

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 963
שהתקיימה בתאריך 23.7.07 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- א. הוועדה המקומית תפרסם הודעה לפי סעיף 106 ב' לחוק התו"ב ותודיע על השינוי כאמור לכל מי שעלול להיפגע מהשינוי האמור.
- ב. הוועדה המקומית תיתן הודעות אישיות לדיירי הבניינים שבתחום התכנית, למתנגדים, ולדיירי הבניינים במגרשים 571, 291, 597, 596, 665, 594.
- ג. כמו כן תישלח הודעה לכל המתנגדים שהגישו את התנגדותם לתכנית.
- ד. ההודעה כאמור תפורסם גם בדרך שמפרסמים הודעה בדבר הפקדת תכנית (למעט הודעה ברשומות).
- ה. כל מי שסבור כי הוא עלול להיפגע מהשינוי המוצע רשאי להעביר טענותיו בכתב תוך 60 יום מהפרסום בעיתון אל הוועדה המחוזית עם העתק לוועדה המקומית.

14. טרם משלוח ההודעות תכין הוועדה המקומית מסמכים מתוקנים (הוראות, תשריט, נספח בינוי, נספח תחבורה) אשר יכללו את השינויים המוצעים לעיל. מסמכים אלה יעמדו לעיון הציבור, לאחר אישורם ע"י לשכת התכנון, במשרדי הוועדה המחוזית והמקומית. במידה ולא יוצגו מסמכים מתוקנים כאמור בתוך 45 יום מיום קבלת ההודעה על החלטה דלעיל, תשוב הוועדה ותדון בתכנית בדיון פנימי.

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית בב/708: מגורים ותעסוקה

הוחלט:

לשוב ולדון בדיון פנימי.

מרחב תכנון מקומי רמת השרון

תכנית רש/1/763: "רצועת הנופש"

הוחלט:

מדובר בתכנית הממוקמת בחלקה הדרומי של העיר רמת השרון על חטיבת קרקע בשטח של 3,280 דונם הנמצאת מדרום לכביש 5, ממזרח לדרך 20 (נתיבי איילון), ממערב לכביש מסי 4 (מחלף מורשה) ומצפון לשכונות הצפוניות של העיר תל-אביב, לבית העלמין קריית שאול ולשכונת נוה גן של רמת השרון. בלב התוכנית מצוי הכפר הירוק ומחלף הכפר הירוק.

על פי התוכנית הקיימות מיועד השטח ברובו לשימוש חקלאי כאשר מצויים מתחמים שונים שייעודם שטחי ספורט, הכפר הירוק, דרכים וכו'. על פי תמ"מ 5 שהופקדה, מיועד השטח בעיקרו לשילוב של פארק מטרופוליני ומגורים, תוך קביעת עורק תנועה מטרופוליני, ממערב למזרח שמצפון לו לכל אורכו ציר ירוק ראשי (להלן: "דרך הנופש"), וכן עורק מטרופוליני נוסף מצפון לדרום בחלקה המערבי של התוכנית (להלן: "העוקף המערבי"). תמ"מ 2/5 (שהוחלט לתת לה תוקף) חלה על חלקה המזרחי של התוכנית וקובעת את השטח שמדרום לדרך הנופש – למגורים, ואת השטח שמצפון לדרך הנופש ועד לכביש 5, לפנאי נופש וספורט.

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 963
שהתקיימה בתאריך 23.7.07 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

התוכנית הינה תוכנית מתארית, הקובעת את ייעודי הקרקע בתחומה. התוכנית מאפשרת סף צליון של 6,100 יחידות דיור. בחלקה המזרחי של התוכנית מיועד השטח שמדרום לדרך הנופש למגורים, מצפון לדרך הנופש מיועד השטח לשטח ציבורי פתוח ולפנאי נופש וספורט. בחלקה המרכזי של התוכנית, ממערב לדרך משה סנה נקבע ייעוד של כפר נוער ללימודי חקלאות וסביבה, וחלק מהשטח נשאר בייעוד חקלאי. בחלקה הדרום מערבי של התוכנית, מדרום לדרך הנופש וממערב לעוקף המערבי נקבעו ייעודים למגורים ומצפון להם שטח ציבורי פתוח עם הוראות המאפשרות בחלקו עיבוד חקלאי.

במהלך הכנת התוכנית הוקמה ע"י הוועדה המחוזית ועדה מקצועית לצורך קביעת עקרונות התכנון וקבלת החלטות לגבי נושאים מהותיים בתכנית. התוכנית תוכננה מתוך ראייה כוללת של צרכי המחוז כולו תוך התייחסות והתאמה למדיניות התכנון של המחוז הבאה לידי ביטוי בהוראות תמ"מ 5 ותמ"מ 2/5. השלד הציבורי המרכזי של התוכנית כולל את עיגונו של הפארק המטרופוליני והציר הירוק שמצפון לדרך הנופש שחוצה את התוכנית ממזרח למערב, ואת שתי הדרכים החדשות – דרך הנופש והעוקף המערבי. הפארק המטרופוליני מהווה מרכיב חשוב במכלול השטחים הירוקים במחוז ומהווה השלמה לפארק המטרופוליני הדרומי (פארק איילון) ולפארק המטרופוליני המרכזי (פארק הירקון). בנוסף רצועת הפארק מהווה זרוע חיבור חשובה אל הפארק החופי. התוכנית מעגנת ומבססת את מעמדו של הכפר הירוק כמוסד לחינוך חקלאי כמצוי בתמ"מ 5 תוך שהיא מאפשרת את המשך עיבוד השטחים החקלאיים על ידי המוסד רשימו אופיו המיוחד. כמו כן מאפשרת התוכנית בינוי בעתודות הקרקע מהאחרונות הנמצאות במחוז, תוך קביעת איוון ראוי בין היקף השטחים הפתוחים להיקף השטחים לפיתוח עירוני.

התוכנית פורסמה להפקדה באוגוסט 2006. לתוכנית הוגשו כ- 38 התנגדויות חלקן על ידי בעלי זכויות בתוך תחום התוכנית, חלקן על ידי דיירים המתגוררים בסמיכות לתוכנית וכן התנגדויות של בעלי עניין שונים (כגון גורמי תשתיות) ושל מהנדס העיר ת"א. ההתנגדויות התייחסו למספר נושאים:

1. סתירה למדיניות תכנון ותוכניות ארציות ומחוזיות;
2. גבולות ושייך מוניציפאלי;
3. צפיפות בינוי, שטחי ציבור וטענות תכנוניות;
4. תחבורה;
5. סביבה;
6. תשתיות;
7. בעלי זכויות ואיחוד וחלוקה;
8. הכפר הירוק;

לאחר שמיעת ההתנגדויות והתייחסות אליהן קובעת הוועדה לתת תוקף לתוכנית מתוקנת בכפוף לשינויים הנובעים מקבלת ההתנגדויות אשר יפורטו להלן, ובהתאם לעקרונות הבאים:

- א. מספר יחידות הדיור בתכנית 6,100, יוגדר כסף עליון המותנה בפתרונות ותחבורה, מצאי לצרכי ציבור ובתכנון המפורט.
- ב. תישמר רצועת שצ"פ ברוחב של 20 מ' בגבולה הדרומי של התוכנית עם העיר תל אביב. בנוסף, הבניה הגובלת בתל אביב, תותאם מבחינת גובה המבנים ואופי הבניה לבינוי הגובל בה. הבניה המוצעת למגורים הגובלת בשכונת "צהלה" תבוטל ובמקומה ייקבע השטח לשצ"פ ומבני ציבור אשר יוצמדו ככל הניתן לדרך הנופש (ובהתאם למפורט בהחלטה בסעיף 3.1 לעיל).

להלן התייחסות הוועדה להתנגדויות והחלטתה בהן:

1. סתירה למדיניות תכנון ותוכניות ארציות ומחוזיות

- 1.1. לטענה כי התוכנית סותרת את תמ"מ 5 - לדחות את ההתנגדות. התוכנית תואמת את מגמות התמ"מ באזור זה בקביעת רצועת פארק, הציר הירוק, מוסד לחינוך חקלאי, דרכים מטרופוליטניות, מגורים וכיו"ב. במקומות בהן קיימות סתירות עם מסמכי תמ"מ 5 המופקדת נעשתה פנייה מצד הוועדה המחוזית אל המועצה הארצית בבקשה לתיקון, וזאת בהתאם למדיניות התכנונית של הוועדה המחוזית. התוכנית אושרה ע"י הולקחש"פ אשר התייחסה להתאמת התוכנית לתמ"מ 5.
- 1.2. לטענה כי התוכנית סותרת את תמ"מ 2/5 לעניין היקפי הבניה המיועדים באזור לפנאי נופש וספורט והשצ"פ המטרופוליני- לדחות את ההתנגדות.

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 963
שהתקיימה בתאריך 23.7.07 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

התכנית תואמת את תמ"מ 2/5. תכנית תמ"מ 2/5 הינה תכנית מתאר מחוזית חלקית הקובעת את השטח כולו כשטח לפנאי נופש וספורט וכן קובעת זכויות בניה מסך השטח ביעוד זה בתמ"מ. בהתאם למעמדה כתכנית מתאר מחוזית, אין התמ"מ קובעת את מיקומם המדויק של הזכויות. לפיכך, כיאה לתכנית מתאר מקומית-תכנית רש/763/1 קובעת באופן מפורט יותר את מיקומם של ייעודים אלו בתחום ייעוד פנאי נופש וספורט כמסומן בתמ"מ 2/5.

1.3. לטענה כי התכנית סותרת את תמ"מ א/23 הקובעת כי שינוי תוואי הרק"ל יהיה באמצעות תמ"מ - **לדחות את ההתנגדות.**

1.3.1. לנושא הקו לאורך דרך הנופש- התכנית אינה מציעה שינוי לתוואי הרק"ל לתמ"מ 23 א' היות והתמ"מ אינה חלה על דרך רצועת הנופש. בנוסף התכנית אינה קובעת תוואי מסילה חדש אלא שומרת מרחב פסי כאופציה עתידית לתוואי מסילה.

1.3.2. קטע הקו הירוק המופיע בדרום מזרח התכנית- לפי תכנית האב החדשה שבהכנה ע"י נת"ע. התוואי שבתחום תכנית רש/763/1 יגרע. עוד יצוין בעניין זה כי כל עוד התוואי מופיע בתמ"מ 23 א', אין מיקומו סותר את הייעודים המוצעים מהטעם, שהשצ"פ הקיים בתוכנית מאפשר שמירת רצועה לתכנון לצורך הרק"ל.

1.4. לטענה כי התכנית מכתיבה תכנון מחוזי באמצעות תכנון מקומי וכי התכנית מבוססת על תכניות לא סטטוטוריות - **לדחות את ההתנגדות.**

אין חובה מוחלטת בכל מקרה ומקרה לגזור תוכניות מקומיות רק מתוכניות מאושרות שבמדרג גבוה יותר. מה עוד שהתוכנית תואמת באופן עקרוני למדיניות התכנון הארצי והמחוזי כפי שבאה לידי ביטוי בתמ"מ 2/5 ובתמ"מ 5. מעבר לכך, התוכנית נבחנה באופן מעמיק ויסודי על ידי הוועדה המחוזית. במסגרת הליכי התכנון נדונה התוכנית גם על ידי ועדה מקצועית, בה היו שותפים בין היתר משרד התחבורה, המשרד לאיכה"ס, משרד המשפטים והוועדה המקומית הייתה שותפה מלאה בהליך התכנון. בנסיבות אלה אין כל הצדקה לעכב את הליכי התכנון במחוז עד שתאושר סופית תמ"מ 5. גישה זו עלולה להביא לידי עצירה של הליכי התכנון במחוז כולו, דבר שיביא לפגיעה באינטרס הציבורי.

1.5. לטענה על אי שמירת ציר מטרופוליני כאמור בתמ"מ 5 - **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית מתייחסת לכל הצירים המופיעים בתמ"מ. התכנית קובעת ציר פתוח מטרופוליני לכל אורכה של התכנית, כולל הבטחת מעברים דו מפלסיים להבטחת רציפותו, כמו כן מבטיחה התכנית השתלבות של הציר הירוק לאורך העוקף המעברי מצפון לדרום. בחלק הכפר הירוק נקבע מנגנון להבטחת פינוי המבנים על הציר לשמירה על הרצף. עניין זה נבחן על ידי הולקחש"פ והנחיותיה הוטמעו בהוראות התכנית.

2. גבולות ושיוך מוניציפלי

2.1. המתנגדים טוענים כי בטרם תכנון מתארי כה מחייב יש לבחון שינוי גבולות. בהקשר זה

הובא פס"ד בג"ץ מועצה אזורית גליל תחתון נ' שר הפנים בו נאמר בין היתר כי אין לפתוח בהליך תכנוני בטרם הוגדר השטח במישור המוניציפלי. כמו כן מוסיפים המתנגדים לטעון כי קידום הליכי התכנון עלול ליצור השפעה בלתי הוגנת על הגורמים הממליצים בעניין שינוי הגבולות ולתת לרמה"ש יתרון בהליכים המשפטיים היות והתכנון יהיה עובדה סטטוטורית מוגמרת - **לדחות את ההתנגדות.**

ככלל יש לבחון את נושא התכנון לגופו של עניין ולא על פי שיוך גבולות מוניציפאליים. במקרה זה הועדה סבורה כי התכנון המוצע בתכנית הינו המיטבי, תואם את המדיניות המחוזית והארצית ואינו תלוי בגבולות המוניציפאליים. כך שגם אם יחול שינוי בגבולות בעתיד, שינוי זה לא יהיה בעל השפעה מהותית על התכנון.

עוד יצוין כי במסגרת התייחסות שר הפנים ע"י מנכ"ל משרד הפנים לפניית עיריית תל אביב- יפו (בסמוך למועד שמיעת ההתנגדויות לתכנית) נאמר כי ככל שהדבר נוגע לתכנית זו, אין הצדקה לעיכוב הליכי התכנון בשלב בו הם נמצאים כעת וספק אם בכלל, ולפיכך יש למצות את טענות העיר תל אביב-יפו במסגרת הליכי התכנון ללא התערבות שר הפנים.

גם בהתייחס לפסק הדין שהובא על ידי המתנגדים, נראה כי במקרה שלנו אין חובה לקיים את הליך שינוי הגבולות לפני ההליך התכנוני. במקרה נשוא פסק הדין בבג"ץ המועצה האזורית גליל תחתון, לשאלת הגבולות היתה השפעה מכרעת על התכנון. כפי שמתואר בפסק הדין במקרה שהשטח היה נשאר בגבולות המועצה האזורית גליל תחתון, היה השטח מתוכנן ליעוד של תיירות, בעוד שאם השטח היה עובר למועצה המקומית

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 963
שהתקיימה בתאריך 23.7.07 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- תבור היה השטח מיועד לתכנון של מגורים כשכונת הרחבה ליישוב. במקרה כזה ברור שיש להקדים את ההחלטה בדבר הגבולות להחלטה התכנונית בתוכנית. לעומת זאת, במקרה שלנו, אין להחלטה בדבר הגבולות השפעה על התכנון. בין אם השטח יהיה בתחום עיריית רמת השרון, ובין אם יהיה בתחום עיריית תל-אביב -יפו, עקרונות התכנון של המתחם לא ישתנו. על כן במקרה שלפנינו אין כל צורך לעכב את התוכנית עד לסיום הליכי שינוי הגבולות.
- 2.2. לפיכך ולאור האמור לעיל סבורה הוועדה כי אין לעכב קידום התכנית בגין נושא הגבולות. לטענה כי התכנית נשענת על התשתיות והשירותים של השכונות מדרום ומבקשת לספח את שטחיה של העיר תל אביב וכן כי השקעה בתשתיות תעלה כסף רב - **לדחות את ההתנגדות.**
- התכנית קובעת ייעודים ושימושים וכן תשתיות אשר נותנים מענה לצרכיה ללא תלות בשכונות הדרומיות. יתרה מכך, הוועדה סבורה כי התכנית המוצעת אף תשרת בחלקים מסוימים את השכונות מדרום לה כגון נגישות תחבורתית משופרות עבורן וכיו"ב. יש לציין כי חלק מהתשתיות הנדרשות כבר קיימות היום בעיר רמה"ש וזו ערוכה למתן פתרונות לבינוי המוצע.
- 2.3. לדרישה כי תוכן תחילה תכנית מתאר לרמה"ש אשר במסגרתה תגובש מדיניות לתכנון התפר בין הערים - **לדחות את ההתנגדות.**
- ר' מענה לסעיפים 1.4 לעיל וכן סעיף 2.4 להלן.
- 2.4. לטענה כי הגבול הטבעי והנכון בין ת"א לרמה"ש הינו דרך מס' 5 - **לדחות את ההתנגדות.**
- הוועדה המחוזית הינה מוסד תכנוני וכאמור בסעיף 1 לעיל התכנון בתכנית הינו מיטבי ותואם מדיניות תכנון ארצית ומחוזית. עוד סבורה הוועדה כי הימצאותה של דרך מרכזית בתווך אינה בהכרח סיבה לקביעתה כגבול בין הרשויות. בכל מקרה, הזמן והמקום להכרעה בנושא זה הינו בוועדת הגבולות, באם תוקם- ולא בתכנית זו. הוועדה מציינת, כי תכניות מחוזיות אשר קודמו באזור (תמ"מ 5 ותמ"מ 5 / 2) זה, כבר קבעו כי הבינוי יהיה בצמידות דופן לבינוי הקיים מדרום, והשטחים הירוקים יהיו בתווך בין דרך 5 לבינוי החדש.
3. **צפיפות, בינוי, שטחי ציבור וטענות תכנוניות**
- 3.1. לטענה כי התכנית נערכה בצורה שרירותית ללא הבחנה בין מגרשים הראויים למגורים למגרשים המתאימים לשטחים פתוחים ולטענה כי נכון היה ליעד את השטח הגובל בשכונת צהלה לשטח פתוח - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- התכנית מעצם היותה תכנית מתארית קובעת ייעודים למתחמים השונים. ברמת המתחמים התוכנית מבצעת הבחנה ברורה בין מתחמים בייעוד פתוח, לבין מתחמים שבהם נקבעו ייעודים שונים לבנייה כגון: מגורים, מבני ציבור וכדומה. לאחר אישורה של תוכנית זו תוגשנה תכניות מפורטות אשר יקבעו את פירוט הייעודים והשימושים בכל מתחם ומתחם כאשר גם במתחמים לבינוי יהיו מגרשים שיקבעו לבנייה ומגרשים שיקבעו לשימושים ציבוריים פתוחים או אחרים. לפיכך, ההבחנה בין מגרשים המתאימים לבניה לבין מגרשים המתאימים להיות פתוחים בתוך מתחמי המגורים תהיה בשלב הכנת התוכניות המפורטות.
- יחד עם זאת, הוועדה בחנה את טענות המתנגדים לגבי הבניה הגובלת בעיר תל אביב בכלל, ומול שכונת צהלה בפרט, והחליטה **לקבל את ההתנגדות בחלקה** מאחר ומדובר בין היתר בשכונה קיימת המאופיינת בבנייה של צמודי קרקע- מחליטה הוועדה כי חטיבת הקרקע הדרום מזרחית של חלקה 310 בגוש 6335 הגובלת מזרחית ובצמוד לבניה הקיימת של שכונת "צהלה" תקבע בייעוד שצ"פ ובחלקו ליעוד שבי"צ שיסומן כסימבול בלבד, וירוכזו ככל הניתן בסמוך לדרך הנופש.
- עוד מחליטה הוועדה כי על מתחמי הבינוי הגובלים עם תל אביב יחולו ההוראות הבאות:
- א. תקבע רצועת שצ"פ ברוחב של 20 מ' לאורך הגבול הדרומי של התכנית הגובל בעיר תל אביב.
- ב. הגובה של שורת הבינוי הראשונה לא תעלה על גובה הבניה הקיימת והמאושרת הגובלת מדרום שבתחום העיר תל אביב.
- ג. החל משורת הבינוי השניה ועד לדרך הנופש, ינתן יהיה להגדיל את גובה הבניינים והצפיפות באופן מדורג.
- 3.2. לטענה כי התכניות המפורטות לא יעמדו בצפיפות המוצעת בתכנית - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 963
שהתקיימה בתאריך 23.7.07 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- מספר יחידות הדיור יקבעו כסף עליון ואלו יבחנו לעת התכנון המפורט לאור עקרונות התכנון. כמו כן, התכנית הינה תכנית מתארית אשר מייעדת שטח של כ- 300 דונם מכלל שטח התכנית למגורים נטו ובנוסף קובעת התכנית הפרשה כוללת של כ-50% לצרכי ציבור לרבות דרכים פנימיות באזור מגורים מיוחד (ניסוח סעיף 6.5 בתכנית יתוקן בהתאם).
- הועדה בחנה חלופות לצפיפויות המוצעות בתכנית והשתכנעה כי התכנית עומדת בצפיפות שנקבעה לתכנון המפורט. יחד עם זאת במידה ויתברר לעת הכנת תכניות מפורטות כי הצפיפות המוצעת עולה על הקבוע בהוראות התכנית וכן שלא ניתן לממש את צרכי הציבור עפ"י סטנדרטים מקובלים, יצומצם מספר יחיד בהתאם. בנוסף ר' תשובת הועדה בסעיף 4.2 להלן.
- 3.3. לטענה כי אין בתוכנית הקצאה מספקת של שטחי ציבור והריחוק ממרכז העיר רמה"ש יביא בהכרח לשימוש במוסדות הציבור של השכונות הסמוכות – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- התכנית תואמת את הקצאת השצ"פים המינימאלית כפי שמנחה התדריך לתכנון הקצאת קרקע לצרכי ציבור אשר מגדיר מכסה של לפחות 5 מ"ר לנפש לשצפ"ים ברמה המקומית ולפחות 5 מ"ר שצ"פ לנפש ברמה הרובעית והעירונית. סמיכות המגורים לאזורי הפארק המטרופוליני של רצועת הנופש מספקים את הדרישה לפארקים ברמה השכונתית ומעלה. יחד עם זאת מחליטה הועדה כי בנספח הנלווה לפרוגרמה ושטחי ציבור יתווסף הסעיף הבא: "השטחים שיחושבו באומדן הכמותי יכללו רק את שטחי הגנים הציבוריים ולא שטחי שבילים או שאריות שטח לא תפקודיות". לענין השב"צים- מחליטה הועדה כי לעת הכנת התוכניות המפורטות כמות השב"צ הנדרשת תותאם להנחיות התדריך לתכנון הקצאת קרקע לצרכי ציבור.
- 3.4. לטענה כי התכנית אינה מאזכרת קיומן של הגבלות בניה בשל הקרבה לשדה דב- **לדחות את ההתנגדות.**
- מבירור שנעשה מול רשות התעופה האזרחי עולה כי התכנית אינה נמצאת תחת מגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה הן של שד"ת דב והן של נתיבי הטיסה. בכל מקרה לעת התכנון המפורט יידרש אישור רשות התעופה האזרחית להגבלות הגובה ומזעור סכנת הציפורים.
- 3.5. לדרישה כי יש להגדיר באופן ברור את המטלות הציבוריות שיהיו בכל תכנית מפורטת, על מנת למנוע כפילות של ביצוע שימושים ציבוריים בין כל מפורטת ומפורטת, ולקבוע כי ביצוע מטלות ציבוריות יוטל על הועדה המקומית רמה"ש - **לדחות את ההתנגדות.**
- כאמור תכנית זו הינה תכנית מתארית אשר אינה נכנסת לפירוט של תכנית מפורטת ואינה מגדירה את כל המטלות הציבוריות בהן תשאנה התכניות המפורטות. לפיכך הועדה אינה רואה לנכון לקבוע פירוט של המטלות הציבוריות כל עוד לא גובשו כל צרכי המתחמים בתכנון מפורט.
- לענין ביצוע המטלות, ככלל הועדה המחוזית אינה קובעת מי יבצע את המטלה אלא קובעת מהן המטלות אותן יש לבצע.
- 3.6. לדרישה כי אין לקבוע בהוראות התכנית הפרשה של 50% לצרכי ציבור - **לדחות את ההתנגדות.**
- ההפרשות אשר נקבעו בתכנית נחוצות על מנת לספק צרכי ציבור כפי שנקבע בתדריך הקצאת קרקע לצרכי ציבור. לאור זאת יש לשנות את הסעיף בתקנון ולקבוע כי הפרשה לצרכי ציבור לא תוגבל ל-50%. עוד לענין זה ר' סעיף 3.2 לעיל.
- 3.7. לדרישה לא להגביל את הגודל הממוצע של יחיד ל-100 מ"ר - **לדחות את ההתנגדות.**
- מדובר בגודל ממוצע של יחיד ולא גודל מקסימלי, דבר המאפשר גמישות לעת הכנת התכניות המפורטות וקביעת תמהיל של יחיד מרווחות לצד יחיד קטנות.
- 3.8. לטענה כי ההתניה הכלולה בהוראות התכנית לענין "שצ"פ... לעיבוד חקלאי" בה מותנה קבלת היתר בהבטחת האמצעים לפיתוח השצ"פ העיתידי- יוצרת חוסר וודאות מבחינת האפשרות לממש את הבניה - **לדחות את ההתנגדות.**
- הועדה סבורה כי במידה וההיתר היה מותנה בביצוע בפועל של השצ"פ המיוחד, היה צדק בטענת המתנגדים. אך לא כך הדבר, דווקא ההוראה בנוסח זה מאזנת כראוי שכן היא מאפשרת את מימוש הבניה ועדין מבטיחה את הקמת השצ"פ המיועד עם הפסקת העיבוד החקלאי בו.
- 3.9. לטענת תושבי שכונת רמה"ש מצפון לכביש מס' 5 כי התכנית תגרום למטרדי חניה ורעש וכי יש לשנות את מיקום גשר הולכי הרגל- **לדחות את ההתנגדות.**
- גשר הולכי הרגל- מדובר בסימון מנחה אשר יאפשר מעבר בטוח לתושבי שכונת רמה"ש הסמוכות לרצועת הנופש.
- חניה- התכנית מגדירה הוראות ברמה מתארית לגבי נושא החניה אשר מבטיחות ריכוז

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 963
שהתקיימה בתאריך 23.7.07 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- החניה בתחום האזור לפנאי נופש וספורט, כך שהתכנית אינה נסמכת על חניה בשכונות מצפון לכביש 5.
- רעש- בהוראות התכנית נקבע כי כל שימוש בתחום הפארק המרכזי יבוצע לפי הנחיות היחידה לאיכה"ס של הרשות המקומית. הכולל בין היתר הוראות לגבי מטרדי רעש. יתווסף בסיפא של סעיף 9.1.2 לתכנית המופקדת הנוסח כדלקמן: "ו/או יועץ סביבתי מומחה לנושא זה מטעם הוועדה המקומית".
- 3.10. לדרישה כי יש להגדיר בתכנית את ההבחנה בין שטחי שירות לשטחים עיקריים- **לדחות את ההתנגדות.**
- התכנית הינה תכנית מתארית ואין היא עוסקת בפירוט שטחים עיקריים לעומת שטחי שירות. לעת הכנת התכניות המפורטות יוגדרו שטחים אלו.
- 3.11. לדרישה כי יש לאסור שטחי חניה תת קרקעיים מתחת לשצפ"ים- **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- ככלל אין הוועדה מתירה חניות תת קרקעיות מתחת לשטחים ציבוריים פתוחים. יחד עם זאת, הואיל ומדובר בתכנית רחבת היקף סבורה הוועדה כי רק במקרים נקודתיים ייבחן הנושא במסגרת התכניות המפורטות.
- 3.12. לטענה כי יש לדרוש מהכפר הירוק תכנית מקומית המתיתחסת גם לציר הירוק וזאת בטורם הוצאת היתרים- **לדחות את ההתנגדות.**
- לפי התכנית תנאי להיתר בניה בתחום הכפר הירוק יהיה אישור תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית. תכנית בינוי זו תיתן בין היתר ביטוי מפורט לציר הירוק על פי עקרונות תכנית המתאר.
- 3.13. לדרישה כי יש להבטיח מעברים ירוקים רחבים בין המגורים לפארק, למנהר ולשקע את הכבישים שבתחום התכנית ולקבוע מעברים דו מפלסיים- **לדחות את ההתנגדות.**
- התכנית קובעת כי "...יובטחו מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים במפלס נפרד מכביש הנופש, לחיבור בין אזורי המגורים לשצ"פ המטרופוליני". קביעה זו מבטיחה את הנגישות בין הייעודים ויחד עם זאת מאפשרת גמישות למגוון רחב של פתרונות אשר ייבחנו ויבואו על פתרונם במסגרת התכנון המפורט. בנוסף, התכנית מבטיחה את מימושם של הצירים הירוקים בתכנית כפי שנקבעו בתמ"מ 5. לאור האמור לעיל הוועדה סבורה כי אין להורות על מנהור או שיקוע של הדרכים ואינה סבורה כי יש להוסיף הוראות נוספות בעניין.
- 3.14. לדרישה כי יש לאפשר גמישות תכנונית בגאומטרייה של סימון ייעוד המגורים במתחם ב-6- **לדחות את ההתנגדות.**
- התכנית הינה תכנית מתארית וכזו היעודים מסומנים בה ככתם ללא סימון גבולות מגרשים. במסגרת זו מתאפשרת גמישות מסוימת במיקום מגרשי המגורים. יחד עם זאת הוועדה סבורה, כי יש לשמור על רוחב מינימאלי של השצ"פ המוצע מצפון לאזור המגורים ואין לצמצם את ההיקף שלו.
- 4. תחבורה**
- 4.1. לטענה כי דרך הנופש מהווה דרך ראשית ולמרות זאת אינה כלולה בתמ"מ 3 – **לדחות את ההתנגדות.**
- דרך הנופש מוגדרת בתמ"מ 5 כעורק מטרופוליני ואינה מוגדרת כדרך ברמה ארצית המחייבת קביעתה בתמ"מ 3.
- 4.2. לטענה כי נקבעו 6,100 יח"ד למרות שבשלב זה עד להשלמתה של הבדיקה התחבורתית ניתן לאשר בתוכניות מפורטות עד 3,400 יח"ד - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- הוראות סעיף 8 בתוכנית המופקדת מחייבות ביצוע בדיקה תחבורתית מערכתית של צפון המחוז כתנאי להשלמת הזכויות מהיקף של 3,400 יח"ד ל- 6,100 יח"ד. למען הסר ספק יובהר בהוראות התוכנית כי היקף הזכויות של 6,100 יח"ד הינם סף עליון, אשר ייבחן לאור הבדיקה התחבורתית וצרכי הציבור כאמור במענה בסעיף 3.2 לעיל.
- 4.3. לטענה כי לא נעשתה בדיקה תחבורתית להשפעה של התכנית על הסביבה – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- תחום התכנית נכלל בבדיקה התחבורתית לצפון מערב המחוז אשר בחנה את הפתרונות התחבורתיים לכל צפון מערב המחוז ועל פיה ניתן לייעד בתכנית כ-3,400 יח"ד. לפי בדיקה זו נקבע כי הפתרונות המפורטים לכל תכנית יקבעו לאחר בדיקה מפורטת לעת הכנת התכניות המפורטות.
- כאמור, תכנית זו הינה מתארית לפיה לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה (למעט בשטחי הכפר הירוק בכפוף להוראות התכנית).
- התכנית קובעת סף זכויות עליון של 6,100 יח"ד ולפיה כל עוד לא הושלמה הבדיקה

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 963
שהתקיימה בתאריך 23.7.07 במשרדי הועדה המחוזית ת"א**

- התחבורתית לצפון מזרח המחוז ניתן יהיה לממש בתכניות המפורטות 3,400 יח"ד. תכנית מפורטת לכל מתחם תגדיר את ההתליות החיצוניות אשר דרוש לבצען, מתוך רשימת המטלות שבבדיקה התחבורתית לצפון מערב המחוז, תוך פרוט הקשר בין שלבי הבניה במתחם לבין ביצוע התניות התחבורה. עוד נקבע בתכנית כי תנאי להיתר בניה ראשון בכל מתחם יהיה הבטחת ביצועה של דרך הנופש מהדרכים ההיקפיות ועד כניסה למתחם, עפ"י תכנית הסדרי תנועה באישור משרד התחבורה.
- בנוסף הועדה קובעת כי בכל תכנית תיערך בהי"ת או בדיקה מקבילה לה לפי דרישת לשכת התכנון, כדי לקבוע את האמור לעיל והתניות תחבורתיות נוספות לפי עניין.
- 4.4. לטענה כי קיימת אי בהירות לגבי המשכיות דרך הנופש – **לדחות את ההתנגדות.** התכנית תואמת את מדיניות התכנון המחוזית לרבות תמ"מ 5 אשר קובעת את הדרך כדרך עורקית והמשכה מעוגן בתכנית רש/800 ובתכנית תא/3700 שבהכנה.
- 4.5. לטענה כי קיימת אי בהירות לגבי הממשק בין דרך הנופש לבין המגורים המיועדים והחיבור למרכז העיר רמה"ש (הסעות תלמידים וכד') – **לדחות את ההתנגדות.** ר' מענה לסעיף 2.2 לעיל. כמו כן, התכנית מציעה פתרונות תחבורה עקרוניים לחיבור התכנית לבינוי הקיים ברמה"ש. התכנית מציעה הן חיבור למרקם הקיים של רמה"ש ע"י חיבור למחלף הכפר הירוק דרך משה סנה וע"י חיבור למחלף מורשה לעוקף המזרחי אשר יאפשר בעתיד חיבור לרמה"ש ממזרח. לגבי חיבור למגורים המוצעים בתכנית התכנית מראה נגישות עקרונית בתכנית והתויות הדרכים המפורטות תיעשה בתכנית המפורטות.
- 4.6. לטענה כי כניסות אפשריות מתחום התכנית לשכונות הדרומיות תהווה מעמסה על המערכת התחבורתית וריחוק המגורים ממרכז העיר רמה"ש תגרום לעומס תחבורתי – **לדחות את ההתנגדות.** כאמור לעיל התכנית נסמכת על מערכות תחבורה מוצעות אשר יתנו פתרון ראוי לבינוי המוצע על בסיס דרך הנופש.
- הגישה לשכונות הדרומיות מתבצעת כיום דרך כביש משה סנה, באמצעות רשת הרחובות הקיים שמסתעף ממנו תוך יצירת תנועה עוברת ברחובות בעלי אופי מגורים מקומי. עם בצוע דרך הנופש והחיבורים אליו, תנועה זו תוכל לעשות שימוש בתוואי הדרך האורכית שמוצעת ובכך לשפר משמעותית את התנועה שבמצב הקיים. עם ביצוע כביש הנופש לא ייווצר שנוי במידת הריחוק שבין הבינוי הקיים למרכז העיר רמה"ש מאחר ולא יהיה כל שינוי בתוואי הדרכים העוברים במחלף הכפר הירוק עם מרכז העיר.
- 4.7. לבקשה להתאים את תוואי העוקף המערבי בגבול עם תכנית רש/715 ביחס לכביש לתחום בית העלמין הקיים במועל – **לקבל את ההתנגדות.** יש להתאים את תוואי העוקף המערבי לפי המבוקש.
- 4.8. לבקשה להחריג את חלקות 37-38 בגוש 6615 מההתליות התחבורתיות עקב היותן עומדות בפני עצמן – **לדחות את ההתנגדות.** ההתליות התחבורתיות נועדו להבטיח נגישות נאותה לכל מתחם בתכנית, מטלות תחבורתיות מוטלות על כל תחום התכנית באופן שווה ולכן אין שום סיבה להעדיף את החלקות הללו ולפותרם מהמטלות המוטלות על כל בעלי הזכויות בתכנית.
- 4.9. לטענה כי אין לכרוך את מימוש יתרת הזכויות בבדיקה התחבורתית למתחם ב' מהטעם שלמתחם זה פתרונות נגישות טובים וזמינים וכי מתחם ב-6 אינו צריך להשתתף במטלות ביצוע הדרכים – **לדחות את ההתנגדות.**
- 4.9.1. סף זכויות הבניה העליון מוגדר לתכנית כולה ולא למתחם אחד וזאת מתוך ראייה כוללת של תכנון חטיבת הקרקע כולה. הגבלת 3,400 יח"ד נובעת מהבדיקה התחבורתית של צפון מערב המחוז לכלל שטח התכנית ולא למתחם מסוים. לפיכך סבורה הועדה כי אין להחריג את מתחם ב' מכלל התכנית. בנוסף ר' תשובת הועדה לעניין חלוקת הזכויות בסעיף 7 להלן.
- 4.9.2. לעניין השתתפות המתחמים במטלות הביצוע – התכנית קובעת כי בכל תכנית מפורטת יקבעו שלבי ביצוע הנחוצים למימוש זכויות הבניה לאותה תכנית, ולפיכך מדובר בשלבי ביצוע ההכרחיים למימוש התכנית המפורטות.
- 4.10. לטענה כי התכנית אינה קובעת מועדים או שלבים לביצוע הצירים והמחלפים המוצעים בתכנית, למרות שנושא זה קריטי היות והשכונות התדשות שיקומו מכח תכנית זו אמורות להסתמך על חיבור לרמה"ש – **לדחות את ההתנגדות.** מכוח תכנית זו לא ניתן יהיה לממש את יח"ד המוצעות בתכנית אלא רק לאחר הכנת תכנית מפורטות ובכפוף להגבלות והתליות כאמור בהוראות התכנית. וכאמור בהוראות התכנית, כל תכנית מפורטת תיקבע שלבי ביצוע נחוצים למימוש הזכויות המוצעות בה.

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 963
שהתקיימה בתאריך 23.7.07 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- 4.11. לטענה כי אין בתכנית הנחיות או דרישות כלשהן לביצוע חניות לפארק- **לדחות את ההתנגדות.**
תנאי לקידום תכניות מפורטות יהיה אישור ע"י הוועדה המחוזית והמקומית לתכנית לפיתוח הפארק. עקרונות תכנית זו לרבות מיקום החניות ואפיוניהן יוטמעו בתכניות המפורטות.
- 5. סביבה**
- 5.1. לטענה כי למרות שהתכנית קובעת עורק תחבורתי משמעותי ברוחב 42 מ' לא נערך תסקיר סביבתי ולא צורף נספח אקוסטי- **לדחות את ההתנגדות.**
התכנית הינה תכנית מתארית ומכוחה לא ניתן יהיה להוציא היתרים לסלילת הכביש. עבור דרך הנופש תוכן בעתיד תכנית מפורטת בנפרד אשר כחלק מן התכנון יוכן בהתאם לדרישת המשרד להגנת הסביבה תסקיר השפעה על הסביבה. כמו כן יצוין כי הוראות התכנית קובעות כי תנאי להגשת תכניות מפורטות יהיה הגשת תסקיר השפעה על הסביבה לדרך הנופש.
- 5.2. לטענה כי לתכנית לא הוגש תסקיר השפעה על הסביבה הכולל סקר אקולוגי מפורט של החי והצומח במקום, לא צורף נספח המפרט את ערכי הטבע לרבות בעי"ח וצמחייה נדירה ולדרישה כי תנאי להקמת מתקני תשתית יהיה עריכת תסקיר השפעה על הסביבה- **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
לפי הוראות סעיף 9.1.1 לתוכנית המופקדת, תכנית מפורטת תכלול בין היתר נספח נופי מפורט ונספחים סביבתיים, עפ"י הוראות הכלולות בתכנית בנספח הנופי המנחה שיגדירו ערכי טבע ונוף לשימור ויכללו אתרים ארכיאולוגיים, עצים וצמחייה לשימור וכיו"ב. לעניין הקמת מתקני תשתיות חדשים, היתר בניה ילווה במסמך סביבתי לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או היחידה לאיכה"ס של הרשות המקומית.
- 5.3. לדרישה כי יש להקצות בתכנית שטחים לשמורות טבע/ אתרי טבע עירוניים באחריות רשות הטבע והגנים (בפרט בשטח ב-6)- **לדחות את ההתנגדות.**
שצ"פ במתחם ב-6 חל בשטחים חקלאיים מעובדים ולכן אינו מתאים להגדרה של שמורת טבע. בתכנון המפורט במתחם יוגדרו ערכי טבע ונוף וישמרו ככל הניתן במסגרת התכנון של השצ"פ בהתאם להוראות סעיף 9.1.1 לתכנית המופקדת.
- 5.4. לטענה כי יש לסמן בתשריט מגוון ערכי טבע ולהוסיף בהוראות התכנית הוראות בעניין - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
עורכי התכנית יתקנו את הנספח הנופי בתיאום עם לשכת התכנון המחוזית.
- 5.5. לדרישה כי יש לכלול התניה בתכניות המפורטות לשימור מבנים היסטוריים בכפר הירוק והכנת נספח שימור מבנים היסטוריים - **לדחות את ההתנגדות.**
התכנית אינה משנה את אופיו של הכפר הירוק, ההפך הוא הנכון- התכנית אף קובעת כי תנאי להיתר בניה בתחום הכפר הירוק יהיה אישור תכנית בינוי לכפר. כמו כן מגדירה התכנית חלק משטחי הכפר כאזור אגן חזותי אשר בו תכנית הבינוי והפיתוח תבטיח את שימור אופיו הבנוי והטבעי.
- 5.6. לדרישה כי יש להגדיר מרחק מינימום מה"שטחים לשימור" לשטחי הבניה ולגדרם- **לדחות את ההתנגדות.**
כאמור בסעיף 5.2 לעיל תכנית מפורטת תכלול נספח ערכי טבע לפיו תוגדר ההתייחסות לכל מקרה לגופו ולפי צורך.
- 5.7. יש להטמיע בהוראות המעבר של התכנית כי לא יתאפשר עיבוד שטחים חקלאיים אשר לא עובדו ב-5 שנים האחרונות על מנת להבטיח את שימור ערכי הטבע- **לדחות את ההתנגדות.**
לא ניתן להגביל באמצעות התכנית זכויות חקלאיות הקיימות מתוקף תכניות מאושרות קודמות, בנוסף בהחלטת הולקת ש"פ לתכנית הובטח המשך העיבוד החקלאי בשטחים החקלאיים כל עוד לא מומש ייעודם בפועל.
- 5.8. לטענה כי התכנית תביא לפגיעה באיכות החיים ע"י כפיית סביבה עירונית על שכונות תל אביב מדרום ותגרום למטרדי רעש, זיהום אויר וכיו"ב- **לדחות את ההתנגדות.**
קביעת אזורי הפיתוח העירוני נקבעה כבר בתכנית מתאר ארצית תמ"א 35 ובתמ"מ 5 שנמצאת בהליך של שמיעת התנגדויות וכן בתמ"מ 2/5 הנמצאת ערב אישורה. תכניות אלו קבעו כבר את המסגרת לפיתוח ייעודי קרקע למגורים לרבות דרכים ותשתיות נלוות. בנוסף התכנית מיטיבה ע"י קביעת פארק מטרופוליני, כחלק ממערך השטחים הפתוחים במחוז תל אביב, שיביא לתוספת שטחים ירוקים לתושבי הסביבה.
עוד לעניין זה ר' מענה לסעיף 3.1 לעיל.

6. תשתיות

6.1. חברת חשמל:

- 6.1.1. לדרישה לבטל את ההוראה בתכנית הקובעת כי תשתיות החשמל יהיו תת קרקעיות – לקבל את ההתנגדות בחלקה.
הוועדה סבורה כי יש לתת העדפה לתשתית חשמל תת קרקעית, יחד עם זאת יש לאפשר גמישות באופן שניתן יהיה עפ"י כל דין לאשר התוויה עילית זמנית ובתנאי של הבטחה עתידית להטמנת הקו ובכפוף לאישור הוועדה המחוזית. לפיכך סעיף 7.2 (למופקדת) בהוראות התכנית יתוקן כדלקמן: "קווי החשמל באזורים הבנויים יהיו תת קרקעיים, ואולם ניתן יהיה לאשר התוויה עילית באישור הוועדה המחוזית ומנימוקים שירשמו בהחלטתה, הבנייה...".
- 6.1.2. לדרישה לסמן את הקוים בתשריט התכנית – לקבל את ההתנגדות בחלקה.
יסומנו הקוים לפי תכנית מאושרת.
- 6.1.3. לדרישה כי בנוסף לתכליות והשימושים בשטחים המיועדים לשצ"פ תתאפשר העברת קווי תשתית (חשמל) – לקבל את ההתנגדות.
יוסף בהוראות התכנית בסעיף 6.4 (כמופיע במופקדת) כי בשטח לייעוד שצ"פ תתאפשר העברת קווי תשתית (חשמל) וזאת בכפוף לאמור בסעיף 6.1.1 לעיל.
- 6.2. לבקשת "קו מוצרי דלק בע"מ" אשר לחברה זכויות בקרקע להעברת קו הדלק לבצע תיאום עימה ולסמן בתשריט קו הדלק ולהטמיע מגבלות בהוראות התכנית – לקבל את ההתנגדות.
יוטמעו בתכנית הוראות בדבר מגבלות קו הדלק כמו כן יש לסמן בתשריט את תוואי קו הדלק.
- 6.3. לבקשת מקורות לאפשר הנחת קו המים מכח תכנית זו – אין מקום להתנגדות זו.
הוועדה סבורה כי אין צורך בהוספת הוראה בתכנית לעניין זה מהטעם שלאורך התכנית נשמרת רצועה השמורה להנחת תשתיות. ואכן במקביל להפקדת התכנית ותקופת ההפקדה נעשו תיאומים בין גורמי התשתיות, רמה"ש ולשכת התכנון וסוכם על חתך עקרוני להעברת התשתיות הכולל גם את קו המים של מקורות.
- 6.4. לטענה כי יש לצרף נספח תשתיות כפי שנקבע בסעיף 4.2.1.1 בתמ"מ 5 – לדחות את ההתנגדות.
התכנית שומרת על מסדרון לתשתיות. במסגרת התכניות המפורטות יצורף לכל תכנית נספח תשתיות. יצוין, כי נעשה תיאום מול כל גורמי התשתיות ברצועת הנופש לקביעת חתך עקרוני מוסכם.

7. טענות בעלי זכויות בקרקע ואיחוד וחלוקה –

- 7.1. לדרישה כי על התכנית לכלול הוראות בדבר איחוד וחלוקה לרבות צירוף טבלאות איזון ולוח הקצאה ולדרישה כי חלוקת קיבולת הבניה (המסמך השמאי) בתכנית תיעשה בטרם אישור התכנית שכן בהעדר חלוקה יפגעו אפשרויות הפיתוח והבניה לרצועת הנופש – לדחות את ההתנגדות.
התכנית הינה תכנית מתארית ואינה מגדירה את אופן פיזור הזכויות באופן מפורט עפ"י צפיפויות וכיו"ב. התכנית קובעת את מיקום ייעודי הקרקע במערך הכולל של שטח התכנית וקובעת סף זכויות עליון ליח"ד. יחד עם זאת קובעת הוועדה כי טרם הגשת התכנית המפורטת הראשונה, יוכן נספח שמאי אשר יחלק את התכנית למתחמי איחוד וחלוקה ויקבע את אופן חלוקת יחידות הדיור בין המתחמים כך שכל מתחם יקבל את חלקו היחסי מתוך 3,400 יח"ד וכן את חלקו היחסי לגבי יתרת הזכויות. כל עוד לא אושר מסמך זה אין הוועדה רואה לנכון בנוסף למניין שיקוליה להורות על צירוף הוראות מפורטות לאיחוד וחלוקה.
לעניין חלוקת קיבולת הבניה וצירוף המסמך השמאי – הוועדה סבורה כי אין לעכב את התכנית המתארית בשל הנושאים הקנייניים. לתכנית חשיבות רבה הן מבחינת פתרונות הדרכים המוצעות והן מבחינת השטחים הירוקים המופרשים לציבור ולפיכך אין מקום לעיכוב קידומה. בכל מקרה הנספח השמאי שיצורף לתכנית המפורטת הראשונה, יהיה פתוח להתנגדויות בהתאם לאמור בסעיף 7.8 להלן.
- 7.2. להתנגדות בעלי זכויות חקלאיים הכוללת דרישה להמשך עיבוד חקלאי והותרת חלק משטחי החקלאות בייעוד חקלאי – לקבל את ההתנגדות.
מטרת התכנית בראש ובראשונה היא יצירת רצועה ירוקה, פתוחה לציבור. ברוח זו קבעה התכנית את יעודי הקרקע במיקומם הנוכחי. יחד עם זאת ולאור חשיבות המשך העיבוד החקלאי במקום קובעת התכנית בהוראות המעבר כי עד לאישור תכנית מפורטת, יותר המשך העיבוד החקלאי בשטח חקלאי קיים, ללא בניה. בנוסף גם לאחר

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 963
שהתקיימה בתאריך 23.7.07 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- אישור התכנית המפורטת קובעת התכנית כי יתאפשר המשך עיבוד תקלאי ובכפוף לתכנון הכולל של אזור זה, ולעת הכנת התכניות המפורטות תבחן אפשרות שימור השטחים החקלאיים ושילובם בשצ"פ. לאור זאת הועדה סבורה כי התכנית מאזנת בצורה נאותה בין מימוש התכנית והמשך העיבוד החקלאי.
- 7.3. דרישת בעלי זכויות להיכלל בתוך האיחוד וחלוקה ולדרישת חלק מהבעלים להבטחת זכויותיהם כתוצאה מפגיעה בתכניות קודמות:
- 7.3.1. לדרישת בעלי זכויות במתחם 5 להיכלל בתחום האיחוד וחלוקה- **לקבל את ההתנגדות.**
יש לכלול באיחוד וחלוקה של מתחם ב-6 את חלקות 22 ו-25 וחלק מחלקה 63 (החלק שבתחום התכנית) שבגוש 6612. ייעוד החלקות יישאר בייעודן כמופיע במצב המוצע. בהמשך להמלצת עיריית רמת השרון, במסגרת התייחסותה להתנגדויות בעניין הבעלויות- הנושא יקבל מענה בעת עריכת התוכניות לאיחוד וחלוקה.
- 7.3.2. גוש 6333 חלקה 255 (מגרשם נכלל בטעות בחלקו במגרשי הטניס, חלק מהחלקה בייעוד אזור לטיפול נופי)- **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
השטח המיועד לאזור לטיפול נופי ייכלל בתחום האיחוד וחלוקה. לעניין הגדלת הקו הכחול והכללת שטח המגרש בתכנית ר' מענה לסעיף 7.3.4 להלן.
- 7.3.3. לדרישת בעלי הזכויות בתכנית רש/מק/746 (איזור הטניס) להיכלל באיחוד וחלוקה במצב נכנס של קרקע חקלאית- **לקבל את ההתנגדות.**
יש לכלול את בעלי הזכויות שנמצאים בתחום תכנית רש/מק/746 בתחום המיועד לאיחוד וחלוקה. כמו כן, ירשם בהוראות התכנית הערה כי חלקות אלו יכנסו לאיחוד וחלוקה בייעוד חקלאי.
- 7.3.4. גוש 6333 חלקה 256- דרישה לכלול את כל שטח החלקה באיחוד וחלוקה ושינוי תחום התכנית בהתאם (בין כה וכה חלקה הצפוני אינו ראוי עוד לעיבוד חקלאי)- **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
אחד מעקרונות התכנית בנושא איחוד וחלוקה הוא כי כל השטחים אשר מיועדים בתכניות מאושרות לדרכים ארציות או ראשיות לא יכללו בתחום האיחוד וחלוקה, ולכן הועדה דוחה את הבקשה לכלול את אותו חלק בחלקה 256 בגוש 6333 בתחום האיחוד וחלוקה. יחד עם זאת הועדה קובעת כי יש להוסיף לתחום האיחוד וחלוקה את אותו חלק מהחלקה אשר נמצא בייעוד שטח לטיפול נופי. הוראה זו תחול על כל החלקות אשר נמצאות בייעוד זה.
- 7.3.5. גוש 6341 חלקה 5- ר' מענה לסעיף 7.3.4 לעיל.
- 7.3.6. גוש 6617 חלקה 7- **לדחות את ההתנגדות**- להשאיר את המצב כפי שמופיע במופקדת כך שחלק החלקה שמחוץ לתכנית אשר כלול בנתיבי איילון שנקבעה בתכנית מאושרת להפקעה כדרך ארצית לא ייכלל בתכנית ובאיחוד וחלוקה. לעניין זה ר' סעיף 7.3.4 לעיל.
- 7.3.7. גוש 6332 חלקה 122- **לדחות את ההתנגדות**- טענת המתנגד אינה ברורה שכן חלקתו כלולה באיחוד וחלוקה כמופיע בתשריט המופקדת.
- 7.4. לדרישה כי במתחמי האיחוד וחלוקה יש לבצע הפרדה בין קרקעות בבעלות ממ"י לבין קרקעות בבעלות פרטיים (מהטעם שבבעלות פרטית המימוש מהיר יותר- ללא מכרזים וכד')- **לדחות את ההתנגדות.**
התכנית קובעת מתחמים ראשיים לאיחוד וחלוקה אשר על פי העיקרון בכל מתחם מופרש שטח לצרכי ציבור ומוקצה שטח למגורים. לא ניתן בשלב זה של תכנית מתארית לחלק לתת-מתחמים בהתאם לבעלויות. לעת התכנון המפורט במידה ותושג הסכמה בין הבעלים ניתן יהיה לייעד בין המתחמים תת-מתחמים לאיחוד וחלוקה.
- 7.5. לטענה כי היה צריך לחלק את הזכויות בין הבעלים טרם הפקדת התכנית וכן כי היה צריך להציג מסמך של הסכמת כלל הבעלים בתביע - **לדחות את ההתנגדות.**
התכנית הינה תכנית מתארית אשר קובעת את השימושים ואינה קובעת את אופן חלוקת הזכויות. נושא איחוד וחלוקה אשר כולל את חלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בקרקע יוסדר בשלב הבא במסגרת תכניות המפורטות.
- 7.6. לטענה כי ממ"י לא יכול לתכנן בשם בעלי קרקע ללא הסכמתם- **לדחות את ההתנגדות.**
על פי סעיף 61א לחוק התכנון והבניה, משרד ממשלתי, ועדה מקומית או רשות מקומית רשאים להכין תוכנית מתאר מקומית. במקרה דנן מגישי התכנית הן הועדה המקומית רמה"ש וממ"י אשר לפי הסעיף הנ"ל רשאיות להגיש תכנית מתאר כתכנית שהוגשה, בהסכמת הבעלים או שלא בהסכמת הבעלים.

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 963
שהתקיימה בתאריך 23.7.07 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- 7.7. לדרישת בעלי הזכויות בגוש 6615 חלקה 20,21 וחלקה 22 להיכנס לאיחוד וחלוקה ביעוד כפי שהיה ערב אישורה של תכנית רש/715. לטענתם יש לראות את תכנית רש/715 והתכנית זנן כמהלך תכנוני אחד ולהטמיע זאת בהוראות התכנית - לקבל את ההתנגדות בחלקה.
- הואיל והדרך בחלקות אלו נותנת מענה לצרכי התכנית רש/763/1 ואף חלקים ממנה כלולים בתחום האיחוד וחלוקה, לפיכך מחליטה הועדה לקבוע כי החלקות הכלולות בתכנית רש/715 יכללו בחלוקה החדשה ביעודם ערב אישורה של תכנית רש/715.
- 7.8. לדרישה כי יש לקבוע את החלק המערבי של מתחם א' שממערב לדרך משה סנה ואת חלקות 37-38 בגוש 6615 כמתחמים נפרדים לתכנון - לדחות את ההתנגדות.
- לפי הוראות התכנית לאחר אישורה ובטרם הגשת התכניות המפורטות, יוגש לאישור הועדה המחוזית מסמך שמאי אשר יקבע את עקרונות החלוקה למתחמים באיחוד וחלוקה. מסמך זה לאחר אישורו יהיה חלק ממסמכי התכנית המפורטת הראשונה ויהיה פתוח להתנגדויות במסגרת תכנית זו. לפיכך סבורה הועדה כי בשלב זה אין לקבוע חלוקה למתחמי משנה נפרדים.
- 7.9. לדרישה כי חלוקת קיבולת הבניה (המסמך השמאי) בתכנית תיעשה בטרם אישור התכנית בהעדר חלוקה יפגעו אפשרויות הפיתוח והבניה לרצועת הנופש - לדחות את ההתנגדות.
- הועדה סבורה כי אין לעכב את התכנית המתארת בשל הנושאים הקנייניים. לתכנית חשיבות רבה הן מבחינת פתרונות הדרכים המוצעות והן מבחינת השטחים הירוקים המופרשים לציבור ולפיכך אין מקום לעיכוב קידומה. בכל מקרה הנספח השמאי יהיה פתוח להתנגדויות בהתאם לאמור בסעיף 7.8 לעיל.
- 7.10. לטענה כי תוספת השטחים בכפר הירוק הינה על חשבון זכויות בכלל התכנית - לדחות את ההתנגדות.
- לא ברורה טיבה של טענה זו, מדובר בזכויות שהוקצו לכפר הירוק עקב צרכיו לצורך המשך תפקודו והתפתחותו. לא מדובר בזכויות סחירות והן אינן באות על חשבון יתרת הזכויות בתכנית.
- 7.11. לדרישה להוציא מהתחום לאיחוד וחלוקה של מתחם 6 את הדרכים מהטעם שגם מתחמים אחרים ייהנו מהם וכן את שטחי ה"שצ"פ... לעיבוד חקלאי אשר מוקנות בו זכויות לכפר הירוק - לדחות את ההתנגדות.
- התכנית אינה מייעדת שטחים להפקעה אלא בנויה על הרעיון של איחוד וחלוקה של כלל השטח אשר כולל הקצאת שטחים לבינוי מצד אחד והפרשת שטחים לצרכי ציבור בצד השני. לאור זאת אין להחריג את מתחם 6- ולאפשר לו בינוי ללא הפרשת השטחים הציבוריים כפי שקיים בשאר חלקי התכנית.
- 7.12. לדרישה להוציא את העוקף המערבי מתחום האיחוד וחלוקה של מתחם 6 ולבטל את הקביעה לשיקוע מטעמים תכנוניים וכלכליים - לדחות את ההתנגדות.
- העוקף המערבי משרת את מתחם 6 וחיוני לתפקודו התחבורתי, כמו כן שיקועו של הכביש נותן את המענה המיטבי לשמירה על רצף השטחים החקלאיים.
- 7.13. לטענה לפגיעה בזכות הטיעון וזכות הקניין (בשל ירידת ערך שתגרם לנכס המתנגד כתוצאה מהתכנית) של המתנגדים - לדחות את ההתנגדות.
- אשר לטענה בדבר זכות הטיעון הרי שלדעת הוועדה התוכנית מפורטת מספיק לתוכנית בהיקף וברמה המתארת של התוכנית שלפנינו. בכל אותם נושאים שנשאו ליישום בשלב התוכנית המפורטת, נשמרת גם זכות הטיעון של המתנגד, בשלבי ההתנגדויות של אותן תוכניות.
- אשר לטענה בדבר פגיעה בזכות הקניין של המתנגדים, לדעת הוועדה התוכנית מאזנת באופן ראוי ונכון בין האינטרסים הקנייניים של בעלי הזכויות בתחום התוכנית לבין האינטרסים הציבוריים ועל כן היא עומדת בכל דרישות החוק בנוגע לזכויות הקניין של המתנגדים.
- 7.14. תחנת הדלק בגוש 6614 חלקה 475
- לטענה כי סימון גבולה המערבי של החלקה שגוי (אינו תואם תכניות תקפות) וכי השינוי כמופיע במצב המוצע של התכנית משמעותו הפקעת שטחים נוספים מהתחנה, הזזת התחנה וגרימה להפסד כספי רב.
- לפיכך דורשת המתנגדת כי כל שטח חלקה 475 בגוש 6614 יסומן ביעוד "שרותי דרך" כולל 2 הדונם הנוספים ממזרח, מה גם שלא תהווה פגיעה בנופש המטרופוליני ותאפשר התפתחות עתידית לתחנה.

**פרוטוקול החלטות מועדות משנה ב' להתנגדויות מספר 963
שהתקיימה בתאריך 23.7.07 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- לדרישה כי על התכנית לקבוע הוראות של תכנית מפורטת בכל הנוגע לאזור "שרותי דרך" ולקבוע זכויות נוספות (לפי 30% ב-2 קומות כאשר תכנית הקרקע לא תעלה על 20% משטח המגרש).
- לדרישה כי לא תינתן זיקת מעבר לציבור בתחום תחנת הדלק משיקולי בטיחות.
לקבל את ההתנגדות בחלקה.
ולקבוע כי הוועדה תהיה מוכנה לשקול תוספת בניה בתחום תחנת הדלק ובתנאי שתוגש תכנית נפרדת לתחנת הדלק. תחום תחנת הדלק יסומן לפי התכנית המאושרת ואין בתכנית זו כדי להוסיף זכויות לתחנת הדלק מעבר למאושר בתכנית התקפה. שטח תחנת הדלק והשטח הנוסף במצב המוצע (לא כולל את 2 הדונמים הנוספים ממזרח) יסומן בקו מיוחד המייחד את השטח להכנת תכנית מפורטת בנפרד.
לעניין זיקת ההנאה- ברור הדבר כי במקומות בהם קיימת סכנה בטיחותית ברורה כבכניסה לתחנת הדלק לא יתאפשר מעבר להולכי רגל כחלק מרצף הפארק המטרופוליני. מדובר בתכנית מתארית אשר אינה יורדת לפרטי פרטים לגבי אופן, תצורת ומיקומם המדויק של המעברים וזיקות ההנאה. לפיכך לעת הכנת תכנית מפורטת יינתן ביטוי מפורט יותר להיבט הבטיחותי.

8. הכפר הירוק

- 8.1. לטענה כי דרך העוקף המערבי פוגעת בשטחים החקלאיים וכי יש למנהר את הדרך בתחום הקו הירוק – **לדחות את ההתנגדות.**
התכנית מנחה בהתאם להחלטת הולקחש"פ, כי לעת הכנת תכנית מפורטת לדרך הנופש שתכלול שיקוע תהיה התייחסות לשמירה על שטחי עיבוד קיימים ושמירה והבטחה של מעברים בין מתחם ב4 ל-5. דרך העוקף המערבי הינה עורק מטרופוליני בעל חשיבות רבה לפיתוח האזור המופיעה בתמ"מ 5 והוועדה סבורה כי ההוראות הקיימות בתכנית כמפורט לעיל מהוות איזון נאות בין הצורך לאפשר המשך השימוש החקלאי לצורך בית הספר לבין הצורך לאפשר נגישות לפיתוח האזור.
יצוין כי אין בהוראות התכנית איסור על מינהור הדרך. למען הסר ספק יובהר בהוראות התכנית כי ניתן יהיה לעת הכנת תכנית מפורטת לכביש לשקול מינהור הכביש.
- 8.2. לטענה כי ההגדרה "רצועת שצ"פ מטרופולינית ראשית" תגרום לפגיעה בכפר הירוק ולטענה כי יש לצמצם את רוחב הציר הירוק המטרופוליני - **לדחות את ההתנגדות.**
הציר הירוק המטרופוליני אשר רוחבו על פי התמ"מ אמור להיות 100 מ', חולק באזור זה לשני יעודים נפרדים. החלק הדרומי הצמוד לדרך הנופש נקבע כשצ"פ ותחומו תואם עם הכפר הירוק תוך התחשבות המרבית האפשרית בבינוי הקיים היום בכפר הירוק ובהתאם להחלטות הולקחש"פ. החלק הצפוני הינו סימון מנחה בלבד ואיתורו המדויק יעשה בתכנית בינוי כוללת. לפי תמ"מ 5 אין ברשימת השימושים המותרים שימושים התואמים למבנים הקיימים היום בשטחי הכפר הירוק. מתחם 22 סומן כשצ"פ בהתאם לסיכומים עם הכפר הירוק בטרם הפקדת התכנית. לפיכך אין מניעה כי הציר המנחה שבתחום הכפר הירוק יישאר ברוחבו וכהגדרתו כמסומן במופקדת ובלבד שתירשם זיקת הנאה לציבור למעבר ושהייה בכל עת לכל רוחב הרצועה. עוד סבורה הוועדה כי על מנת לשמר את האופי והאיכויות של ציר ירוק יש להגביל את היקפי הבניה בתחומו. יש לציין כי זהו הציר היחיד המאפשר מעבר להמשך הפארק המטרופוליני ממזרח למערב ולפיכך קביעתו כמופיע בתכנית הינה המינימלית הנחוצה לצורך שמירה על רצף זה.
- 8.3. לדרישה לשינוי מיקום ציר זיקת המעבר לציבור- **לדחות את ההתנגדות.**
הוועדה סבורה כי אין מקום לשנות את הקבוע בתכנית וזאת לאור החלטת הולקחש"פ אשר קבעה כי יוקצו זיקות מעבר בהסכמת הכפר הירוק וזאת על פי תכנית עיבוד החקלאי של השטח. כאמור התוואי המסומן בתכנית הינו מנחה בלבד.
- 8.4. לדרישה לסמן את הכניסה לכפר הירוק בייעוד של דרך מוצעת- **לדחות את ההתנגדות.**
כחלק מהשימושים המותרים בייעוד של הכפר הירוק מותר שימוש לדרכים. לפיכך אין הוועדה רואה לנכון לקבוע בתכנית סימון ייעוד נוסף בתוך ייעוד הכפר הירוק. יחד עם זאת סבורה הוועדה כי יתווסף להוראות התכנית סעיף המתנה את ביצוע הכניסות לכפר הירוק באישור גורמי התחבורה המוסמכים.
- 8.5. לדרישה להגדלת מתחם 55 לכיוון מערב (מחלף רש/800)- **לדחות את ההתנגדות.**
סימון הגבול המערבי של התכנית ומתחם 55 הינו גבול תכנית רש/800. לפי תכנית רש/800 קיימת יותר מחלופה אחת למחלף אשר טרם הוכרעה תצורתה, ההכרעה לנושא יעודי הקרקע למחלף תיקבע בתכנית המפורטת שתוגש לתחום רש/800.
- 8.6. לדרישה כי יש לכלול בתכולת התכנית המפורטת גם את שטחי החקלאות של הכפר הירוק- **לדחות את ההתנגדות.**

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 963
שהתקיימה בתאריך 23.7.07 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- מתחמים 4 ו-5 מוגדרים כבר בתכנית המופקדת כשטחים עם הוראות של תכנית מפורטת.
- 8.7. לדרישה לתקן את סעיף 1.7.4 להוראות התכנית כך שבמקום "בהוראות תכנית מפורטת" יירשם: "אשר תכנית זו כוללת לגביהן הוראות של תכנית מפורטת" - **לקבל את ההתנגדות.**
יש לתקן בהתאם.
- 8.8. לדרישה כי יש לקבוע בהוראה מפורשת בתכנית כי שטחי המתחמים 1 ו-3 אינם מיועדים להפקעה למעט דרכים - **לדחות את ההתנגדות.**
התכנית לא קבעה בהוראותיה כי השטחים 1 ו-3 מיועדים להפקעה ולכן סבורה הוועדה כי הדרישה מיותרת ואינה במקום.
- 8.9. לדרישה כי יש לאפשר המשך עיבוד חקלאי בייעוד שצ"פ (רגיל) עד למימוש המגורים במתחם 6 - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
יקבע בהוראות התכנית כי יותר המשך עיבוד חקלאי בייעוד שצ"פ למתחם 6 עד לאישור תכנית מפורטת למתחם.
- 8.10. לדרישה כי יוטמעו שינויים בסעיף "תנאים להיתרי בניה שבתחום" (ס' 6.7) - **לדחות את ההתנגדות.**
התכנית קובעת הוראות לאבטחה ולשמירה על האיכויות החזויות והנופיות של הכפר והציר הירוק העתידי.
- 8.11. ייעוד "שצ"פ עם הוראות מיוחדות לעיבוד חקלאי":
8.11.1. לדרישה לא להתנות את המשך השימוש בחקלאות בהכנת תכנית למתחם 6 - **לקבל את ההתנגדות.**
יותר המשך עיבוד חקלאי במתחם 6 בייעוד "שצ"פ עם הוראות מיוחדות לעיבוד חקלאי ועם הכנת תכנית לפיתוח המתחם יותרו השימושים כאמור בהוראות התכנית ובהתאם לתכנית הפיתוח.
- 8.11.2. לדרישה כי תותר בניה של 5,000 מ"ר בשצ"פ עם הוראות מיוחדות - **לדחות את ההתנגדות.**
הוועדה סבורה כי אין להגדיל את שטח הבינוי באזור זה אשר אמור לשמש בעיקרו כשטח פתוח ללא בינוי. כך גם סברה הולקחש"פ כאשר התכנית באה לאישורה.
- 8.11.3. לטענה כי היקף גידור השטח שנקבע בתכנית אינו מספק וכי יש לצמצם את רוחב המעברים ולהשאיר קביעה זו לתכנון הנופי המפורט - **לדחות את ההתנגדות.**
הוועדה סבורה כי אין לצמצם את רוחב המעברים מעבר לרוחב שנקבע בתכנית (10 מ') וזאת מהטעם כי יש להבטיח מעבר נאות לציבור.
לעניין היקף גידור השטח סבורה הוועדה כי אין מקום להגדיל את שטח הגידור מהטעם שמדובר בשטח המיועד להיות פתוח לכלל הציבור. ועוד בעניין זה ר' סעיף 8.11.2 לעיל.
- 8.11.4. לטענה כי יש לסמן באופן שונה את השצ"פ עם הוראות מיוחדות לעיבוד חקלאי ולשנות את שמו ל"שטח חקלאי מיוחד" - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
יש לסמן ייעוד זה בצבע ירוק בהיר על מנת שהסימון יאפשר הבחנה ברורה בין הייעודים. שמו של הייעוד יהיה כמופיע בתוכנית המופקדת היות וייעודו הסופי יהיה שצ"פ.
- 8.12. לטענה כי יש להוציא מן הכלל את שטחי הכפר הירוק והשטחים החקלאיים בכל הקשור לאיסור שימושים המייצרים שפכים (סעיף 7.5 למופקדת) - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
יוסף לסיפא של סעיף 7.5 בהוראות התכנית - "למעט שפכים חקלאיים משטחי הכפר הירוק ושטחיו החקלאיים, אשר יטופלו לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה".
- 8.13. לדרישה לפתור את הכפר הירוק מההתניות התתבורתיות - **לקבל את ההתנגדות.**
ייקבע בהוראות התכנית כי סעיף 8 אינו חל על שטחי הכפר הירוק.
- 8.14. לתיקון סעיף 9 לתקנון התכנית - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
למחוק מסעיף 9 כל התייחסות אל הכפר הירוק היות ולכפר הירוק לא נדרשת הכנה של תכנית מפורטת.
- 8.15. לטענה כי הגדרת השימושים במתחם הכפר הירוק מתעלמת מקיומו של ביה"ס "מרוס" - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
הוראות התכנית יתוקנו כך שבמתחם הכפר הירוק יתאפשר שימוש של בית ספר (תחת

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 963
שהתקיימה בתאריך 23.7.07 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

חסות) במסגרת הכפר הירוק (לרבות מוסד חינוכי ללקויי למידה) ובתנאי שלא פוגעים במטרות הכפר הירוק ובהמשך הפעילות בשטחים שברשותו.

9. כללי

- 9.1. לטענה כי בהחלטת הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית לא ניתן משקל ראוי לעמדת הוועדה המקומית רמת השרון - **לדחות את ההתנגדות.** התכנון נעשה בתאום מלא בין לשכת התכנון המחוזית, מהנדס העיר רמה"ש, ממ"י, עורכי התכנית וגורמים רלבנטיים נוספים. ועדה מקצועית הוקמה ע"י הוועדה המחוזית אשר בה היה חבר נציג הוועדה המקומית, לשם בחינת נושאים תכנוניים אשר הובאו בפני הוועדה בדיון להפקדתה. עולה מכאן, כי החלטת הוועדה המחוזית עולה בקנה אחד עם גישתה העקרונית של הוועדה המקומית, ומשכך לא ניתן לקבל את הטענה כי הוועדה המחוזית לא ייחסה משקל לעמדתה של הוועדה המקומית ביחס לתוכנית. בשולי הדברים, יש לציין כי הוועדה המחוזית אינה מחויבת באופן עקרוני לקבל את עמדתה של הוועדה המקומית בכל עניין ועניין. ההחלטת הסופית ביחס לתוכנית נתונה בידי הוועדה המחוזית, אשר פועלת מתוך ראייה תכנונית כוללת ורחבה.
- 9.2. להתנגדות לעניין מיהות יוזמי התכנית ומגישיה - **לדחות את ההתנגדות.** לא ברורה טיבה של הטענה שכן הן ממ"י והן הוועדה המקומית רשאים היו להגיש את התכנית ביחד וכל אחד לחוד. כמו כן, אי הדיוק בנוסח החתימה הינה בעלת אופי טכני-פורמאלי.
- 9.3. לטענה כי במטרות התכנית אין אזכור לקביעת דרך הנופש דבר הפוגע בזכות ההתנגדות - **לדחות את ההתנגדות.** התוויית הדרך בתוכנית זו מבוססת בעיקרה על תמ"מ 5, אשר קובעת את דרך הנופש כעורק מטרופוליני. מכל מקום, בשלב זה מדובר בהתוויה מיתארית בלבד, ואילו התואי הסופי יוסדר רק במסגרת התכנון המפורט. בנוסף, סעיף מטרות התוכנית אמור לכלול את יעדיה העיקריים של התוכנית, אך לא ניתן לצפות כי ייכללו בו כל ההוראות התכנוניות הקבועות בתוכנית. לצורך כך נדרש לעיין במסמכי התוכנית המלאים - תקנון, תשריט ונספחים. בכל אלה מופיעה הדרך באופן ברור, כך שכל מי שעייין בתוכנית היה רשאי להגיש התנגדות בעניין זה. הראייה היא כי לתכנית הוגשו התנגדויות רבות, דבר המעיד כי התוכנית, על הוראותיה השונות, הייתה ידועה היטב לתושבי האזור. סיכומו של דבר - לא נגרמה כל פגיעה בזכות תושבי האזור להגיש התנגדות לתוכנית.
- 9.4. לטענה כי התכנית אינה כוללת קומפילציה דבר המהווה פגיעה בזכות ההתנגדות של הציבור הרחב - **לדחות את ההתנגדות.** התכנית כוללת סימון של תכניות מאושרות בתחום רמה"ש. יצוין כי כל אדם רשאי לקבל מידע תכנוני לגבי תכניות מאושרות ומופקדות, ומכאן שכל מי שהיה מעוניין לקבל מידע תכנוני נוסף באשר לייעודי הקרקע שמעבר לתחום התוכנית היה יכול לפנות בעניין זה לוועדה המקומית או ללשכת התכנון המחוזית. באשר לטענה כי חברי הוועדה המחוזית לא היו מודעים למצב התכנוני באזורים הסמוכים לגבול התוכנית - יש לדחות טענה זו מכל וכל. למותר לציין כי כל המידע התכנוני הרלוונטי ידוע היטב לחברי הוועדה המחוזית.
- 9.5. להתנגדות בדבר הטענה כי הוועדה המקומית חשופה לתביעות לפי סי' 197 אשר מימנם יהא נטל על הציבור - **לדחות את ההתנגדות.** קיים ספק בשאלה האם אכן מדובר בתכנית פוגעת. בנוסף, יצוין כי מדובר בתכנית רחבת היקף ברמה מתארית, אשר היבטיה הכלכליים בודאי הובאו בחשבון על ידי מגישי התכנית - הוועדה המקומית ומינהל מקרקעי ישראל.
- 9.6. לדרישה כי על רמה"ש להוכיח כי ביכולתה לעמוד בתביעות פיצויים יהווה תנאי לאישור התכנית - **לדחות את ההתנגדות.** לאור האמור בסעיף 9.5 לעיל לדעת הוועדה אין כל מקום לדרישה חריגה כזו אשר אם תתקבל כדבר שבשגרה תעכב באופן משמעותי את הליכי התכנון במחוז.
- 9.7. לטענה כי התכנית לא כוללת בתחומה אזורים אשר ייפגעו מאישורה, דבר שמנע יידוע בעלי זכויות בשלב ההפקדה ולא יאפשר הגשת תביעות לפי סי' 197 עם אישורה - **לדחות את ההתנגדות.** גבולות התוכנית נקבעו בהתאם לשיקולים תכנוניים וסביבתיים, ולא על פי תחשיבים כלכליים. המדובר בחטיבת קרקע הנמצאת רובה ככולה בתחום מרחב תכנון רמה"ש וממילא לא נמצא כי קיים צורך תכנוני כלשהו המצדיק חריגה מהגבולות שנקבעו

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 963
שהתקיימה בתאריך 23.7.07 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- לתכנית. היקף הזכאים להגיש תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק נגזר מתחום התוכנית ומגבולותיה, ולא להיפך.
- 9.8. לטענה כי בתכנית קיימים סימונים של חיצים המקשרים בין התכנית לשכונות הגובלות מדרום. סימונים אלו חורגים מהקו הכחול של התכנית - **לדחות את ההתנגדות.**
- החיצים הירוקים מצביעים על אפשרות לרצף תכנוני ירוק והחיצים האדומים מראים על אפשרות תכנונית של חיבור צירים תחבורתיים. אין המדובר בהוראות אופרטיביות ובודאי לא בחיבור סטטוטורי בין מרחבי התכנון המקומיים הגובלים. אלו הם, אם כן, סימונים מנחים עקרוניים בלבד, המראים חיבור אפשרי עתידי לצירים שמחוץ לתכנית ואין בהם לקבוע שימוש או ייעוד כלשהם. סימונים מנחים אלה אינם פוגעים בשום צורה שהיא במתנגדים.
- 9.9. לטענה כי התכנית אינה מציינת מועד לביצוע - **לקבל את ההתנגדות.**
- יוסף להוראות התכנית כי מועד לביצוע התכנית יהיה 20 שנה מיום אישורה.
- 9.10. לטענה כי לא ניתנה ארכה למילוי התנאים להפקדה לפי סעיף 86 לחוק הת"ב ולא נתקיים דיון לחידוש החלטה - **לדחות את ההתנגדות.**
- ליו"ר הוועדה המחוזית ולוועדה המחוזית עצמה נתונה סמכות להאריך את המועד הקבוע בחוק למילוי התנאים להפקדה גם באופן רטרואקטיבי. בענייננו לא חל שינוי של ממש במצב התכנוני או במצב המשפטי בין החלטת ההפקדה לבין ההפקדה בפועל, ולא הייתה לכן כל מניעה להאריך את מועד מילוי התנאים כאמור באופן רטרואקטיבי. ממילא גם לא נזק כלשהו למתנגדים כתוצאה מהארכת המועד האמורה. יש לציין כי מדובר בתכנית גדולה ומורכבת אשר עד להפקדתה בפועל נדרש היה לקבל אישור הולקחש"פ וכן תיאומים נוספים אשר הצריכו את משך הזמן שנדרש עד להפקדה בפועל.
- בנסיבות אלה אי הארכת המועד באופן רטרואקטיבי הייתה מביאה להארכת הליכי התכנון שלא לצורך. יו"ר הוועדה המחוזית בעת אישור הפקדתה בפועל של התכנית האריכה, הלכה למעשה, באופן רטרואקטיבי את המועד שנקבע למילוי תנאי ההפקדה. החזרת הליכי התכנון בשלב זה אחורנית לא תביא לתועלת כלשהי, ולמעשה תביא לפגיעה של ממש באינטרס הציבורי, שכן מדובר בענייננו בתוכנית בעלת חשיבות רבה לציבור.
- 9.11. להתנגדות בדבר הטענה כי תנאי ההפקדה לא מולאו כמפורט להלן:
- 9.11.1. לא בוטלו מתחמי המשנה - **לדחות את ההתנגדות.**
- בהתאם להחלטת ההפקדה חולקה התכנית לשני אזורים א' ו-ב'. התכנית הופקדה ללא סימון מתחמי המשנה במתחם א'.
- 9.11.2. אי מתן הקלה לאצטדיון כאמור בתמ"מ 5 - **לדחות את ההתנגדות.**
- בהחלטת הולקחש"פ לתכנית הוחלט כי האצטדיון יגרע מהתכנית, לפיכך אין צורך בבקשה להקלה כאמור היות והתכנית אינה כוללת את שטחי האצטדיון.
- 9.12. להתנגדות בדבר הטענה כי התכנית לוקה בתיאור מיקומה ותכולתה - **לדחות את ההתנגדות.**
- התכנית מגדירה בבירור את תחומה ע"י הגדרה כי בחלקה הדרומי התכנית גובלת בין היתר עם הגבול המוניציפאלי של עיריית תל אביב.
- עוד מוסיפה הוועדה, כי עצם הגשת התנגדות מפורטת ומנומקת על ידי תושבי שכונת צהלה מעידה על כך כי פרסום התכנית הגיעה לידיעתם. עוד בעניין זה ר' סעיף 9.3 לעיל.
- 9.13. להתנגדות בדבר הטענה כי התכנית אינה מציינת כי היא תכנית איחוד וחלוקה למרות שבהוראותיה היא קובעת הוראות לעניין זה דבר המהווה פגיעה בעקרון השקיפות ובזכות ההתנגדות - **לדחות את ההתנגדות.**
- התכנית הינה תכנית מתארית אשר קובעת הנחיות לגבי אזורים שתוכן לגביהם תכנית האיחוד וחלוקה והוראות כלליות לתכניות מפורטות עתידיות לעניין זה. בשלב התכנון המפורט ניתן יהיה להתנגד לנושא האיחוד וחלוקה.
- 9.14. להתנגדות בדבר הטענה כי קיימת סתירה בהוראות התכנית :
- 9.14.1. לטענה כי יש סתירה בין סעיף 2 לסעיף 3.2 ולסעיף 5 לעניין איחוד וחלוקה והוצאת היתרים - **לדחות את ההתנגדות.**
- סעיף 3.2 מדבר על הייעודים שאינם ציבוריים בעוד סעיף 2 מדבר על ייעודים ציבוריים. למען הסר ספק, בסעיף 3.2 לפני המילה "הייעוד" בראש הסעיף ייכתב "למעט ביעודים הציבוריים, הייעוד...".
- אשר לסעיף 5 לתקנון לא נראה כי קיימת כל סתירה בינו לבין סעיף 2.

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 963
שהתקיימה בתאריך 23.7.07 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- 9.14.2 סעיף 5 לסעיף 188 (ב) לחוק לעניין הגדרה של "מקרקעי ישראל" – **לקבל את ההתנגדות.**
יש לתקן את התכנית כך שהשטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה והמהווים מקרקעי ישראל יוחזרו לרשות המקומית.
- 9.14.3 סעיף 6.8 לסעיף 2 ו-11 לעניין הוצאת היתרים בשטחים תקלאיים – **לדחות את ההתנגדות.**
הוועדה אינה רואה סתירה מהותית בטענה. יחד עם זאת ועל מנת להסיר ספק הוועדה מבהירה כי בסעיף 2 שטחי הכפר הירוק כוללים גם את השטחים שנקבעו גם כשטחים תקלאיים בתכנית המופקדת.
- 9.15 לדרישה לסמן את תחנת שאיבת הביוב בגוש 6617 חלקה 6 – **לקבל את ההתנגדות.**
לסמן בתשריט את תחנת השאיבה ולציין בהתאם בהוראות התכנית.
- 9.16 לדרישה כי יש לדחות את מועד תחילת ההתיישנות לתביעה לפי סעיף 197 לחוק רק לאחר אישור המפורטות – **לדחות את ההתנגדות.**
אין בסמכות ועדה מחוזית לדחות מועד ההתיישנות, דבר המעוגן בחוק התכנון והבניה.
- 9.17 לטענה כי הפיכת קרקע תקלאית לבניה תהווה תמריץ לבעלי עניין לצבור קרקע תקלאית רבה באזורים מבוקשים ובצורה זו ייפגעו אינטרסים לאומיים – **לדחות את ההתנגדות.**
מחוז תל אביב הינו מחוז עירוני המיועד לפי מדיניות התכנון הארצית והמחוזית לבינוי עירוני צפוף לצד פארקים מטרופוליניים אשר מטרתו מניעת גלישה של בניה לשטחים תקלאיים פתוחים אשר נמצאים מחוץ למטרופולין תל אביב. הוועדה סבורה כי כל בינוי אשר מוצע במחוז תל אביב ימנע נגיסה בשטחים תקלאיים מחוץ למחוז ולא להיפך.
- 9.18 לטענה כי התכנית מעורפלת, מרבית תוכנה אינו מחייב ולפיכך דורשים המתנגדים לכולל את מלוא הנספחים והפרטים בתכנית – **לדחות את ההתנגדות.**
כאמור מדובר בתכנית מתארית הקובעת את מערך יעודי הקרקע, סף זכויות עליון ומתווה עקרונות תכנון לתכניות המפורטות. הוועדה סבורה כי היענות לדרישה זו למעשה תהפוך את התכנית לתכנית מפורטת, דבר אשר יקעקע את מהות התכנון המתארי המנחה בעל הראיה הכוללת.
- 9.19 לטענה לחוסר סבירות ופגיעה בעקרון השוויון- תכנון הפארק המטרופוליני הדרומי מול תכנון הפארק המטרופוליני הצפוני. בפארק הדרומי הוועדה המחוזית התנגדה למתן זכויות בניה לעומת זכויות הבניה (כ-6,100 יח"ד) שמוקנות בשטח זה – **לדחות את ההתנגדות.**
יחידות הדיור שנקבעו בתכנית מיועדות באזור שלפי תמ"מ 5 ותמ"מ 5/2 מוגדרות כאזורים למגורים. בשטח המוגדר כפארק לא מוגדר שימוש של מגורים והזכויות הניתנות בו מכוח תכנית זו נועדו לשימושים אשר ישרתו את הפארק כאמור בהוראות התכנית.
למען הסדר הטוב, הוועדה המחוזית במסגרת הערותיה לתמ"מ 5, העירה כי יש לתקן את התמ"מ כך שבמתחם ב-6 אשר מסומן בתמ"מ המופקדת כפארק מטרופוליני יהיה מסומן כאזור מגורים (בחלק הדרומי).
- 10. הערות מינהל התכנון**
- 10.1 תמ"מ 3- אישור הקלות עפ"י תמ"מ 3 בסמכות המועצה הארצית לכל יעודי הקרקע הסמוכים לכביש מס' 5 – **לקבל חלקית את ההערה.**
אין צורך בהקלה ליעודי הקרקע הנמצאים בסמיכות לכביש 5 בחלק הגובל עם התכניות המאושרות מת"מ 19 למחלף מורשה, תכנית רש/622 מחלף הכפר הירוק ותכנית רש/593 למחלף גלילות.
- 10.2 תמ"מ 23-הקלה מקווי בנין עקב הקרבה למסילת ברזל מתוקף תמ"מ 23 – **לקבל את ההערה.**
הוועדה מאשרת הקלה לקו בנין מהמסילה במרחק של 60 מ'.
- 10.3 תמ"מ 18 - בתכנית מוצעים שטחים לשרותי דרך. יש לקבוע בהוראות התכנית, סעי' 6.12 כי במידה ויוצעו תחנות תדלוק באזורים אלו בתכניות המפורטות עליהן יהיה לעמוד בהוראות תמ"מ 18 שינוי מס' 4 – **לקבל את ההערה.**
מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 963
שהתקיימה בתאריך 23.7.07 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- 10.4. תמ"א 35 - על התכנית חל מירקם שמור משולב. תוספת שטח לבינוי במרקם שמור משולב – **לקבל את ההערה.**
מכיוון שחלות על התכנית הוראות המעבר, על התכנית חל סעיף 17.3 בהוראות התמ"א. בהתאם לכך, הועדה בחנה ושקלה את ההשלכות והחליטה כי ניתן לאשר את התכנית מהנימוקים הבאים:
התכנית תואמת את תמ"מ 5 ותמ"מ 2/5 מבחינת שימושי הקרקע יחד עם הבניה אשר תואמת ליעוד המוצע. התכנית שומרת על רצף של שטחים ירוקים ממזרח למערב ע"י הקצאה של שטחים לטובת פארק מטרופוליני וקובעת רצף של ציר פתוח מטרופוליני. לטענת אטי"ד לעניין בנייה בצמידות דופן (שטחי פנאי נופש וספורט) - בנוסף לאמור לעיל, הזכויות שנקבעו בשטח הינם למטרות שימוש המשרתות את ייעוד פנאי נופש וספורט ומיקומם מחויב באזור זה. בנוסף התכנית מבטיחה בין היתר כי קווי ומתקני תשתית והנדסה יותנו בטיפול נופי שישתלב בפארק.
לאור כל האמור לעיל, התכנית תואמת את תמ"א 35 ואינה סותרת את התמ"א מבחינת ייעודי הקרקע והמדיניות התכנונית.
- 10.5. תמ"א 37 - בהתאם לתמ"א 37 המאושרת בצמוד לדרך מס' 5 עוברת רצועה לתכנון של תוואי מערכת ההולכה של גז טבעי ברוחב של 100 מ' מכל צד של הכביש. בהתאם לסעיף 8.2 בהוראות התמ"א ניתן לצמצם את הרצועה לתכנון באישור המועצה הארצית אם נוכחו המועצה הארצית ומוסד התכנון כי לא יהיה בכך לפגוע באפשרות התכנון וההקמה של מערכת ההולכה - **לקבל את ההערה.**
מיקום תוואי מערכת ההולכה של הגז וכל התשתיות העוברות והעיתידות לעבור בתחום רצועת הנופש תואם מול כל הגורמים הרלוונטיים. במסגרת החתך העקרוני שנקבע נשמרה רצועה להעברת קו הגז.
יחד עם זאת, יש לקבל הקלה מהמועצה הארצית לעניין זה.
- 10.6. יש לצרף לכל תרשימי התשריט, רשת קורדינטות (החדשה) - **לקבל את ההערה.**
יתוקן בהתאם.
- 10.7. רדיוסי המגן - **לקבל את ההערה.**
יש לסמן רדיוסי המגן בתכנית.
- כאמור בפתחה של החלטה זו, מחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.**