שיפוי לטובת הוועדה מקומית.
16. הערות טכניות של לשכת התכנון.
17. הערות משפטיות בהתאם להנחיות יועמ"ש הועדה.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2016036 - לתאריך ישיבה מיום 4.12.16

מענה מפורט להתנגדויות:

להתנגדות עו"ד ציפי מרגלית בשם תושבים:

1. **לטענה כי לא נעשה שיתוף ציבור עם התושבים הגשת התכנית לוועדה המחוזית וקידומה להפקדה- לדחות את הטענה -** לעמדת העירייה התקיים הליך שיתוף ציבור. מבלי לגרוע מן האמור התכנית פורסמה כדין והמתנגדים הגישו התנגדויות מפורטות שנשמעו והוכרעו על ידי הועדה.
2. **לטענה לביטול יעוד שטחי ציבור. אין מקום לעשות שימוש באיחוד וחלוקה לבטל יעודה של קרקע מופקעת משום שהתכלית לכך אינה תכלית תכנונית עצמאית לשם השגת מטרה הזרה לתכלית התכנונית- לדחות את הטענה-** הוועדה סבורה כי התכלית התכנונית שעומדת בסיס התכנית, כתכנית להתחדשות עירונית, הנה תכלית ראויה שמצדיקה את השימוש בשטח ציבורי בבעלות העיריה. יתרה מזו, הוועדה מציינת כי מאזן שטחי הציבור בתחום התכנית לא נפגע והתכנית נותנת מענה הולם לצרכי הציבור הנדרשים. ראה מענה כללי: פרוגרמה ושטחי ציבור.
3. **לטענה כי לתכנית השלכות תחבורתיות חמורות שתיצורנה בעיות תחבורה קשות: יש לקבוע שלביות בניה בהתאם לשלבי פיתוח המערכת התחבורתית וכי נספח התנועה והתחבורה מטיל הנחיות מחוץ לגבולות התכנית- לדחות את הטענה-** ראה מענה כללי: תחבורה ותנועה.
4. **לטענה כי 1700 מ"ר מסחר לא נלקחו בחשבון בבה"ת- לדחות את הטענה-** היקף המסחר המוצע בתכנית אינו משמעותי ונמצא על רחוב ויצמן שהנו רחוב ראשי ומסחרי. יחד עם זאת יש לתקן את נספח התנועה באופן שיציג את החזית המסחרית ואת פתרונות החניה הנדרשים לרבות חניה לפריקה וטעינה.
5. **לטענה כי הבה"ת מתבסס על גודל משפחה ממוצעת 2.7 בעוד הפרוגרמה מתייחסת לגודל ממוצע של 3.5, מה שמביא לפער של 30% במספר הנפשות (3804 לעומת 4931) עליו מתבססת הבדיקה- לדחות את הטענה-** בסיס החישוב עליו נעשו הבדיקות הינו לפי מספר משקי בית בהתאם להנחיות משרד התחבורה.
6. **לטענה כי ספירות תנועה מ- 2013 ומאז נפתח מחלף תל חי והסינמה סיטי ונפחי התנועה המוצגים בבה"ת שונים מאלה בספירות התנועה - לדחות את הטענה -** ספירות התנועה משנת 2013 הן עדכניות מספיק לצורך הכנת העבודה ובדיקתה למועד שנדרש.
7. **לטענה כי בה"ת התכנית כולל שגיאות: ניתוח בשעת שיא בוקר בלבד- לדחות את הטענה-** הבדיקה התחבורתית לוותה ונבדקה כאמור ע"י כל הגורמים הרלוונטיים ונמצאה תקינה. בדיקה בשעות שיא בוקר הינה מקובלת, נפחי התנועה בדרך כלל דומים בשעות שיא בוקר ואחה"צ. ברירת המחדל היא שעות שיא בוקר בעוד בשעות צהריים ואחה"צ התנועה מפורזת על גבי זמן ארוך יותר.
8. **לטענה כי נדרשת בחינת שלבי ביצוע תחבורתיים למימוש התכנית - לדחות את הטענה-** כאמור במענה כללי: תחבורה ותנועה. התכנית לוותה בבה"ת שלא הצביעה על הצורך בשלבי ביצוע תחבורתיים.
9. **לטענה כי כיום קיימת בעיית חניה קשה באזור תחנת הרכבת והתכנית המוצעת עלולה להחמיר את המצב- לדחות את הטענה -** התכנית המוצעת מספקת חניה עבור כל הזכויות המבוקשות בתחומה, בנוסף לכך מציעה התכנית מספר רב של מקומות חניה ציבורית, בסמיכות לתחנת הרכבת, שיש בה בכדי להקל על מצוקת החניה באזור.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2016036 לתאריך ישיבה מיום 4.12.16

10. לטענה כי הצפיפות המוצעת גבוהה וחורגת מהצפיפות באזור (70-52 יח"ד לדונם נטו), מומלץ לצמצם את הצפיפות ע"י ניוד חלק מזכויות הבניה לצפון העיר לאזורי "קולטן", כפי שנקבעו בתכנית המתאר - לקבל את הטענה בחלקה - ראה מענה כללי: צפיפות. הוועדה סבורה כי הפחתת מסי יחידות הדיור כאמור לעיל מייצרת תכנית מאוזנת, שנותנת מענה לכלל הצרכים הציבוריים והתחבורתיים ובו זמנית שומרת על הבסיס הכלכלי של התכנית ומאפשרת את מימושה. לעניין "הקולטן" מציינת הוועדה כי בעת הזו קיים קושי משפטי לחורות על ניוד זכויות ממקום אחד בעיר לקצה אחר כאשר בין המתחמים אין קשר פיזי ואין רצף תכנוני, כפי שבא לידי ביטוי בהחלטת הוועדה מחוזית בתכנית המתאר.
11. לטענה כי לא נקבעו הוראות שיבטיחו את האמצעים להבטחת ניהול ואחזקת המגורים לאורך זמן מה שעשוי להביא לתחזוקה ירודה- לקבל את הטענה - ראה סעיף 6 בהחלטה.
12. לטענה בדבר מחסור בשטחים ציבוריים פתוחים וכי המוצע בתכנית הינו פיקציה מתמטית אשר אינה עונה על צרכי השכונה ולא תואמים לתדריך להקצאת שטחי ציבור. שצ"פ מוצע 11.9 דונם אשר מהווה תוספת של 2.4 דונם למצב הקיים בלבד ל- 806 יח"ד חדשות. חלק מהשטחים הינם שבילים שלא מהווים שצ"פ בפועל - לדחות את הטענה- ראה מענה כללי: פרוגרמה ושטחי ציבור.
13. לטענה כי קיים מחסור בשטחים למבני ציבור ולא ברורה תכלית השטח הציבורי הצמוד לבית העלמין- לדחות את הטענה - כאמור במענה הכללי: פרוגרמה ושטחי ציבור. לשטח מבני הציבור הוגדרו שימושים מותרים שאותם הוא ישמש. התכנית כאמור עומדת בהיקף שטחי הציבור הנדרש בהתאם לתדריך העדכני.
14. לטענה כי התכנית אינה תואמת את התכנית הכוללנית של כפ"ס - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי, תכנון התכנית התבסס על עקרונות תכנית המתאר הכוללנית וקידומה נעשה במקביל לקידום תכנית המתאר.
15. לטענה לפגיעה בבניינים הסמוכים - הצללות - לדחות את הטענה - לדעת הוועדה תוספת ההצללה למצב הקיים הנובעת מהתכנית הינה מידתית כמקובל במתחמי התחדשות עירונית בתחומי הערים.
16. לטענה כי יש לחייב הקמת מרתפי חניה בשטחים למבני ציבור - לדחות את הטענה - התכנית מאפשרת הקמת חניה ציבורית מתחת לשטחי הציבור וזאת מעבר לתקן החניה הנדרש לתוספת זכויות הבניה.
17. לטענה כי אין עמידה בהנחיות סביבתיות והתכנית אינה עומדת בתקן לבניה ירוקה ובהנחיות המשרד להגנת הסביבה- לדחות את הטענה- התכנית לונתה במסמכים סביבתיים שנבחנו ע"י הוועדה וע"י המשרד להגנת הסביבה. מסמכי התכנית תוקנו בהתאם.
18. לטענה כי לא ניתן כתב שיפוי מיזמי התכנית לטובת הוועדה מקומית כנגד תביעות פיצויים ככל שיתקבלו- לקבל את הטענה- ראה סעיף 15 בהחלטת הוועדה לעיל. בתגובת הוועדה המקומית צוין כי בידי הוועדה המקומית כתב שיפוי.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2016036- לתאריך ישיבה מיום 4.12.16

להתנגדות מר יורם מזרחי ומר כפיר שמריהו מרחוב יציאת אירופה 34,36, גוש 6435 חלקה 211:

1. **לטענה כי התכנית פוגעת בכניסה וביציאה לחניות הפרטיות שנמצאות בניצב לרחוב ומבקשים להוסיף הוראה לתכנית שתשמר ותבטיח כניסת רכב לחניה הקיימת עבור החניות הפרטיות- לקבל את הטענה- כאמור בהחלטה הכללית: תחבורה ותנועה.**
2. **לטענה כי חניית הרחוב בכביש ללא מוצא המתחבר לשצ"פ תכביד ותעמיס על התנועה, וזאת בניגוד להנחיות משרד התחבורה לעניין הקצאת רחבת סיבוב ורחבת חניה ייעודית- לדחות את הטענה- הועדה סבורה כי רחבת הסיבוב הקיימת עומדת בהנחיות הנדרשות לתכנון רחבת סיבוב. בנוסף ראה סעיף 9 בהחלטת הוועדה לעיל.**
3. **לבקשה כי רמפת הכניסה לחניון עבור הבניינים החדשים תמוקם ליד שטחי הציבור ולא ממול יציאת אירופה 34 ו-36- לדחות את הטענה- ראה מענה בהחלטה הכללית: תחבורה ותנועה ובהתייחסות לתנועה ברחוב יציאת אירופה.**
4. **לטענה כי יש למצוא פתרון חניה לגן הילדים- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה בסעיף 9 בהחלטת הוועדה לעיל.**

5. **לבקשה להחלפת מיקומו של הבניין המתוכנן מול יציאת אירופה 34 ו-36 עם המבנה הציבורי הנמוך ברחוב ויצמן וכן שני מגדלי המגורים בני 29 קומות ממערב ליציאת אירופה 34 ו-36 כך שימוקמו על נודדאו בו מתוכנן מבנה ציבור- לדחות את הטענה- התכנון המוצע בתכנית נעשה מתוך מחשבה והתייחסות לכל המגבלות הקיימות בשטח התכנית לרבות לפריסת הבינוי הקיים והשפעתם על הסביבה ופריסת שטחי הציבור.**

6. **לטענה לחוסר במסמך מדיניות בניה לגובה בכפר סבא- לדחות את הטענה- כאמור התכנית נשענת על עקרונות תכנית המתאר שבחנה בין היתר את נושא הבינוי ברחבי העיר.**
7. **לבקשה לקבוע בהוראות התכנית כי לא ניתן יהיה להוסיף קומות בהקלה וכל תוספת תהווה סטייה ניכרת- לקבל את הטענה- כאמור בסעיף 6.12 בהוראות התכנית כל תוספת יחיד, תוספת זכויות בניה או תוספת קומות מהווה סטייה ניכרת.**
8. **לטענה כי התכנית לא כוללת הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות- לדחות את הטענה- כאמור בסעיף 6.9.3 בהוראות התכנית, ונאיל למתן היתר בנייה יהיה קביעת תנאים מפורטים ע"י היחידה הסביבתית למניעת מטרדים סביבתיים לעת ההקמה.**

להתנגדות גב' אביבה שטפל, יציאת אירופה 36:

1. **לטענה כי תוואי הכביש המתוכנן ברחוב מהווה סכנה בטיחותית להולכי רגל מכיוון שכבר היום בחלק זה של הרחוב אין מדרכה להולכי רגל- לקבל את הטענה בחלקה- כאמור במענה הכללי: תחבורה ותנועה. רחוב יציאת אירופה יתוכנן כרחוב משולב, יכלול אמצעים למיתון תנועה ויינתן בו מענה הן להולכי רגל והן לכלי הרכב. אופן תכנון הרחוב הינו בסמכותה ובאחריותה של הועדה המקומית וכן במסגרת הסדרי התנועה ככל שיידרשו.**
2. **לטענה כי קיימת מצוקת חנייה ברחוב בשל תוספת המגורים הנרחבת וללא חניה תת קרקעית וכן בסמיכות לשטחים ציבוריים תיווצר מצוקת חנייה חמורה- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה כללי: תחבורה ותנועה וכאמור בסעיף 9 בהחלטת הוועדה לעיל.**
3. **לבקשה לסלילת מדרכות משני צדדי הכביש והסדרת החניה באופן שתשרת את דיירי הרחוב בלבד והגבלת כניסת רכבים מסחריים לרחוב וכו'- לדחות את הטענה- הוועדה סבורה כי נושאים אלה נתונים לשיקול דעת הרשות המקומית וועדת התמרור המקומית.**

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2016036 לתאריך ישיבה מיום 4.12.16

להתנגדות אלי וג'ני דשבסקי, יציאת אירופה 36/6:

1. **לטענה לפגיעה באיכות חיי התושבים הפיכתה משכונה ירוקה כפרית שקטה לאזור צפוף- לדחות את הטענה- כאמור במענה הכללי מדובר בתכנית להתחדשות עירונית לשיפור איכות חיי התושבים במתחם ובסביבתו והנה חלק ממגמות הפיתוח המקובלים במרקמים עירוניים.**
2. **לטענה כי אין מענה הולם לבעיות תחבורה קשות- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי: תחבורה ותנועה.**
3. **לטענה כי קיים מחסור בשטחי ציבור- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי: פרוגרמה ושטחי ציבור.**
4. **לטענה כי הבינוי המוצע בתכנית חריג לעיר- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי.**

להתנגדות מר עמוס טרבולסקי ומר שלמה בסלר דיירי רח' חומה ומגדל 4:

1. **לטענה כי רחוב חומה ומגדל המתחבר בסופו-לנורדאו והינו רחוב צר ללא מוצא המהווה יציאה ממתחם של 8 בניינים, הגדלת נפח התנועה תגרום לעיכוב רב ביציאה מהרחוב ופגיעה קשה בתושבי הרחוב- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי: תחבורה ותנועה.**
2. **לטענה כי רחוב נורדאו מצד אחד מתחבר לתחנת הרכבת ומצד שני לרח' ויצמן ותוספת מבני הציבור תכביד על התנועה ותקטין את כמות מקומות החניה לתושבים- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי: תחבורה ותנועה. הוועדה מציינת כי מספר מקומות החניה ככל שהוגדר לתושבי הרחוב לא משתנה, הנושא נתון לשיקול דעת הוועדה המקומית וועדת התמרור המקומית.**
3. **לטענה לירידה בערך הנכסים הקיימים ברחוב חומה ומגדל ופגיעה באיכות החיים בשל רעש, זיהום אוויר ועומסי תנועה- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי. הוועדה סבורה כי התכנית אינה משפיעה על מתחם חומה ומגדל. מבלי לגרוע מן האמור טענות בדבר פגיעה מתכנית יש לברר במסגרת הדינים המסדירים זאת.**

להתנגדות מר מיכאל חזון, תושב המתחם:

1. **לטענה כי מגיעה לו דירה גדולה יותר- לדחות את הטענה- נושא חלוקת הזכויות בין הבעלים אינו חלק מהתכנית המוצעת.**

להתנגדות מר עזרא גרינבאום, רחוב שועלי שמשון 4, גוש 6435 חלקה 149/2:

1. **מצטרף להתנגדות שהוגשה ע"י עו"ד מרגלית. מענה: ראה מענה לעו"ד מרגלית.**

מדינת ישראל
משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2016036 - לתאריך ישיבה מיום 4.12.16

להתנגדות עו"ד אלי וילצ'יק בשם חברת ענב ייזום תקומה, מגישי התכנית:

1. לטענה כי שיעור הרווח היזמי נמוך ממה שנקבע בחו"ד של השמאי יצחק נעים - לדחות את הטענה - כאמור במענה כללי: כדאיות כלכלית.
2. לטענה כי הפרויקט אינו עומד בתקן 21. רווחיות הפרויקט הינה 12-14.8% בעוד עפ"י התקן צריך להיות 25-30% (עפ"י חו"ד שמאי יצחק נעים) - לדחות את הטענה - כאמור במענה כללי: כדאיות כלכלית.
3. לבקשה לתוספת שטח עיקרי ללא הגדלת מספר יחידות הדיוור מ 101 מ"ר ל- 110 מ"ר (רווחיות תעלה ל - 16.1%) - לקבל את הבקשה - כאמור בסעיף 3 להחלטת הוועדה לעיל. למען הסר ספק, הגדלת השטח תעשה בכפוף לקבוע בסעיף 3 לגבי דירות קטנות.
4. לבקשה לאפשר בתכנית גמישות בשלב ההיתרים כולל ניוו זכויות וביטול הוראת סטייה ניכרת - לדחות את הטענה - ראה פתיח ההחלטה בנושא צפיפות. הוועדה סבורה כי זכויות הבנייה בתכנית ממצות את הקיבולת התכנונית המרבית במתחם.

להתנגדות עו"ד יהושוע דיאמנט בשם החברה קדישא, גוש 6435 חלקה 85:

1. לטענה כי התכנית סותרת את תמ"א/ 19 בעניין המרחקים הנדרשים מבית עלמין - לדחות את הטענה - בית העלמין אינו נכלל בתמ"א/19. על פי מידע שהוצג ע"י הוועדה המקומית מדובר בבית עלמין שעתודות הקבורה בו מוצו.
2. לטענה כי הצפיפות המוצעת בחלקה 280 הסמוכה לבית העלמין חריגה (520 יח"ד) ותביא למצוקת חניה שכבר היום קיימת במחסור לבאי בית העלמין - לדחות את הטענה - התכנית מציעה מקומות חניה ציבורית במטרה להקל על מצוקת החניה באזור ומעבר לכך מצויים באזור שטחי חניה סמוכים וקיימת נגישות מתחנת הרכבת הסמוכה.
3. לטענה כי חלקה 280 יועדה לשטח ציבורי שהופקע מבעלים פרטיים ולא נעשה בו דבר משך 20 שנה ובשנת 2000 התחייבה מועצת העיר להקים במקום משרדים לחברה קדישא - לדחות את הטענה - ההסכמים בין חברה קדישא לבין הרשות המקומית אינם חלק מהתכנית והוועדה אינה צד להם, לעניין הטענה בדבר הבעלות המקורית של החלקה מפנה הוועדה לאמור בסעיף 4 בהחלטת הוועדה לעיל.
4. לטענה כי התכנית חסרה התייחסות לנושא מרתפי החניה הצמודים לבית העלמין, חיזוק קרקע ומניעת מפולות באזורי הקבורה, הפרעה לפעילות הקבורה והתנגדות עתידית של השכנים החדשים לפעילות זו - לקבל את הטענה בחלקה - בהוראות התכנית ייקבעו הנחיות שיבטיחו את אי הפגיעה בבית העלמין בעת הקמת המבנים.
5. לטענה לעומסי תנועה באתר שבו גם נמצאים תחנת הרכבת ועורק תנועה ראשי המקשר לעיר השכנה ולשכונות החדשות - לדחות את הטענה - ראה מענה כללי: תחבורה ותנועה. הוועדה סבורה כי המצאות הפרויקט בסמיכות לתחנת רכבת ועורקי תנועה ראשיים תורם לצמצום המפגעים התחבורתיים ומעודד את השימוש בתחבורה ציבורית.
6. לטענה כי ההשתלטות על חניון בית העלמין ע"י באי הרכבת אינה מקבלת מענה בתכנית - לדחות את הטענה - הנושא נתון לשיקול דעת הרשות המקומית להסדרת מקומות החניה בעיר לפי הצורך.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2016036 לתאריך ישיבה מיום 4.12.16

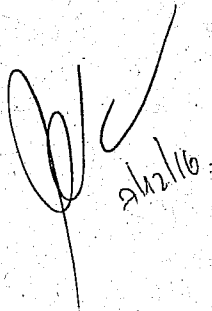
להתנגדות גב' בלה ומר גדעון אגמון: ההתנגדות הוקראה בפני הועדה :

לטענה לפגיעה חמורה בתחבורה, חניה, גישה לעיר, אור, אויר ופגיעה באופי השכונה ואיכות חיי התושבים וצפיפות בלתי סבירה- לדחות את הטענות- ראה מענה כללי לעיל.

להתנגדות מהנדסת העיר כפר סבא:

1. לבקשה לאפשר גמישות תכנונית ויש להחזיר לתכנית סעיף שיאפשר ניווון זכויות ויחידות דיור בין המגרשים בהיקף של 10%- לדחות את הטענה- ראה מענה כללי: סעיפי גמישות הועדה מציינת כי גמישות בהיקף המבוקש פוגעת ברמת הפירוט של התכנית.
2. לבקשה לאפשר תוספת שטחים עיקריים לשב"צ בתא שטח 20 בהתאם לתאי שטח ביעוד דומה ובגובה 5 קומות- לקבל את הטענה- ראה מענה כללי: פרוגרמה ושטח ציבור.
3. לבקשה להוסיף להוראות התכנית סעיף לפיו חומרי הגמר של הבניינים יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של כפר סבא- לקבל את הטענה- לתכנית יתווספו הנחיות כמבוקש.
4. לבקשה לביטול סעיף 4.1.2 ד.1 הקובע כי קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט. קווי הבניין מפורטים בסעיף 5 בהוראות התכנית- לקבל את הטענה- סעיף 4.1.2 ד.1 יוסר מההוראות התכנית.
5. לבקשה לתיקון מיקום הרוזטות בנספח התנועה וזאת בהתאם לחתך רחוב נורדאו- לקבל את הטענה- מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

בהתאם לאמור מחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית. החלטת הועדה לתת תוקף לתכנית תהיה תקפה לתשעה חודשים. ככל שלא יוגשו במהלכם מסמכים מתוקנים בהתאם להחלטה, תבוטל התכנית ותיסגר, ללא צורך בהחלטה נוספת.


4/12/16

