

**מסמך החלטות מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1273
שהתקיימה בתאריך 4.12.17 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

התכנית מאפשרת באופן מובנה, כאמור, המשך שימושים במבנים לתקופה ממושכת. במהלך תקופה זו או בחלקה (תקופה אשר ממילא יוצרת דחייה מובנית במימוש הפרויקט) צפויים ו/או יכולים (במקביל) בעלי הזכויות להסדיר ביניהם את אופן מימוש הפרויקט.

להערות מטה מנהל התכנון ע"פ סעיף 109 לחוק

1. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף בנוסח הבא: היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 – לדחות את ההערה. מדובר על מבנים שמוצעים להריסה כך שהערה אינה רלוונטית.
 2. ככול שלא נעשתה בדיקה בדבר התחשבות בסיכונים סיסמיים בתכניות מפורטות, יש להשלימה כאמור- לדחות את ההערה.
 - הנושא נבדק במסגרת קידום התכנית הכוללת למתחם ואין באזור זה סיכונים סיסמיים ייחודיים ובכל מקרה מדובר על הקמת מבנה רב קומות אשר צריך לעמוד בדרישות התקן.
 3. ציון הקואורדינטות בהוראות התכנית ביחס למיקומן בשטח שגוי, יש לתקן בהתאם את מספרן- לקבל את ההערה.
- הוראות התכנית יתוקנו בהתאמה.

לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.

הערה מזכירותית: מסמכים מתוקנים יש להגיש ללשכת התכנון תוך 30 ימים מקבלת ההחלטה לידכם.

מרחב תכנון מקומי הרצליה – כפר שמריהו

4. **תוכנית - 504-0067975 : ה/2220 - מרכז הספורט ומרכז השירותים לתושב בכפר שמריהו**

הוחלט:

רקע:

התכנית שבנדון חלה על שטח של כ- 35 דונם הנמצא בליבו של היישוב כפר שמריהו, בין הרחובות "קרן היסוד" ו"הקוצר". בשטח נשוא התכנית קיים אזור ציבורי הכולל שטחים פתוחים ומבני ציבור, כגון "בית לוי" המשמש את בניין המועצה, בית הכנסת ומתחם הקאנטרי, הממוקמים על שטח בייעוד "שטח ציבורי פתוח" וכן "מבנים למוסדות ציבור".

מטרת התכנית הינה להסדיר את המצב הקיים ולהתאים את ייעודי הקרקע בהתאם לשימושים הקיימים בפועל וזאת על ידי שינוי ייעוד הקרקע מ"שטח ציבורי פתוח" לספורט ונופש, מבנים ומוסדות ציבור. כמו גם, להוסיף זכויות בניה בסך של כ- 1,700 מ"ר, סה"כ 3,060 מ"ר עבור מבני ציבור, ו- 400 מ"ר עבור מסחר. תכנית זו מאפשרת לאגם שימושים ציבוריים וליעל את השירות לאזרח.

**מסמך החלטות משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1273
שהתקיימה בתאריך 4.12.17 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

ביום 13.11.17 התקיים דיון בוועדת משנה ב' להתנגדויות, בו שמעה הוועדה את המתנגדים ואת עמדת המועצה המקומית כפר שמריהו.

ביום 22.11.17 התקבל מכתבו של ראש המועצה המקומית, מר דרור אלוני, בו בקשה דחופה למשיכת התכנית. פורט כי אומנם התכנית קודמה על פי כל דין, אך במועד שמיעת ההתנגדויות התברר כי תושבים רבים לא היו מודעים לקיומה של התכנית ולאחר בחינת התכנית על ידם מצאו אלה כי יש צורך לערוך שינויים מהותיים בה. זאת ועוד, הוגשה עצומה של התושבים לעצירת הליך התכנון. לאור האמור לעיל, ובמטרה להמשיך בנהל המועצה לנהוג בהליך של שיתוף ציבור, הוזמנו נציגי הציבור להציג את עמדתם בפני מליאת המועצה המקומית ביום 14.11.17. בעקבות פגישה זו, לאחר בחינה בשנית של התכנית, החליטה מליאת המועצה פה אחד לפנות אל הוועדה המחוזית בבקשה למשוך את התכנית לצורך בחינה מחדש, תוך קיום הליך שיתוף ציבור וגיבוש תכנית חלופית, אשר תתאים לצרכי המועצה ותובא לדיון ואישור מליאת המועצה, לאחר הבחירות לרשויות המקומיות בנובמבר 2018.

הוועדה שקלה בכובד ראש הן את ההתנגדויות והן את עמדת ראש המועצה כפי שבאה לידי ביטוי בדיון ובמכתבו. לאחר בחינת התועלת הטמונה בתכנית בהיבטיה הציבוריים אל מול ההפסד הכרוך בביטול מוחלט של התכנית לאור העמל והזמן הרב שהושקע, סבורה הוועדה כי יש מקום לתת תוקף לתכנית בשל חשיבותה בהיבטים המתייחסים לערכים ההיסטוריים ולערכי הטבע הקיימים במתחם, וכן סבורה הוועדה כי ניתן לתת מענה הולם ע"י תיקונה ועדכונה כמפורט להלן:

1. להתנגדות גב' מיכל לומניץ ואחרים, נסמטאות האביב, הזרע והחורש.

במהלך הדיון יוצגו המתנגדים ע"י עו"ד ד"ר פרוכטמן;

א. לטענה כי התכנית לא פורסמה כדין - לדחות את ההתנגדות.

ראשית, הטענה לא הופיעה בכתב ההתנגדות וממילא ליקוי בפרסום לא יכול להשמע ממי שנחשף לפרסום והגיש התנגדות. מעבר לדרוש, ולגופה של טענה יצויין, כי התכנית פורסמה כדין, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 כעולה מהתייחסות המועצה המקומית כפר שמריהו. כך, הודעה על הפקדת התכנית פורסמה על גבי 4 שלטים: בגוש 6665 חלקות 113, 114, 155, 160 ו- 429. בגוש 6671 חלקות 144, 177, 178, 179 ו- 196. שלט הוצב בתחום המגרשים הגובלים, בתחום התכנית בכתובת רחוב "קרן היסוד", כפר שמריהו. הודעה פורסמה בשלושה עיתונים בתאריך ה- 28.7.2017: ישראל היום, המבשר, העיר צומת השרון. וכן, נערך פרסום בלוחות מודעות בשכונה ובשכונות גובלות, ברחובות: "נורדאו", "הירקפות" פינת ה"שדות", "קרן היסוד", "הנוטע", "הראשונים" פינת רחוב "הגנים".

ב. לטענה כי הקאנטרי הקיים שגודלו 550 מ"ר מהווה מטרד לשכנים, מייצר רעש, צפיפות ומביא בגדרו קהלים נוספים מאחר והוא משמש בפועל כגן אירועים (הקיוסק בקאנטרי הפך למתחם אירועים פרטיים, בניגוד לדין) - לקבל את ההתנגדות בחלקה.
מטרת התכנית הינה הסדרת המרחב הציבורי בלב הישוב והתאמתו לצרכי האוכלוסייה העדכניים. יחד עם זאת, לצורך מניעת מטרדים תתווסף הוראה כי תנאי להיתר בניה עבור הקאנטרי יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה בוועדה המקומית הרצליה/ יועץ סביבתי

**מסמך החלטות משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1273
שהתקיימה בתאריך 4.12.17 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- לוועדה המקומית. כמו כן, בתכנית יוגדר היקף הזכויות לשימושים המסחריים בתחום הקאנטרי: 250 מ"ר יוקצו עבור מסעדה, 150 מ"ר יוקצו עבור בית קפה. סך שטחו של המסחר הנלווה לא יעלה על 10% מסך השטחים המסחריים.
- יוסף, כי בכל מקרה, על השימושים במתחם הקאנטרי להיות בהתאם לדין ולהוראות התקפות וככל שמתקיימת פעילות שלא בהתאם לאלו, על הגורמים המוסמכים לפעול למיגורה.
- ג. לטענה כי המבנה המתוכנן בתחום הקאנטרי בעל 2 קומות בגובה של 8 מ' ייבנה על שביל, ללא התייחסות לקו הבניין שהנו 4 מ' ואופן העמדת המבנה יוצר גוש חוסם והפרעה חזותית - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- קווי הבניין המערבי והמזרחי בתא שטח 103 יורחבו ל- 6 מ', מתוכם לפחות 3 מ' בכל צד ייקבעו ויסומנו כשבילי הליכה ליצירת מעבר רחב יותר בהיקף המבנה ולהרחקתו מבתי המתנגדים. קווי הבניין יצומצמו מתוך שטח הספורט והנופש.
- הוועדה נתנה דעתה להתנגדויות אשר התייחסו לשימור ערכים של המקום ולכך שהבינוי המוצע בנספח הבינוי אינו תואם את רוח המקום, וסבורה שאכן יש מקום לשינוי היבטים עיצוביים ואדריכליים אל מול המוצע, ולכן קובעת כי נספח הבינוי בתכנית יבוטל. לתכנית יוגש מסמך עיצוב אדריכלי ונופי, לאישור המועצה המקומית, תוך פרסום לציבור במתכונת של הקלה. וכן, תתווסף הוראה לתכנית כי תנאי להיתר בנייה בכל אחד מהמגרשים יהיה הגשת מסמך עיצוב אדריכלי ונופי, תוך שימור מרבית העצים הראויים לשימור, ותיקון נספח העצים בהתאם.
- ד. לטענה כי קו הבניין המזרחי הינו 5 מ' ויש להבטיח כי קו הבניין המערבי יהיה אף הוא 5 מ' - **לקבל את ההתנגדות.**
- ראה המענה בסעי' 1.ג.
- ה. לטענה כי מגרש החניה בתפוסה מלאה ומשרת ייעודים רבים, כגון: בית הכנסת, מרכז ספורט ומבני ציבור נוספים מתוכננים, מהווה מטרד, מייצר זיהום אוויר ומסכן את הולכי הרגל - **לדחות את ההתנגדות.**
- התכנית נותנת מענה לצרכי החניה בתחומה ע"פ התקנות וקובעת כי תקן החניה יהיה תקן מרבי. לא יוקצו זכויות בניה על מגרש החניה, ישמרו עליו העצים הקיימים ואף יוסיפו עצים ככל הניתן.
- ו. לטענה כי יש לבדוק את נושאי הביטחון בתכנית: אפשרויות מילוט, תוספת מקלט, הרחבת כניסה למכבי אש, הגדלת שטח החניה - **לדחות את ההתנגדות.**
- כל בינוי על פי דין מחייב מילוי הוראות הדין, בכלל זה נושאי בטיחות ובטחון.
- ז. לטענה כי התכנית גורמת לחסימת אוויר במזרח, פוגעת בנוף, צפיפות, ותביא לירידת ערך הבתים הסמוכים - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- מטרת התכנית הינה הסדרת המרחב הציבורי הפתוח ובתוכו הבינוי בלב היישוב, דבר שישפר, יחדש וישדרג מרחבים אלה ויקרין על סביבתם. כמו כן, הבינוי המוצע בקאנטרי יותאם לסביבתו ואינו עולה על 30% בבינוי של עד 2 קומות ואין בו כדי לחסום אוויר ונוף.
- ח. לטענה שעלתה במהלך שמיעת ההתנגדויות לעניין הקמת מרכז חירום אזורי מחליטה הוועדה **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

**מסמך החלטות משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1273
שהתקיימה בתאריך 4.12.17 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

יעוד תא שטח 100 ייקבע כיעוד מבנה ציבורי אשר יותרו בו שימושים של חינוך, תרבות, בריאות, רווחה, קהילה ושירותים עירוניים, לרבות שירותי חירום מקומיים, ותכסית הבנייה בו לא תעלה על 35%.

ט. תתווסף הוראה לתכנית כי תנאי להיתר במגרש יהיה חיבור המגרש למערכת הביוב היישובית.

לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.

הסתייגות של מר אלעד פנחס, חבר הוועדה מהמשרד להגנה"ס – סבור כי היה מקום לצמצם את היקף שטחי ההסעדה במתחם מרכז הספורט ל- 150 מ"ר וזאת מחשש כי שטח גדול יותר עלול לעודד שימוש כאולם אירועים בניגוד להוראות התכנית.

הערה מזכירותית: מסמכים מתוקנים יש להגיש ללשכת התכנון תוך 30 ימים מקבלת ההחלטה לידכם.

מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו

5. תוכנית - 507-0259184 : תא/4386 - המאבק על דרך השלום

הוחלט:

לשוב ולדון בדיון פנימי

מרחב תכנון מקומי רמת גן

6. תוכנית - 506-0255620 - פינוי בינוי רח' הררי

הוחלט:

רקע:

התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית (פינוי בינוי) של מתחם מצפון לרחוב "הררי" וקובעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וכוללת במסמכיה טבלת הקצאה ואיזון.

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 30.3.16.

הובא לידיעת הוועדה כי בטבלת ההקצאות והאיזון המאושרת נפלו מספר טעויות סופר באופן ששטח חלק מהמגרשים המופיעים בטבלה אינו תואם לשטח כמופיע בטבלת זכויות הבנייה.

לאור האמור לעיל, מורה הוועדה על תיקון הטבלה כך ששטחי המגרשים המופיעים בה יהיו בהתאמה לשטחים המופיעים בטבלת זכויות הבנייה שבהוראות התכנית המאושרת.

הטבלה המתוקנת תפורסם במתכונת של פרסום להפקדה למשך 14 ימים ותהיה פתוחה לעיון הציבור במשרדי הוועדה המחוזית והמקומית.