

עמוד: 1  
תאריך: 09/08/2022

ישיבה מספר : 2022016 תאריך הישיבה : 01/08/2022

## מדינת ישראל

### ועדת המשנה להתחדשות עירונית הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

### החלטות ישיבה מס' : 2022016

#### 1. תוכנית - 405-0844001 : התחדשות עירונית שדרת ששת הימים

##### השתתפו חברי הועדה :

מר גיא קפלן, מתכנן המחוז, ומ"מ יו"ר הועדה המחוזית  
גב' מלי לוי, מ"מ נציגת שר להגנת הסביבה  
גב' לימור פלד מ"מ נציגת שר המשפטים

- (חבר)  
- (חברה)  
- (חברה)

עו"ד ניצן בן ארויה יועץ משפטי לוועדה המחוזית.  
מר דן קוניאק, לשכת התכנון  
גב' גינט סאסי, מרכזת ועדת התנגדויות

#### תכנית - 405-0844001 : התחדשות עירונית שדרת ששת הימים

##### רקע:

התכנית עניינה תכנית מתאר מקומית להתחדשות עירונית המשתרעת על שטח של כ-21 דונמים במתחם ששת הימים בדרום מערב העיר כפר סבא.

מצב קיים - מגורים ג', מגורים עם חזית מסחרית ודרך, 15 מבנים ו-120 יח"ד.

##### מצב מופקד -

- יעוד מגורים ד', שב"צ, שטחים פתוחים.
  - 10 מבני מגורים חדשים בגובה של 5-14 קומות
  - 369 יח"ד מהן 20% יחידות דיור קטנות, 38,763 מ"ר עיקרי למגורים (כולל מרפסות)
  - 300 מ"ר עיקרי לחזית מסחרית
  - מבנה ציבור בגובה של 2 קומות, 3,515 מ"ר עיקרי.
- התכנית קובעת הוראות ותנאים להריסה ופינוי מבני מגורים קיימים, מקנה זכויות בניה והוראות בניה למגרשים המיועדים לבניה. כמו כן, כוללת התכנית הנחיות להכנת טבלאות הקצאה ואיזון כתנאי להיתר בניה. התכנית הוגשה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא.

##### רקע סטטוטורי:

תמ"א/35 מרקם עירוני, שטח לשימור משאבי מים.

תמ"א 1 – אזור בעל רגישות גבוהה ובינונית להחדרה והעשרה של מי תהום – התכנית לא כוללת שימושים בעלי פוטנציאל זיהום בהתאם להוראות תמ"א/1.

עמוד: 2  
תאריך: 09/08/2022

ישיבה מספר: 2022016 תאריך הישיבה: 01/08/2022

**בהתאם לתכנית המתאר הכוללת 405-0412890** המצויה בהליכי תכנון (פרסום לפי 106(ב) לחוק), - יעוד השטח מגורים התכנית כלולה במתחם 1. בהוראות תכנית המתאר למתחם נקבע כי:

"ניתן יהיה לאשר תכניות מפורטות נקודתיות עד סה"כ 500 יח"ד בכל העיר, במקבצים של עד 100 יח"ד, בטרם הוכנה תכנית או מסמך מדיניות למתחם כולו." גובה הבניה הכללי לא יעלה על 7 קומות + קרקע + גג - למעט במוקדי בניה גבוהה (מוקדי שער/צומת ומוקדי התחדשות עירונית/בניה לגובה כמסומן בנספח עיצוב המבנה העירוני), או במסגרת איגום זכויות בתכנית כמפורט בפרק 4. התכנית הנדונה נמצאת בתחום סימבול לאזור מוקד התחדשות עירונית / בניה לגובה.

### השתלשלות העניינים

ב- 2019 פורסמה במתחם בקשה ל- 77-78 (405-0789123)

21.12.20 נדונה התכנית בוועדת המשנה להתחדשות עירונית והוחלט להפקידה בתנאים.

03.09.21 פורסם דבר הפקדת התכנית בעיתונים.

31.10.21 הוחלט בוועדת המשנה להתחדשות עירונית על הארכת מועד להגשת התנגדויות.

06.02.22 נדונה ההתנגדויות לתכנית בוועדת המשנה של הועדה המחוזית. לאחר שמיעת הצדדים הוחלט על פרסום לפי סעיף 106(ב). במסגרת הפרסום שקלה הועדה לערוך את השינויים הבאים:

על מנת להביא לשימוש יעיל בקרקע הציבורית שמוצעת בתכנית כמו גם להביא ליעילות תפעולית של שטחי הציבור שוקלת הועדה:

1. לשב"צ בתא שטח 901 יתווספו 2 קומות סה"כ מבנה בן 4 קומות, זכויות בניה יהיו עד 200% שטח כולל
2. לשב"צ בתא שטח 401 תתווסף קומה סה"כ מבנה בן 3 קומות, זכויות בניה יהיו עד 200% שטח כולל
3. את השימושים והשטחים הציבוריים שהתבטלו בתא שטח 108 ו-109 יחליפו שימושים ושטחים למסחר ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים כאשר מתוכם 50 מ"ר לטובת חדר דיירים.
4. בתא שטח 107 יגרע משטח מבני הציבור 50 מ"ר לטובת חדר דיירים
5. עדכון הדוח הכלכלי בהתאם להערות השמאי המייעץ לוועדה המחוזית.
6. לעניין תוספת קומות ויחידות דיור-לאור עמדת השמאי המייעץ לוועדה המחוזית ומאחר והוועדה סבורה שהשינוי המבוקש לא מהווה חריגה תכנונית מהותית, שוקלת הוועדה לקבל את החלופה שהוצגה ע"י עיריית כפר סבא לנושא תוספת הקומות ויח"ד. יח"ד שיתווספו יהיו דירות קטנות בגודל של עד 65 מ"ר שטח כולל בתוספת מרפסת.
7. יובהר בהוראות התכנית כי התכנית כוללת 3 מתחמים לאיחוד וחלוקה וכי כל מתחם יכול להתממש בפני עצמו.
8. התכנית תכלול סעיף למימוש הדרכים הציבוריות וסעיף שימור זכויות בתאום עם היועץ המשפטי, לוועדה המחוזית. יובהר כי לא ניתן יהיה לעשות שימוש בסעיף זה במקום שבו הדרך מחייבת הריסת מבנה למגורים או חלקו.

לפרסום לפי 106(ב) הוגשו 3 התייחסויות.

### דיון:

**מ"מ יו"ר הוועדה** סקר את השתלשלות העניינים. ציין כי ישמעו ההתייחסויות שהוגשו לפי סעיף 106(ב).

**יועמ"ש הוועדה** ציין כי עו"ד גדרון שהגיש התנגדות בשם חברת ינוב בניה ופיתוח מונה ליו"ר הוועדה המחוזית מרכז. בהתאם להסדר ניגוד העניינים של עו"ד גדרון הועבר הטיפול בתיק למשרד אחר ואין לו יותר נגיעה בתיק.

**עו"ד נטוביץ** הטיפול בהתנגדות של עו"ד גדרון עברה למשרדי, בהתאם יציג את ההתייחסות שהגיש בעצמו ואת התייחסות משרד עו"ד גדרון בשם חברת ינוב. עיקרי טענותיו:

- משרדים בבניין מגורים-במקרה הנדון אין מקום לתוספת שימוש למשרדים, יצור בעיות גם לדיירים הקיימים וגם לחדשים, מבקש לבטל את השימוש ולתת במקומו דירות או לבטלו גם ללא תוספת יח"ד.
- מרפסות – צריך 15 מ"ר
- מרווחים בין בניינים – צריך להשאיר לתכנון מפורט. בנספח בינוי רשומים מרחקים. יש גם קווי בניין שמגבילים.
- שטחי שירות – יש צורך בתוספת של 12 מ"ר שטחי שירות בבניינים בהם הוספו דירות

עמוד: 3  
תאריך: 09/08/2022

ישיבה מספר: 2022016 תאריך הישיבה: 01/08/2022

- נסיגות בקומות עליונות. ההוראות קובעות נסיגה של שתי קומות עליונות. תוספת יח"ד (לפי הפרסום של 106/ב) לא אפשרית עם הוראה זאת. גם לפני התוספת הייתה סתירה בין ההוראה לנספח הבינוי בו לא היו נסיגות בכל הבניינים. מבקשים לשנות ההוראה כך שבחלק מהמקרים לא תהיה נסיגה או להוסיף קומה.

**מר אייל וולץ**. תושב רחוב גאולה הסמוך. מדבר בשם קבוצת שכנים לתכנית ::

- מכפיל גבוה מדי. ההשוואה נעשתה מול מתחם פחות טוב בו המחירים נמוכים יותר
- שמאי של עיריית כפ"ס העריך שאין צורך במכפיל
- לא נערכה בדיקה תחברתית לתכנית. בבדיקה שנערכה עבור תמל 1088 מצוין כי שדרות ששת הימים מצויים בכשל. בנוסף יש מוסדות חינוך כמו פנימיית שטיינברג, וביה"ח מאיר, מחלקה גריאטרית.
- יש גם בעיה עם גישה של רכבי חירום
- בוויצמן 20 קיימת תחנת דלק פעילה שקרובה למתחם התכנית. יש שם סכנה של שריפה שתגרום להפצת גזים מסוכנים במרחב השכונה. תוספת יחידות דיור במצב זה הינה מסוכנת.

**יועמ"ש הוועדה** - ציין כי הטיעון חייב להתמקד בנושאים שפורסמו לפי 106(ב)?

**מר וולץ** - חלק מהטענות לא קשורות. אבל נכון להתייחס לטענות אלו. בכל מקרה השורה התחתונה – צריך לצמצם מכפיל ומספר יחידות דיור.

**מענה נציגת הוועדה המקומית והמתכנן :**

- שימוש של משרדים. התכנית שמה דגש על חיבור לרחוב ועירוב שימושים. זו חלק מאסטרטגיה של צמצום שימוש בכלי רכב פרטיים. קיימות הוראות לגבי מניעת מטרדים. ממליצים לדחות את ההתנגדות.
- מרפסות – 15 מ"ר. ממליצים לקבל.
- נסיגה – ממליצים לקבל חלקית ולקבוע נסיגה של 3 מטר מקומה אחת לפחות באופן שמאזן בין הרצון למפוע אדריכלי מדורג שיאפשר מימוש יח"ד.
- מרחקים בין בניינים – כמו בדיון הקודם ממליצים לקבל וגם לצמצם זיקות הנאה.
- בקשה לתוספת 12 מ"ר שירות. לאחר בדיקה לא חושבים שחסרים שטחים.
- מכפיל. הטענות עוסקות בדוח שהוכן עבור הוועדה המקומית לגבי היטל השבחה. מדובר בדוח כללי שלא ירד לפרטים המסוימים של התכנית זאת. ממליצים לא לצמצם מכפיל.
- תנועה – הבדיקה שמצוטטת לא באמת עשתה בדיקה של תחום תכנית זאת. היא קובעת באופן כללי שיש בעיות תנועה במרחב לב העיר כפר סבא.
- עומס תנועה כסכנה בטיחותית. התכנית נבדקה עי יועצי תנועה. הוצג רחובות כיבוי אש כנדרש.
- **התכנית נמצאת כ-250 מטר מתחנת הדלק.**

**התייחסות עו"ד נטוביץ' למענה :**

- חזר על הטענות נגד עירוב השימושים..
- ביחס לנסיגה – לא אפשרי בבניין 15 קומות.

**התייחסות מר וולץ למענה :**

- יש טעות במקדם ונכון להפחית מספר דירות.
- לאחר שנציג לשכת התכנון העיר כי הדוח הכלכלי עודכן, ציין מר וולץ כי סקר המחירים הכלול בדוח לא עודכן.
- לגבי תנועה – מבקש לציין כי המטרו נמצא באי ודאות ביחס למיקום הדיפו. כלומר היום אין ודאות לגבי מימוש המטרו בלוחות זמנים רלוונטיים, ולכן לא ניתן לבנות על תחבורה ציבורית כפתרון לבעיות התחבורה.
- תחנת הדלק. מעבר לנושא של רכבי חירום, יש בעיה לפינוי של תושבים ברכבים פרטיים.

דיון פנימי :

עמוד: 4  
תאריך: 09/08/2022

ישיבה מספר : 2022016 תאריך הישיבה : 01/08/2022

מ"מ יו"ר הוועדה סקר הנושאים שעלו בדיון :

- קווי בניין ומרחקים אפשר לקבל לפי המלצת הוועדה המקומית
- מר וולף הציג עמדות כלליות ביחס לתחנת הדלק.

נציגת משרד הג"ס ציינה כי הנושא של תחנת הדלק מקבל מענה בתקנות.

חברי הוועדה סברו לנושא הכלכליות של הפרוייקט כי ככל שהתכנון המתקבל נכון אין בעיה שהפרוייקט יהיה רווחי מעבר לתקן.

התקיים דיון בנושאים שעלו בהתנגדויות.

### החלטה:

לאחר ששמעה את נציגי המתנגדים, הועדה המקומית כפר-סבא ועורכי התכנית, מחליטה הוועדה לתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקונים המפורטים להלן :

### מענה כללי

1. שמאות וכלכליות הפרוייקט. בהתנגדויות עלו טענות לעניין כלליות הפרוייקט שעיקרן :

- א. התכנית המופקדת וזכויות הבניה המוגדרת בה אינן כלכליות ורמת הרווח הצפוי אינה עומדת בהגדרות תקן 21. לעניין זה גם נטען שאף אם התמורות לדיירים היו גדולות עד כדי 21 מ"ר לדירה, עדיין לא היה הרווח עומד בתקן 21.
- ב. יש להתחשב בכך שבעבר הובטחו לדיירים במסגרת היתרי בניה שקודמו לפי תמ"א 38 תמורות בהיקף של 40 מ"ר.
- ג. שיטת חישוב הזכויות לפי קריטריון של תוספת שטח קבועה לכל דירה (12 מ"ר) בתוספת 30% של (חלק בלבד) מזכויות בניה לא מנוצלות, הוא שרירותי וחסר כל הגיון תכנוני. תופעת הלוואי של מתן מינימום זכויות, היא שהעסקה הוכתבה מראש מול הקבלן.
- ד. בחישוב 30% של זכויות בניה לא מנוצלות (לפי מסמך המדיניות של כפר-סבא להתחדשות עירונית), לא נלקחו בחשבון כל הזכויות. כמו כן נטען כי קיימים אי סדרים בחלוקת זכויות אלו בין הדיירים.
- ה. בדוח הכלכלי לא נלקחו בחשבון מאפיינים ייחודיים של דירות ואף של המגרשים הקיימים, אשר צריכים ליצור הבדלים בתמורות.
- ו. הדוח הכלכלי המלווה את התכנית לא כולל נתונים ברורים לגבי המצב הקיים והמצב היוצא, מטעה ביחס לגדול דירות התמורה ולא מנוסח בצורה ברורה.
- ז. הדוח כלכלי לא חישב נכון את עלויות ביצוע הפרוייקט.
- ח. לא ניתן לדחות סוגיות אלו לתוכנית איחוד וחלוקה עתידית על מנת שסל הזכויות הכלול בתוכנית יכלול מראש את נפח הזכויות הראוי, שיאפשר מתן תמורה ראויה לכל הדירות.
- ט. יש להגדיל את סל הזכויות בתכנית לאפשר תמורות ראויות לדיירים וגם להבטיח גמישות תכנונית ורזרבה כלכלית למקרה של שינויים לא צפויים בשוק.
- י. איחוד כלל הבניינים במתחם לכדי תכנית אחת מוביל לכך שעל כל דיירי המתחם לבחור באותו היזם כדי לממש את התוכנית. מתן סל זכויות כללי, תוך אמירה מפורשת שהתמורה נתונה למו"מ ביו הבעלים ליזם, חותמת את הגולל על האפשרות להתקשר עם יותר מיזם אחד בעסקאות נפרדות.

עמוד: 5  
תאריך: 09/08/2022

ישיבה מספר : 2022016 תאריך הישיבה : 01/08/2022

יא. הדוח הכללי העריך שווי דירות ישן או לא רלוונטי. בפועל ערכי הדירות גבוהים יותר וניתן היה להגיע לכלכליות בעזרת מכפיל של 2.7 ולא של 3.2 כפי שמוצע בתכנית.

### החלטה:

#### **הוועדה דוחה את הטענות במישור השמאי.**

השיקול הכלכלי הוא רק אחד מהשיקולים הנבחנים ע"י הועדה במסגרת תכנית לפינוי בינוי, שיקולים כלכליים נותנים בידי הועדה אינדיקציה ראשונית בשלב התכנון לגבי הכדאיות הכלכלית של הפרויקט, אל מול השיקול הכלכלי עומדים שיקולי התכנון ולהם ניתן מרכז הכובד המרכזי באישורה של תכנית.

התכנית נערכה בהתאם לעקרונות ברורים שמוגדרים במסמך המדיניות להתחדשות עירונית של כפר-סבא, אשר בחן את הקיבולת התכנונית העירונית ונועד ליצור וודאות תכנונית. עקרונות אלו כוללים את מפתח התמורות ונושאים תכנוניים, כמו גובה, חניה, תכנון קומת הקרקע והיחס לרחוב, פיתוח, תשתיות וצרכי הציבור.

הוועדה מציינת כי נשמעו טענות על כך שהתכנית לא כלכלית מספיק ומנגד עלו טענות לפיהן ניתן להסתפק במכפיל "צנוע" יותר ועדיין לשמור על איזון כלכלי.

בחוות דעת לתקן 21 מחושבת תמורה כוללת ממוצעת ואין צורך "לרדת" לרזולוציה של דירה ודירה על שלל מאפייניה. לאמירה כי "שמאי התכנית חייב להתחשב בשלל התכונות המיוחדות של דירות המתנגדים" לפי סעיף 3 בתקן 21 - אין על מה להתבסס. שווי המקרקעין הקיים אינו משפיע על היקף התמורה, שנקבעת לפי שטח המקרקעין הקיים בתוספת השטח החדש שנקבע עפ"י מדיניות תכנונית ובהתייחס ליתרת זכויות קיימת בחלקות. נבדלות התמורה לכל יחידה נעשית בשלב תכנוני מתקדם יותר - איחוד וחלוקה ו/או ניקוד הדירות הקיימות לעת הסכם סופי עם היזם. יש לציין כי גם בהקצאה לפי איחוד וחלוקה אין הקבלה בין התמורה במגרש החדש לכל בעלים לבין אופי הדירה הבנויה שהוא עתיד לקבל במסגרת פינוי-בינוי.

היקף התוספת המבוקש בתכנית הינו בהתאמה גם למדיניות הרשמית של הרשות להתחדשות עירונית ועיריית כפר סבא. סוגיית חישוב זכויות בניה לא מנוצלות נבחנה בצורה מפורטת, כאשר הקריטריון המנחה היה אם מדובר בזכויות קונקרטיות למגרשים הכלולים בתכנית או לאו. ככלל זכויות בניה "צפות" מעל כל העיר אינן נחשבות לתמורה במתחם לפינוי בינוי, יצוין כאן כי זכויות אלה נוצלו בצורה מינורית מאוד במתחם וזאת מעל ארבעה עשורים מאז יצאו ההיתרים הראשונים

קביעת גודל יח"ד והתמורה לדירים - התכנית קובעת סל זכויות המהווה מעטפת כוללת למתחם שממנו יגזרו השטחים לדירות התמורה כאשר יתרת השטחים יישארו בידי היזם (חברת הבנייה המבצעת). גודל הדירה היוצאת ייקבע כחלק מהמו"מ וההסכמים שיהיו בין בעלי הזכויות לבין היזם. בהיבט זה אין מקום להכניס לחישוב הכלכלי תמורות גדולות יותר, תקן 21 מבקש ליצור אחידות לחישוב הכדאיות הכלכלית של פרויקט, התקן אינו מונע בשלב החוזי גיבוש הסכמות אחרות לגבי התמורה ואולם אין מקום לתת לתמורות אלה ביטוי בשלב התכנון כחלק מהערכת הכדאיות הכלכלית של הפרויקט. אחידות בהערכת הכדאיות הכלכלית יוצרת ודאות ולעמדת הועדה אף מגבירה את סיכויי המימוש.

לאור האמור, הבטחות שניתנו בעבר לגבי תמורות אחרות אינן רלוונטיות לתהליך העכשווי הנערך במסגרת ברורה. סעיף 4.1.2(א) המציין גודל דירה ממוצעת יימחק מהוראות התכנית.

מבלי לגרוע מכל האמור בנוגע להיבטים הכלכליים ולאחר שהועדה מצאה כי הפרויקט ראוי מבחינה כלכלית סבורה הועדה כי השינויים שיתקבלו במסגרת החלטה זו בעניין שטחי הציבורי יאפשרו גמישות תכנונית ורזרבה כלכלית מסוימת נוספת, ע"י ביטול שטחי הציבור בקומות המסד כמפורט לעיל במסגרת הפרסום לפי 106(ב) באופן שיאפשר המרת שטחים אלו לשטחים סחירים נוספים, ומאידך תוספת קומות ושטחים למגרשים הציבוריים המוצעים במסגרת התכנית.

עמוד: 6  
תאריך: 09/08/2022

ישיבה מספר : 2022016 תאריך הישיבה : 01/08/2022

מאחר והתכנית לא כוללת טבלאות איזון והקצאה, הטענות השונות לגבי שווי יחסי של דירות ומגרשים אינן רלוונטיות בשלב זה ויבחנו בהמשך הדרך ובעת גיבוש המערכת ההסכמית בין הדיירים לזם.

ביחס לדוח הכלכלי, הוועדה מציינת כי מדובר בנספח רקע אשר בדק היתכנות כלכלית בלבד. לגבי הטענות כי עלויות הביצוע שנלקחו בחשבון בדוח נמוכות, הנושא נבדק ע"י שמאי המייעץ לשכת התכנון אשר מצא כי גם אם עלות ביצוע המרתפים ועלות המימון מעט נמוכים, הנושא מקבל מענה, בהחלטת הוועדה לשנות את השטחים הציבוריים המבונים לסחירים וגם בעלויות מחירי הדירור שהתרחשו מאז הכנת הדוח.

## 2. שלביות בהתנגדויות נטען כי :

- א. יש לתקן את התוכנית, כך שיתאפשר ניצול של התוכנית בשלבים, באופן בו לא כל הבניינים יהיו תלויים האחד בשני וניתן יהיה לקדם חלקים מהפרויקט, ברגע שבניין מסוים, או לפחות צמד בניינים, "בשלים" להתחלת הפרויקט
- ב. מסמכי התכנית קובעים הנחיות להכנת תכנית איחוד וחלוקה עתידית לכל תחום התכנית. יש לתקן באופן שיאפשר חלוקה למתחמים וקידומם בתכניות איחוד וחלוקה נפרדות
- ג. סעיף 6.2 לתוכנית, קובע שתנאי לקבלת היתר בניה הינו הכנת תכנית בינוי מפורטת לאישור הוועדה המקומית, ובה ייקבעו בין היתר שלביות הביצוע של המתחם, הוראות כניסה לחניונים וכן נושאי שלביות תיאום וביצוע לגביהם מובהר שהוועדה תקבע את סדר הריסת הבניינים, אתרי התארגנות לבניה, הסדר תנועה זמניים וכיוצ"ב. משמעות התנאי היא כי לא ניתן יהיה לקדם פרויקטים ספציפיים אלא אם כל המתחם כולו ואולי גם מתחמים אחרים חתמו גם יחד על הסכם עם אותו הזם ובאותה העת.

**הוועדה מקבלת את הטענה ביחס למתחמי האיחוד והחלוקה.** המסמכים המתוקנים שפורסמו לפי סעיף 106(ב) כללו אמירה ברורה ביחס למתווה זה וקבעה 3 מתחמי איחוד וחלוקה, המבוססת על הבדיקה הכלכלית שבוצעה למתחם. **הוועדה דוחה את הטענות האחרות.** התכנית לא נערכת עבור יזם כזה או אחר. התכנית מניחה את הבסיס התכנוני להתקשרות עתידית בין יזם או יזמים ובין הדיירים.

## 3. תנועה וחניה. המתנגדים טענו כי :

- א. התכנית תייצר עומסי תנועה קשים במרחב הסובב אותה ובמיוחד בשדרות ששת הימים.
- ב. ההסדרים בצמתים אגרון-ששת הימים וגורדון-ששת הימים המאפשרים פניות ימינה-ימינה בלבד, לא יאפשרו גישה ממזרח לרחובות אגרון וגורדון ויחייב ביצוע נסיעות לאורך ציר ששת הימים עם פניות חזרה במעגל התנועה גלר-ששת הימים. בנוסף התנועה הנוצרת בשעות הבוקר לכיוון מערב לפיזור ילדים במוסדות חינוך תיצור עומס נוסף על ציר ששת הימים. יש לשנות את הסדר התנועה בצמתים להסדר שיתן מענה לפניות שמאליות אל רחוב ששת הימים ומרחוב זה לרחובות גורדון ואגרון. כמו כן יש לקבוע כי לכל מתחם בתכנית תיהיה כניסה ויציאה מהרחוב בסמוך לו ממזרח. פתרון זה יאפשר כניסה ויציאה של כלי רכב אל הגוש המזרחי בפניות שמאלה מרחוב ששת הימים כפי שקיים היום ואף יתן ביטוי תכנוני לטופוגרפיה הקיימת ויאפשר תכנון רמפות קצרו יותר בכניסה לחניונים.
- ג. מוסדות הציבור המוצעים בתכנית ייצרו עומסים נקודתיים מיוחדים
- ד. עומסי התנועה יצרו קשיי הגעה של רכבי חירום והצלה למבנים בסביבה.

עמוד: 7  
תאריך: 09/08/2022

ישיבה מספר : 2022016 תאריך הישיבה : 01/08/2022

- ה. התוכנית נעדרת חו"ד או אף התייחסות תסקיר תנועה /ואו מומחה תעבורתי ולפיכך אין כל הצעות מקצועיות (או בכלל) לפתרון העומס התעבורתי הצפוי
- ו. תכנון החניונים מנתב כניסות ויציאות לרחוב הפרדס באופן שיעמיס על הרחוב העמוס ממילא בצורה קיצונית, לכן יש לשנות מערך כניסה/יציאה מחניונים.
- ז. אין בתכנית מספיק חניה, לא עבור הדיירים ולא עבור אורחים
- ח. מאחר והתכנית נמצאת בגבול בין אזור א' לב' בתקן החניה, ביחס למרחק מציר מתע"ן, יש לקבוע את כולה באזור ב', ולהוסיף מקומות חניה.

כמו כן נטען, לאחר הפרסום לפי 106(ב) כי דחיית מימוש המטרו בכפר סבא לשנת יעד 2040 משמעותה שאין פתרונות לעומסי התנועה במרחב התכנית.

- לאחר ששמעה והוצגה עמדת יועץ התנועה לוועדה **מחליטה הועדה לדחות את הטענות** בהיבטים התנועתיים כמפורט להלן :
1. התכנית מציעה תוספת של כ 250 יח"ד ביחס לקיים היום, מסחר בהיקף מצומצם ביותר ושב"צ בהיקף שכונתי שאינו מאפשר הקמת בית ספר. תוספת התנועה הצפויה בגין תוספת הבינוי המוצעת בתכנית אכן תופנה כולה לרחוב ששת הימים, אולם כאמור לעיל, ברמה השכונתית, תוספת זו עתידה להתקזז עם מעבר חלק מתושבי השכונה לשימוש בתח"צ כאשר מעבר של הציבור לשימוש בתחבורה ציבורית מהווה כלי חשוב לבעיות תחבורה.
  2. הסדרי התנועה המוצעים בתכנית אמנם מגבילים את הכניסה הישירה ממזרח ואת היציאה הישירה למערב, אולם, יש בהגבלה זו גם יתרונות תנועתיים, ביניהם הקטנת העיכובים ביציאה בשעות שיא, מאחר והעיכובים בפניה שמאלה ארוכים יותר מהעיכובים בפניה ימינה. במקרה הנדון, מאחר ומתאפשר רק נתיב אחד ביציאה, עיכוב בפניה שמאלה יעכב גם את הרוצים לצאת בפניה ימינה (מזרחה). הוועדה סבורה שהתכנון התנועתי המוצע בנספח התנועה של התכנית הינו המיטבי, במיוחד בהתחשב בקיום מעגלי תנועה המאפשרים את השלמת הפניות החסרות שמאלה, בשני צדי רחוב ששת הימים. יחד עם זאת, באפשרות העירייה לשנות את הסדרי התנועה ככל ויתברר לה שקיים תכנון תנועתי טוב יותר במכלול ההיבטים התנועתיים.
  3. לעניין העומסים בסמיכות לשב"צ - **הוועדה דוחה את הטענה**. התכנית כוללת מפרצי הורדה ואיסוף סמוך למבני השב"צ אשר ימתנו את העומסים. יחד עם זאת, חלק ממפרצי החניה מסומנים בתחום השביל המוצע בדרום התכנית. לפיכך בהוראות התכנית יש לרשום שחניה היא אחת התכליות המותרות ביעוד שביל. הוועדה סבורה שלפחות חלק ממקבלי השירותים בשב"צ יהיו תושבי השכונה, לפיכך יוכלו להגיע לבנייני הציבור ברגל, ללא העמסת רחובות השכונה ורחוב הפרדס בפרט.
  4. לעניין רכבי החירום - **הוועדה דוחה את הטענה**. רחוב הפרדס אינו צפוי להיות עמוס ופקוק יותר מאשר רחובות מקומיים אחרים עם מאפיינים דומים. הוועדה מציינת שלרחוב הפרדס קיימות שתי יציאות דו סטריות לרח' ששת הימים, וקטע חד סטרי המחבר אותם. בעת חירום, לרכבי חירום מותר לנסוע גם בניגוד לכיוון התנועה ובאופן היעיל ביותר מבחינתם בזמן חרום.
  5. לעניין הצורך בבחינה תחבורתית - **הוועדה דוחה את הטענה**. הוועדה ערה לעובדה שתוספת בינוי עשויה להגדיל את היקף התנועה בסביבת הבינוי. יחד עם זאת, הוועדה מציינת שמערכות התח"צ המפותחות סמוך למתחם התכנית ישרתו גם את התושבים הוותיקים של השכונה, ולא רק את החדשים. לעניין זה מציינת הוועדה כי פתרונות התח"צ אינם מוגבלים רק

עמוד: 8  
תאריך: 09/08/2022

ישיבה מספר : 2022016 תאריך הישיבה : 01/08/2022

- למטרו וכוללים גם את שדרוג מערך האוטובוסים ברחוב ויצמן ( פרויקט מהיר לעיר) וברחבי היישוב בהתאם לתכנית האסטרטגית לתחבורה ציבורית והקרבה לתחנת הרכבת לכן צפוי שבמאזן התנועת הכללי, לא כל יח"ד נוספת תוסיף גם תנועת רכב בשעות השיא. היקף התוספת המוצע בתכנית אינו מצדיק בדיקה תחבורתית מיוחדת.
6. לעניין הכניסות לחניונים - **הוועדה דוחה את הטענה**. הגישה לחניונים מבוצעת ברחוב גורדון שבחלקו דו סיטרי. כלי רכב היוצאים/נכנסים לחניה לא חייבים לעבור ברחוב הפרדס.
7. לעניין כמות החניות במתחם - **הוועדה דוחה את הטענה**. התכנית מציעה חניית אורחים בשיעור של 15% ממספר יח"ד המוצעות. יחס זה שבין חניות אורחים לבין יח"ד הינו יחס סביר ותואם להנחיות המקצועיות המצורפות לתקנות החניה. שוגה המתנגדת בקביעתה שהתכנית אינה מאפשרת חניית אורחים בתת הקרקע. למעשה, טבלת החניה שבנספח התנועה מפרטת את מספר החניות התת קרקעיות הנדרשות בכל מגרש מגורים. הוראות התכנית קובעות במפורש שלא יהיה ניתן להצמיד את חניות האורחים התת קרקעיות, כך שיוכלו לשרת את אורחי כל יח"ד במגרש, ולא יח"ד מסוימת בלבד.
8. לעניין רמת תקן החניה - **לדחות את הטענה**. תכנון החניה בתחום התכנית תואם לתקנות החניה. לפי תקנות החניה, בישוב עם מתע"ן (כפ"ס הינה ישוב עם מתע"ן), בכל אחד מהאזורים א', ב' ו ג' תקן החניה 1:1, כלומר חניה אחת לכל יח"ד, נמצא בטווח המוגדר בתקנות. הוועדה מציינת שכיום, ברוב המגרשים מספר החניות קטן ממספר יח"ד, ובחלק מהמגרשים אין חניה בכלל. התכנית שבנדון מציעה חניה אחת לכל יח"ד בתחום המגרש.
9. הוועדה דוחה גם את הטענה בדבר הקטנת אזורי א' ו ב' כמתאפשר בתקנות החניה. ראשית, וכאמור לעיל, הקטנת אזורי א' ו ב' עדיין תאפשר תקן חניה 1:1 למגורים, כך שלא יהיה בכך תועלת רבה בקשר עם טענת המתנגדים. בנוסף, הוועדה אינה סבורה שבאזור התכנית יש סיבה כלשהי להקטנת אזורי א' ו ב'.

#### 4. תכנון ובינוי, בהתנגדויות עלו טענות לפיהן :

- א. יש להגביל את גובה הבינוי ל 9 קומות בלבד, באופן המשתלב באופי המרחב הקיים ועדיין מאפשר את מימוש התוכנית.
- ב. אין הגיון בקביעת רק בניין אחד בגובה 15 קומות בכל מתחם. עדיף לאפשר מספר מבנים כאלו ולשלב בהם את שטחי הציבור המבונים. באופן זה גם אפשר יהיה לשפר את כלכליות הפרויקט.
- ג. יש לקבוע את נספח הבינוי כמנחה בלבד, ביחס למרחקים בין בניינים וגובה הקומות
- ד. אין התייחסות מספקת לטופוגרפיה ולכן יש לאפשר גמישות בקביעת מיקום הכניסות למבנים ולאפשר אותן מתוך השטח הפנימי.
- ה. לקבוע, כי גובה המבנים ומספר הקומות מנחים בלבד. לפי בדיקת המתנגדת, בחלק מהמבנים, מספר הקומות (שנקבע מחייב) מייצר קומות עם 6 דירות, חלקן עם כיוון אויר אחד בלבד. בנוסף על מנת לדרג הקומות העליונות ליצירת תכנון מיטבי, יש צורך בתוספת קומות .
- ו. קומות המסד המתוכננות עבור שטחי ציבור מבונים חוסמים את הציבור של השטחים הפתוחים לרחובות סביבם והם בנוסף להפרשת חלק מהשטח לצרכי ציבור במתחם המרכזי והמזרחי. מעיון בפרוגרמה מצורפת עולה כי אין באמת צורך בשטחי ציבור אלו והם נדרשים ללא הצדקה תוך העמסת עלויות כבדות על המתנגדת. מבוקש לבטל את קומות המסד, לכל הפחות במתחם המזרחי והמרכזי ככל שיש צורך אמתי בשטחי ציבור מבונים נוספים, ניתן להוסיף קומה למבני הציבור אשר הופקדו בגובה של 2 קומות בלבד.
- ז. ש לבטל הנחיה שלא יותרו מרפסות עד הקומה 2, מאחר ומדובר בפגיעה כלכלית ללא הצדקה תכנונית.
- ח. יש להגדיל השטח למרפסות מ12 מ"ר ל 15 מ"ר על מנת לשפר התכנון.



הועדה מציינת כי התכנית מציגה תכנון אשר מבוסס על תפיסה תכנונית עדכנית לאיכות עירונית ואיכות חיי התושבים תוך יצירת מגוון טיפוסי בינוי בגבהים שונים, דופן רחוב ומרחב ציבורי פעיל. מגוון הגבהים והנפחים מאפשר זכויות אור ואויר לדירות רבות בתוך המתחם ובסביבתו. ביחס לטעונות המפורטות לעיל:

1. לעניין מספר הקומות - **הוועדה דוחה את הטענה**. כאמור לעיל, מגוון הבינוי והגבהים השונים הם נדבך מרכזי בתפיסה התכנונית. יצירת חומת בינוי גבוה אחיד של 9 קומות תסכל מטרות אלו.
2. לעניין מספר הבניינים עם 15 קומות ושטחי הציבור - **לקבל את הטענה בחלקה**. הוועדה לא מוצאת יתרון תכנוני בשילוב יותר מבנים בגובה 15 קומות ביחס לטיפוסי הבניין המופקדים. קיימת עדיפות של עלויות בנייה ותחזוקת המבנה לאורך השנים למבנה שאינו רב קומות. לעניין שטחי הציבור ראה החלטת הוועדה כמפורט בפרסום לפי סעיף 106(ב).
3. לעניין מעמד נספח הבינוי - **הוועדה מקבלת את הטענה בחלקה**. נספח הבינוי נקבע מחייב לגבי מספר הקומות, מספר מבנים בתא שטח, כניסות לחניונים ומרחק מינימלי בין מבנים. הוועדה מוצאת כי לצורך גמישות תכנונית יש מקום להוריד את המרחקים הפנימיים בין הבניינים בתוך תאי השטח, ובמקום זאת לקבוע בהוראות התכנית כי נדרש מרחק מינימלי של 10 מטר בין הבניינים. בנוסף ועל מנת להשלים את שיפור הגמישות התכנונית, זיקות ההנאה מהמסומנת בתשריט בתאי שטח 107 ו 109 יצומצמו מ 20 ל 16 מטר רוחב ובתאי שטח 108 ו 109 יבוטלו קווי הבניין לכיוון זיקות ההנאה. כמו כן, ביחס לנספחי הבינוי, תתווסף הוראה כי תותר הסטת רמפת הכניסה ב 10- מטרים בתחומי מגרש המגורים ביחס למיקום המסומן במסמכים. הנספח יישאר מחייב לעניין מספר הקומות.
4. לעניין הטופוגרפיה - **הוועדה מקבלת את הטענה בחלקה**. הוועדה סבורה כי התכנון לקח בחשבון את הטופוגרפיה וכי יש חשיבות לכניסות מהרחוב לצורך הפעלת הרחוב העירוני, יחד עם זאת ניתן לאפשר כניסות משניות מהמרחב הפנימי בין המבנים. ההוראות יתוקנו בהתאם.
5. לעניין מספר הקומות - **הוועדה דוחה את הטענה**. כאמור לעיל, יש חשיבות תכנונית לגובה הבניינים ומספר הקומות. הוועדה מציינת כי בתכנון טוב ניתן לייצר דירות ראויות בעלות כיוון אויר אחד וכי אפשר גם לתכנן נסיגות ומגרעות שיצרו כיווני אויר נוספים.
6. לעניין נסיגות - **הוועדה מקבלת את הטענה בחלקה**. הסעיף הרלוונטי בהוראות (4.1.2 (א) 11) יעודכן בהתאם להמלצת הוועדה המקומית כך שקומות המגורים האחרונה בכל המבנים תהיה בנסיגה ביחס לקומה מתחתיה, של מינימום 3 מטרים באחת מחזיתות המבנה.
7. לעניין התכנון בקומת המסד - **הוועדה מקבלת את הטענה בחלקה**. הוועדה מקבלת את הטענה לפיה קביעת מבני ציבור בגובה של קומה או שתי קומות מהווה ניצול לא יעיל של הקרקע. בהתאם פורסם השינוי לפי סעיף 106(ב) לעניין זה.
8. לעניין המרפסות - **לקבל את הטענה בחלקה**. תבוטל ההוראה שמונעת מרפסת בקומה ראשונה. לעת היתר הבניה ייבחנו היתכנות הקמת מרפסת בקומה הראשונה ביחס לאפשרות לגינון השצ"פ לרבות נטיעת עצים ועמודי תאורה.
9. לעניין גודל שטחי המרפסות **הוועדה מקבלת את הטענה**. הוועדה סבורה כי הבקשה יכולה להוביל לשיפור התכנון, ללא השפעה של התכנון המוצע על סביבתו. טבלת השטחים תעודכן לאפשר מרפסות של 15 מ"ר ליחיד.

מענה מפורט להתייחסויות לפרסום לפי סעיף 106ב':

**מענה להתייחסות שהועברו ע"י עו"ד גדרון שהוחלף ע"י עו"ד נטוביץ :**

עמוד: 10  
תאריך: 09/08/2022

ישיבה מספר : 2022016 תאריך הישיבה : 01/08/2022

1. לא ניתן להגיע להיקף יח"ד המעודכן כאשר סעיף 4.1.2 (א) (11) קובע כי נדרשות שתי קומות בנסיגה. מבוקש לקבוע נסיגות של קומה, נסיגה חלקית ובמבנים של 15 קומות ללא נסיגה בכלל.  
**לקבל את הטענה בחלקה.** ראו מענה כללי סעיף 4.
2. המרחקים בין הבניינים כפי שמופעים בנפסח הבינוי גדולים מדי ולא יאפשרו מימוש הזכויות שהתכנית המעודכנת קובעת. יש להימנע מלקבוע מרחקים מחייבים בין הבניינים אלה להותיר קביעת מרחקים לשלב התכנון המפורט. (תכניות בינוי ופיתוח). לחלופין מבוקש כי יוגדרו בתכנית מרחקים מינימלים בין המבנים.  
**לקבל את הטענה בחלקה.** ראו מענה כללי סעיף 4.
- מבוקש להגדיל את שטחי השירות בתא שטח 109 בעוד 12 מ"ר. מאחר ובתא השטח נוספו 7 יח"ד שצריכות 84 מ"ר עבור ממדים ויש צורך בעוד 80 מ"ר עבור לובי קומתי בקומה שהתווספה חסרים שטחי שירות בהיקף של 12 מ"ר.  
**לדחות את הטענה.** לתא שטח 109 התווספו 6 יח"ד ויש מספיק שטחי שירות.
2. מבוקש להגדיל את שטח המרפסות ל 15 מ"ר כפי שעלה בדיון ההתנגדות.  
**לקבל את הטענה.** ראו סעיף 4 במענה כללי.

**מענה להתייחסות עו"ד נטוביץ בשם בעלי דירות בבניינים הבנויים במתחם גורדון-גאולה-ששת הימים בפר-סבא (גוש 6426, חלקה 574)**

1. במסגרת השינויים שנערכו בתכנית, השטחים הציבוריים שהיו מתוכננים בקומת הקרקע/מסדר של הבניינים הועברו למבני ציבור ייעודיים שהוגדלו. בהתאם, מבוקש ליעד את השטחים "שפנו" משימוש ציבורי למגורים תוספת יח"ד או לחלופין שטח למגורים שיצורף ליח"ד קיימות בקומה א'. שימוש משרדים ו/או מסחר מתחת לבניין מגורים בשכונה סגורה פוגע במרקם החיים השקט והאינטימי של סביבת המגורים. שימושים של משרד ומסחר מייצרים תנועה של אנשים זרים באופן שפוגע בתחושות הביטחון של ילדים. לא מדובר בחזית מסחרית על רחוב ראשי.
- לדחות את הטענה.** הוועדה מציינת כי עירוב שימושים הוא עקרון יסוד תכנוני בהתחדשות עירונית, במיוחד לאור הקרבה למערכת המטרו ותחבורה ציבורית. כמו כן ההוראות כוללות הנחיה כי שטחי המסחר בתא שטח 109 יופנו לרחובות ששת הימים וגאולה בלבד ובתא שטח 108 יוגבלו לסימון החזית המסחרית. יש לתקן את ניסוח השימושים בהוראות כך שיותר מסחר גם בתא שטח 109. הוראות התכנית כוללות הנחיות לנושא עירוב שימושים ומניעת מטרדים.
2. מבוקש להגדיל את שטח המרפסות ל 15 מ"ר כפי שנקבע בדיון חוץ תכנוני בין המתנגדים לעירייה.  
**לקבל את הטענה בחלקה.** ראו סעיף 4 במענה כללי. הוועדה מציינת כי פרטי ההסדר שבין המתנגדים לעירייה אינם מוכרים לה וממילא היא אינה מחויבת לו.

**מענה להתייחסות איל וולץ-שמוליק מור, צבי הנדל ושי ספיר, תושבי השכונה**

1. חו"ד הכלכלית עליה מסתמכת התכנית לקחה בחשבון ערכים לא רלוונטים – ישנים או לא ברי השוואה לדירות בפויקט באופן שלכאורה מחייב בניה של יותר יח"ד מן הדרוש במציאות לצורך איזון כלכלי. לא ניתן להסתמך על חו"ד לצורך חישוב הכדאיות הכלכלית. בהקשר זה יוציין כי לפי חו"ד של שווי מקרקעין במתחמי התחדשות עירונית כפ"ס (שהוגש במרץ 22) ע"י שמאי מקרקעין אסף לוי, והוכן עבור העירייה מראה כי כלכליות באזור 2 (ברנר) בו נמצאת התכנית יכול להתקבל עם מכפיל של 2.7 בשעה שהתכנית מבוססת על מכפיל של 3.7.  
**לדחות את הטענה.** ראה מענה כללי.

עמוד: 11  
תאריך: 09/08/2022

ישיבה מספר : 2022016 תאריך הישיבה : 01/08/2022

2. בה"ת תמל 1088 (שכונת המוביל, מאפריל 22) מצא כי עד 2040 חלק משדרת ששת הימים (מכיכר הרחבות היסמין/רחוב הכלנית ועד לצומת טשרנחובסקי וכן רחוב סוקלוב מצומת רחוב וויצמן בואכה צומת ששת הימים צפוי לכשל תחבורתי (רמת שירות F) בשעות השיא של הבוקר ושל אחה"צ וזאת מבלי להתייחס לפרויקט ההתחדשות העירונית נשוא הדיון. מעיון בפרוקטול הדיונים שהתקיימו עד היום לתכנית זאת לא נראה שנערכה בדיקה תחבורתית ולכן מבקשים לקיים בדיקה זאת, במיוחד לאור אי הודאות שמלווה את מימוש פרויקט המטרו, עקב קשיים פולטיים ומחלוקת עקרונית לגבי מיקום הדיפו. גם תקן החניה המצומצם שאמור לעודד תושבים להעדיף תחבורה ציבורית נראה תלוש מן המציאות ומן העתיד הנראה לעין. **לדחות את הטענה.** הוועדה מציינת כי נושאי התחבורה לא היו חלק מהפרסום לפי סעיף 106(ב). יחד עם זאת, הוועדה מדגישה, כפי שפורט במענה הכללי, כי שיפור שירות התחב"צ במרחב אינו מוגבל רק לפרויקט המטרו.
3. סכנה בטיחותית עקב העלייה המהותית בעומס התנועה אשר תעלה משמעותית את זמן הגעתם של רכבי חרום. יש לציין שכבר היום מורגש עומס כבד בשכונת המגורים לאור היותה סמוכה ליציאה מכפר סבא לכיוון תל אביב ולאור קיום מוסדות חינוך רבים בשכונה. הסכנה אף גדלה עקב קיומה של תחנת דלת חברת סונול ברחוב וייצמן 20. בתרחיש קיצון של שריפה עלול העשן וחומרים מסוכנים לזרום לכיוון השכונות הסמוכות. עקב העלייה בעומס התנועה זמן הפינוי של התושבים יעלה בצורה משמעותית. בהקשר זה יש לקחת בחשבון את המחלקה הגריאטרית של המרכז הרפואי מאיר, פנימיית שטיינברג ומוסדות חינוך אחרים הכוללים אוכלוסייה רגישה במיוחד.
- לדחות את הטענה.** גם נושא זה לא היווה חלק מהפרסום לפי סעיף 106(ב). מדובר במחזור של טענות שכבר קיבלו מענה בהתנגדות המקורית בתוספת.

עמוד: 12  
תאריך: 09/08/2022

ישיבה מספר: 2022016 תאריך הישיבה: 01/08/2022

**מענה מפורט להתנגדויות**

**התנגדות שמואל מור מרחוב הפרדס 6 ואחרים**

1. לטענה כי יש להוסיף חניות אורחים מאחר ותכנון החניה בתכנית מגדיל את מצוקת החניה הקיימת במתחם ובאה לביטוי בתסקיר החברתי שליווה התכנית שבו 70% מהדיירים התלוננו על מצוקת חניה. מערכת מטרו שתוקם בעתיד לא תעבוד בערבים, שבתות וחגים ותדירותה עתידה להיות נמוכה ולכן התלות ברכב הפרטי לא תפחת. בתכנית חסרים 238 מקומות חניה עבור אורחים, שטחי מסחר, בית כנסת, דיירים ומבני ציבור. מצורף להתנגדות תחשיב של חניות חסרות.
 

**לדחות את הטענה** ראו מענה בפרק כללי סעיף 3.
2. לטענה כי יש לקבוע את כל תחום התכנית בתקן חניה אזור ב' (ביחס למתע"ן) ולכן להוסיף כ 554 מקומות חניה בתכנית, מהסיבות הבאות:
  - א. התכנית נמצאת במרחק 250-350 מ' מקו ציר מתען. ע"פ התקנות חציו הצפוני של המתחם נחשב אזור חניה א (מקום 1 ליח"ד) וחציו הדרומי אזור חניה ב (1.5 מקומות ליח"ד).
  - ב. ההגעה מהמתחם למתע"ן כרוכה במעבר ברחוב גאולה שבו תנאי טופוגרפיה לא נוחים. קיים הפרש של 8.22 מטר בין רחוב ויצמן הסמוך לציר המתען לדרום התכנית. הפרש זה מתפרש על ציר באורך 340 מטר.
  - ג. ע"פ התקנות ועדה מקומית רשאית להקטין את תחום אזור א' ואזור ב' בכיוון אחד או יותר במקרים שהוכח לה כי תנאי הטופוגרפיה מקשים על הולכי רגל.
  - ד. מאחר והגבול בין אזורי א' וב' נמצא בתחום התוכנית, ההחלטה נתונה בידי מוסד התכנון.

**לדחות את הטענה** ראו מענה בפרק כללי סעיף 3. ובנוסף
- הוועדה דוחה את הטענה בעניין הפרשי גבהים בין רחוב גאולה לבין רח' ויצמן. הוועדה מציינת שלפי נתוני המתנגדת, מדובר בשיפוע ממוצע של כ 2.5% בלבד. שיפוע כזה הינו מתון ומאפשר הליכה נינוחה, ואף עומד בהנחיות שיפוע אורכי של הרחוב לצורך הנגשתו לנכים.
3. לטענה כי שטחים חומים (מבני ציבור) בתוכנית ממוקמים באופן היוצר עומס תחבורתי תמידי ועל-כן יש למצוא פתרון אחר למוסדות החינוך בתוכנית. לטענת המתנגדים כבר היום יש עומסים אשר יגברו לאור הסדרי התנועה ומיקום מבני החינוך המוצעים בתוכנית.
 

**לדחות את הטענה** ראו מענה פרק כללי סעיף 3.
4. לטענה כי היקף התנועה והעומס שהתוכנית תייצר תקשה על גישה של רכבי חרום והצלה למבנים קיימים בסביבת התוכנית ותגרום לירידת ערך של הנכסים בסביבה.
 

**לדחות את הטענה** ראו מענה פרק כללי סעיף 3.
5. לטענה כי התכנון המנתב את כל הכניסות/יציאות לחניון המתחם דרך רחוב הפרדס שכבר היום עמוס מאוד יעצים את עומסי התנועה ועל-כן יש לפזר את הכניסות/יציאות בדרך אחרת.
 

**לדחות את הטענה** ראו מענה פרק כללי סעיף 3.
6. לטענה כי בשעות עומס לא תתאפשר הגעה מהירה של רכב חירום במקרה הצורך לבניינים הפרדס 6 והפרדס 8, הוועדה דוחה את הטענה. רחוב הפרדס אינו צפוי להיות עמוס ופקוק יותר מאשר רחובות מקומיים אחרים עם מאפיינים דומים.
 

**לדחות את הטענה** ראו מענה פרק כללי סעיף 3.

עמוד: 13  
תאריך: 09/08/2022

ישיבה מספר : 2022016 תאריך הישיבה : 01/08/2022

7. לטענה כי מאחר ומוצעים מבנים רבי קומות (15 ק) המחייבים מערכות ותחזוקה יקרה ומאחר וקיים חשש סביר שלאורך זמן לא תבוצע אחזקה נאותה, יש להגביל גובה הבינוי באופן שיאפשר תחזוקה לא יקרה או למצוא פתרון ארוך טווח לתחזוקתם.
- לדחות את הטענה.** בניינים מסוג וגובה זה אינם חריגים במחוז מרכז וסביבת התכנית. כמו כן מרבית המבנים הם בגובה של עד 9 קומות וכך מתאפשר מגוון של בינוי ואופי של יח"ד. הוועדה מציינת כי הנספח הכלכלי, בהתאם למסמך המדיניות של התחדשות עירונית, לקח בחשבון הוצאות תחזוקה.
8. לטענה כי אופי הבינוי יגרום למשטר רוחות אלים בסביבת התכנית ויש לתת פתרון לרוחות החזקות ולסכנה הבטיחותית הצפויה למרגלות הבניינים, הכוללת סכנה של נפילת חיפוי בניין כפי שקורה לעיתים בבניינים מסוג זה.
- לדחות את הטענה.** התכנית לוותה בנספח אקלמי שבדק נושא זה, המסקנות אינן תומכות בטענות המתנגדים.
9. לטענה כי תשתית מים, ביוב וחשמל לא יעמדו בעומס שייווצר ע"י התכנית ומיזמי התחדשות אחרים במרחב הסובב אותה. לפיכך, דורשים חידוש והגדלה של תשתיות עירוניות בסביבת רחוב ששת הימים והרחובות הניצבים כתנאי מקדים לבניה חדשה באזור.
- לדחות את הטענה.** הוראות התכנית כוללות התניות בדבר הבטחת פתרונות מים וביוב כתנאי להיתר בניה. לנושא זה תציין הוועדה כי במתחמים של התחדשות עירונית בדרך של פינוי בינוי מאפשרים גישה נוחה יותר לחידוש התשתיות העירונית מאשר חידוש של המבנה הבודד.

#### **התנגדות עו"ד שי ספיר בשם גנית ספיר, אגרון 22, כפר סבא**

1. לטענה כי התוכנית תגרום להיווצרות עומסי תנועה רבים ובלתי סבירים בשכונה ובפרט בציר המרכזי שלה – שדרות ששת הימים.
- לדחות את הטענה** ראו מענה פרק כללי סעיף 3.
2. לטענה כי מאחר וסביר שלכל משפחה בבניינים חדשים יהיו 2 מכוניות, התוכנית הייתה צריכה לדאוג לפתרון חניה בהיקף של 2 מקומות לכל יח"ד.
- לדחות את הטענה** ראו מענה פרק כללי סעיף 3. תקן החניה יקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר, התקן מעודד שימוש בתחבורה ציבורית.
3. לטענה כי יש להגדיל גם את היקף החניה המתוכנן עבור אורחים, נכים, מסחר ומבני ציבור..
- לדחות את הטענה** ראו מענה פרק כללי סעיף 3. כאמור במענה הכללי, התכנית כוללת מענה בהתאם לתקן לכל סוגי המשתמשים.
4. לטענה כי התוכנית נעדרת חו"ד או אף התייחסות תסקיר תנועה /ואו מומחה תעבורתי ולפיכך אין כל הצעות מקצועיות (או בכלל) לפתרון העומס התעבורתי הצפוי. הוועדה דוחה את הטענה. להיקף בינוי כמוצע בתכנית אין צורך בהכנת תסקיר תחבורתי, גם אם הבינוי הנוסף בתכנית עתיד לייצר עומס תנועה גדול מהקיים.
- לדחות את הטענה** ראו מענה פרק כללי סעיף 3.
5. לטענה כי עומסי התנועה הצפויים יגרמו לירידה באיכות החיים, ירידה בערך הדירות באזור ואף עלולות לסכן חיי אדם, שכן הקושי אף לרכבי חירום להיכנס לשכונה יגבר.
- לדחות את הטענה** ראו מענה פרק כללי סעיף 3.
6. לטענה כי לאור הרשום לעיל נדרשים פתרונות תחבורה נוספים כמו פתיחת ציר נוסף לששת הימים ופתיחת יציאות נוספות בדרום השכונה ועוד.

עמוד: 14  
תאריך: 09/08/2022

ישיבה מספר: 2022016 תאריך הישיבה: 01/08/2022

**לדחות את הטענה** ראו מענה פרק כללי סעיף 3.

7. לטענה כי יש להגביל את גובה הבינוי ל 9 קומות בלבד, באופן המשתלב באופי המרחב הקיים ועדיין מאפשר את מימוש התוכנית.

**לדחות את הטענה** ראו מענה פרק כללי סעיף 4.

**התנגדות עו"ד אמיר פלוטין בשם בעלי נכסים ברחוב ששת הימים 31-33**

1. לטענה כי התוכנית אינה מפרטת את זכויות הבניה הלא מנוצלות הפרטניות, אשר חושבו בגין כל דירה ומתעלמת מנתונים רלבנטיים אחרים למצב הנכנס של הדירות:

- א. התוכנית מנוסחת באופן חסר ומטעה, הגורם לעיוות בחלוקת הזכויות ולכשל באפשרות להבנת המצב הנכון של הזכויות. התוכנית מציגה נתונים חלקיים בלבד ומתעלמת מנתונים מהותיים לגבי הנכסים הקיימים.
- ב. מאחר וכל בניין וכל דירה מביאים נתונים בסיסיים שונים במהותם, הניסיון לטשטש הבדלים אלו ולייצר מראית עין של נוסחה אחידה, יוצר עיוות לא סביר בציפיות הבעלים ואף עיוות חמור בתמורות הצפויות לכל בעל יחידה.
- ג. שמאי התוכנית לא חישב את מלוא המאפיינים של הדירות שהיה עליו לקחת. לפי תקן 21 (סעיף 3) היה על השמאי להתחשב בשלל התכונות המיוחדות של דירות המתנגדים, ובעיקרן יתרת קרקע פנויה עודפת, על פני יתר בעלי הדירות במתחם ואף בתוכנית כולה, המהווה בסיס מהותי לכלכליות הפרויקט כולו ולאפשרות להפריש שטחים לצרכי ציבור וכיו"ב ובנוסף, לגבי חלק מהדירות, היה עליו להתחשב בשטחי החניון הקיים מזה עשרות שנים בתחומי חלקתם.
- ד. התוצאה היא מצב בו דירה בשווי שוק מסוים, הנובע בחלקו מקרקע נרחבת עליה היא יושבת, מהזכות להחנות את הרכב על המקרקעין, או לנצל זכויות בניה שיתרת הקרקע הפנויה מאפשרת, ימצא עצמו מקבל דירת תמורה שווה לדירת תמורה שקיבל בעל דירה ששרויה הנוכחי נמוך בעשרות אחוזים מדירתו. אין המדובר בעין צרה בתמורה שמקבל האחר- אלא בחשש מהסטת זכויות קניין מהאחד אל האחר.
- ה. לצורך המחשה, הבדל מהותי ביו בניין לבניין, הבדל שהתוכנית מעלמת ממנו, בהחשיבה, כמעט רק גודל דירות קיים. לשם המחשה, נראה כי כל דירה בבניין ברחוב ששת הימים 31 שמכניס לתוכנית 8 דירות, עם שטח חלקה המהווה כ- 30% משטח המתחם כולו, תורמת לתוכנית 75% קרקע יותר מאשר כל דירה בבניין ברחוב זאב גלר 9, (אשר שוכן על שטח חלקה המהווה כ- 26% מהמתחם 1 אך מכניס לתוכנית 12 דירות) גם כל דירה ברחוב ששת הימים 33, עם שטח חלקה המהווה כ- 14% משטח המתחם, עם 4 דירות בלבד, תורמת לתוכנית 60% יותר קרקע מכל דירה ברחוב זאב גלר 19. יש לזכור שוב שאנו עוסקים בדיני מקרקעין בהן הקרקע עצמה חשובה לא פחות ואף יותר מאשר הבנוי עליה.

ו. גם לעניין הדירות יכול להיווצר אבסורד לפיו דירה בת 65 מ"ר בקומה שלישית על עמודים ללא מעלית, ללא זכויות בניה לא מנוצלות, אשר נרכשה בסכום נמוך יותר מדירה אחרת בת 60 מ"ר, בקומה ראשונה, ולה זכויות לא מנוצלות רבות, ואשר שווי השוק שלה בהתאמה גבוה יותר, יזכה בתמורה גבוה יותר בפרויקט, מהדירה השכנה - רק משום שהנתון היחיד שנלקח בחשבון היה גודל הדירה הקיים. מדובר בעיוות בלתי נסבל, בלתי מוצדק, ואף בלתי אפשרי. ניתן ואף חובה להכניס לתוכנית שיקולים רלבנטיים שימנעו מצב אבסורדי שכזה.

**לדחות את הטענות.** ראו מענה פרק כללי סעיף 1.

2. לטענה כי לא ניתן לדחות סוגיות אלו לתוכנית איחוד וחלוקה עתידית על מנת שסל הזכויות הכלול בתוכנית יכלול מראש את נפח הזכויות שיאפשר מתן תמורה. לכן, יש לשנות כבר בשלב זה את בסיס החישוב של הזכויות המגיעות לבעלים בדירות התמורה, לפי מדד שיכלול הבדלים משמעותיים בתכונות הבניינים השונים, בנוסף להבדל ביו הדירות

עמוד: 15  
תאריך: 09/08/2022

ישיבה מספר : 2022016 תאריך הישיבה : 01/08/2022

- לדחות את הטענה.** ראו מענה פרק כללי סעיף 1. הועדה מדגישה כי ההיבט הכלכלי מהווה רק שיקול אחד כאשר שיקולי התכנון הם אלו שעומדים במוקד.
3. לטענה כי מסמכי התוכנית מתייחסים לגודל דירה עתידית ממוצעת (105 מר פלדלת) באופן שגוי, המעלה ציפייה בקרב חלק מהבעלים לגודל דירה לא מציאותי, באופן שיביא לחילוקי דעות מהותיים בניסיון לחלק את הזכויות בכל עסקה עתידית, מה שעלול לגרום לעיכוב ביכולת לממש את התוכנית, למשך שנים רבות אם בכלל, ,
- לקבל את הטענה** – האמור בסעיף 4.1.2 לעניין גודל דירה ממוצעת יימחק, סוגיית התמורה תבוא לידי ביטוי בשלב החווי בין היזם לדיירים. טבלה 5 קובעת את סל הזכויות המוקצה בכל תא שטח וכן קיימת קביעה לעניין כמות יח"ד קטנות (בגודל של 63 מ"ר עיקרי).
4. טענה כי בדוח הכלכלי לא ניתן להבין מהיכן נלקחו הנתונים לגבי גודל הדירות הקיימות, מה הוא כולל והאם הוא כולל כבר את חישוב 30% מזכויות הבניה הלא מנוצלות. לעניין זה יש להבין שזכויות לא מנוצלות מהוות קניין פרטי.
- לדחות את הטענה.** ראו מענה פרק כללי סעיף 1.
5. לטענה כי הדוח הכלכלי מסתיר את תחשיב הזכויות הלא מנוצלות, שככל הנראה הוגש בתחילה על ידי שמאי הוועדה המקומית, ולאחר מכן הוצא מהתוכנית (לטענתו - על פי דרישת שמאי הוועדה המחוזית), ממחישה ומנציחה עוד יותר את העוול לציבור, אשר כעת צריך לנסות ולבלוש אחר מקור השטחים שחושבו במפורש בתוכנית. שיטה זו תגרום לעיכוב התוכנית לזמן רב ולא תאפשר לבעלים להגיע להסכמה ביניהם לגבי חלוקת סל הזכויות במתווה הוגן. **לדחות את הטענה.** ראו מענה פרק כללי סעיף 1.
6. לטענה כי לאור כל המפורט לעיל יש :
- א. לפרסם טבלה בה יפורט החישוב המדויק של שטחי הדירות הקיימים (בציון מקור המידע ממנו נשאב הנתון), הזכויות הלא מנוצלות של כל דירה ודירה (לרבות פירוט החישוב), כולל הקלות מקובלות והזכויות שיתקבלו במצב החדש כתוצאה מהחלת עקרונות התוכנית לגבי כל דירה.
- ב. הוספת קריטריון נוסף לחישוב הזכויות במצב הנכנס, על פי השטח הפנוי לבניה שתורמת כל דירה ביחס לגודל הקרקע וכן מקמות ואפשרויות חניה במגרש.
- ג. הוספת טבלה, או הוראות מפורשות לעריכתה בשלב בחירת הדירות, טרם תוכנית האיחוד והחלוקה, לפי שיטות ניקוד שמאי מקובלת, בה יצוינו המאפיינים שיתרמו לאיזון נכון יותר של הזכויות במצב הנכנס והיוצא בין הבעלים השונים, כגון כיווני האויר, והקומה בה שוכנת הדירה, בהתייחס למצב הקיים של בניינים ללא מעלית.
- ד. מאחר ונראה כי בניגוד לנתונים המוצהרים, שטחי הרחבה שלא נוצלו בפועל לא נכללו במצב המוצע, מדובר בפגם מהותי המצריך בחינת הצורך בהפקדתה המחודשת של התוכנית לאחר תיקונה.
- לדחות את הטענות.** ראו מענה פרק כללי סעיף 1.
7. לטענה כי לפי סעיף 11.2 שטח פלדלת דירות בעלים, 3,077 מ"ר ואילו במצב היוצא הוא 3,509 מ"ר, כך שלפי ההפרש התוספת לכל דירה היא רק 12 מ"ר. להיכן נעלמו 30% זכויות בניה לא מנוצלות. **לדחות את הטענה.** ראו מענה פרק כללי סעיף 1
8. לטענה כי איחוד כלל הבניינים במתחם לכדי תוכנית אחת מוביל לכך שעל כל דיירי המתחם לבחור באותו היזם כדי לממש את התוכנית. מתוך סל זכויות כללי, תוך אמירה מפורשת שהתמורה נתונה למו"מ ביו הבעלים ליזם, חותמת את הגולל על נקודה זו ועל האפשרות להתקשר עם יותר מיזם אחד בעסקאות נפרדות. כך גם הקביעות לגבי הצורך בהגשה עתידית של תוכניות מיס, ביוב ותשתיות אחרות מכוונים למעשה לכך שרק שחקני שוק גדולים יוכלו להיכנס לפרויקטים. אם לא

עמוד: 16  
תאריך: 09/08/2022

ישיבה מספר : 2022016 תאריך הישיבה : 01/08/2022

- די בכך - ההימנעות מפירוט הזכויות של כל דירה כאמור, מחלישה מראש את נקודת הכניסה של בעלי הדירות למו"מ עם היזם. מתן סל זכויות מדוד ומקומץ, מהווה התערבות חריגה בעסקה, שכן בידי העיריה הנתונים לכך שדירות התמורה שהציעו כוחות השוק עד היום לבעלים גדולות בעשרות מטרים מהגודל המקסימלי שמאפשר סל הזכויות המדולל. **לדחות את הטענות.** ראו מענה פרק כללי סעיף 1. הוועדה שבה ומדגישה שסל הזכויות נקבע לפי שיקול דעת תכנוני שהופעל גם על רקע בדיקה כלכלית, כי הצעות שהוצעו בעבר לא רלוונטיות לתכנית וכי התמורה הסופית עבור בעלי דירות פתוחה למו"מ בין הדיירים ליזם שיבחר כדי לבצע את התכנית. הוועדה סבורה כי הכללים הקבועים בתקן לצורך תחשיב כלכלי לבחינת הכדאיות הכלכלית של פרויקט הם כלי המאפשר ודאות הן לדיירים והן ליזמים. לענין היזם- התכנית לא נערכת עבור יזם פלוני התכנית מניחה את הבסיס התכנוני הראוי להתחדשות עירונית במתחם. בשלבים הבאים יבחנו היבטי הביצוע של הפרויקט וזאת בין הדיירים ליזמים.
9. לטענה כי יש לתקן את התוכנית, כך שיתאפשר ניצול של התוכנית בשלבים, באופן בו לא כל הבניינים יהיו תלויים האחד בשני וניתן יהיה לקדם חלקים מהפרויקט, ברגע שבניין מסוים, או לפחות צמד בניינים, " בשלים" להתחלת הפרויקט. **לקבל את הטענה בחלקה.** התכנית חולקה ל 3 מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים.
10. לטענה כי סעיף 6.2 לתוכנית, קובע שתנאי לקבלת היתר בניה הינו הכנת תכנית בינוי מפורטת לאישור הוועדה המקומית, ובה ייקבעו בין היתר שלביות הביצוע של המתחם, הוראות כניסה לחניונים וכן נושאי שלביות תיאום וביצוע לגביהם מובהר שהוועדה תקבע את סדר הריסת הבניינים, אתרי התארגנות לבניה, הסדר תנועה זמניים וכיוצ"ב. משמעות התנאי היא כי לא ניתן יהיה לקדם פרויקטים ספציפיים אלא אם כל המתחם כולו ואולי גם מתחם/ים אחר/ים חתמו גם יחד על הסכם עם אותו היזם ובאותה העת. **לקבל בחלקה את הטענה.** ראו מענה פרק כללי סעיף 2. התכנית רואה את הפרויקט כמתחם להתחדשות עירונית, כלל התועלות של הפרויקט, ההתחדשות, ההפרשות לצרכי ציבור נובעות מהראיה הכוללת של התכנית כמתחם. התכנית היא תכנית להתחדשות מתחמית ולא להתחדשות בניינית ובכך יתרונה. לענין המימוש מול יזם אחד או מספר יזמים, התכנית לא נערכה עבור יזם כזה או אחר והיא אינה מונעת את מימושה ע"י מספר יזמים, התכנית אכן מכוונת להתחדשות מתחמית ובכך, כאמור, יתרונה על פני התחדשות בניינית. יחד עם זאת הוועדה סבורה שיש לתקן את הוראות התכנית באופן שיקבע כי שלביות הביצוע תיקבע בתכנית האיחוד והחלוקה העתידית ולא בתכנית בינוי.
11. לטענה כי סעיף 6.8 "איחוד וחלוקה" קובע שתערך תכנית איחוד וחלוקה עתידית. קיימת סתירה בין האמירה שהתמורה לבעלים תיקבע במו"מ מול יזם, לבין הדרישה לערוך תכנית איחוד וחלוקה כתנאי להיתר. יש לערוך את תכנית האיחוד והחלוקה כבר כעת, או לפחות לתקן את הסעיף ולקבוע שלא יהא צורך בעריכת תכנית אחת לכלל המתחמים, אלא לכל מתחם בפני עצמו. **לקבל את הטענה בחלקה.** ראו מענה פרק כללי סעיף 2. אין מקום לחלוקה נוספת של מתחמים מעבר למתחמים שפורסמו לפי סעיף 106(ב) לחוק.
12. לטענה כי סעיף 6.12.7 וסעיף 6.14.7 לתוכנית - קובעים, כתנאי עתידי להיתר בניה, חובה על היזם להמציא פתרון ביוב הולם ואף פתרונות חיבור מים לשכונה כולה. על העירית למצוא את הפתרונות הרלבנטיים מראש כחלק מאישור תוכנית זו. **לדחות את הטענה.** מדובר בתנאים סטנדרטים בדבר הבטחת פתרונות ביוב ומים שיתואמו עם הרשויות.
13. לטענה כי קביעת הזכויות במתחם בשיטה של קביעת מכפיל על פי שטח דירה קיים בתוספת 12 מטרים שהוגבלו מראש חוטאת למטרה. מדוע יש להוסיף רק 30% מהזכויות שלא נוצלו ולא את מלוא הזכויות - או לפחות מחציתם? הרי מדובר בדירות קטנות גם כך. השימוש בקריטריון של תוספת שטח קבועה לכל דירה שרירותי וחסר כל הגיון תכנוני. תופעת הלוואי של מתן מינימום זכויות, היא שהעסקה הוכתבה מראש מול הקבלן. **לדחות את הטענה.** ראו מענה פרק כללי סעיף 1. הוועדה מדגישה כי תקן 21 בוחן כדאיות כלכלית בהתאם לקריטריונים אחידים, התקן מצד אחר אינו מונע שינוי



עמוד: 17  
תאריך: 09/08/2022

ישיבה מספר: 2022016 תאריך הישיבה: 01/08/2022

- התמורות וזאת בשלב החוזי בין הדיירים ליוזם. הועדה מדגישה כי שיקולי התכנון הם אלו שמכתיבים בראש ובראשונה את היקף הזכויות המתאים למתחם התכנון.
14. לטענה כי יש להגדיל את סל הזכויות, באופן שיאפשר להגדיל דירות של האחד שלא על ידי פגיעה מהותית בזכאות האחר, או לכל הפחות לקבוע את סל הזכויות מחדש, באופן בו דירה חדשה של בעלים קיים, לא תפחת בכל מקרה מגודל מסוים שייקבע - ולא על חשבון הצורך של בעלים אחרים להתפשר על גודל דירתם (נציע רף מינימום של 100 מ"ר לדירה). יש להוסיף יתרה כלשהי של שטחים, מעיו רזרבה מינימאלית, שתאפשר העברה הוגנת של הזכויות לבעלים של דירות שמגיעות להן זכויות גדולות יותר, מבלי שהדבר יפגע משמעותית בדירות אחרות. במצב הנוכחי המצומצם, כל שינוי הכי קטן בשווי הדירות, עלול לפגוע בכדאיות העסקה. **לדחות את הטענה.** ראו מענה כללי סעיף 1.
15. לטענה כי הליך שיתוף ציבור התקיים רק לכאורה. מפנים לסיכום האחרון של מפגש ממרץ 20 וזאת לאור התגובות החריפות שנרשמו במפגש האחרון במרץ 2020. **לדחות את הטענה.** שיתוף הציבור נעשה בהתאם להנחיות של מסמך המדיניות להתחדשות עירונית בכפר סבא. מעבר לכך התכנית הופקדה כדין והיא אפשרה לכל מי שרואה עצמו כנפגע ממנה להגיש התנגדות ולהשמיעה בפני הועדה.

#### עו"ד נטוביץ'

1. לטענה כי על אף שהתוכנית כרוכה בהיטל השבחה והפקעות נרחבות שלא נדרשו במסגרת בקשות להיתר (שאושרו בוועדה המקומית והוקפאו במהלך מילוי התנאים לאחר החלטת הועדה) התוכנית מציעה מספר דירות זהה ומפחיתה באופן ניכר את השטחים, באופן שלא מאפשר ליתן לבעלי הדירות את התמורות שסוכמו איתם. **לקבל את הטענה בחלקה.** ראו מענה כללי סעיף והפרסום ל 106(ב). חוות הדעת השמאית בהתאם לתקן 21, המצורפת למסמכי התכנית, כוללת התייחסות למרכיבי עלויות אלה, ואין משמעות לשאלה האם עלויות אלו לא הובאו בחשבון בפרויקט תמ"א 38
2. לטענה כי התוכנית והמסמכים לא מביאים בחשבון את הפרשי הטופוגרפיה בתחום התכנית, בעיקר בין החלק המזרחי למערבי. להפרשים אלה השפעה על קביעת מפלס ה-00, מיקום כניסות לבניינים ומרחקים בין בניינים במגרשים. נראה כי התכנית לא ירדה לרזולוציה המתאימה לתת התייחסות נדרשת להפרשים אלו. בהתאם מבקשים:
- א. טבלה 5 – לקבוע כי גובה מבנים ומספר הקומות מנחים בלבד ולתקן או למחוק את הערה 1 לטבלה העוסקת בנספח הבינוי.
- ב. לתקן סעיף 4.1.2 (א) (9) לקבוע כי גובה הקומות בנספח הבינוי מנחה בלבד
- ג. לתקן סעיף 4.12 (א) (8) – לקבוע כי המרחקים הפנימיים בתשריט בקומת קרקע מנחים בלבד
- ד. לתקן סעיף 4.1.2 (א) (10) לקבוע כי שתי הקומות האחרונות יהיו בנסיגה רק בבניינים שאינם רבי קומות
- ה. לתקן סעיף 6.1 "כניסות לבניינים" ולקבוע כי הכניסה תתאפשר הן מהרחוב והן מהשטחים הפתוחים הפנימיים ותקבע בשלב הבקשה להיתר.

**לקבל הטענה בחלקה.** ראו מענה פרק כללי סעיף 4.

לטענה כי התוכנית צריכה לקבוע קווי בניין כלפי גבולות המגרש בלבד ולא לקבוע מרחקים מנימליים מחייבים בין בניינים שהם בפועל קווי בניין פנימיים, שהוגדרו כמחייבים בנספח הבינוי. המרחקים מכפי שנקבעו, גדולים משמעותית מהמקובל בין בניינים וניתן לצמצם בלי פגיעה באיכות התכנון או איכות החיים של הדיירים. קביעתם כמחייבים פוגעת בגמישות התכנונית ואף אינה מאפשרת ניצול מלוא זכויות הבניה המופקדות. להתנגדות מצורפת המחשה של מימוש בניה בתוך קווי הבניין באופן שלא מאפשר מימוש של מלוא הזכויות. לטענת המתנגדים כל המבנים במתחם סובלים מבעיה זאת. לכן מבוקש לקבוע את המרחקים רק בשלב ההיתר, באופן שיאפשר תכנית בינוי שתיתן מענה לזכויות בתכנית ואף תאפשר להוסיף זכויות ככל

עמוד: 18  
תאריך: 09/08/2022

ישיבה מספר : 2022016 תאריך הישיבה : 01/08/2022

שיהיה צורך בכך. **לקבל הטענה בחלקה**. ראו מענה פרק כללי סעיף 4. הוועדה סבורה שלא ניתן להשאיר את סוגית המרחקים בין הבניינים לשלב ההיתר מאחר והיא קובעת את אופי המתחם, קביעת המרחקים בין הבניינים משפיעה על פרמטרים תכנוניים רלוונטיים שיש לקבע בתכנית.

3. לטענה כי יש לקבוע כי גובה (מספר הקומות) הבינוי אינו מחייב על מנת לאפשר שיפור תכנון בשלב ההיתר. לפי בדיקת המתנגדת, בחלק מהמבנים, מספר הקומות (שנקבע מחייב) מייצר קומות עם 6 דירות, חלקן עם כיוון אויר אחד בלבד. בנוסף על מנת לדרג הקומות העליונות ליצירת תכנון מיטבי, יש צורך בתוספת קומות. כך גם ניתן יהיה לשפר הרווחיות על מנת שיעמוד בתקן 21. התוספת תשמור על הכוונה התכנונית של דירוג הבינוי. **לדחות את הטענה**. ראו מענה פרק כללי סעיף 4.

4. לטענה כי קומות המסד המתוכננות עבור שטחי ציבור מבונים חוסמים את הציבור של השטחים הפתוחים לרחובות סביבם והם בנוסף להפקעות לצרכי ציבור במתחם המרכזי והמזרחי. מעיון בפרוגרמה המצורפת עולה כי אין באמת צורך בשטחי ציבור אלו והם נדרשים ללא הצדקה תוך העמסת עלויות כבדות על המתנגדת. מבוקש לבטל את קומות המסד, לכל הפחות במתחם המזרחי והמרכזי (תאי שטח 108 ו 109). ככל שיש צורך אמיתי בשטחי ציבור מבונים נוספים, ניתן להוסיף קומה למבני הציבור אשר הופקדו בגובה של 2 קומות בלבד. **לקבל הטענה בחלקה**. ראו מענה פרק כללי סעיף 4.

5. לטענה כי בתא שטח 108 מסומנת חזית מסחרית הכוללת 1280 מ"ר שטחי בניה כוללים. הסימון מראה שבחלק המזרחי של החזית המסחרית היא פונה או גובלת בשטח פתוח במגרש הפרטי ולא ברחוב גורדון. מבוקש לתקן א התכנית כך שקומת במסחר תבלוט לקו 0, תגבול ברחוב גורדון ותאפשר גישה לשטח המסחרי בלי מעבר בשטח פרטי. **לדחות את הטענה**. הבינוי נקבע בנסיגה על מנת לשמור על עצים לשימור.

6. לטענה כי בסעיף 6.1 "מרפסות" נקבע כי תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין מעל שצ"פ מגובה קומה 2 ומעלה. מבוקש לתקן כך שיתאפשר לממש מרפסות מגובה קומה 1, מאחר ואין הצדקה תכנונית להוראה והיא מהווה פגיעה בכלכליות הפרויקט. **לקבל את הטענה בחלקה**. ראה מענה קודם בנושא.

7. לטענה כי יש להגדיל השטח למרפסות מ12 מ"ר ל 15 מ"ר. **לקבל הטענה**. ראו מענה פרק כללי סעיף 4.

8. לטענה כי במתחם המזרחי בוצעה הפקעה עבור תא שטח 901 ביעוד שטחים פתוחים ומוסדות ציבור בהיקף של 1.736 דונם. לפי מסמכי התוכנית הבינוי המוצע מצומצם ובגובה 2 קומות ושאר תא השטח משמש כשטח פתוח. מבוקש לצמצם את תא השטח (והיקף ההפקעה) בלי לפגוע בבינוי המוצע, או בעצים לשימור. מעל פני הקרקע אין לשינוי זה משמעות גדולה מאחר וממילא השטחים בין הבניינים מתוכננים כפתוחים, אך מתחת לקרקע יש משמעות כלכלית גדולה לאפשרות של ביצוע מרתף פרטי על חלק מהשטח שהיום תפוס ע"י תא שטח 901 באופן שיאפשר הגדלת מספר מקומות החניה ואף לשפר את מערך הכניסה לחניון. מצורפת המחשה של ההצעה. **לדחות את הטענה**. השטח הפנוי בתא השטח מסומן בהנחיות מיוחדות ומהווה חלק חשוב מפתרונות ניהול הנגר של התכנית.

9. לטענה כי יש לתקן סעיף 6.12 (4) ו (5) מבוקש כי אישור נספח שלביות ביצוע ותכנית התארגנות אתר יאושר ע"י מהנדס/ת הוועדה. נספח שלביות העיר ולא הועדה המקומית. **לקבל הטענה בחלקה**. תכנית התארגנות אתר יאושר ע"י מהנדס/ת הוועדה. נספח שלביות בתוך מתחם יאושר במסגרת התכנית איחוד וחלוקה ע"י הוועדה המקומית.

10. לטענה כי סעיף 6.12 (11) קובע תנאי להיתר – החזר הוצאות תכנון לוועדה המקומית. יש לתקן שהחזר יהיה על החלק היחסי בלבד. **לקבל הטענה**. הסעיף יתוקן בהתאם.

11. לטענה כי סעיף 6.8 קובע כי תנאי להיתר – עריכת תצ"ר ואישורו בוועדה המקומית. סעיף 6.12 (ג) קובע כי תנאי להיתר הוא אישור תכנית איחוד וחלוקה הכוללת נספח בינוי ופיתוח למתחם כולו. יש לקבוע כי התנאים – ביחס לתכנית לאיחוד וחלוקה וביחס לתצ"ר מתייחסים למתחמים השונים ולא לכל תחום התוכנית. כמו כן לגבי המתחם המזרחי הכולל חלקה

עמוד: 19  
תאריך: 09/08/2022

ישיבה מספר: 2022016 תאריך הישיבה: 01/08/2022

אחת בלבד (תא שטח 109) מבוקש לקבוע כי אין צורך בתכנית איחוד וחלוקה וביחס למתחם זה יידרש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בלבד. לחלופין, אם לא תתקבל הבקשה לעיל יש לצרף למסמכי התכנית טבלאות איזון והקצאה כבר עתה. **לקבל את הטענה בחלקה**. ראו מענה כללי סעיף 2. יוכנו 3 תכניות איחוד וחלוקה נפרדות על פי החלוקה למתחמים שהוצעה בתכנית.

12. לטענה כי בסעיף 6.2 נקבע כי תנאי להיתר בניה – תכנית בפינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 או מפרוט יותר לשטח התכנית או חלק ממנה בהתאם להנחיות הועדה המקומית. מבוקש לשנות ל"שטח כל מתחם בנפרד ו/או למתחמים הנכללים בבקשה להיתר". **לדחות את הטענה**. ראו מענה פרק כללי סעיף 2.

13. לטענה כי הדוח הכלכלי לא לקח בחשבון זכויות קיימות - לא נלקחו בחשבון גם זכויות בלתי מנוצלות אשר רק הן גבוהות מ12 המטרים שהתכנית מוסיפה. כמו כן בחלקה קיימת 944 במתחם המרכזי ניתן ע"פ תכנית החלה היום במקום להקים 7 יח"ד נוספות מעל המחסן כך שקיימות זכויות למגורים לא מנוצלות בחלקה זו. **לדחות את הטענה**. ראו מענה פרק כללי סעיף 1.

14. לטענה כי בתכנית עלויות שלא היו בפרויקט תמ"א 38 הפוגעות בכלכליות שלו:

א. היטל השבחה

ב. הוצאות תכנון של תכנית איחוד וחלוקה ובנוסף עלות רכיב הזמן שייקח לקדם אותה

ג. הפקעות לצרכי ציבור

**לדחות את הטענות**. ראו מענה פרק כללי סעיף 1.

15. לטענה כי התחשיב השמאי לגבי עלויות הביצוע לא נכון – זמן הביצוע מוערך ל 30 חודש, צ"ל 36, עלות מ"ר עילי 5000 ₪ במקום 5200 ₪, עלות מ"ר מרתף 2400 ₪ במקום 3000 ₪, חישוב עלות נ"ר שטח ציבורי מבונה ב 4000 ₪, נמוך מהצפוי. כמו כן חישובי השמאי לקחו בחשבון תכסניות של 500 ו 900 מ"ר שאינן אפשרויות ע"פ המרווחים שנקבעו מחייבים בנספח הבינוי. **לדחות את הטענות**. ראו מענה פרק כללי סעיף 1.

16. לטענה כי לפי חו"ד שמאי מתנגדים, הדוח הכלכלי מראה כי התכנית אינה עומדת ברווח המינימלי הנדרש לפי תקן 21. לא בחלופה המינימלית של תוספת 12 מ"ר (לפי התכנית המופקדת) ואף לא בחלופה של תוספת 25 מ"ר, אשר עדיין נמוכה מההסכמות ההיסטוריות עם בעלי דירות במתחם. לפי בדיקת שמאי המתנגדת לצורך עמידה בתקן 21 נדרש תוספת זכויות כדלהלן:

א. מתחם מזרחי. בחלופה של תוספת 12 מ"ר נדרשות עוד 20 יח"ד. בחלופה של תוספת 25 מ"ר, נדרשות עוד 30 יח"ד.

ב. מתחם מרכזי. בחלופה של תוספת 12 מ"ר נדרשות עוד 19 יח"ד. בחלופה של תוספת 25 מ"ר נדרשות עוד 27 יח"ד.

**לדחות את הטענות**. ראו מענה פרק כללי סעיף 1.

17. לטענה כי תקן 21 קובע "רצפה" לפרויקט – מינימום נדרש ואילו התכנית מתייחסת לתקן כ"תקרה". בעלי הדירות במתחמים המזרחי והמרכזי עומדים על כך שתאושר להם תוספת שטחים של 40 מ"ר ו 21 מקומות חניה כפי שסוכמו עמם בעבר כתמורה בפרויקט. **לדחות את הטענות**. ראו מענה פרק כללי סעיף 1.

18. לטענה כי לפי בדיקת מומחה ההסדרים המוצעים הכוללים את רחוב הפרדס כחד סטרי שאינו משרת תנועת בתחום המתחם כגון גישה למרתפים או שירותים נלווים וההסדרים בצמתים אגרון-ששת הימים וגרודון-ששת הימים המאפשרים פניות ימינה-ימינה בלבד, לא יאפשרו גישה ממזרח לרחובות אגרון וגרודון ויחייב ביצוע נסיעות לאורך ציר ששת הימים עם פניות חזרה במעגל התנועה גלר-ששת הימים. בנוסף התנועה הנוצרת בשעות הבוקר לכיוון מערב לפיזור ילדים

עמוד: 20  
תאריך: 09/08/2022

ישיבה מספר: 2022016 תאריך הישיבה: 01/08/2022

במוסדות חינוך תיצור עומס נוסף על ציר ששת הימים. סה"כ מדובר בתכנון קטסטרופלי. **הוועדה דוחה את הטענות.** ראה מענה כללי סעיף 3.

19. לטענה כי יש לשנות את הסדר התנועה בצמתים להסדר שיתן מענה לפניות שמאליות אל רחוב ששת הימים ומרחוב זה לרחבות גורדון ואגרן. כמו יש לקבוע כי לכל מתחם בתכנית תיהיה כניסה ויציאה מהרחוב בסמוך לו ממזרח. פתרון זה יאפשר כניסה ויציאה של כלי רכב אל הגוש המזרחי בפניות שמאלה מרחוב ששת הימים כפי שקיים היום ואף יתן ביטוי תכנוני לטופוגרפיה הקיימת ויאפשר תכנון רמפות קצרות יותר בכניסה לחניונים. כמו כן יאפשר הסדרת גישה לרכב כיבוי אש ופינוי אשפה מתחום המגרשים. **לדחות את הטענות.** ראו מענה פרק כללי סעיף 3.

### התנגדות צבי הנדל בעל דירה באגרן 9

1. לטענה כי מאחר ומרחב התוכנית נמצא בסמוך לכבישים 531 ו-41 אין ולא יהיו בעתיד אפשרויות נוספות לצאת ממשבצת קרקע זו ברכב לכוונים דרום ומערב. כל תנועה עתידית ממרחב זה תעבור דרך הרחובות המצויים היום בשימוש. התכנית עוסקת רק בחלק קטן מהמרחב ואינה מתחשבת בשטחים לא מבוטלים במרחב כמו שיכון עובד ציון, שיכון דגניה ושטחי פנימית שטיינברג והשטח של בית החולים השיקומי. שטחים אלו יעברו בעתיד גם הם הליכי התחדשות שיגדילו את עומסי התנועה על המערכת במרחב התכנית אולם התכנון לא לקח בחשבון עומסים אלו. **הוועדה דוחה את הטענה.** כדי לתת מענה תחבורתי להתחדשות עירונית כמוצע בתכנית שבנדון ובתכניות אחרות בכפר סבא ובערים אחרות, מתוכננות ומבוצעות מערכות תחבורה ציבורית חדשות, העתידות לתת שירות טוב ונוח לכלל הציבור, הן התושבים החדשים והן התושבים הוותיקים בשכונה ובעיר. ראו מענה פרק כללי סעיף 3.
2. לטענה כי לא נערך סקר תחבורתי מקדים לצורך התכנית ובוודאי שלא נבחנו עומסים עתידיים. **לדחות את הטענות.** ראו מענה פרק כללי סעיף 3.
3. לטענה כי חוות דעת כלכלית מבוססת על ערכים לא רלוונטים שכן נלקחו דוגמאות של נכסים השונים באופיים ורחוקים מאזור ואף נחותים מבחינה אורבנית. יש לקחת ערכים הדומים לאגרן 9, ארלוזורב 2 ובן גוריון 26. נכיסם שכן נבחנו כמו ארלוזורב 23-25 הינם פרויקטים של בינוי על הקיים ולא בניה חדשה. כתוצאה ממסד נותינים שגוי זה התקבל צורך במכפיל בניה גבוה מאוד לצורך הגעה לכלכליות, אך בפועל אין צורך בכך או בבינוי של 15 קומות. יש לערוך מחדש דוח כלכלי ולבחון את מכפיל הבניה.
- לדחות את הטענות.** ראו מענה פרק כללי סעיף 1. כאמור הוועדה סבורה כי התכנית כלכלית, ומעבר לכך, אין מקום בפן התכנוני לצמצם את סל הזכויות או היקף הבינוי.
4. לטענה כי מכפיל הבניה הגבוה, הצפיפות הרבה והעליה לגובה נובעים בין השאר מכך שהתכנית מטילה על היזמים מטלות אשר הן בסמכות ועל כתפי התקציב העירוני.
- לדחות את הטענה.** הוועדה מציינת כי התכנית לא קבעה מי יבצע את המתחמים הציבוריים שבתכנית, מכל מקום משיקולי תכנון הוועדה החליטה לשנות את מיקום שטחי הציבור ולרכזם במגרשים הייעודיים וזאת בהתאם לפרסום לפי 106(ב)..
5. לטענה כי בינוי בגובה של 15 קומות ישנה לחלוטין את אופי העיר.
- לדחות את הטענה.** ראו מענה פרק כללי סעיף 4.

עמוד: 21  
תאריך: 09/08/2022

ישיבה מספר: 2022016 תאריך הישיבה: 01/08/2022

**התנגדות עוד אבנברג בשם בר-עוז פינאי בנוי ששת הימים בע"מ, בר-עוז מרגלית השקעות בע"מ, י.א. בר-עוז חברה לבניין 1988 בע"מ, מעוז נסיעות בע"מ, א.ר.י. (בר-עוז) יזמות ובניה בע"מ ומר רון מרגלית שהנן בעלות דירות בבניינים הבנויים**

**על הקרקע.**

1. לטענה כי יש להוסיף זכויות לתוכנית, הן במספר יחידות הדיוור והן בשטחיהן, על מנת לעמוד על כדאיות כלכלית ראויה. התוספת נחוצה לאור הטעות המפורטות להלן:
    - א. התוכנית מבוססת על הקביעה כי שטח דירה ממוצעת בפרויקט יהיה 105 מ"ר (פלדלת כולל ממ"ד). שטח עיקרי ממוצע זה הינו נמוך משמעותית מהשטח המקובל לתוכניות חדשות בתחום העיר כפר סבא לרבות תכניות שאושרו בתקופה האחרונה בסמוך למתחם אשר השטח העיקרי הממוצע שאושר במסגרתן הינו של כ- 105 מ"ר עיקרי בלבד (כלומר 117 מ"ר פלדלת) ליח"ד ומבטא ניצול תכנוני ראוי לאופי המגורים המקובל בסביבה ולתמהיל דירות ראוי וסביר לתוכניות מסוג זה.
    - ב. השטח המוצע אינו מביא בחשבון את שטח הדירות הקיימות בחלק ניכר מהדירות במתחם (במיוחד במתחם המערבלי), אשר בתוספת 12 מ"ר שהובאו בחשבון עפ"י "מסמך מדיניות העיריה", גורם לכן שאפקטיבית השטח שנוותר ליזמים נמוך למדי (כ-108-109 מ"ר לדירה). וספק אם מאפשר כלכליות ראויה.
    - ג. דו"ח הכדאיות הכלכלית המצורף לתוכנית, מתעלם לחלוטין מהעובדה שמדיניות העירית מתייחסת גם ליתרת השטח הלא מנוצל עפ"י תכניות קודמות, כשטחים נוספים שיש ליתר לבעלים הקיימים כתוספת לדירתם (שליש), כלומר, בהתאם למדיניות העירית השטח לצורך תחשיב שטחי הבעלים הקיימים הוא 12 מ"ר בתוספת שליש מהשטחים הבלתי מנוצלים עפ"י התוכניות הקיימות קריטריון זה הינו חלק מפרסומי העירית ועל בסיסו פועלים הבעלים והיזמים בתחומי העיר, לפיכך יש להביא בחשבון בכל תחשיב של כדאיות כלכלית, שכן הינו חלק מהציפייה הסבירה של הדיירים והיזמים.
    - ד. התכנון המוצע כולל יצור כלאיים – בניינים נמוכים שקומת הקרקע / הקומה הראשונה הינה שטחי ציבור ומעליהם 3 או 4 קומות מגורים. מבלי לדון בשאלת ההיגיון התכנוני של מבנה כזה, ברור ששילוב מגורים עם שטחים ציבוריים בבניו קטן מהווה פגיעה משמעותית בשווי דירות המגורים בבניינים אלו (בעוד שהשפעת שטחים אלו במגדלים הינה קטנה יותר ומתקבלת כסבירה) למרות זאת דו"ח הכדאיות הכלכלית העריך את שוויין של דירות אלו כזהה לכלל השטחים בבנין ובכך כמובן הינו שגוי.
    - ה. בדוח הכדאיות הכלכלית ישנן שגיאות נוספות רבות, כגון טעות קולמוס במספר הדירות הקיימות בבניין ברחוב גלר 19, התעלמות מכך שיזמי התוכנית אינם זכאים לקיזוז מס התשומות ביחס לשירותי הבניה הניתנים לבעלים כן שיש להוסיף סכום זה לעלויות הפרויקט, הערכת היטל השבחה בחסר משמעותי (במיוחד נוכח ההערכה שהרשות המקומית תעמוד על גביית היטל השבחה מלא כמפורט בהוראות התוכנית), אשר תיקונם יבהיר כי יש לתקן את היקפי הבניה בתחומי התוכנית אחרת, אין בה כדאיות כלכלית.
- לדחות את הטענות.** ראו מענה פרק כללי סעיף 1.

2. לטענה כי יש לקבוע שהוראות תכנית הבינוי יהיו המלצה בלבד, וכי יקבע כי ביחס לכל מתחם תוגש תוכנית מפורטת כתנאי לקבלת היתר הבניה במסגרתה יהיה כל יזם רשאי לתכנן את המתחם הרלוונטי באופן המיטבי והראוי, שהרי ברור שבמסגרת תוכנית כוללת הנערכת ע"י העירית, לא ניתן לבחון ולייצר תוכנית ראויה ומפורטת למתחם כולו.
- לקבל את הטענה בחלקה.** ראו מענה פרק כללי סעיפים 1, 2 ו 4.

עמוד: 22  
תאריך: 09/08/2022

ישיבה מספר : 2022016 תאריך הישיבה : 01/08/2022

3. לטענה החלופית כי יש לקבוע כי בכל מתחם יהיו 2 עד 3 מגדלי מגורים בני 15 קומות, אשר ישלבו את שטחי המסחר/הציבור באופן ראוי ויאפשרו מחד הגדלת היקפי הבניה ומספר היחידות בהתאם למדיניות הנהוגה והנדרשת כיום, ומנגד לשמור על מרחב ירוק וראוי בין הבניינים. התכנון המוצע המאפשר מבנים עד גובה 15 קומות אבל כולל רק אחד כזה בכל מתחם אינו הגיוני.

**לדחות את הטענה.** ראו מענה פרק כללי סעיף 1 ו 4.

4. לטענה כי קיימת סתירה בין סעיף א 10 להוראות התוכנית הקובע כי בכל בנין יהיו 2 הקומות העליונות יהיו בנסיגה לבין נספח הבינוי הקובע ברובם של הבניינים ק + מספר קומות+1.

**לקבל הטענה בחלקה.** ראה מענה בהתנגדויות הקודמות בנושא.

5. לטענה כי קיימת אי התאמה בין הוראה התוכנית לפיה לא יהיו דירות גן בקומות הקרקע, ובין ההנחיה כי קומות "המסד" יכולות לשמש כחצרות לדירות המצויות בקומות אלו.

**לדחות את הטענה.** אין סתירה בין איסור על דירות גן לשימוש בשטח גג המסד כמרפסת-גג לדירות צמודות לו.

בכפוף לאמור הוועדה מחליטה לתת תוקף לתכנית ככל שתוך 60 יום לא יוגשו מסמכים לתוקף כאמור תיסגר התכנית

תאריך: 09.8.22

  
מר גיא קפלן  
מ"מ יו"ר הועדה המחוזית

  
גבי ג'נט ג'בס  
מרכזת ועדת התנגדויות



23

עמוד:

ישיבה מספר : 2022016 תאריך הישיבה : 01/08/2022

09/08/2022

תאריך: