ישיבה מספר : 2023017 תאריך הישיבה : 28/06/2023

מדינת ישראל

ועדת המשנה להתחדשות עירונית
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

החלטות ישיבה מס' : 2023017

1. תוכנית - 405-0876995 : התחדשות עירונית רמז כס/23/1/ל

השתתפו חברי הועדה:
מיכה גדרון , יו"ר הועדה המחוזית - (חבר)
גב' מלי לוי, מ"מ נציגת שר להגנת הסביבה - (חברה)
גב' גלית רונן , מ"מ נציגת משרד הבינוי והשיכון - (חברה)
גב' לימור פלד, מ"מ נציגת משרד המשפטים -(חברה)

גב' טלילה הראל, סגנית מתכננת המחוז
גב' אורית פיילר , לשכת התכנון
מר דן קוניאק, לשכת התכנון
מר ניצן בן ארויה , יועץ משפטי לועדה
גב' ג'נט סאסי, מרכזת הועדה

תכנית - 405-0876995 : התחדשות עירונית רמז כס/23/1/ל

רקע:

תכנית להתחדשות עירונית ברחוב רמז, שכונת עלייה בצפון מערב כפר-סבא. שטח התכנית 8.8 דונם.

מצב קיים : 5 מבנים, 66 יח"ד.

מצב מוצע : 3 מבנים, 233 יח"ד במכפיל של 3.5. 20% יח"ד קטנות בשטח של 80 מ"ר כולל. 8 קומות (ק+6+גג).

לאורך רחוב רמז מוצעת חזית פעילה המשלבת מסחר ומשרדים בקומת הקרקע.

בצומת הרחובות רמז-האחדות מוצע שימוש ציבורי בקומת הקרקע ובנוסף מבנה ציבורי ייעודי בגובה 5 קומות. התכנית כוללת כיכר עירונית ושפ"פ לינארי המתחבר למערכת השבילים הירוקה של כפר סבא וכולל זיקת הנאה להולכי רגל.

שטחי הבניה המוצעים :

- מגורים - 18,894 מ"ר
- מבני ציבור - 1,080 מ"ר
- משרדים – 600 מ"ר
- מסחר - 450 מ"ר

התכנית מקודמת ע"י יזם פרטי וקיבלה הכרזה מקדמית במסלול מיסוי.

רקע סטטוטורי:

- תמ"א 1. רוב התכנית נמצאת בשטח בעל חשיבות בינונית להחדרה והעשרה של מי תהום, חלק קטן במערב התכנית נמצא בתחום חשיבות גבוהה. התכנית לא כוללת שימושים בעלי פוטנציאל זיהום בהתאם להוראות תמ"א/ 1.
- תמ"א 35 - מרקם עירוני, שטח לשימור משאבי מים.
- תמ"מ 3/ 21 – בתוך כתם פיתוח של כפר-סבא.
- בתכנית המתאר (המופקדת) 405-0412890 – שטח התכנית נמצא במתחם 5. מסומן כמוקד התחדשות עירונית בנספח עיצוב ובינוי עירוני.

השתלשלות העניינים:

בתאריך **14/11/22** נדונה התכנית בוועדת המשנה להתחדשות עירונית והוחלט להפקידה בתנאים.
בתאריך **10/02/23** פורסמה הפקדת התכנית בעיתונות. 3.
במהלך תקופת ההפקדה התקבלה התנגדות אחת של הועדה המקומית כפר-סבא.
בתאריך **10/05/23** התקבלה פניה מבעלי מקרקעין צמודים לתכנית, בבקשת ארכה להגשת התנגדות.
בתאריך **22/05/23** נדונה הבקשה בוועדת ההתנגדויות והוחלט להאריך את תקופת ההפקדה עד 22/05/23.
בתאריך **29/05/23** התקבלה התנגדות בעלי הקרקע.

לתכנית הוגשו 3 התנגדויות.
מהלך הדיון הפומבי:

יו"ר הוועדה המחוזית פתח את הדיון
ב"כ ועדה מקומית הציגה את המשתתפים מטעם העירייה - ראש העיר, יועץ תנועה, שמאי ונציגת הרשות להתחדשות עירונית במנהל הנדסה וציינה כי כפר סבא תומכת בהתחדשות עירונית אבל מתנגדת לתכנון "מעל ראשה". טענה שהתכנית לא תואמה עם הרשות המקומית.
יו"ר הוועדה המחוזית השיב כי התכנית הוצגה אצלכם מספר פעמים ונציגי מחלקת ההנדסה של העירייה היו שותפים לדיונים שנערכו בתכנית. האמירה שהתכנון נעשתה "מעל ראשכם" אינה מקובלת.
ב"כ ועדה מקומית השיבה כי הייתה החלטה עקרונית לקידום תכנון. בהמשך ביקשו לבחון את היקף יחידות הדיור בתכנית לאור חוו"ד של שמאי הוועדה המקומית והתייחסות לנושא התנועה. התכנית כפי שמוצגת לא מיישמת את הערות הוועדה המקומית לתכנית.
העלתה מספר טיעונים:
- מספר יחידות דיור גבוה. מקדם של 1 ל 3.5. לרוב יש 1 ל 3 ביישוב.
- בעיות תחבורתיות שהתכנית יוצרת.
- שמאות – רמת רווח גבוהה ביחס לתקן, אי דיוקים ביחס לתקן 15.

בנוסף, ציינה כי הוועדה המקומית היא הגוף "שחי" את השטח ומכיר את הצרכים השונים בצורה הוליסטית. התכנית משנה את אופייה של השכונה בצורה דרמטית. מן הראוי ששינוי כזה לא יאושר ערב בחירות לרשות המקומית.
יו"ר הוועדה המחוזית ציין כי לא ברור איך הקרבה לבחירות אמורה להשפיע על חוות הדעת המקצועית שלכם או שלנו, קידום התכנית החל זמן רב לפני הבחירות.

ב"כ ועדה מקומית עמדה על עיקרי **ההתנגדות של הוועדה המקומית**:

<u>שמאות/ תקן 21</u>:

- עד עתה לא הועלתה הבדיקה הכלכלית הראשונית לפי תקן 21. לא הייתה הזדמנות לשמאי הוועדה המקומית להגיב.
- שטח הדירות שנלקח בחשבון מתבסס על מדידה. לטעמנו יש טעות. היו צריכים למדוד שטחים הקיימים בהיתרי הבניה. הפער מייצר תחשיב שגוי לגבי זכויות קיימות שמשפיע על היקף סך הזכויות בתכנית, 4117 מ"ר נמדד מול 3651 מ"ר בהיתר.
- קביעת שווי יחסי אקוויוולנטי במקום שווי אבסולוטי. בהערה נרשם שהשמאי יודע שמדובר בסטייה מהתקן. רוצים לקבוע ולשקף שווי מוחלט.
- סעיף 9.11, קבע השמאי שמצב התכנוני הקודם הוכנסו זכויות של תמ"א 38, לא היה מקום להביא זאת בחשבון על פי הפסיקה..
- בניגוד לתקן 15 לא מייצרים הפרדה בין בעלי הזכויות – כל בעלי הזכויות קיבלו זכיות בכל החלקות יחד. כך שתהליך ההקצאה בוצע שלא לפי התקן.
- מצד אחד טוענים שהפיצול לא משנה, מצד שני בסעיף 9.2.2 של חוו"ד שמאי התכנית הוא מסביר שנוצרת הפחתה בשווי של המצב החדש (בגובה 30%) בגלל דרך הקצאה זאת.
- תיקון שגיאות אלו יעמיד בצורה שקופה את המצב הגלגלי של התכנית שאינו ברור כרגע. לעמדת הוועדה המקומית המכפיל של 1 ל 3.5 נגזר בתחשיב כלכלי לא נכון.
- לאחר תיקונים, לפי חוו"ד שמאי הוועדה המקומית מגיעים לרווח כלכלי של 21.7%.

מפנה לשמאי של הוועדה המקומית.

יועמ"ש הוועדה המחוזית ביקש כי בהצגת הדברים יצויין מתי ההתנגדות מתייחסת לתקן 15 ומתי לתקן 21.

שמאי הוועדה המקומית:

- קידום התכנית לא כלל מתן הערות שלנו כחלק מתהליך קידום התכנית, לפני שמגיעים לשלב ההתנגדות.
- <u>תקן 15 (טבלאות)</u>. שטח מדוד אינו נכון. 66 מ"ר ממוצע לפי מדידה. 55 מ"ר ממוצע בהיתר. טעויות בסעיף התכנון. חוסרים בסעיף הרישוי. כל זה משפיע על שווי נכנס. מצב משפטי חסר – לא ברור אם יש תקנון בית משותף ואם יש לו משמעות. אין התייחסות לשמות בעלים בטבלה. הטבלה ערוכה לפי חלקות. חסרה עמודת שווי יחסי במצב יוצא.
- חסר הסבר לחישוב שווי אקוויוולנטי. הפחתת שווי בגלל הענקת זכויות יחד – לא נכון לתת זכויות יחד ובטח לא נכון להוריד שווי (30%) בגלל זה. סקרי השווי לא מעודכנים לשנה אחרונה. הקצאות ציבוריות לא רשומות נכון בטבלה. סה"כ חסר מידע, חסר דיוק מידע והטבלה כפי שנערכה לא ראויה לאישור.
- <u>תקן 21</u>. חוו"ד הובאה אלינו ביולי 20. נקבע כי 233 יח"ד מייצרת רווחיות של 16%. לפי בדיקתי זה הביאה לרווח של 25%. כעבור שנתיים, לאחר עליות מחירים, הרווחיות ירדה ל 14%. הבדיקה שלנו הראתה שיש רווחיות של 21.5%. מעבר לתקן. ניתן להוריד מספר יח"ד ולשמור על רווחיות. הנושא חשוב ביחס לבחינה התכנונית. נלקחה בחשבון עלות גבוהה מדי לבנית מרתף. נתוני השוואה לא נכונים.

יועץ תנועה וועדה מקומית פירט טענות בנושא תחבורה:

- הציג את מרחב השכונה ודרכים מסביב
- התכנית מייצרת תוספת של 120 כלי רכב בשעת שיא.
- לא נערכה בדיקה תחבורתית. לפי הנחיות לבה"ת, היקף זה מצריך בדיקה בגלל מצב צמתים מסביב.
- צומת טשרניחובסקי/בן יהודה– הצומת מצוי בכשל כבר היום.
- צומת כניסה ראשי לשכונה רמז/טשרניחובסקי. נתיב שמאלה לא מספיק ארוך. התנועה גולשת לצומת הבאה.

- צומת לא מרומזר כנפי נשרים/טשרניחובסקי. צומת שהיה צריך להיבחן.
- בעתיד אולי כביש 541 יוכל להקל על מערך התנועה.

יועץ תנועה ועדה מחוזית ציין כי לפי המתודולוגיה הזאת אין אפשרות לאפשר בניה בכפר סבא מאחר והצומת הראשי לא מתפקד. שאל מדוע לא בוחנים את פתיחת חיבור רמז/בגין המאושר סטטוטורית. בנוסף, העיר שניתן בהסדרי תנועה לפתור הבעיות התחבורתיים שצוינו.

יועץ תנועה וועדה מקומית הקביעה לא מדויקת. מדברים על שכונה שנשענת על צומת זאת. בדיקה רמז/בגין הייתה צריכה להיערך ע״י מקדמי התכנית במסגרת בה״ת.

ב״כ הועדה המקומית הוסיפה כי התכנית מציעה זכויות מסחר ומשרדים בתכנית (600 מ״ר ו 450 מ״ר בהתאמה). בסמוך לשטח התכנית מרכז מסחרי. לא ברור הצורך או הישימות של שטחי מסחר ותעסוקה. לעניין החניונים, הועדה המקומית מבקשת שהכניסה לחניה ציבורית תהיה ממבנה ציבורי. התכנית לא עומדת במדיניות זאת.

ראש העיר כפר סבא ציין כי התכנית צריכה לחזור לוועדה המקומית. יש פה שורה של נושאים שאנחנו מתנגדים אליהם. לא נכון לקבל החלטות כאלו שיש להן השפעה על שאר השכונה ושכונות נוספות, בתקופה זאת. צריך לדייק ולעדכן אותה. שכונה ייחודית עם אופי מיוחד שצריך להתחשב בו. הכול בשיתוף עם ועד ותושבי השכונה.

נציג לשכת התכנון הקריא את **התנגדות משפחת סקיטל.**

נציגת ועד השכונה הציגה את התנגדות **ועד שכונת העליה.** הסבירה כי השכונה בחרה ועד בבחירות מיוחדות והציגה את תחום השכונה. ציינה כי תושבי השכונה רוצים להתחדש ולהתקדם והם בעד התחדשות עירונית, אך רוצים לשמור על אופי השכונה המאופיינת בבניה צמודת קרקע.

בשכונה 4 מתחמים של התחדשות. התכנית הזאת עלולה לסכל תכניות אחרות להתחדשות כיוון שיש לשכונה משאבים מוגבלים.

יו״ר הוועדה המחוזית ביקש הבהרה **מנציגת מנהלת התחדשות עירונית בכפר סבא** לעניין יוזמות התחדשות אחרות בשכונה ועמדת הצוות המקצועי ביחס לתכנית.

נציגת מנהלת התחדשות עירונית בכפר סבא הראתה את מיקום שלושת המיזמים הנוספים. הסבירה כי הם מאוד ראשוניים בשלב זה וטרם הוגשו למנהלת. לעניין פרוגרמה – הנושא נבחן וכי בהתאמות מסוימות אפשר לעמוד בה.

נציגת ועד השכונה אין פתרונות תנועה. חסרים מקומות חניה. התקן טוב ויפה אבל במציאות לכל דירה יש 2 רכבים. במקשת מהוועדה לבוא לסייר בשכונה.

- מקדם המרה של ה הדירות לא הגיוני. שווי קרקע גבוה. הרווחיות מובטחת. אפשר לצמצם מספר יחידות דיור והיקפי בניה.

תגובת ב״כ היזם :

- התכנית מתואמת שנים רבות מול צוות מקצועי של כפר סבא. תיאומים אלו הושלמו ביולי 21.
- היזמים ניסו מספר פעמים לפנות לוועדה המקומית ולקבל החלטה, התקבלו החלטות של לשוב ולדון או ירידה מסדר היום.
- לבסוף התייאשו ופנו ישירות למחוז. מהנדסת העיר כתבה ליזמים כי היא מקווה להספיק לדון בתכנית ושהצוות המקצועי תומך בה.

יו״ר הועדה המחוזית ביקש לברר מדוע נציגים של הצוות המקצועי לא הופיעו לדיון.

ראש העיר השיב כי במקביל מתקיים דיון קריטי לעיר בוועדה לתחבורתית ארצית לגבי מחלף איל והצוות המקצועי נוכח בדיון השני ולכן חושב שהיה מקום להוריד התכנית מסדר היום.

ב"כ מגיש התכנית:

- המועדים שנקבעו בחוק ברורים ולכן פנינו למחוז. ככל והיה פגם הוא נרפא מאחר והוועדה המקומית הגישה התנגדות ודעתה נשמעה היטב. היה דיון להפקדה שבו הוועדה המקומית יכלה להציג טענות לגבי שמאות, תחבורה וכו'.
- חוו"ד שמאית של וועדה מקומית מתמקדת בנושאים טכנים בעיקרם. אין שום התנגדות ביחס לטבלאות איזון מצד בעלי הקרקע המופיעים בטבלה. שטחי הבניה נבדקו גם מדידה מול היתרים וקיימת התאמה כמעט מלאה. יש סטייה של אחוז או שניים.
- מבחינה כלכלית השווי האקוויוולנטי (יחסי) מאוד נכון לתקופה זאת המאופיינת באי ודאות וריביות משתנות.
- זכויות לפי תמ"א 38 –מופיעות רק בסקירה הכללית לגבי מצב סטטוטורי נכנס ולא נלקחו בחשבון בחישוב.
- הקצאה של מושעיסביר השמאי. הפחתה של 30% - פרויקט הוא של שלשה בניינים שיבנו עם מרתף אחד בהינף אחד. על זה ההפחתה. לא על ההקצאה במושע אלה על אופי המימוש.
- עדכניות נתוני סקרי מחירים. הרווחיות של הפרויקט ירדה בגלל סביבת הריבית שעלתה. כמו כן המחירים כבר ירדו ברמה של אחוז. יתכן שהיום כבר ירדה רווחיות.
- עלויות ביצוע מרתף, יש פירוט מלא לערכים אלו.

שמאי התכנית:

- שטח הדירות נבדק ע"י מודד. בדקנו את כל היתרי הבניה שיצאו במתחם. הפער בין המדידה להיתרים קטנים ביותר. אין תוספות בניה ללא היתר. יש פער בין שטח בטבלת שטחים בהיתרים הישנים לסך השטחים בתכנית ההיתר.
- חוו"ד תקן 15 ו 21 נבדקו ע"י השמאית המייעצת לוועדה ואושרו.
- כפי שאמר ב"כ היזם, השווי דווקא ירד מאז הופקדה התכנית.
- פרויקט מיוחד – במצב החדש גודל יחידת דיור ממוצעת כ 80 מ"ר עיקרי.
- בדיון פנימי כללי של ועדה מקומית לעניין התחדשות עירונית באפריל 2022, נאמר שמכפיל יכול להגיע עד 3.5.
- שטח דירה קיימת (ממוצע) מוערך אצלנו כ 62 מ"ר (לא 66 מ"ר כפי שנטען).
- הקצאות בוצעו ברמת התת חלקה (דירות).
- התייחסות לשלשה מבנים עם מרתף משותף וביצוע בהינף אחד קרדינלים להקצאה ולשווי.
- בניגוד לנאמר, לא הייתה סטייה מתקן 21. השווי שנלקח שמוצג בוצע לפי מה שהתקן מאפשר לבצע.
- בניגוד לנאמר, עיריית כפ"ס מופיע בטבלת האיזון.

יועמ"ש הוועדה המחוזית שאל למה ההקצאה במושע בניגוד למקובל?

שמאי התכנית הסביר שבנספח עקרונות לתקן 15, במקרה המסוים הזה אין ישימות תכנונית להקצאה נפרדת. בגלל אילוצים תכנונים. חניון משותף וביצוע בהינף אחד. בחלוקה למגרשים יש חוסר איזון בין שלשת המגרשים הנפרדים, רק באיחוד להקצאה משותפת מתקבל איזון סביר.

ב"כ מגיש התכנית:

- תחבורה:
  - נאמר שצריך לבצע שיפורים בצמתים, אין דרישה לשינוי בתכנית עצמה, ניתן לבצע את השיפורים ללא שינוי בתכנית. לא מתכחשים לבעיות תנועה בכפ"ס, אבל לא התוספת של התכנית זאת היא מה שמשנה את התמונה.
  - העירייה יכולה לשפר המצב ע"י ביצוע הסדרי תנועה שבסמכותה. יש חיבור קיים שהעירייה סגרה.
  - הצורך בהכנת בה"ת לתכנית נבדק מול יועץ תחבורה של לשכת התכנון המחוזית. המסקנה הייתה שתוספת יח"ד בהיקף זאת לא מצריכה בדיקה.

- היום אין חניות לדיירים קיימים (66 יח"ד) כך שהפרויקט לפחות לא יגדיל היקף ביקוש חניה ברחוב אם לא ישפר.
- פרוגרמה – כפי שנאמר ע"י נציגת המנהלת, יש פתרון פרוגרמתי לכל התכניות להתחדשות.
- שטחי מסחר ותעסוקה – בהיקף מצומצם בלבד. זה תכנון יותר נכון.
- בהתייחס לטענות שכנים (סיקטל) – רכשו נכס בספטמבר 2022 לאחר שהתכנית כבר נדונה בוועדה המקומית.

יועץ תחבורה של התכנית. יש פה פרדוקס – כל הבעיות שהוצגו בהתנגדות לא נמצאות בתחום התכנית והיא לא משפיעה עליהן. לגבי חניון ציבורי – מדובר בחניה של כ 20 מקומות ציבוריות. אין היגיון או התכנות ליצירת כניסה (רמפה) נפרדת.

תשובת **ב"כ וועדה מקומית** למענה צוות מגישי התכנית:
- למרות תשובת היזם, סבורים שיש מקום להכניס הרבה תיקונים במסמכים
- לא מקבלים אמירות ששטחי הבניה נבדקו. צריך לבדוק את כל הנושא השמאי-כלכלי לעומק.
- הדוח הכלכלי נערך בתקופה של עליות מחירים. לא נכון לקבוע שווי יחסי.
- קיים קושי קנייני לבצע הרחבות כבישים וצמתים.

התייחסות **נציגת ועד השכונה**:
- מסכימה שלא תקין שאין נציגות מקצועית מטעם הוועדה המקומית בדיון.
- נדרש להציג תכנון כולל לשכונה.

דייר הגר בתחום התכנית:
- ראש העיר הביע בעבר רצון ברור לתמוך בתכנית.
- הבתים מתפוררים והדיירים סובלים.
- מבחינתנו הוועדה היא שומר הסף שלנו – חייבים לקדם את התחדשות המבנים.

<u>דיון פנימי:</u>

יועץ תנועה של הוועדה המחוזית הסביר כי היו ישיבות מקצועיות עם העירייה, הטענות שמועלות היום לא עלו בדיונים אלה. מדובר בתוספת די זניחה של תנועות. בחוו"ד הוצגו פתרונות שהעירייה יכולה לבצע ללא קשר לתכנית ע"י שינוי הסדרי תנועה. פתרונות אפשריים – פתיחת חיבור עם בגין שסגור היום. חיבורים לאורך טשרניחובסקי הניתנים לשדרוג. רוחב הדרך 32 מטר המאפשר שינויים גיאומטריים.

יו"ר הועדה המחוזית שאל לגבי השפעת שאר הפרויקטים להתחדשות בשכונה?

יועץ תנועה של הוועדה המחוזית השיב שכל תכנית תיבחן לגופו של עניין כשיוצגו. אם כי, ככל שיבוצעו שיפורים בצמתים אפשר יהיה להוסיף יותר יחידות דיור ממה שיש בתכנית הזאת. לעניין הצורך בבה"ת – יועץ התנועה של העירייה הציג תזה לפיה בגלל הכשל של צומת מרכזי צריך בה"ת. הגישה לא מקובלת מאחר והעבודה שהצומת בכשל כבר ידועה.

שמאית הוועדה המחוזית:
- נעשתה בקרה, גם על שטחי הבניה הקיימים והדוחות תוקנו בהתאם להערות המחוז, היה עדכון בעסקאות ההשוואה. השווי שנקבע בסופו של דבר נראה לנו תקין.
- הקצאה במושע. התקיים דיון גם עם השמאי הממשלתי. העיקרון שהציג השמאי - שבגלל נסיבות תכנוניות, ביצוע בהינף אחד ואי שוויון בין מגרשים, התקבל. הוסבר שמדובר בחריג.
- מסחר – אכן חסרים נתוני השוואה. מוצע לבקש לכלול כחלק מהתיקונים לתוקף.
- מקבלת שחסר טור בטבלת הקצאה – קיים באקסל שנבדק ונשמט בטעות בדוח המודפס. מדובר בתיקון טכני.

- מקבלת שצריך לרשום את שמות בעלי התת חלקות, מדובר בתיקון טכני.
- השמאי הממשלתי הסביר כי בתקן 21 הרווח (16%) הוא רווח מינימלי. לא נכון לומר שרווח גבוה יותר סותר את התקן.
- הבדיקה שלי עומדת על רווחיות של כ-16%. לא הועלו טענות שמשנות בצורה משמעותית את הערכה שלי.
- שווי ביצוע מרתפים בהתנגדות ועדה מקומית נמוך מהמקובל, תיקון בערך הזה ישפיע על השווי.
- שימוש בשווי אקוויולנטי הוסבר והוא תאום לתקן.

<u>החלטה:</u>

לאחר ששמעה את התנגדות הוועדה המקומית, תושבים גובלים וועד השכונה ואת תגובת היזם מחליטה **<u>הוועדה לתת תוקף</u>** **לתכנית בתיקונים המפורטים להלן:**

סוגיות עיקריות:

1. **עוצמות וגובה הבינוי**. המתנגדים טענו כי היקף הבינוי ובמיוחד הגובה שלו (8 קומות עם אפשרות לחדרי יציאה לגג) אינו מתאים לאופי השכונה המאופיינת בבניינים צמודי קרקע ושיכוני רכבת של 2 קומות בלבד.

   הוועדה דוחה את הטענה. הוועדה סבורה כי היקף וגובה הבינוי המוצע מהווה איזון תכנוני ראוי עבור התחדשות של מתחמי שיכונים וזאת מהנימוקים הבאים:

   התכנית היא תכנית להתחדשות עירונית במתחם של כ-9 דונמים, בצד ההתחדשות מציעה התכנית חזית פעילה המשלבת מסחר ומשרדים בקומת הקרקע לאורך רחוב רמז, בצומת הרחובות רמז-האחדות מוצע שימוש ציבורי בקומת הקרקע ובנוסף מבנה ציבורי ייעודי בגובה 5 קומות. התכנית אף מייצרת כיכר עירונית ושפ״פ לינארי המתחבר למערכת השבילים הירוקה של כפ״ס וכולל זיקת הנאה להולכי רגל. לעמדת הוועדה מדובר בניצול יעיל ונכון של משאב הקרקע תוך מיצוי היתרונות של התחדשות מתחמית, אל מול החלופה של התחדשות בניינית בהתאם לתמ״א 38, כאשר לפחות באחד המקרים במתחם יתכן כי התוצאה לא הייתה שונה ברמת הבניין הבודד וזאת מבלי לקבל את כל התועלות שמתקבלות מהתכנון המתחמי כמפורט לעיל. הוועדה סבורה כי הגובה המוצע בתכנית אינו פוגע במרקם הקיים אלא משתלב בו, ומחדש אותו בהתאם לעקרונות תכנון עדכני ובר קיימא. מדובר בעליה מתונה לגובה ביחס למקובל בתכניות מתחמיות להתחדשות עירונית.

   בהקשר זה יצוין עוד כי המסגרת התכנונית להתחדשות העירונית גובשה כבר בתכנון כוללני כפי שבא לידי ביטוי בתכנית המתאר הכוללנית המקודמת מספר שנים (הופקדה ב 2017). התכנית הכוללנית סימנה את המתחם כמוקד להתחדשות עירונית ונקבה, בהוראות המפרטות למתחם 5, בגובה המוצע בתכנית של ק+7 קומות עם חדרי יציאה לגג.

2. **שמאות וכלכליות הפרויקט**. הוועדה המקומית והשמאי שלה העלו טענות רבות לגבי הניתוח הכלכלי וטבלאות האיזון והקצאה הכלולות במסמכי התכנית. לטענת שמאי הוועדה המקומית פגמים ואי דיוקים שונים בתחשיב הכלכלי, גורמים לכך שצפוי רווח של כ 21% שחורג מהנחיות תקן 21 ולכן יש לצמצם את היקף הבינוי לכדי 200 יח״ד בלבד.

   הוועדה דוחה את הטענה ומקבלת את חוו״ד היועצת השמאית לוועדה.

   הוועדה מציינת כי השיקול הכלכלי הוא רק אחד מהשיקולים הנבחנים ע״י הוועדה במסגרת תכנית לפינוי בינוי, שיקולים כלכליים נותנים בידי הוועדה אינדיקציה ראשונית בשלב התכנון לגבי הכדאיות הכלכלית של הפרויקט, כאשר אל מול השיקול הכלכלי עומדים שיקולי התכנון ולהם ניתן מעמד ה׳בכורה׳ בהליך. הוועדה סבורה כי הפרויקט ראוי תכנונית וכי הוא מציע תכנון מתחמי עדכני המשתלב היטב בסביבתו וזאת תוך עליה מתונה לגובה באזור שזוהה כמתאים להתחדשות

עירונית. לפיכך גם אם היה ממש בטענות הכלכליות, אין בהן לכשעצמן כדי להצדיק צמצום הבינוי מקום בו הבינוי נמצא כראוי ונכון תכנונית.

למעלה מן הצורך נציין כי, חוות הדעת הכלכלית, כמו גם טענות הוועדה המקומית והשמאי שלה, נבחנו ע״י השמאית המייעצת לוועדה המחוזית. בבדיקה לפני הפקדת התכנית, הגיעה השמאית המייעצת למסקנה כי שיעור הרווח הצפוי עומד על 15.6% ותואם בקירוב למינימום הנדרש לפי תקן 21. טענות שמאי הוועדה המקומית נבדקו ע״י היועצת השמאית בשלב התנגדויות ולא נמצא בנימוקים שהעלו ע״י שמאי הוועדה המקומית טיעונים המשנים באופן יסודי את שיעור הרווח.

3. **תחבורה**. המתנגדים טוענים כי המרחב סביב התכנית סובל מעומסי תחבורה כבר היום ולמעשה מצוי בכשל ותוספת יח״ד תעמיס עוד יותר על המערכת מבלי שהתכנית מציעה פתרונות לנושא זה ומבלי שנערכה בדיקת תחבורתית. **הוועדה דוחה את הטענה**.

לאחר ששמעה את דברי יועץ התנועה לוועדה שבחן את הטענות בנושא התנועתי, סבורה הועדה, כי ניתן לתת מענה לבעיות הקיימות בצומת המרכזי באמצעות הסדרי תנועה. אכן התכנית צפויה להוסיף כ 120 כלי רכב בשעת שיא, יחד עם זאת אין לקבל את הטענה כי עד למציאת פתרון לכשל שקיים בצומת המרכזי בעיר רח׳ טשרניחובסקי / בן יהודה / בגין לא יאושרו תכניות נוספות. לעמדת הועדה ניתן לטפל בכשל באמצעות סל פתרונות דוגמת הפתרונות שעלו בחוות הדעת מטעם המתנגדים וכל אלו ללא צורך בתכנית סטטוטורית אלא דרך הסדרי תנועה.

הוועדה מציינת שלפי חוו״ד התחבורתית המלווה את ההתנגדות, ישנן מספר אפשרויות לשיפור תפקוד צומת הרחובות טשרניחובסקי / רמז, המהווה את הכניסה העיקרית לשכונה וזאת באמצעות הסדרי תנועה וללא צורך בעידכון סטטוטורי, זאת גם ללא הכנת בה״ת עבור התכנית.

באשר לפתרונות התחבורתיים-. יועץ התנועה של הוועדה בחן נושא זה ומצא כי רוחב רצועת הדרך של רחוב טשרניחובסקי באזור הצומת עם רחוב כנפי נשרים הוא כ- 33 מ׳. רוחב רצועת הדרך של רחוב כנפי נשרים במבואות הצומת עם רח׳ טשרניחובסקי הוא כ 18 מ׳ לאורך 13 מ׳, וכ 12 מ׳ בהמשך הרחוב מערב. לפיכך, נראה שקיימת אפשרות סטטוטורית לרמזר את הצומת. נושא הסדרי תנועה פרטניים ייבדק בתכנון המפורט של הרמזור.

פתרון תחבורתי משמעותי נוסף- היא באמצעות הסדרת צומת של פניות ימינה בצומת רמז/ בגין. הוועדה מדגישה שמדובר בצומת מאושר סטטוטורית וכי הסדרה זו ניתנת למימוש ע״י הסדרי תנועה.

הוועדה מציינת שלקראת הפקדת התכנית נדונו ענייני התחבורה של התכנית, לרבות בעיות תנועה צפויות במבואות השכונה. אחד הפתרונות שהוצעו היה פתיחה לתנועה של צומת הרחובות רמז / בגין בפניות ימינה (צומת 2). צומת זה מבוטל בפועל, כך שאין אפשרות גישה לרחוב רמז מרחוב בגין. צומת רמז/ בגין נמצא במרחק של כ 310 מ׳ מהצומת הבא אחריו בכיוון הנסיעה (צומת הרחובות בבגין / רפפורט), מרחק זה מאפשר הסדרת הצומת בפניות ימינה, כך שתהיה גישה נוספת מהשכונה אל מערכת הדרכים העירונית.

נוכח האמור ולאור העובדה שקיימים פתרונות הניתנים להסדרה באמצעות שינויים בהסדרי תנועה, אין מקום למנוע את אישורה של התכנית עד לאותה הסדרה.

מענה מפורט:

התנגדות ועדה מקומית:

1. פגם בקידום התכנית, מאחר ולא התקבלה עמדתה הרשמית והסטטוטורית של הוועדה המקומית ביחס להפקדת התכנית. התחדשות עירונית יש לעשות בצורה מושכלת, תוך ראיה רחבה, שיתוף הועדה המקומית וציבור בעלי הזכויות במתחם וסביבו. מאחר ולא הובא התכנית לדיון בוועדה המקומית, לא ניתנה לה הזדמנות להעביר את עמדתה כי מדובר בתכנון לקוי וחסר. יש חשיבות מיוחדת לעמדת הועדה המקומית מאחר ומדובר במתחם ראשון מבין שלושה בשכונה זאת.

לדחות את הטענה מהנימוקים הבאים:

א. הוועדה מציינת כי התכנית נדונה בוועדה המקומית ב- 14/09/20 והתקבלה החלטה לשוב ולדון. מקדמי התכנית בחרו להגיש אותה ישירות לוועדה המחוזית בהתאם לתיקון 43 לחוק, לאחר שהוצגה לוועדה המקומית ולאחר שחלפו המועדים הקבועים בחוק לקבלת המלצת הוועדה המקומית.

ב. במסגרת הדיון להפקדה נשמעה עמדתה של אדריכלית העיר כפר סבא שנלקחה בחשבון ע״י הוועדה המחוזית.

ג. כפי שצוין במענה הכללי, בראיה תכנונית, הוועדה סברה שיש מקום להפקיד את התכנית.

ד. עוד יצויין, כי התכנית הוגשה ללשכת התכנון ב- מרץ 2022 עמדה בתנאי סף ב- באוגוסט 2022 ונדונה בוועדה להתחדשות עירונית בנובמבר 2022. הוועדה המקומית יכלה לנצל זמן זה לקיים דיון ולהעביר את התייחסותה והמלצתה כנדרש.

ה. הוועדה מציינת כי לפי הנחיית הוועדה המקומית ובהתאם לנוהלי מנהל התכנון, מסמכי התכנית כוללים סקר חברתי מלא.

2. מאחר ובדיונים בוועדה המקומית התגלו חילוקי דעות ביחס לתכנית ומאחר והתכנית מקודמת בתקופת בחירות לרשות המקומית ראוי להקפיאה לפחות עד לאחר הבחירות. **לדחות את הטענה**. הליכי קידום התכנית החלו זמן רב לפני תקופת הבחירות, מדובר בתכנית מתחמית למספר בודד של בניינים ואין בה כדי ליצר השלכות המצדיקות את עיכובה בתקופת בחירות. התנגדות תושבים ושכנים לתכניות להתחדשות עירונית אינן מייצרות לכשעצמן הצדקה לעיכוב בהליך התכנוני בתקופת בחירות.

3. לפי חוו״ד יועמ״שית מנהל התכנון מיום 22.6.22, פרסום חוו״ד (כדאיות כלכלית) לפי תקן 21 אמור להיות חלק ממסמכי התכנית בשלב ההפקדה. בענייננו, עד למועד זה, לא הועלתה בדיקת הכדאיות הכלכלית. אי קיום ההליך מהווה פגם בהפקדה.

לקבל הטענה בחלקה. חוו״ד לפי תקן 21 הוגשה במסגרת תנאי הסף לקליטת התכנית במחוז, כצרופה לתכנית, ונבדקה ע״י השמאית המייעצת לוועדה. כמו כן, הוגשה חוו״ד למתנגדת במסגרת מסמכי התכנית שהועברו לוועדה המקומית. בנוסף, המסמכים המופקדים כוללים את נספח עקרונות הכנת טבלאות איחוד וחלוקה המפרט חלק גדול מהנתונים של חוות הדעת. כאמור, המתנגדים מכירים את חוו״ד ומפנים לנתונים שבה בהמשך ואף הוגשה התנגדות לגבי סעיפים בחוו״ד זאת. הוועדה סבורה כי מעת שהנתונים הכלכליים נבחנו ונדונו בהליך ההתנגדויות, ונקבע לגביהם כי גם אם היה ממש בטענה לרווחיות עודפת הרי שאין מקום לצמצם את הצפיפות בתכנית, הרי שבמכלול הנסיבות גם אם היה פגם בפרסום הדוח מדובר בפגם שלא מצדיק עיכובה של תכנית חשובה להתחדשות עירונית . לשלב אישור התכנית חוו״ד תצורף כמסמך רקע למסמכי התכנית.

4. בנספח השמאי ובעריכת טבלאות האיחוד נפלו פגמים מהותיים :

1. בנספח השמאי, סעיף 5.2 מציין השמאי כי שטח הדירות הינו בהתבסס על מדידה , כך שבסעיף זה קבע את שטחי הבנייה והשטחים הממוצעים במתחם לפי 4,117 מ״ר, ושטח ממוצע של 62 מ״ר . השמאי שגה כאשר התייחס לשטחים לגביהם

לא קיימים היתרי בניה, באופן שעל חוות הדעת שבבסיס התכנית להתייחס רק לשטח הבנוי בהיתר . כך וכפי שיפורט בהמשך כתב ההתנגדות , שגיאה זו משפיעה על תחשיב זכויות הבניה הבלתי מנוצלות ומייצרת תחשיב שגוי ביחס למצב הנכס המטה את היקף הזכויות המבוקש לכיוון הגדלת צפיפות , שכן לפי בדיקת שמאי הוועדה המקומית , סך שטח הדירות הקיימות על פי היתר הינו 3,671 מ״ר. **לדחות את הטענה, הוועדה מקבלת את חוו״ד היועצת השמאית של הוועדה.** הטענה נבדקה ע״י שמאית הוועדה ביחס להנחיות תקן 21 במצב זה – מסקנתה שניתן לקבל את השטח המדוד.

2. בנספח השמאי, סעיף 8.1, מצוין כי קיים תקנון בית משותף מוסכם בחלוקת 232 ו 248, כאשר זה לא מפרט את מהותו של התקנון ולא מציין האם זה משפיע על חלוקת הזכויות בנכס. **לקבל את הטענה, הוועדה מקבלת את חוו״ד היועצת השמאית של הוועדה.** נספח העקרונות הינו נספח רקע, יחד עם זאת יש להתייחס לתקנון בנספח העקרונות.
3. בנספח השמאי, סעיף 9.10 מציין השמאי כי ״בחר להציג התחשיבים ״במצב הנכנס״ ו״במצב היוצא״ באמצעות שווי יחסי אקוויוולנטי במקום שווי מוחלט/אבסולוטי״ , תוך שמודה בהערת שוליים 8 כי מדובר בסטייה מהוראות התקן המותרת אם תנומק . לכך יצוין כי מבדיקה שערך שמאי הוועדה המקומית, אין מקום להציג את השווי במונחים אקוויוולנטיים , וכי למען שקיפות ההליך יש לקבוע ולשקף את השווי השקלי במצב התכנוני הנכנס. **לדחות את הטענה, הוועדה מקבלת את חוו״ד היועצת השמאית של הוועדה.** שמאי התכנית נימק את המתודולוגיה שלו בנספח העקרונות והשמאית המייעצת של הוועדה קיבלה את נימוקיו.
4. בנספח השמאי סעיף 9.22, מציין השמאי כי *״באופן עקרוני הרצון להקטין את זיקת השיתוף הינו נכון ורלוונטי ואולם במקרה ספציפי זה, אין לו ישימות תכנונית/כלכלית .״* כך יצא , כי ההקצאה נערכה בדרך שכל אחד מבעלי הזכויות קיבל הקצאה בכל המגרשים יחד, תוך שיצוין כי שיטה זו נוגדת את מטרות הליך האיחוד והחלוקה ואף מגדילה את המושע הקיימת בחלקות הקיימות. כל זאת בניגוד להוראות סעיפים 7.2 ו 7.3- לתקן 15. כלומר, תהליך ההקצאה נערך בצורה הפוכה אשר סותרת את התקן השמאי , באופן שהבעלות והזכויות של כל אחד ואחד מבעלי הזכויות בתוכנית פוצלו לשישה מגרשים שונים , בחלקים קטנים מאוד ובשברי אחוזים, תוך הגדלה משמעותית של מרכיב המושע, ללא כל צורך ובניגוד גמור להיגיון ותכלית מנגנון האיחוד והחלוקה (ראו לדוגמא מספר סידורי 1 בטבלת האיזון). **לדחות את הטענה**. נושא זה נבחן בצורה פרטנית ע״י השמאית המייעצת לוועדה בשיתוף יועמ״ש הוועדה והשמאי הממשלתי. הבדיקה העלתה כי ניתן בנסיבות העניין לקבל, באופן חריג, את עמדת שמאי התכנית לפיה במקרה הנדון לא ניתן להקצות את הזכויות במגרשים נפרדים נוכח ישומה של התכנית בהינף אחד וקיומו של חניון משותף אחד וכן פערים בשווי הנכנס של המגרשים.

5. אם סבר השמאי שאין משמעות לחלוקת הבעלים הקיימים בין המגרשים והפרדת המושע, הרי שמצדו השני של המטבע לא היה יכול לקבוע מקדם מושע ודחייה בזמן המייצר הפחתה של 30% בשווי המצב החדש ! מדובר בשני מהלכים סותרים, שכן לא יכול להיות שנטען כי אין משמעות לחלוקת המושע מצד שני, אך גם לקבוע מקדם הפחתה למושע ודחייה להפחת של 30% בשווי המצב החדש, מצב שני . יובהר כי יש לפעלו להפרדת הבעלות ביו המגרשים או לפעול לביטול המושע , וכי שני הדברים אינם יכולים לדור בכפיפה אחת.

לדחות את הטענה. הוועדה מקבלת את חוו״ד היועצת השמאית של הוועדה מקדם ההפחתה הנו <u>למושע לדחייה</u>. המקדם קיים בכל מקרה גם עם הקצאת הזכויות הייתה במגרשים נפרדים מכיוון שגם בכל מגרש ומגרש הזכויות מוקצות במושע והדחייה למימוש נכונה ללא קשר למושע הכללית.

6. בטבלאות האיחוד והחלוקה, השמאי אינו מפריד בין כל אחד מבעלי הזכויות במקרקעיו ואינו מפרט את חלקו היחסי בבעלות . טבלת האיחוד והחלוקה ערוכה ברמת חלקות משנה בלבד, בעוד שמות הבעלים מופיעים לצורך מידע (ראו

לדוגמא שורה 43 בלוח האיזון תת חלקה 19 ; חלקה 248 ; גוש 7620). **לקבל את הטענה בחלקה**. יש לעדכן טבלה בהתאם. מדובר בתיקון טכני.

7. טבלת האיזון אינה כוללת עמודת "שווי יחסי" במצב יוצא , זאת בניגוד להוראות הדין וסעיף 4.2 להוראות תקן 15 לתקינה השמאית. הטבלה איננה מציגה את השווי היחסי המתקבל במצב היוצא לפני הפיצוי בגין המחוברים, זאת לצורך השוואה לשווי היחסי במצב הנכנס. **לקבל את הטענה בחלקה הוועדה מקבלת את חוו"ד היועצת השמאית של הוועדה** יש להוסיף עמודת שווי יחסי (של הקרקע). המידע נשמט בטעות מהעותק המודפס והופיע במסמכים שנבדקו ע"י השמאית, מדובר בתיקון טכני.

8. בנספח השמאי, סעיף 10 (נתוני השוואה ושווי) קיים סקר מחירים לעסקאות מכר שאינו עדכני . בנוסף, בתחשיב השווי היוצא נקבע שווי לשימושי מסחר ותעסוקה, על אף שחוות הדעת אינה כוללת סקר מחירים או נתוני שווי השוואתיים למסחר. כמו כן, גם שווי התעסוקה "מבוסס" על נתון השוואתי אחד בלבד, המהווה קביעת שמאי מכריע למועד קובע לא רלוונטי ליום 22.8.20. המתנגדת תטען כי יש להוסיף סקר מחירים לשימושי מסחר ותעסוקה, באופן שהמתנגדת שומרת על טענותיה לענייו זה לאחר תיקון האמור. **לקבל הטענה בחלקה**, **הוועדה מקבלת את חוו"ד היועצת השמאית של הוועדה**. לפי בדיקת שמאית הוועדה הערכים שנלקחו עבור שימושים אלו נראים סבירים אך יש להציג נתוני השוואה מתאמים. לשימושים של מסחר ותעסוקה יודגש כי שטחי המסחר והתעסוקה בתכנית הינם משניים.

5. היקפי הבינוי מייצרים רווחיות המהווה סטייה מתקן 21 ו 15 לתקינה השמאית :

א. במסגרת מסמכי התכנית הוגש מסמך "בדיקת כדאיות כלכלית לפרויקט פינוי בינוי בהתאם לתקן 21" לפי מסקנות שמאי עורכי התכנית, רווחיות הפרויקט הינה בשיעור של 14% ומכאן שהתוכנית אינה כלכלית והפרויקט יישאר "על הנייר "מדובר בקביעה שגויה. ככל שהיה עורך את המסמכים ללא הפגמים שנרשמו לעיל וטעיות שיפורטו להלן, היה מוצא כי בתוכנית בנוסחה המופקד קיים רווח כלכלי של 21.67% - כדאיות כלכלית מעל התקן המאפשרת הפחתת יחידות דיור. **לדחות את הטענה**. ראו מענה כללי סעיף 2.

ב. חוות הדעת התבססה על מדידת דירות, באופן ששמאי התכנית קבע את שטחי הבנייה והשטחים הממוצעים בדירות התכנית, <u>לפי 4,117 מ"ר ושטח ממוצע של 62 מ"ר</u> . ואולם, על פי תקן 21, אין להביא בחשבון שטחים הבנויים ללא היתר בניה, תוך הסתמכות על שיטת חישוב של מדידה בה קיים סיכוי ממשי שלוקחת בחשבון שטחים שנבנו ללא היתר. מבדיקה שערך שמאי הועדה המקומית, שטחי הבניה בהיתר מסתכמים <u>ב 3671 מ"ר בלבד המהווים שטח ממוצע של יח"ד 55.6 מ"ר.</u> **לדחות את הטענה**. ראו מענה לסעיף 4(1) לעיל.

ג. בחוות הדעת נלקח ממוצע עלות בנית מרתף (לפי מחירון דקל) של 2,800 ₪ למ"ר. בהמשך ערך השמאי התאמה למתחם והעלה הערכה זאת ל 3000 ₪ עקב אילוצים של עצים, מתחם לא רגולרי והצורך בבניית מפלס -3. אולם בעיון בנספח העצים, עולה כי העצים לשימור הם בשולי המגרשים וכלל לא מפריעים לעבודות החפירה. באשר לצורת המתחם, המתנגדת טוענת כי שבמגרשים רחבים דוגמת הקיים במתחם, לא מתעוררת בעיית חפירה עקב צורה לא רגולרית. כמו כן לפי מחשבון דקל בניית מרתף בשטח 12,000 מ"ר נמוכה מ 2,800 ₪ למ"ר. לסיכום נראה שבתחשיב ביצוע עלות המרתף, הועמסו עלויות מיותרות באופן המשליך על כדאיות הפרויקט.
לדחות את הטענה. שמאית הוועדה סבורה כי העלות שנלקחה בחשבון נמצאת בטווח המקובל לבניית מרתפים.

ד. השמאי טעה גם בקביעת נתוני ההשוואה. לפי בדיקת שווי של שמאי הועדה המקומית, שווי מ"ר ממוצע לדירת חמשיה חדרים הינו 25,000 ₪, כאשר מקדמי התאמת שוליות ותמהיל הדירות מביאים את השווי הממוצע ל 26,950 מ"ר לעומת 25,167 ₪ למ"ר שנקבע ע"י שמאי התכנית. תיקון זה לבדו מייצר פער של 40 מיליון ₪ (לא כולל מע"מ) בהכנסות הצפויות.

לדחות את הטענה. שמאית הוועדה לא מצאה שיש מקום להתערב בשיקול הדעת השמאי של ערך המגורים שנלקח בחשבון.

ה. לא נסקרו עסקות של מסחר ותעסוקה כך שלא ניתן כלל לקבוע שווי לשימושים אלו.

לקבל הטענה בחלקה. ראו סעיף 4(8) לעיל.

ו. מאחר והכלכליות לא סבירה וכמות יחידות הדיור מייצרת בעיות תכנוניות קשות, ניתן וצריך להקטין את היקף יחידות הדיור בתוכנית. הקטנת היקפי הבינוי ויחידות הדיור שכזאת הייתה גם מקטינה את נפח התנועה שהתוכנית מייצרת ומאפשרת תכנית שהיא פחות פוגענית לסביבתה. **לדחות את הטענה**. ראו מענה כללי סעיף 1 ו 2.

ז. היקף הבינוי המבוקש נוגד ופוגע באופי השכונה ואופי הסביבה המאופיין בעיקר בבניה צמודת קרקע. **לדחות את הטענה**. ראו מענה כללי סעיף 1.

ח. בהקשר זה מציינת המתנגדת, כפי שעולה מהחלטה מיום 5.3.23, כי היא פועלת מול רמ״י לקבלת קרקע משלימה במסגרת הסכם גג, על מנת להעביר חלק מזכויות הבניה בשכונה למתחם אחר. פעולה זאת תומכת בתכנון אחר המאפשר לשמור על צביון השכונה באופן התומך בביטול או לפחות הקפאת תכנית זו. **לדחות את הטענה**. הוועדה סבורה כי לא נכון לעכב את ההתחדשות העירונית למועד לא ידוע. קרקע משלימה ניתנת ע״י רמ״י בהתקיימם של מספר תנאים. אחד מהשיקולים הינו כי התכנון שמתקבל במתחם להתחדשות עירונית אינו יכול לשאת את התכנון המוצע. לדעת הוועדה במתחם זה מתקבל תכנון ראוי ללא בנייה של רבי קומות, בצפיפות סבירה, מכל מקום אין הצדקה לדחיית אישור התכנית ולצמצום הצפיפויות שבה שנמצאו ראויות.

6. התכנית יוצרת בעיות תחבורתיות קשות מבלי שהיא מייצרת להם פתרונות :

א. לא נערכה בדיקה תחבורתית

ב. לפי בדיקת יועץ תנועה ועדה מקומית תוספת יח״ד צפויה להוסיף תנועה של כ 120 רכב בשעת שיא, כאשר כמעט כולם צפויים לעבור בצומת בן יהדוה / טשרניחובסקי הנמצא היום בכשל גבוה, בעיקר בשל תנועה עוברת, זאת לפי חוות הדעת המקצועית של יועץ התנועה.

ג. לפי חוות הדעת התחבורתית, הרי שנדרש, כתנאי לקידום ואישור תכנית זו, שיפור מהותי לצומת בו יהודה / טשרניחובסקי. כן נדרשים שיפורים בצמתים טשרניחובסקי / רמז וטשרניחובסקי/כנפי נשרים.

ד. יש לציין כי בדיון בוועדה המקומית הסביר יו״ר הוועדה כי כיום מקדמים רמזור של צומת טשרניחובסקי/ כנפי נשרים אך בשלב זה עדיין נערכת בחינה של הרחבת צומת טשרניחובסקי שהיא הבעיה העיקרית. המתנגדת טוענת כי יש לפתור סוגיה זאת לפני הפקדת התכנית ולא אחריה.

ה. בוועדה המקומית קיימת מדיניות של כניסה לחניון ציבורי מתוך מבנה ציבור. מאחר והתכנית לא עברה לאישור הועדה המקומית, הדבר לא הוטמע במסמכי התכנית. מבוקש תיקון של נושא זה.

החלטת הוועדה בנושאי התחבורה

לגבי הנושאים התנועתיים - לדחות את הטענה. ראו מענה כללי, סעיף 3.

לנושא החניה עבור השטח הבנוי עבור שטחי ציבורי- לקבל חלקית את הטענה. התכנית אינה כוללת תא שטח עצמאי המיועד למבני ציבור. הבניה המיועדת לשימוש הציבור משולבת בבנייני המגורים, בתאי השטח המיועדים למגורים ד׳. הוועדה אינה סבורה שיש להחריג את מרתפי החניה מגישה תכנונית זו לפיה הבינוי הציבורי משולב בבינוי למגורים ולתעסוקה. יתר על כן, צורת וממדי המגרש אינם מאפשרים תכנון יעיל של חניון נפרד עבור השימושים הציבוריים. עם זאת להוראות התכנית יתווסף סעיף הקובע שמקומות החניה המיועדים לשימושים הציבוריים ייקבעו בהליך הרישוי, לחניות אלו תהיה גישה לכלל הציבור.

7. מאחר ובקרבת המתחם נמצא מרכז מסחרי (רחוב דוד רמז 18) אין צורך או דרישה לשטחי המסחר (450 מ״ר) ומשרדים (600 מ״ר) הכלולים בתכנית. שימושים אלו רק יובילו להעמסה לא נחוצה של שימושים ותנועה שתפגע בתושבי השכונה. בהקשר זה, היו צרכים עורכי התכנית לבצע שיתוף ציבור ביחס לצורך וביקוש של שטחים אלו.

לדחות את הטענה. הוועדה סבורה כי שימושים אלו נחוצים לצורך יצירת חזית עירונית פעילה שהיא אבן יסוד של מרחב עירוני מתפקד. היקף השימושים הוא כזה שלא מהווה שינוי משמעותי בעומסי התנועה. הוועדה מציינת כי צוות התכנון עדכן כי בעקבות שיתוף ציבור צומצם היקף המסחר והתעסוקה בתכנית.

<u>התנגדות יניב ורינת סיקטל מרחוב לופבן 8, כפר סבא</u>

1. התכנית תשנה את אופייה הכפרי של השכונה התאפיין בבינוי של 2 קומות שברובו צמוד קרקע ותהפוך אותו לשכונה עירונית צפופה עם בניה גבוהה שתפגע באיכות החיים של כלל התושבים ובאיכות החיים של המתנגדים, הצמודים לתחום התכנית. התכנית תייצר אזור ״צפוף״ בלב בנייה צמודת קרקע באופן שיפגע בצביון השכונה. ישנן חלופות לחיזוק המבנים ושיפור חזותם מבלי לפגוע בצביון השכונה.

לדחות את הטענה. ראו מענה כללי, סעיף 1. הוועדה מדגישה כי המתחם נקבע להתחדשות עירונית כבר בתכנית המתאר הכוללנית (שהופקדה ב2017) וכי בכל מקרה, כל התחדשות, גם ברמה הבניינית במסגרת תמ״א 38 הייתה מייצרת מבנים בגובה של מעל 4 קומות (מבנה גבוה) אשר היו יוצרים שינוי ביחס למצב הקיים.

2. התכנית תגרום למטרדי רעש אבק וזיהום אויר למגרשים הצמודים.

לדחות את הטענה. מימוש התכנית כפוף לתקינה ונהלים הנוגעים לסוגיות אלו. הוועדה לא מתכחשת לכך שבניה בהיקף נרחב ״מורגשת״ ע״י השכנים שלה, אך מדגישה כי גם במקרה של התחדשות בדרך אחרת ובהיקף נמוך יותר היה צורך בניהול אתר בניה נרחב על כל המשתמע מכך. ובנוסף מדובר בשלב זמני ובלתי נמנע בהליכי התחדשות עירונית, ניתן בהליך הרישוי למתן את ההשפעות בזמן הבניה ע״י קביעת תנאים מתאימים

3. התכנית תגרום להצללה, חסימת נוף, אור ואויר למגרשים הסמוכים.

לדחות את הטענה. לעניין אור וצל, התכנית לוותה במסמך אקלימי שמצא שאין פגיעה בהתאם לקריטריונים בנושא זה. מדובר בבניה במרקם עירוני.

4. התכנית תגרום לאובדן פרטיות למתנגדים אשר יהיו נתונים למבט של הבניין הגבוה הצמוד למגרש שלהם.

לדחות את הטענה. הוועדה מדגישה שוב כי המתחם סומן להתחדשות לפני זמן רב וכי כל מתווה היה מייצר מבנים גבוהים יותר במספר קומות ממבנה המתנגדים.

5. התכנית לא מציעה פתרונות תחבורתיים ולא מציעה תוספת של דרכי גישה ויציאה מהשכונה מה שיגרום לעמוסי תנועה כבדים.

לדחות את הטענה. ראו מענה כללי סעיף 3.

6. התכנית תיצור עומס כבד על תשתיות (חשמל מים ביוב) ישנות שלא ברור אם יעמדו בו. **לדחות את הטענה.** הוועדה מציינת כי היקף התוספת נבחן במסגרת התכנית הכוללנית הכוללת נספחי תשתיות, כי מדובר בתוספת מצומצמת של כ- 170 יח״ד, שאין בה כדי להשפיע באופן ממשי על התשתיות הקיימות וכי בשלב ההיתר עורכי הבקשה יצטרכו להציג פתרונות תשתית אשר יבחנו ע״י העירייה.

7. התכנית תגרום להגירה שלילית של אוכלוסייה צעירה מהשכונה ואת הדירות ירכשו בעלי אמצעים או תושבים זרים.

לדחות את הטענה. הוועדה סבורה כי דווקא הוספת תמהיל דירות בגדלים שונים יכול לעזור לשכונה לתמוך במחזור חיים מלא ולמשוך אוכלוסיות מגוונות.

8. השכונה לא יכולה לקלוט עוד משפחות ללא מענה לבתי ספר, גני ילדים וגינות משחק.

לדחות את הטענה. במסגרת קידום התכנית, הוצגה ללשכת התכנון פרוגרמה שנערכה עבור השכונה, שלוקחת בחשבון 3 פרויקטים של התחדשות עירונית הכוללים תכנית זאת. סך היחידות המיועדות להתחדשות – 150, מתוכן 66 בתכנית זאת. הפרוגרמה נבדקה ע״י אחראית פרוגרמה בלשכת התכנון. במסגרת הבדיקה נמצא כי קיים מענה לצרכי ציבור בנויים אשר נשען גם על שטחי הציבור המבונים בתכניות ההתחדשות. ביחס לשטחים פתוחים צוין כי קיימת פריסה טובה של שצ״פים בקרבת התכניות להתחדשות והומלץ להרחיב שצ״פ קיים הגבול בתכנית רמז-צפון.

9. גידול התושבים המוצע מצריך מרכז דואר, מרכז קניות ובנק שלא כלולים בתוכנית.

לדחות את הטענה. הוועדה מציינת כי היקף יח״ד אינו מצריך הערכות מיוחדת ביחס לשירותים מסוג זה. יחד עם זאת התכנית כוללת שטחים המיועדים למסחר ותעסוקה (בהיקף מצומצם) שיכולים לתת מענה לצרכים אלו, אם אכן יהיה להם ביקוש.

התכנית תפגע בתופעות טבע עירוני המתקיימות בשכונה ותדחוק קיפודים, דורבנים, עטלפים, פרפרים ובני אדם מחוץ לשכונה. **לדחות את הטענה** – מדובר בתכנית מידתית המשפרת את איכות המרחב הציבורי ותאפשר לבעלי החיים להמשיך להתקיים בסביבה העירונית המתפתחת.

10. התכנית תגרום לכריתת עצים והקטנת גינות ותפגע באופי הירוק של השכונה.

לדחות את הטענה. בהתאם לסקר העצים שאושר ע״י פקיד היערות התכנית כוללת עקירה של 20 עצים ושימור של 27 עצים.

11. התכנית תגרום לירידת ערך לבתי התושבים מסביבה.

לדחות את הטענה. טענות בדבר פגיעה מתכנית יש להסדיר במסגרת הדינים המסדירים זאת, אין באמור כדי לנקוט עמדה לגופה של טענה.

<u>**התנגדות ועד שכונת עליה בשם תושבי השכונה:**</u>

1. מדובר בשכונה שקטה, מסורתית שתושביה בוחרים לגור בה בגלל אופייה שכולל קהילתיות דתית. התכנית היא מיזם התחדשות אחד מבין 4 הכוללים את מתחם קופ״ח (של חברת קידר), פרויקט של חברת שריקי מול התכנית המוצעת ופרויקט רחוב אחדות של חברת התחדשות ירוקה. ביחד מדובר במאות דירות שישנו את אופי השכונה. עד היום לא הוצג תכנון כולל שיראה איך תתאפשר תוספת כל-כך משמעותית בשכונה קטנה זאת.

לדחות את הטענה. מתחם התכנית סומן כמוקד להתחדשות עירונית בתכנית המתאר הכוללנית (הופקדה 2017) שסימנה את מבני השיכונים בשכונת עליה להתחדשות וכללה ובחנה את הקיבולת התכנונית של השכונה. הוועדה מציינת כי השכונה אינה מאופיינת בטיפוס בניה אחד וכי מצפון לרחוב רמז קיימים מבני שיכונים נוספים המיועדים להתחדשות. התכנון לא מבוצע לסוג אוכלוסייה כזה או אחר.

2. לטענה כי השכונה סובלת מקשיי תחבורה קשים כתוצאה ממספר גורמים :
   - בציר הראשי קיים רק נתיב אחד לכל כיוון.
   - היציאה מהשכונה אף צרה יותר.
   - תנועה עוברת ממושבים (גן חיים, צופית, בית ברל) וערים (טירה וטייבה).
   - צומת בן יהודה אינו מתפקד.

   בהתאם נדרשים תנאים לאישור פרויקטים בשכונה הכוללים :
   - הרחבת רחוב רמז לשני נתיבים.

- הרחבת/הגלשת נתיבי כניסה/יציאה לכיוון צומת בן יהודה.
- שיקוע צומת בן יהודה.
- פתיחת כביש 541 לכיוון כביש 4 צפון.

לדחות את הטענה. ראו מענה כללי סעיף 3. הוועדה מציינת כי הסדרי תנועה אינם מעניינה של תכנית.

3. לטענה כי מכפיל הדירות גבוה ויניב רווח ענק ליזמים וכי המכפיל הנכון היה 1 ל 2. **לדחות את הטענה**. ראו מענה כללי סעיף 2.
4. לטענה כי תוספת הדירות תייצר עומס חניה וכי תקן חניה 1:1 לא פותר את הבעיה – לכל דירה יהיו שתי מכוניות. מאחר ואין צורך במסחר המוצע במסגרת התכנית, יש להשתמש בקומת הקרקע עבור תוספת מקומות חניה.
לדחות את הטענה. ככלל, אין בסמכות הוועדה לקבוע תקן חניה גבוה יותר מהמותר בתקנות ובכל מקרה אין היתכנות לביצוע חניה בקומת הקרקע. הוועדה סבורה כי התכנון של קומת מסחר מלוות רחוב מיטיבה עם הרחוב והשכונה.
5. לטענה כי התשתית הפרוגרמתית של השכונה לא יכולה להכיל עוד תושבים.
לדחות הטענה. ראה מענה לסעיף 8 בהתנגדות סיקטל לעיל.

<u>הערות לפי סעיף 109:</u>

א. <u>תמ״א 35/ 4</u>:

1. יש לרשום יחס של כפיפות לתמ״א בסעיף 1.6 בהוראות התכנית.
2. יש להתייחס בהחלטת הוועדה להגדרת גודל משק בית בשטח התכנית (ולא רק לכתוב שהמכפיל הוא 3.5), והגדרת סוג המתחם (אינטנסיבי, רגיל או חריג).
3. תכנית זו מחויבת בהקצאת דיור מכליל, לפי הכתוב בלוח 1, בהתאם לסוג המתחם שיוגדר ע״י הוועדה (ראה סעיף ב׳ לעיל). עפ״י הכתוב בהגדרות התמ״א, גודל יח״ד בדיור מכליל הוא 30-55 מ״ר, כאשר בתכנית 20% מכלל יח״ד המוצעות הן בגודל של עד 80 מ״ר. יש לפעול בהתאם להוראת הגמישות הכתובה בסעיף 10.3 (ס״ק 4.ט״ו) בהוראות התמ״א, בכדי לאפשר חריגה זו.

לקבל את ההערה . הוועדה מציינת כי מדובר במתחם אינטנסיבי לפי הגדרות תמ״א 35/ 4, ובהתאם ללוח 1 נדרשת צפיפות של 16 יח״ד נטו (יישוב דגם 3). הצפיפות נטו בתוכנית עומדת על 33. לעניין דיור מכליל, הוועדה מציינת כי לאחרונה הוחלט על הפקדת תכנית פארק תעסוקה המוביל הכולל תוספת של כ 2,200 יח״ד בגודל 55 מ״ר. בהתאם קובעת הוועדה כי בתחום תכנית זאת יקבע כי ״דיור מכליל״ יכלול יח״ד בשטח עד 80 מ״ר. התכנית כוללת 20% יח״ד דיור בגודל זה, ביחס לדרישה של 15% בתמ״א 35/ 4. לעניין גודל משק בית – הוא עומד על 3.2 בתחום התכנית.

ב. <u>תמ״א 1 – פרק המים</u>: בהתאם לכתוב בסעיף 5.4 בפרק זה, יש להתייחס בהוראות התכנית לפתרון קצה לביוב, או לכל הפחות להתנות מתן היתר בניה באישור תכנית ביוב ע״י מהנדס הרשות המקומית והגורמים הרלוונטיים.
לקבל ההערה בחלקה. לתנאים בהליך הרישוי יתווסף סעיף שיקבע כי היתר בניה לתוספת יח״ד מעבר למאושר יכלול את פתרונות הביוב הנדרשים למימוש התכנית.

ג. <u>מסמכי התכנית</u>: מעיון בתצ״א ובתשריט ניתן להבחין שישנו בינוי קיים בשטח (של סככות וכיו״ב), שחלק ממנו אפילו חורג מקווי הבנין המוצעים בתכנית, והוא לא מסומן להריסה. יש לסמנו להריסה. **לקבל ההערה**. הסככות יסומנו להריסה.

תיקונים נוספים:

1. מהוראות התכנית יוסרו הפניות לנושאים המוסדרים בחקיקה, לרבות תקנות הרישוי, אחריות וביצוע והסכמים, הסדרי תנועה, הפניות להנחיות מרחביות, למהנדס/אדריכל העיר וליחידות ברשות המקומית, הגדרות המכילות פירוט יתר וכל נושא שאינו עניינה של תכנית.
2. הערות משפטיות ותיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון

בכפוף לאמור לעיל מחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית.
החלטת הועדה לתת תוקף לתכנית תהיה תקפה ל 90 יום. ככל שלא יוגשו במהלכם מסמכים מתוקנים בהתאם להחלטה, תבוטל התכנית ותיסגר, ללא צורך בהחלטה נוספת.

גב׳ ג׳נט סאסי
מרכזת ועדת התנגדויות

מר מיכה גדרון
יו״ר הועדה המחוזית

תאריך: 04.07.23