



**מסמך החלטות מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1308  
שהתקיימה בתאריך 20.5.19 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

הוועדה סבורה כי בקשת העותרות מקבלת מענה בהוראות התכנית ואין מקום לקבל את בקשת העותרות בעניין זה. העותרות סבורות כי הדבר ידרוש פניה לוועדה המקומית, הוועדה לא רואה בכך כל פגם, אלא יתרון להתנהלות נכונה לטובת הציבור.

כמו כן, באמצעות הסעיף כאמור, מובהרת עמדת הוועדה כי קווי התשתיות זמניים בתחום הפארק, וזאת עד להעתקתם וריכוזם ככל הניתן במנהרת תשתיות בתחום המסומן כרצועת תשתיות, כפי שמבקשת לבצע התכנית והוועדה לא תכביר במלים על היתרונות הרבים הגלומים בכך.

**6. תוכנית - 553-0344051 : צומת ראשונים, רמת השרון**

**הוחלט:**

התכנית ממוקמת בצומת הרחובות הראשונים- סוקולוב בכניסה הראשית לרמת השרון, צפונית למחלף הכפר הירוק.

מטרת התכנית הינה שינוי תכנית מפורטת רש/1077 שאושרה בוועדה המחוזית ביום 5.12.2013. תכנית רש/1077 שינתה את יעוד שטח התכנית מ"חקלאי" ל - "מסחר" ובמסגרתה נקבע כי המסחר יהיה תומך פארק בלבד. בתכנית זו מבוקש להוסיף ייעוד מגורים בהיקף של 66 יח"ד בגודל ממוצע של 67 מ"ר ליח"ד, מתוכן 20% להשכרה לטווח של 10 שנים. בנוסף מאפשרת התכנית תוספת של 22 יח"ד נוספות, בשטח ממוצע של 57 מ"ר ליח"ד ובתנאי שתהיינה להשכרה למשך 20 שנה ובסה"כ תוספת של 88 יח"ד. בנוסף נקבע בתכנית כי כל יחידות הדיור יהיה קטנות, עד 75 מ"ר.

תוכנית "צומת הראשונים", נדונה בוועדה המחוזית בתאריך 11/4/2016, במסגרת זו הוחלט על דחייתה מהנימוק כי יוזמי התכנית לא הצביעו על נימוקים תכנוניים התומכים בבקשתם לשינוי תכנית רש/1077.

על החלטה זו הוגש ערר לוועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית שהחליטה כי יש להשיב את ההחלטה לשולחן הוועדה המחוזית, על מנת שתבחן את קיומו או היעדרו של צורך במתן מענה של יחידות דיור קטנות תוך בחינת מיקום הפרוייקט בכניסה לעיר, גובה הבינוי הרצוי, ההשפעות התחבורתיות ועוד.

בהמשך להחלטה זו של ועדת המשנה לעררים, הוועדה המחוזית דנה בתכנית ביום ה- 27/2/2017 והחליטה, לאחר ששקלה את השיקולים התכנוניים השונים, לאמץ שוב את החלטתה מיום ה- 11/4/2016, לדחות את התכנית.

גם על החלטה זו הוגש ערר בנימוק כי הוועדה המחוזית כשלה ולא מילאה אחר הנחיות ועדת המשנה לעררים בערר הקודם, הן מבחינת הליך הדיון והן מבחינת תוכן ההחלטה. ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובנייה דנה בערר ביום ה- 16/11/2017 והחליטה לקבל את הערר ולהחזיר את התכנית לוועדה המחוזית, לצורך קבלת החלטה על הפקדת התכנית כשהיא כוללת תוספת זכויות למגורים בתנאים שפורטו בהחלטה ובתנאים נוספים ככל שהוועדה המחוזית תמצא כי הם נדרשים לצורך קידום התכנית.

בתאריך 30/4/2018 החליטה הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בהמשך להחלטת המועצה הארצית והתכנית פורסמה להפקדה בתאריך 6/11/2018.

לתכנית הוגשו שתי התנגדויות של קבוצות תושבים, התנגדות עורך התכנית והתנגדות מהנדסת העיר.

**עיקרי ההחלטה:**

א. תכנית "צומת הראשונים" ממוקמת בכניסה לרמת השרון, בסמוך לצירי תחבורה ראשיים ומוטי תח"צ ובצמוד לשטח המיועד על פי תמ"מ 5 לפארק עירוני ראשי. תכנית "צומת הראשונים" משנה את התכנית שקדמה לה, רש/1077, שאושרה בשנת 2013 וקבעה את ייעוד הקרקע למסחר תומך פארק בבינוי של קומה אחת ומציעה

**מסמך החלטות מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1308  
שהתקיימה בתאריך 20.5.19 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- במקומה מבנה המבוסס על עירוב שימושים המשלב דירות קטנות להשכרה, שטחי ציבור ושטחי מסחר ותעסוקה.
- ב. כבר בתכנית רש/ 1077 המאושרת קבעה הוועדה המחוזית כי שטח זה מיועד לפיתוח ואינו חלק מהשטח המיועד לפארק. בהמשך להחלטות המועצה הארצית מצאה הוועדה, כי לאור ייעודו הסחיר של תא השטח, ראוי לקבוע תכנון שיאפשר את מיצוי הפוטנציאל בו בהתבסס על מיקומו האטרקטיבי בכניסה לעיר, סמיכותו לפארק העתידי וקרבתו לצירי תנועה מוטי תחבורה ציבורית. הוועדה סבורה כי תכנית "צומת הראשונים" הינה תכנית ראויה, המציעה פתרון תכנוני הולם ומאפשרת ניצול מיטבי של עתודת הקרקע עליה היא חלה, תוך התאמה למדיניות התכנון המחוזית בהיבט עירוב השימושים, תמהיל הדירות והיקף הזכויות המוצע בה.
- ג. **לטענות כי התכנית הינה תכנית פיצויית ולא תכנונית:**  
הוועדה בחנה תכנית זו בבחינה תכנונית גרידא וכמפורט היא סבורה כי מדובר על תכנית ראויה תכנונית. יודגש כי השיקול לקביעת התכנית כאיחוד וחלוקה גם הוא תכנוני בלבד, וזאת במטרה לאפשר את הסטת חלק מהשצ"פ המערבי לצד המזרחי של התכנית, לצורך הגדלת המרווח בין הבינוי המוצע בתכנית לשכונת המגורים הקיימת.
- ד. **לטענות בדבר היקף יחידות הדיור הקטנות המוצעות בתכנית, השפעתן על מערך הדיור בעיר והיכולת למימושן כדירות ברות השגה:**  
במסגרת התכנית הנידונה, מבוקש להוסיף לייעוד המסחר המאושר בתא השטח האמור, ייעוד מגורים בהיקף של 66 יח"ד בגודל ממוצע של 67 מ"ר ליח"ד, מתוכן 20% להשכרה. בנוסף מאפשרת התכנית תוספת של 22 יח"ד נוספות, בשטח ממוצע של 57 מ"ר ליח"ד ובתנאי שתהיינה להשכרה ובסה"כ תוספת של 88 יח"ד. בנוסף נקבע בתכנית כי כל יחידות הדיור יהיו קטנות, עד 75 מ"ר.  
היצע הדירות כאמור, תואם את מגמות התכנון הנוכחיות, המתמודדות עם מצוקת הדיור ונדרשות לפתרון לצורך ההולך וגובר בדיור מגוון והגדלת היצע יחידות הדיור הקטנות.  
הוועדה רואה בתכנון המוצע תרומה ציבורית משמעותית למענה לצורך זה, ובפרט לאור העובדה כי התכנית כוללת דירות קטנות בלבד שחלקן מיועדות להשכרה. תמהיל ואפשרויות המגורים המוצע בתכנית מאפשר את המענה לצורך ההולך וגובר למגורים עבור מגוון אוכלוסיות כגון סטודנטים, זוגות צעירים, קשישים, ומשפחות יחידניות המהווים חלק מהחיים החברתיים והכלכליים של העיר. הוראות התכנית מתייחסות להקמת חברת ניהול, הבטחת רישום הערה בדבר ייעוד השטח להשכרה וקביעת סטייה ניכרת ביחס לשטח דירה מקסימלי.  
יודגש כי יכולת מימוש התכנית וזמינותן המהירה יחסית של היצע הדירות בתכנית זו, במקביל למיקומה בקרבה למרכז העיר, מהווה גם היא יתרון משמעותי ביחס לתכנון אחרות המקודמות ברמת השרון הנותנות מענה להיבט זה.
- ה. בהמשך לאמור לעיל, דוחה הוועדה את עמדת הוועדה המקומית בדבר הצורך בצמצום היקף יחידות הדיור המוצע בתכנית ל-66 יח"ד, וקובעת כי לאור ייחודה וחשיבותה של התכנית, ומתוך הרצון למצות את הפוטנציאל התכנוני בתא השטח עליו היא חלה, מספר יחידות הדיור ייוותר כאמור בתכנית המופקדת. בהתאם לחשיבות אשר פורטה לעיל, קובעת הוועדה כי יש להותיר על כנה את ההוראה בדבר סטייה ניכרת ביחס לגודל דירה מקסימלי, כמפורט בסעיף 6.16 בהוראות התכנית.  
יחד עם זאת, ולצורך חלוקה מיטבית של תמהיל השימושים השונים בפריסת הבינוי המוצע בתכנית, קובעת הוועדה כי יש להטמיע בהוראות התוכנית את השינויים הבאים:
- ו. חללי התעסוקה ימוקמו בקומת המסחר או הגלריה. תתאפשר המרת שטחי המגורים בקומה א' במלואה לטובת שטחי תעסוקה.  
סעיף 4.1.4 בהוראות התכנית יתוקן בנוסח הבא: חללי התעסוקה יתאפשרו במסגרת קומת המסחר והגלריה. תתאפשר המרת שטחי המגורים בקומה א' במלואה לשטחי תעסוקה. חללי התעסוקה לא ישויכו ליחידות דיור.
- ז. תקן החניה לרכב יוותר עד 0.5 ליח"ד (תקן מקסימלי), ובנוסף יוקצו 20 חניות עבור מסחר כאמור בתכנית המופקדת. החניות ימוקמו בתת הקרקע בלבד. פתרונות הפריקה

**מסמך החלטות מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1308  
שהתקיימה בתאריך 20.5.19 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- והטעינה על דרך הראשונים יבוטלו ויוקצו גם הן בתת הקרקע. תותר הקמת שלושה מרתפי חנייה למתן המענה לשינויים בהסדרי החנייה כאמור.
- ח. שטחי ציבור בהיקף של 200 מ"ר ימוקמו בקומת הקרקע והגלריה. השטחים הציבוריים ירוכזו בצד המערבי של המבנה.
- ט. חניית האופניים תיוותר כפי שנקבע בתכנית המופקדת קרי 150 מקומות חנייה. חניית האופניים תתאפשר מעל או מתחת לקרקע ומיקומה הסופי ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי כתנאי להיתר בנייה. ככל שחניות האופניים ייקבעו מעל הקרקע, הן ימוקמו בצמוד לשטחי הציבור כאמור.
- י. תותר בנייה בהיקף של עד 50 מ"ר בשצ"פ לטובת תחנת מידע עירונית. שימושים מסחריים בשצ"פ יהוו סטייה ניכרת.
- יא. קו בניין לרחוב הראשונים יורחב מ-1.5 מ' ל-3 מ' על מנת להבטיח מעבר רציף עבור אפני-דן. לסעיף 6.2 ס"ק 4 בהוראות התכנית ייתווסף הנוסח הבא: תכנית עיצוב אדריכלי תציג את אופן מימוש זכות המעבר ברוחב של 3 מ' בתחום הארכדה ברצף טבעי של המדרכה, ותכלול התייחסות לשביל האופניים הקיים.
- יב. בנוסף, קובעת הוועדה כי מאחר והתכנית המוצעת אינה משנה את זכות הדרך הן מבחינת שטח והן מבחינת השימושים ביחס לתכנית המאושרת רש/1077, אין סיבה תכנונית להשארת זכות הדרך בתחום התכנית. לפיכך, יש לתקן את הקו הכחול כך שכל תחום הדרך ייוותר מחוץ לשטח התכנית. טבלת ההקצאה הכוללת את מגרשי הדרך "מתחת לקו" תתוקן בהתאם להחלטה זו כך שתאי השטח בייעוד "דרך מאושרת" יוסרו ממנה.

**יג. לטענות בדבר אופי הבינוי ביחס לסביבתו:**

התכנית ממוקמת על רחוב הראשונים, שהינו רחוב ראשי ברמת השרון וציר רוחב מרכזי בעיר אשר בשתי דפנותיו קיים בינוי למגורים. צידו הצפוני של הרחוב מאופיין בבנייני מגורים של חמש קומות ואילו שכונת נווה רסקו, הצמודה לשטח התכנית ממזרח, מאופיינת בבנייה צמודת קרקע.

הטופוגרפיה הנמוכה בצידו הדרומי של רחוב הראשונים, ביחס לצידו הצפוני, מאפשרת בינוי בגובה 7 קומות בשטח התכנית, כך שאינו חורג בגובהו מבנייני המגורים מצפון. במקביל, הבינוי המוצע בתכנית זו, המדורג בחלק המזרחי לכיוון שכונת "נווה רסקו", קו הבניין הרחב והשטח הציבורי הפתוח בין שכונת המגורים לשטח התכנית שהתאפשר כתוצאה מהסטת הבינוי מערבה בתכנית זו, מאפשרים מעבר הדרגתי ומתון בין הבינוי המוצע בשטח התכנית לשכונת המגורים צמודת הקרקע ממזרח לה.

לפיכך, מוצאת הוועדה כי הבינוי המוצע בתכנית הולם את סביבתו ומשתלב בה תוך כדי יצירת דופן עירונית משלימה למגרשי המגורים על רחוב הראשונים. השלמת הבינוי בחלק זה של הרחוב תאפשר את חיזוק המרחב העירוני במיקום חשוב ואסטרטגי בכניסה לעיר ותתרום לפיתוח דרך הראשונים והפיכתה מעורק תנועה לרחוב עירוני, המאופיין בדופן פעילה לאורך כל שעות היום.

**יד. לטענות בדבר השפעת התכנית על תכנונו העתידי של הפארק:**

במסגרת התכנית נשמרת הנגישות בין הפארק לעיר על ידי זיקת הנאה ברוחב 4 מ' למעבר הולכי רגל וזאת בנוסף לשטחים ציבוריים פתוחים בצד המזרחי והמערבי של התכנית המאפשרים גם הם גישה ישירה לפארק. התכנית מציעה גם תשתית ציבורית לבאי הפארק וכוללת כ-150 מקומות חנייה לאופניים, תחנת מידע ושטחי מסחר. לפיכך סבורה הוועדה, כי הבינוי המוצע אינו מהווה חסם לפיתוח עתידי של הפארק וכי מערך הקשרים בין הפארק העתידי לבינוי ראוי שייבחן לעת תכנון הפארק, ובהתאם לבינוי הצמוד לו ולא במסגרת תכנית זו או כתנאי לאישורה. נוכח האמור, הועדה אינה מוצאת הצדקה לטענות בדבר הפגיעה בתכנון הפארק העתידי לעניין הדרישה לתכנון כולל תוך עצירת התכנון לבינוי צמוד הפארק, וזאת מאחר ואין לדעת מתי הפארק יתוכנן ובאיזה אופן.

**טו. לטענות בנושאי תחבורה ציבורית, תנועה וחניה:**

**מסמך החלטות מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1308  
שהתקיימה בתאריך 20.5.19 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

תקני החנייה הקבועים בתכנית מבוססים על תקן החנייה התקף, ופתרונות החנייה ניתנים במלואם במסגרת התכנון המוצע ובכפוף לנדרש על פי התקן.

מיקום התוכנית מצוי בסמיכות לצירי תחבורה ציבורית המשורתיים כבר כיום בשירות תחבורה ציבורית רחבת היקף, במקביל לאופי הדירות ולחתך האוכלוסייה שאליו פונה התכנית, יובילו לעידוד השימוש במערכות התחבורה הציבורית על-פני השימוש ברכב פרטי.

לפיכך, אין בתכנית זו לפגוע בהיצע החנייה הקיים לתושבי הרחובות הסמוכים לפרויקט. בנוסף, ר' סעיף ז לעניין הגדלת מספר קומות המרתף לשלוש קומות.

**טז. לטענות בנוגע לזכות המגיש להגשת התכנית:**

תחילה יובהר כי בעת הגשת התכנית נבדקה התכנית בהתאם לדין ונמצא כי ניתן להגיש. כאמור בסעיף יב הוועדה מחליטה על הסרת הדרך מתחום התכנית נוכח העובדה כי הדרך אינה נדרשת לתכנית. בהתאם אין מניעה מהגשת התכנית על ידי המגיש.

**1. התנגדות עודד ומעיין מזור, ברק וענת סרוולינגר, עפיה ברעם, שאול ינאי ושי כהן ינאי מסמטת סביון:**

**לטענות כי התכנית תגרום למצוקת חניה מהסיבות המפורטות:**

א. סמטת הסביון משמשת כסמטה להולכי רגל שאינה מאפשרת גישה כלי רכב למגרשים הצמודים אליה, ולפיכך אין אפשרות לפתרונות חניה בתחום מגרשי המגורים. פתרונות החנייה הקיימים כיום לתושבי הסמטה הם ברחוב קוממיות הנמצא דרומית לסמטת סביון או בצידה הדרומי של דרך הראשונים. כבר כיום, תפוסת החניה ברחובות אלו כמעט מלאה ואף מלאה לגמרי בשעות מסוימות - **לדחות את ההתנגדות.** תכנית זו אינה פוגעת בחניות הקיימות ברחוב. בנוסף ראה סעיף טו למענה בעיקרי ההחלטה.

ב. מספר יחידות הדיור בתכנית המופקדת עומד על 88 יחידות דיור בנוסף לשטח למסחר. מספר מקומות החניה המתוכנן עומד על 67 חניות לכלל השימושים. לאור האמור לעיל ניתן להניח כי דיירי הפרויקט ומשתמשי המסחר יחננו את רכביהם במקומות החניה המשמשים כיום את תושבי הסמטה - **לדחות את ההתנגדות.**

תקן החנייה הקבוע בתכנית מבוסס על תקן החניה התקף למגורים ופתרונות החניה ניתנים בכפוף אליו, במסגרת התכנון המוצע. בנוסף ראה סעיף טו' לעיקרי ההחלטה.

ג. לטענה כי בקביעת תקני החניה התבססה התכנית על תשתית תחבורה ציבורית על אף שאינה קיימת ואינה צפויה להתחיל לפעול גם בעוד שנים רבות וכי לאור מצוקת החנייה הצפויה, יש להתנות את תחילת מימוש הפרויקט בפעילות מלאה של תשתית התח"צ או לחילופין מציאת פתרונות חניה לתושבי סמטת הסביון - **לדחות את ההתנגדות.**

רחוב סוקולוב משורת כבר כיום בשירות תחבורה ציבורית רחבת היקף. מאחר ומדובר בתכנית נקודתית אין לייצר בה שלביות או התניה בהפעלת מערך תחבורה ציבורית משלים למערך התחבורה הציבורית הפועל כבר כיום. בנוסף ראה סעיף טו' לעיקרי ההחלטה.

**2. התנגדות עו"ד רון צין ועו"ד שמואל זינגר בשם "ועד פעולה למניעת בנייה רוויה בדרך בסמיכות לצומת ראשונים ברמה"ש":**

א. לטענה כי התכנית מהווה חסם בפתחה של העיר מבחינה ויזואלית, תחבורתית ופיסית בכך שתחסום את הגישה החופשית והבלתי מופרעת לפארק העירוני מתוך העיר - **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה מזכירה כי הבינוי בדופן הפארק אושר כבר במסגרת תוכנית רש/1077 ששינתה את יעוד שטח התכנית מ"חקלאי" ל - "מסחר". הוועדה סבורה כי התכנון הנוכחי מטיב את הנגישות בין העיר לפארק ולהפך, בכך שמגדיל את הזיקות לפארק ביחס לתכנית המאושרת על ידי קביעת שטחים ציבוריים פתוחים משני צידי הבינוי, הרחבת המעבר להולכי רגל במפלס הקרקע מרחוב הראשונים לכיוון הפארק והשלמת הדופן עירונית

**מסמך החלטות משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1308  
שהתקיימה בתאריך 20.5.19 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- שתעודד את הפעילות בחלק זה של הרחוב ותתמוך במסחר שכבר אושר כאמור בתכנית רש/1077. בנוסף ראה סעיף יג' ו-יד לעיקרי ההחלטה.
- ב. לטענה כי מגיש התכנית מר שלמה אליהו, אינו מוסמך להגישה בהתאם לסעיף 61 לחוק מאחר ואינו בעלים בכל השטח ואף אינו בעל עניין ב-75% משטח התכנית, וזאת מאחר ו-69% משטח התכנית הוא בייעוד דרך בבעלות הרשות המקומית. וכי לפי הנסח ההיסטורי של החלקה משנת 1961 רשומה הערת אזהרה בדבר פקודת הדרכים, ולמרות שתהליך ההפקעה הושלם רק בשנת 2017, הוא החל שנים קודם כאשר הדרך לא רק מיועדת לדרך אלא גם משמשת כדרך בפועל. לפיכך, זכות השימוש של הבעלים בנכס פקעה לפני שנים רבות והמשמעות היא ש-69% היו לקניינה המוחלט של רמה"ש עוד טרם הפקדת התכנית.
- לאור זאת, ולמרות שבמעמד הגשת התכנית מגיש התכנית היה הבעלים הרשום על שטח התכנית, בעלות זו לא כללה כל זכות שימוש לאור האמור לעיל. בהתאם לכך, אין לאפשר לגורם פרטי ליזום תכנית על קרקע ציבורית מאחר והתכנון בקרקע כזו צריך להיות לטובת האינטרס הציבורי- **לדחות את ההתנגדות.**
- ראה סעיף טז' לעיקרי ההחלטה.
- ג. לטענה כי מאחר ותפיסת חזקה בקרקע המיועדת להפקעה מוכרת כבעלות מלאה, היא אינה אמורה לזכות את הבעלים הרשום בזכויות והקצאת קרקע בתכניות איחוד וחלוקה - **לדחות את ההתנגדות.**
- התכנית נקבעה כאיחוד וחלוקה כדי לאפשר את הסטת חלק מהשצ"פ לצדה המזרחי של התכנית, לצורך הגדלת המרווח בין הבינוי המוצע בתכנית לשכונת המגורים הקיימת. הדרך לא השפיעה על האיחוד וחלוקה והייתה בכל שלב מתחת לקו.
- ד. לטענה כי טבלאות ההקצאה נחתמו על ידי ראש העיר בניגוד לדיון, ומבלי שפרטי הסדר האיחוד והחלוקה לא הובאו לאישור מועצת העיר ובפרט שחתימת ראש העיר על הטבלאות נעשתה כשבועיים לפני הבחירות - **לדחות את ההתנגדות.**
- התכנית נחתמה מתוקף החלטת הוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית ולכן מועד הבחירות אינו רלוונטי לתאריך החתימה על טבלאות ההקצאה המהוות חלק ממסמכי התכנית. הגורם הרלוונטי היא מליאת הוועדה המחוזית אשר החליטה על הפקדת התכנית.
- ה. לטענה בדבר השתתפות גורם פרטי בדיון פנימי על החלטת ההפקדה וכי על פי תמליל הדיון הפנימי בדיון זה לקחה חלק פעיל ב"כ יזם התכנית- עו"ד דונין וכי לענת הוועדה נפלה טעות בתמליל וכי הדברים המובאים בתמליל בשם ב"כ היזם נאמרו על ידי אדם אחר ולטענה כי אם אכן נפלה טעות, הוצג מצג מטעה שאינו משקף את מהלך הדיון וזוהות הדוברים כמתחייב מסעיף 48 ד' לחוק - **לדחות את ההתנגדות.**
- כפי שכבר הובהר על ידי היועצת המשפטית בכתב ישירות לב"כ המתנגדים, נפלה טעות סופר, ככל הנראה על ידי המתמלל, אשר ציין במקום בו דיברה מזכירת הוועדה את שמה של ב"כ היזם בתמליל פרוטוקול הדיון הפנימי של החלטת ההפקדה, וב"כ יזם התכנית לא נכחה במהלך הדיון הפנימי, כמו גם אף גורם אחר מטעם מי מהצדדים הרלוונטים לתכנית. עוד צויין, כי מדובר על מלל טכני בלבד ולא לגופו של עניין. הנושא הובהר בשנית במהלך שמיעת ההתנגדויות והוסכם כי טעות כאמור אינה מהווה פגם היורד לשורשו של הליך.
- ו. לטענה כי התכנית מסייעת לעבריינות בנייה ודינה להדחות וכי מגיש התכנית הינו בעל זכויות בחלקה 448 בגוש 6614, הסמוכה לשטח התכנית, והינו הבעלים של חברה לריהוטי גן הפועלת בחלקה האמורה ובחלקה 452 בגוש 6614, בשטחי מסחר נרחבים ללא היתר לשימוש חורג. מדובר בחלקות אשר הינן חלק מהפארק העירוני הראשי, וכי לא סביר שמגיש התכנית יהנה מזכויות בניה בשטח התכנית תוך העלמת עין מהשימוש הנעשה על ידו בחלקה סמוכה.
- בנוסף, גם מהחלקה בה מתבצע השימוש המסחרי האסור הופקעו שטחים לטובת העירייה וטענת המתנגדים היא שהתכנית המופקדת מטרתה לכסות את פיצויי ההפקעה בגין חלקה 448. לפיכך, יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה הסרת

**מסמך החלטות משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1308  
שהתקיימה בתאריך 20.5.19 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

הבינוי הלא חוקי בחלקות 448 ו- 452 והפסקת השימוש הבלתי חוקי במקרקעין אלו-  
**לדחות את ההתנגדות.**

כאמור בעיקרי ההחלטה, הוועדה מוצאת את הפתרון התכנוני המוצע בתכנית כפתרון ראוי המאפשר ניצול מיטבי של יחידת השטח עליה חלה התכנית. יודגש כי חלקות 448 ו- 452 אינן כלולות בתחום התכנית. כידוע תכנית אינה קובעת הוראות מחוץ לתחומה, לפיכך חלקות אלו אינן רלוונטיות בבחינת השיקול התכנוני בקידום התכנית הנדונה.

ז. לטענה כי התכנית נכנעת לעבריינות בנייה מאחר ומעיון בתמלילי הדיונים משתמע מדבריו של אדריכל העיר דאז מר ארז טל, כי בעלי הקרקע פוגעים במכוון במימוש התכנון על ידי ביצוע עברות בנייה, כדוגמת שלטים בשטח השצ"פ ומשכך סבר כי יש לתת להם תכנית משביחה כדי לרצותם, וכי עבירות הבנייה אינן מצריכות תכנית חדשה אלא פעולות אכיפה - **לדחות את ההתנגדות.**  
ראה מענה לסעיף 2.1.

ח. לטענה כי אין מקום לאשר בינוי בשער הכניסה לפארק מבלי שהפארק עצמו אינו משמש את הציבור - **לדחות את ההתנגדות.**

הבינוי בדופן הפארק נקבע כבר בתכנית רש/1077. כ"כ ראה סעיף יד' לעיקרי ההחלטה.

ט. לטענה כי התכנית סותרת את תמ"מ 5 שקובעת כי השטח שעליו חלה התכנית הינו שטח לפארק עירוני ראשי המייצר רצף ירוק בין הפארק המטרופוליני מדרום לכביש 5 לבין הפארק העירוני מצפון לכביש 5 וממערב לרחוב סוקולוב. גם במקרה של ספק באשר לסימון על גבי תשריט התמ"מ, צריכה התכנית להתפרש כך שהשטח עליו חלה התכנית מצוי כולו בייעוד פארק עירוני ראשי וזאת מאחר שאין שום הגיון תכנוני לקבוע מגרעת מגורים בשטח זה, שכן היא תהווה חיץ חוסם לפארק. לאור האמור, הטענה לפיה שטח התכנית הינו ייעוד "עירוני בדגש מגורים" אינה סבירה, מאחר ואין זה סביר שהתמ"מ אפשרה לקבוע בינוי מסיבי בייעוד זה, במיקום האמור - **לדחות את ההתנגדות.**  
בחינה קודמת של היחס בין תמ"מ 5 לתכנית המוצעת, שנעשתה במסגרת שמיעת ההתנגדויות בתכנית רש/1077 העלתה כי צפונית לשטח המסומן בייעוד פארק עירוני ראשי ומדרום לדרך" הראשונים " מסומנת רצועה בייעוד אזור עירוני בדגש מגורים ושטח התכנית חופף בעיקרו לשטח זה, למעט רצועה קטנה של פארק שהתכנית מקצה במערב תחום התכנית. החלטה זו כבר התקבלה במסגרת תכנית רש/1077 אשר קבעה שטח זה כשטח מסחרי ובהתאם היא מהווה מעשה עשוי ולא ניתן כעת לטעון כנגד ההחלטה שכבר התקבלה בתכנית מאושרת משנת 2013.

י. לטענה כי ביסוד התכנית עומדת תכנית פיצויית ולא קניינית, מאחר והתכנית קובעת פיצוי כספי עבור הפקעות, וכי במהלך הדיונים בוועדה המחוזית הוצהר מספר פעמים כי התכנית מקודמת כתחליף לתשלום פיצויי הפקעה שבהם נדרשת העירייה. בנוסף התכנית מבקשת לשנות מין היסוד הסדרה של חטיבת קרקע שנעשתה רק לפני מספר שנים בתכנית מאושרת שאין שום מניעה למימושה ולפיכך המניע היחידי לתכנית החדשה הוא פיצוי - **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה בחנה את התכנית בהסתכלות תכנונית בלבד ראה סעיף ג' לעיקרי ההחלטה.

יא. לטענה כי השינוי התכנוני לדרך ושצ"פ כבר נעשה והמועד להגשת תביעות פיצויים לפי סעיף 197 עבר ולאור זאת היקף הפיצויים הצטמצם, ולכן במקרה זה עלויות הפיצויים אינם מהווים נטל על הקופה הציבורית ולכן אין הצדקה להכנת תכנית ככלי לפיצוי - **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית אינה תכנית פיצויית. ראה סעיף ג' לעיקרי ההחלטה.

יב. לטענה כי אין הצדקה לשינוי מדיניות הוועדה המחוזית ביחס לשטחים המבונים בצמוד לפארק וככל שהוועדה המחוזית סברה כי יש לאשר מגורים בשטח התכנית, היה עליה לעשות זאת במסגרת תכנית רש/1077 ולא בשיטת הסלמי על ידי הכנה של תכנית נוספת. בניגוד לכך, במסגרת הליך הטיפול בהתנגדויות בתכנית רש/1077 שהתאשרה בשנת 2013, קבעה הוועדה המחוזית שיש לצמצם משמעותית את הבינוי בתחום התכנית כך שיתאפשר לשימושים תומכי פארק בלבד. שינוי עמדתה של הוועדה המחוזית ביחס להיקף הבינוי והשימושים המותרים וטווח הזמן הקצר ביחס לאישורה של תכנית

**מסמך החלטות מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1308  
שהתקיימה בתאריך 20.5.19 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

רש/1077 מחייבים נימוקים מתאימים המצדיקים שינוי תכנוני שכזה וכי הצורך בתוספת יח"ד אינה מהווה נימוק מספק לשינוי תכנוני כה דרמטי בטווח זמן כה קצר ביחס לתכנית המאושרת רש/1077 - **לדחות את ההתנגדות.**

הפקדת התכנית במתכונתה הנוכחית הינה משנת 2018 קרי חמש שנים לאחר אישורה של רש/1077. חלוף הזמן יצר אפשרות לבחינה מחדש של המאפיינים והצרכים הנדרשים בתא השטח נשוא התכנית והאופן שבו יש לקדם את התוכנית, בהמשך לתכנית רש/1077 ובהחלטות שהתקבלו לגביה. הוועדה בחנה את התכנון וסברה כמפורט לעיל שהוא ראוי וזהו תיקון ראוי ביחס להחלטה הקודמת שהתקבלה בתכנית.

יג. לטענה כי תכנית רש/1077 התאשרה רק לאחרונה, וכי התכנית הנוכחית הופקדה עד טרם מימושה של תכנית רש/1077 ולכן לא ניתן לטעון שהתכנית כשלה. בנוסף, תכנית רש/1077 הינה תכנית מיטבה המשנה שטח חקלאי למסחר אשר קודמה בשיתוף פעולה עם היום ולא ניתן לטעון שאינה כלכלית וכי לאור האמור לעיל, נראה כי בבסיס התכנית הנדונה עומדים שיקולי פיצוי ולא אינטרסים ציבוריים או תכנוניים - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה סעיפים 2 וב' ו-ג' לעיקרי ההחלטה.

יד. לטענה כי אין הגיון בטענת ועדת המשנה לעררים כי יש לשנות את התכנית המאושרת מאחר ואיננה כוללת יח"ד ולכן שינוי התכנית מתאפשר מאחר והתכנית החדשה מציעה תוספת של יח"ד. וכי לטענה זו אין בסיס משפטי והיא מעמידה בסימן שאלה תכנית קיימות, וראוי שתתקבל בחקיקה ראשית - **לדחות את ההתנגדות.**

ועדה זו אינה גוף ערר על החלטות המועצה הארצית. מהחלטת המועצה הארצית עולה כי היא סברה בין השאר, שהוועדה המחוזית לא נימקה מדוע אין לקבוע בינוי במקום המיועד לכך לפי התמ"מ וכי הנימוקים שניתנו על ידי הוועדה המחוזית סותרים עמדה אחרת שהוצגה למועצה ארצית על ידי הוועדה המחוזית בעניין תכנית השתל.

טו. לטענה כי המענה ליח"ד קטנות יינתן בתכנית המתאר המקודמת ובתכניות גדולות אחרות, וכי בתכנית זו המוסיפה מספר קטן של יחידות דיור, אינה פותרת את מצוקת הדיור ואין בה הצדקה תכנונית לשינוי תכנית מאושרת - **לדחות את ההתנגדות.**  
ראה סעיף ד' לעיקרי ההחלטה.

טז. לטענה כי תוספת יח"ד צריכה להבחן בראייה כלל ארצית רחבה ולא בנקודת מבט אזורית. ובמקרה זה קיימות יוזמות תכנוניות רבות ורחבות היקף המוסיפות מספר רב של יחידות דיור ולכן אין להתייחס לתכנית המוסיפה 66 יחידות דיור, כתכנית משפיעה ברמה הארצית - **לדחות את ההתנגדות.**  
ראה סעיף ד' לעיקרי ההחלטה.

יז. לטענה כי תכנון הבינוי קודם לתכנון הפארק, יוביל לכך שהפארק יתוכנן בהתאם לבינוי ויאלץ להתאים אליו ולא להפך, וכי תנאי להפקדת התכנית הבאה צריך להיות יהיה תכנון מקביל לפארק וקביעת שלביות שתבטיח את יישומו - **לדחות את ההתנגדות.**  
ראה סעיף יד' לעיקרי ההחלטה.

יח. לטענה כי תקני החניה הנמוכים אינם מספקים את צרכיהם של דיירי הפרויקט, כל שכן עבור המבקרים העתידיים בפארק, וכי מצוקת החניה צפויה לזלוג גם לרחובות הסמוכים לשטח התכנית, הסובלים כבר היום ממצוקת חנייה וכי מקומות החנייה המיועדים לשימושים אחרים ייתפסו על ידי דיירי הפרוייקט - **לדחות את ההתנגדות.**  
ראה מענה לסעיף 2.א ובנוסף סעיף טו' לעיקרי ההחלטה.

יט. לטענה כי לא ניתן להסתמך כי חנייה לשטח הציבורי תהיה לאורכה של דרך הראשונים, שכן מדובר בדרך ראשית עמוסה שאינה יכולה להכיל חניות לבאי הפארק והוצאת הדרך מתחום התכנית אינה אפשרית בגלל הפונקציות הקיימות בה - **לדחות את ההתנגדות.**  
הוצאת תחום הדרך משטח התכנית אינה מבטלת את מקומות החניה לאורכה של הדרך. בנוסף, ראה סעיף ז' בעיקרי ההחלטה לעניין ביטול פתרונות הפריקה והטעינה על דרך הראשונים והקצאתן בתת הקרקע והגדלת קומות המרתף ל-3 קומות וסעיף טו לעניין תקני החנייה, והסמיכות לצירי תחבורה ציבורית.

**מסמך החלטות מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1308  
שהתקיימה בתאריך 20.5.19 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

כ. לטענה כי כתוצאה מתקני החניה הנמוכים ומצוקת החנייה הצפויה, יידרשו התקנת מקומות חניה בתוך הפארק, דבר שיוביל לצמצום שטחו של הפארק והגדלת עלויות הפיתוח שלו לטובת מתן המענה למצוקת החנייה שיצרה התכנית הנוכחית - **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית הנידונה מסדירה את פתרונות חנייה בתחומה, ואין צורך בפארק העתידי לספק את המענה עבור סוגיה זו.

כא. לטענה כי בתכנית קיימים ליקויים תחבורתיים כדוגמת סימון אזור פריקה וטעינה על רחוב ראשונים, סתירה בין רוחב מדרכה המוצע בתכנית (1.5 מ') להנחיות המרחביות לקולונדות לפיהן נדרש רוחב של 4 מ' וסתירה מעקרונות תכנון שבילי אופניים וקטיעה של השביל הקיים העובר בקרבתה. בנוסף, מיקום המגורים על דרך כה מרכזית תביא לפגיעה ברציפות התנועה ברחוב הראשונים ובפרט בשעות השיא בזמן היציאה והחזרה מהעבודה - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

רחוב הראשונים הינו מבונה ברובו, והעוצמות המתווספות לו במסגרת תכנית זו אינן צפויות לפגוע ברציפות התנועה ברחוב במצב הקיים. יחד עם זאת, קובעת הוועדה כי יש להרחיב את קו הבניין לחזית, ובכך להסדיר את שביל האופניים הקיים. ראה סעיף ז' לעיקרי ההחלטה בעניין פתרונות הפריקה והטעינה וסעיף יא' לעיקרי ההחלטה בעניין הרחבת קו הבניין.

כב. לטענה כי התכנית אינה מתייחסת לנושאים מהותיים כגון כניסות ויציאות לחניונים והשתלבות במערכת התנועה הקיימת ומשאירה נושאים אלו לטיפול במסגרת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי שתאושר בוועדה המקומית ולא ניתן יהיה להתנגד לה - **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית כוללת נספח תנועה המתייחס לנושאים אלו וזהו נספח מנחה. התכנית מאפשרת גמישות הנובעת מהצרכים של התכנון לביצוע המתקיים במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, המהווה תנאי להיתר הבניה.

כג. לטענה כי במצב הקיים, תא השטח המיועד לפארק העירוני מבונה מכל צדדיו מלבד הכניסה הצפונית על דרך ראשונים. התכנית המופקדת מציעה בינוי מסיבי החוסם את הגישה לפארק גם מכיוון זה, והופך אותו למסוגר ובלתי נגיש מכל צדדיו. לצורך הנגשת הפארק, התכנית מציעה שבילי גישה בתחומי הבינוי המהווים כניסות צרות לפארק שאמור להיות מוקד משיכה לתושבי העיר והאזור, פתרון זה אינו ראוי מאחר ומותיר את הפארק חסום לציבור ונראה כי אינו יעמוד בקיבולת התנועה לפארק - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה סעיף יג' ו-י"ד לעיקרי ההחלטה

כד. לטענה כי הפארק והמגורים הינה יחידה תכנונית אחת, ולכן לא ניתן לתכנן את הבינוי בכניסה לפארק ולהבטיח את השתלבותו בפארק העירוני, ללא תכנון הפארק עצמו וכי שער הכניסה לעיר ראוי שיכלול תכנון רחב של כל היחידה התכנונית המרכיבה אותו - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה סעיף יד' לעיקרי ההחלטה.

כה. לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי שינוי בגובה הבינוי יהווה סטייה ניכרת לאור זאת שאחת ממטרותיה של התכנית היא "יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה שער לעיר רמת השרון" ובפרט לנוכח העובדה כי לוועדה המקומית יש אינטרס לאישור ההקלה, בשל רצונה לפצות את היזם - **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה לא רואה מניעה לפעול בהתאם להוראות החוק בנושא זה.

כו. לטענה כי למרות שבהוראות התכנית מפורט כי התכנית תספק אייקון אדריכלי, אין לכך התייחסות נוספת בתכנית ולפיכך הטיפול בנושא נדחה לשלב ההיתר ולכן יש להגדיר את מאפייני הבינוי כבר בשלב התכנית - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

סעיף 4.1 ד. (2) המתייחס לנתינת דגש לפתרון יוצא דופן- אייקון אדריכלי בשלב היתר הבנייה, יימחק מההוראות התכנית. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם.

כז. לטענה כי אופי הבינוי הוא מרכיב מרכזי בתכנית וראוי שיעשה בהליך שיתוף ציבור, אך בפועל הטיפול בו נותר לשלב היתר הבניה - **לדחות את ההתנגדות.**



**מסמך החלטות מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1308  
שהתקיימה בתאריך 20.5.19 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- החובה בשמיעת הציבור על פי חוק הינה בשלב ההתנגדויות. יודגש כי התוכנית קובעת מספר עקרונות בינוי מרכזיים ומהותיים לאופייה הייחודי של התכנית, כגון אופי הבינוי המדורג והרחקתו משכונת המגורים ממזרח, הוראות בדבר המעברים הנדרשים ליצירת הקישוריות בין הרחוב לפארק, אופי פיתוח השצ"פ וכד', כך שנושאים אלו מטופלים בשלב התוכנית ואינם נותרים לשלב ההיתר. בנוסף הבינוי מונחה על ידי ההנחיות המרחביות כך שהגמישות ביחס לבינוי היא מינורית ביותר ותואמת את הוראות החוק.
- כח. לטענה כי הנימוק היחיד שנמצא רלוונטי להצדקת התכנית על ידי ועדת המשנה לעררים הוא הצורך בדיור בר השגה אך למרות זאת, לא הובטחו תנאים לצורך הבטחת המענה לצורך זה ובפרט לאור הבעלות הפרטית על הקרקע אשר מקשה על פיקוח והבטחת הפרוייקט כבר השגה, וזאת בנוסף למיקומו האטרקטיבי של הפרוייקט על קרקע יקרה בכניסה לעיר ובצמוד לפארק. בנוסף התכנית אינה מסדירה היבטים בסיסים הנדרשים להבטחת דיור בר השגה, ואינה עומדת בתנאי התוספת השישית לחוק לעניין דיור בר השגה - **לדחות את ההתנגדות.**
- קיים מגוון של סוגי דיור הנותנים מענה כדיור שועדה זו רואה בו ערך, דיור לסטודנטים, דיור להשכרה, דירות קטנות וכדומה. במסגרת תכנית זו ראתה הוועדה לקבוע מהו הדיור המתאים לאזור זה ולא ראתה להחיל את התוספת השישית, דבר היוצר גיוון ומתאים למיקום הספציפי של התכנית. בנוסף נקבעו הוראות להבטחת השימוש. יובהר כי כפי שנקבע בוועדת משנה לעררים בעניין מילמן, תכנית מוגבלת בנושאים אותם היא מסדירה. יובהר כי על הוועדה המקומית לבצע אכיפה בהתאם להוראות הדין וכי מרבית האכיפה של ועדות מקומיות מבוצעת ביחס לשטח פרטי. בנוסף ראה סעיף ד' לעיקרי ההחלטה.
- כט. לטענה כי מאפייני התכנית והעובדה כי היא כוללת דירות קטנות וחללי תעסוקה שיובילו לריבוי בעלים, שוכרים ומשתמשים, מעלים את הסיכוי להיווצרות הזנחה וסלאמס, וכי על התכנית לקבוע הוראות לתחזוקה נאותה של המתחם, ובפרט לאור מיקומו המרכזי ותפקידו כשער הכניסה לעיר. בנוסף יש לבחון את עלויות מערך התחזוקה הנדרש ולוודא שאינו פוגע בקהל היעד של התכנית - **לדחות את ההתנגדות.**
- בהוראות התכנית נקבעו תנאים להפעלה הכוללים התחייבות להקמת חברת ניהול אשר תנהל את כלל הפרוייקט בשלמותו, על כל שימושיו וכי תנאי למתן טופס 4 הבטחת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין. בנוסף ראה סעיף ד' לעיקרי ההחלטה.
- ל. לטענה כי הפרוייקט חוסם את הכניסה לעיר ואת הרצף המטרופוליני הירוק מדרום לכביש 5 ועד דרך הראשונים, ותלוש מסביבו שמתאפיינת ברובה בבניה נמוכה עד גובה מקסימלי של 4 קומות - **לדחות את ההתנגדות.**
- הבינוי בדופן הפארק אושר במסגרת תכנית רש/1077 והוא איננו תולדה של התכנון המוצע בתכנית הנידונה. משכך, התכנית הנידונה אינה מהווה פגיעה כאמור. בנוסף, ראה סעיף יג' לעיקרי ההחלטה לעניין אופי הבינוי ביחס לסביבתו.
- לא. לטענה כי נפל פגם בהליך הדיונים בתכנית בוועדה המקומית, שכן הוועדה שדנה, דנה בהמלצה על הפקדת התכנית ובשמיעת ההתנגדויות לתכנית היא הוועדה המקומית, בעוד שבפועל ההליך הפורמלי קובע כי הדיון צריך להתבצע בראשונה בוועדת המשנה, וכי אי קיום הדיון בוועדת המשנה מונע מחברי הוועדה המקומית להגיש ערר ולקיים דיון במליאת הוועדה - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- על פי הוראות החוק, לוועדה המחוזית צריך שתוגש חוות דעת הוועדה המקומית וכך נעשה, ובכל מקרה הסמכות בעניין זה נתונה לוועדה המחוזית אשר קיבלה את ההחלטות ביחס לתכנית זו.
- יחד עם זאת, קובעת הוועדה כי נוכח העובדה שמדובר בהליך איחוד וחלוקה בהסכמה, שהינו הליך הסכמי, תנאי למתן תוקף יהיה אישור הוועדה המקומית ואישור שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

**3. התנגדות עורך התכנית אדר' אורי מזור בשם מגיש התכנית מר שלמה אליהו:**

- א. לטענה בדבר תמהיל הדירות וגודל דירות מקסימלי המוצע בתכנית. מבוקש לבטל את ההוראה הקובעת כי חריגה משטח דירה מקסימלי של 75 מ"ר תהווה סטייה ניכרת,

**מסמך החלטות משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1308  
שהתקיימה בתאריך 20.5.19 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- לצורך שמירת הגמישות בתכנון לעת הוצאת היתרי בנייה לטובת תכנון מיטבי של הדירות ויצירת תמהיל מגוון של דירות הכולל גם דירות גדולות תוך שמירה על מרבית הדירות כקטנות - **לדחות את ההתנגדות.**
- קביעה זו הינה בהמשך להחלטת ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית. הועדה סבורה כי תמהיל הדירות המוצע בתכנית, המאפשר דירות קטנות בלבד, מהווה מרכיב מרכזי באופייה הייחודי של התכנית, ואין להשאיר לגביו גמישות לשלב הוצאת היתר הבנייה. בנוסף ראו סעיף ד לעיקרי ההחלטה.
- ב. לטענה כי יש לקבוע שימוש מוגדר לשטחי הציבור בתכנית לטובת כיתה חקלאית, או לחלופין לקבוע בהוראות התכנית כי השימושים המותרים בשטחי הציבור יהיו כאלו שאינם מהווים מטרד למגורים - **לדחות את ההתנגדות.**
- התכנית המופקדת מאפשרת שימושים לטובת חברה, קהילה ורווחה בשטחי הציבור המוקצים בה. שימושים אלו הינם שימושים התואמים את אופי התכנית וסביבתה ואת הצרכים הנדרשים למבנה מהסוג המוצע בתכנית.
- ג. לטענה כי יש לשנות את ההוראה בדבר מספר קומות המרתף המתירה שתי קומות מרתף ולאפשר שלוש קומות מרתף, לצורך השארת הגמישות בתכנון לעת הוצאת ההיתרים, תוך מיצוי הזכויות באופן המיטבי ולצורך עמידה בדרישות החניה, כמו גם לתת מענה למערכות הבניין השונות - **לקבל את ההתנגדות.**
- ראה סעיף ז' בעיקרי הדברים.
- ד. לטענה כי יש לשנות את ההוראה בדבר גובה המילוי מעל תקרת החניונים לצורך נטיעת צמחייה על מצע מנותק (סעיף 4.1.2 ב.8) ולהכילה רק על שטח התקרה המצוי בסמיכות לשצ"פ מאחר ורוב השטח אמור להיות בנוי בקו בניין אפס, ולכן ההוראה אינה ברת יישום - **לדחות את ההתנגדות.**
- סעיף 8ב.4.1.2 בהוראות התכנית אינו מגדיר את מיקום נטיעת הצמחייה ולכן אין להגבילו במסגרת זו. בנוסף, קו הבניין הקדמי הורחב ל 3 מ' כך שהוראה זו ישימה גם בחזית המבנה.
- ה. לטענה כי ההוראה הקובעת שחניות האופניים יהיו בתת הקרקע הינה בעייתית מאחר והופכת את החניות ללא נגישות, מה שיוביל לכך שלא ינוצלו באופן מיטבי ע"י כלל ציבור המשתמשים - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- ראה סעיף ט' לעיקרי ההחלטה לעניין הגמישות במיקום חניית האופניים לעת הוצאת היתר בנייה.
- ו. מבוקש לקבוע כי החניון התת קרקעי לאופניים ישמש את דירות המגורים בפרויקט בלבד ומספר החניות לאופניים יהיו בהתאם לתקן התקף. לחלופין מבוקש לקבוע כי מקומות החנייה יכללו גם את מקומות החניה לאופניים הנדרשים לפי התקן עבור הדיירים. חלופה נוספת היא ביטול הדרישה להתקנת 150 מקומות חניה לאופניים, ובכל מקרה לקבוע התניה כי מקומות החניה הציבוריים תהיה מחויבת רק לעת פתיחת הפארק - **לדחות את ההתנגדות.**
- אופניים הינם אמצעי התחבורה הנקי והזול ביותר הקיים כיום לטווחי נסיעה בינוניים. סמיכות התכנית לצירי תנועה ראשיים, לציר האופני-דן על רחוב הראשונים ולפארק העירוני בעתיד מחייבת הקצאה נאותה של מקומות חנייה לאופניים לעידוד השימוש באמצעי תחבורה זה, ובפרט לאור עירוב השימושים ואופי הדירות המוצע בתכנית הנוכחית, וללא קשר לפתיחת הפארק בעתיד. בנוסף, ראה סעיף ט' לעיקרי ההחלטה לעניין מיקום חניית האופניים.
- ז. לטענה כי יש להשיב זכויות הבניה בשצ"פ בהיקף של 50 מ"ר לטובת תחנת מידע עירונית להולכי רגל ורוכבי אופניים כפי שנקבע בתכנית התקפות רש/1077 ו-רש/210/א - **לקבל את ההתנגדות.**
- תותר בנייה בהיקף של עד 50 מ"ר בשצ"פ לטובת תחנת מידע עירונית. שימושים מסחריים בשצ"פ יהוו סטייה ניכרת.

**מסמך החלטות משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1308  
שהתקיימה בתאריך 20.5.19 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

ח. לטענה כי יש לתקן טעות סופר בסעיף 4.1 ד.3 : בהוראות התוכנית המופקדת נקבע כי " רוחב המעבר לא יפחת מ- 3 מ' וגובהו יהיה זהה לגובה קומת הקרקע ובכל אופן לא יפחת מ- 4 מ'. על המעבר יחולו הוראות סעיף 6.2 (זיקת הנאה)" - **לקבל את ההתנגדות.**  
סעיף 1.4 ד.3 יתוקן באופן הבא : במפלס הקרקע יתוכנן מעבר נגיש להולכי רגל בכיוון צפון-דרום, אשר יאפשר מעבר בין רחוב הראשונים אל השטח הפתוח מדרום. רוחב המעבר לא יפחת מ- 4 מ' וגובהו יהיה זהה לגובה קומת הקרקע. על המעבר יחולו הוראות סעיף 6.2 (זיקת הנאה).

ט. לטענה כי יש לתקן טעות סופר בסעיף 4.1.2 א.4 : " בקומת הקרקע יותרו שימושי מסחר, שטח לצרכי ציבור ושטחים משותפים לרווחת הדיירים " ולהוסיף כי השימושים יותרו בקומת הקרקע והגלריה - **לקבל את ההתנגדות.**  
יש לתקן את הסעיף כך שיירשם בקומת הקרקע וקומת הגלריה יותרו שימושי מסחר, שטח לצרכי ציבור ושטחים משותפים לרווחת הדיירים.  
מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם.

**4. התנגדות אדר' עירית טלמור - מהנדסת העיר רמת השרון:**

א. לטענה כי יש להשיב זכויות הבניה בשצ"פ בהיקף של 50 מ"ר לטובת תחנת מידע עירונית להולכי רגל ורוכבי אופניים כפי שנקבע בתכנית רש/1077 אשר קבעה את ייעודי הקרקע וזכויות הבנייה לשטח המסחרי ולשצ"פ ובמסגרתה נקבעו זכויות של 50 מ"ר בשצ"פ לטובת תחנת מידע עירונית להולכי רגל ורוכבי אופניים. התכנית המופקדת 553-0344051 אסרה בינוי בשצ"פ ובכך ביטלה זכויות אלו. מבוקש להתיר בנייה בשצ"פ כפי שנקבע בתכנית הראשית - **לקבל את ההתנגדות.**  
ראה סעיף י' בעיקרי ההחלטה. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

ב. לטענה כי יש לשנות את מיקום שטחי הציבור ולקבוע כי שטחי הציבור יינתנו במפלס אחד בקומת הקרקע ובזיקה לשטח הפתוח ולא יפוצלו בין קומת הקרקע והגלריה כפי שנקבע בתכנית המופקדת - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**  
ראה סעיף ח' לעיקרי ההחלטה לעניין מיקום שטחי הציבור וסמיכותם לשצ"פ בכדי לאפשר גישה נוחה לציבור והפרדה בין השטח הציבורי והפרטי.

ג. לטענה כי יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי למתן תוקף יהיה פינוי לאלתר של שטחי השצ"פ, הדרכים והשטחים הציבוריים מכל חפץ, לרבות שלטים, על ידי יזם התכנית או מי מטעמו - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**  
הוראות התכנית יתוקנו כך שתנאי להיתר יהיה פינוי לאלתר של שטחי השצ"פ, הדרכים והשטחים הציבוריים מכל חפץ, לרבות שלטים.

ד. לטענה כי יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי למתן תוקף יהיה חתימת יזם התכנית על כתב שיפוי וויתור על תביעות - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**  
השינויים המוצעים בתכנית הינם משמעותיים ביחס לייעודו הקודם של השטח ולפיכך קיימת הצדקה לחתימה על כתב שיפוי. הוראה זו אכן כלולה בהוראות התוכנית אך לא נקבע לה מועד. בהתאם לזאת, הועדה קובעת כי תנאי למתן תוקף יהיה חתימת היזם על כתב שיפוי. סעיף 6.13 יוסר מהוראות התכנית.

**לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.**

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