

לשכת ראש העיר

חברי מועצה יקרים,

לפניכם מונח מסמך המתמצת את עיקרי ההתנגדויות שהוגשו לוועדה המחוזית בנושא תוכנית המתאר לעיר וכן התייחסות הצוות המקצועי לטענות השונות.

המסמך נוצר בחלוקה על פי נושאים, על מנת להקל עליכם את קריאתו והוא מהווה מסמך תמציתי לטבלת ההתנגדויות המצ"ב.

מלימוד מעמיק שנמשך מספר שבועות ולאחר שמיעת ההתנגדויות שהוצגו בפני הוועדה המחוזית, גובשה עמדת הצוות המקצועי המובאת במסמך זה וכן בטבלת ההתנגדויות.

אנו בעיריית הוד השרון מאמינים בחשיבותה וטיבה של תוכנית המתאר לעיר. בניגוד לטענות השונות, התוכנית נוצרה בשיתוף ציבור תושבי העיר ומיטב אנשי המקצוע וזאת מתוך רצון להבטיח את איכות חייהם ורווחתם של תושבי העיר המתגוררים בה כיום ושל דור העתיד.

התוכנית קובעת גבולות גיזרה ברורים להתפתחותה של העיר, בשנים האחרונות אנו עדים למקרים חוזרים בהם בעלי עניין פועלים בניגוד לעמדת העירייה, עוקפים אותה ופונים לוועדה המחוזית בבקשות להגדיל את היקפי הבניה בעיר ולרוב בקשותיהם מתקבלות. תוכנית המתאר נועדה למנוע מצבים אלו, התוכנית מפקיעה מידי הוועדה המחוזית את סמכויותיה הנרחבות לפעול בניגוד לעמדת הוועדה המקומית ומשיבה סמכויות אלו לידינו, תוך שהיא מגדירה באופן שקוף, נגיש, ברור וידוע לכל את הזכויות המותרות בעיר.

מעבר ליתרון ראשון זה, מאגדת תוכנית המתאר את חזונו העירוני, חזון המציב את הקהילה והטבע במרכז עשייתנו וזאת באמצעות קיבועם של שטחים פתוחים וירוקים המשרתים את תושבי עירנו כיום וימשיכו ויהיו כאלו גם למען הדורות הבאים בזכות קיומה של תוכנית מתאר המגדירה אותם ככאלו.

השנים האחרונות במדינה ישראל לא היו קלות, משבר הדיור משפיע על כולנו וצפוי להמשיך ולהוות קושי גם בפני ילדינו וכדינו. תפקידנו, אחיותנו ומחויבותנו היא לדאוג להם בכל דרך אפשרית.

כאשר מדינת ישראל מבקשת לצופף בנייה ולהוסיף יחידות דיור בכל חלקה פנויה- תוכנית המתאר שלנו אומרת באופן ברור היכן עובר הגבול ובאיזו נקודה תעצר הבניה בעיר.

כאשר בעלי עניין מבקשים לנצל את המחירים הגבוהים בשוק ולבנות היום כמה שיותר- תוכנית המתאר שלנו היא זו אשר מגדירה מראש את קצב הבניה בעיר וקובעת שלביות שבלעדיה לא נאפשר ולא ניתן לבנות בעיר.

כאשר משרד התחבורה מתמהמהה ביצירת פתרונות תחבורתיים ארוכי טווח- תוכנית המתאר שלנו היא זו אשר תבהיר למשרדי הממשלה שלולא פתרונות ראויים, לא נאפשר להגדיל את היצע יחידות הדיור בעיר.

כאשר השטחים הפתוחים במרכז הארץ ובאזור השרון הולכים ומתמעטים- תוכנית המתאר שלנו היא זו אשר תקבע שטחים פתוחים, פארקים, גינות ציבוריות ומבני ציבור אסטרטגיים שישארו כאלו לדורי דורות.

תוכנית המתאר שלנו טובה וחשובה. מטבע הדברים, כל שינוי עתידי מעורר ויעורר התנגדויות. יחד עם זאת, תפקידנו הוא לגלות מנהיגות ולצד מתן מענה מקצועי להתנגדויות השונות, שבחלקן בהחלט מקובלות על ידי ועל ידי הצוות המקצועי ובחלקן אינן מקובלות (כפי שיפורט בהמשך), להבטיח כי נעמוד כולנו איתנים מול לחצים המופעלים על ידי בעלי עניין ונביא לכדי אישורה של התוכנית אשר תהווה בידינו כלי תכנוני ארוך טווח שיבטיח את רווחת עירנו.

למען הסר ספק, מימושה של תוכנית המתאר שלנו יהיה בשלבים, בכפוף להרחבה ושדרוג של תשתיות, בכפוף להוספת מבני ציבור, בכפוף למתן פתרונות תחבורתיים ותוך ריסון מספר יחידות הדיור בעיר וקביעת סדר עדיפויות לבניה.

אני מודה לכל הצוות המקצועי שלנו בעיריית הוד השרון, אשר עמל לילות כימים ליצירתה של התוכנית, שנועדה להשאיר את גורלה ועתידיה של העיר בידי הוועדה המקומית ולמנוע השפעות חיצוניות לדורות קדימה.

בברכה,

חי אדיב

ראש העיר

תאריך עדכון: 28.6.17

עדכון המסמך בהתאם להחלטת מליאת הועדה המקומית – 5.7.17

מענה כללי לפי נושאים להתנגדויות לתכנית מתאר הר/2050

כולל התייחסות להחלטת מליאת הועדה המקומית, בנושאים בהם הועדה לא קיבלה את עמדת הצוות המקצועי (מסומן בצבע צהוב)

נושאים כלליים:

1. למה תכנית מתאר?

תכנית המתאר הכוללת קובעת מדיניות תכנון כוללת, ובה בעת עליה להנחות את התכנון המפורט הנגזר ממנה, ובכך יוצרת ודאות תכנונית לשנים הבאות. לאחר אישורה של תכנית המתאר, תוסמך הוועדה המקומית לקבל את מלוא סמכויות התכנון, לקדם ולאשר תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות, התואמות את תכנית המתאר. בהיעדר תכנית מתאר, הרי שאין "מכסה תכנוני" ולא קיימת ודאות תכנונית, וסביר כי יהיו לחצים לקדם תכנון נקודתי על פני עקרון התכנון הכולל.

2. קידום התכנית/שיתוף הציבור-

א. לטענות בדבר חוסר שיתוף הציבור - המלצת לדחות את ההתנגדות.

(מענה להתנגדויות מס' 36,40)

בטרם הכנת תכנית המתאר, הכינה העירייה תכנית אב אסטרטגית בשיתוף הציבור. תכנית האב החלה עוד בשנים 2004-2005 עת גובש החזון העירוני בשיתוף הציבור. גיבושה של התכנית האסטרטגית הובל ע"י דר' חנה שפירא ואדריכלית נעמה מליס, יחד עם צוות מתכננים ויועצים, לווה בוועדת היגוי שבה היו חברים נציגי ממשלה וגורמי תכנון, נציגי העירייה ויועצים מקצועיים. מטרתה של התכנית האסטרטגית הייתה להגדיר, ביחד עם תושבי העיר, את הצרכים העתידיים של העיר בתחומי החיים השונים. במסגרת הליכי התכנון התקיימו קבוצות דיון של תושבי העיר משכונות שונות בנושאים שונים, ששיאן ב-2 מפגשים מסכמים עם התושבים. בסופו של הליך, גובש החזון העירוני ומטרות ועקרונות התכנון. התכנית האסטרטגית אומצה ע"י הוועדה המחוזית ב 14.7.2008.

תכנית המתאר 2050 הוכנה על בסיס התכנית האסטרטגית, ועיבדה אותם לכדי מסמך סטטוטורי, בהתאם להנחיות של מינהל התכנון לעריכת תכנית מתאר כוללת.

החלטת מליאת הועדה המקומית-

לקבל את ההתנגדויות לעניין שיתוף הציבור בתכנית.

ב. לטענות בדבר חוסר שקיפות – לדחות את ההתנגדות.

תכנית המתאר מפורסמת על כל מסמכיה והחלטות מוסדות התכנון בשקיפות מלאה לתושבים באתר של מינהל ההנדסה העירוני, וכן באתר של מנהל התכנון במשרד האוצר.

3. החזון התכנוני-

א. לטענות בדבר היעדר חזון תכנוני – לדחות את ההתנגדות.

תכנית המתאר מבוססת על החזון העירוני: **טבע עירוני**, אשר גובש בראשית הכנת התכנית האסטרטגית, עליה מושתתת תכנית המתאר. מדובר בחזון ייחודי ומוביל מסוגו המיושם כבר כיום במרחב העירוני. חזון זה מתמקד בהעצמתם של מרחבי הפנאי והטבע ברחבי העיר וכולל לצד הקמתן של למעלה מ- 25 גינות ציבוריות ברחבי העיר גם את מתחם פארק הוד השרון הכולל את אגני האחו לח הייחודיים, האגם האקולוגי הגדול במדינה, רשת הנחלים ועוד. חזון זה ימשיך ויתממש גם בשנים הבאות בכדי להבטיח את שימורם של המרחבים הפתוחים והירוקים בעיר לדורות הבאים. כמו כן, מרכיבי דמות העיר שנקבעו בשיתוף הציבור הינם מחוללי תכנית המתאר אשר הטמיעה במסמכיה את עקרונות תכנית האב, ומהווה מסגרת סטטוטורית למימושם.

תמצית עקרונות תכנית האב:

- שימור הזהות הראשונית בהוד השרון ערכים נופיים, תרבותיים ומרקמיים ייחודיים, בעזרת הציבור וצוות מנהל ההנדסה אותרו מרכיבים אלה והיוו נקודת מוצא לתכנון, כך למשל אותרו אזורי טבע לשימור לצד מרקמים בנויים לשימור ובנוסף אותרו ערכים נופיים מרכזיים כדוגמת המבטים למרחבים החקלאיים בהיקף העיר.
- תכנון בר קיימא ותכנון לבריאות אנושית וסביבתית תכנית האב נגעה בשני תחומים ראשיים של התכנון בר הקיימא: ניתוח אקלימי שמתוכו גובשו הנחיות, ותכנון משולב של נוף וניקוז במטרה למקסם את שימור מי הנגר העילי, בנוסף מיישמת התכנית את הנחיות ארגון הבריאות העולמי לתכנון לבריאות אנושית וסביבתית, באמצעים תכנוניים היוצרים סביבה המעודדת דפוסי התנהגות בריאים, סביבה המעודדת התפתחות קהילה חזקה ותומכת ועוד.
- המרחב הירוק הפתוח התכנית מתווה רצף של פארקים רחבים הקושר בין מזרח ומערב העיר והמסתיים בפארק הירקון שבדרומה תוך שילוב כל הערכים שזוהו כחלק מהזהות הראשונית.
- המרחב הציבורי, השדרות והרחובות כחלק מיצירת עיר מחוברת השומרת על המבנה השכונתי מתוכננים השדרה והרחוב כלב הקהילה, וכאמצעי לחיבור בין השכונות הוותיקות והחדשות. התכנית מתווה גריד של רחובות ושדרות עירוניות נוחות להתמצאות המכוונות להולכי הרגל ורוכבי האופניים.

ב. לטענות כי תכנית המתאר יוצרת שינוי דרמטי למרקם העירוני ואינה משמרת את אופיו, בניגוד

למטרה של "פיתוח זהות עירונית ייחודית" – לדחות את ההתנגדות.

תכנית המתאר כוללת אזורים רבים ללא התערבות, בעיקר באזורים של השכונות צמודות הקרקע. בנוסף כוללת התכנית נספח נופי המדגיש את השילוב של הטבע העירוני בעיר, הנחלים ורצף הפארקים. כל זאת לצד פיתוח אינטנסיבי באזורים מוגדרים בעיקר לאורך צירים ראשיים ובשולי העיר ובכך יוצרת איזון בין הצרכים השונים.

החלטת מליאת הועדה המקומית

התנגדות מס' 40 - לקבל את ההתנגדות לעניין זה.

4. מסמכי מדיניות/תכניות אב -

(מענה להתנגדויות מס' 12,13,32,36,37,40)

א. לטענה כי שימוש במסמכי מדיניות פוגע בזכות הדיירים להתנגד לתכנון עתידי ומנוגד לעיקרון שקיפות ההליך התכנוני, ויש לקבוע הוראות להליך של עיון הציבור והתנגדויות -

לדחות את ההתנגדות:

סעיף 6.1.5 מגדיר את תכולת הפרמטרים הנדרשים להתייחסות במסגרת תכנית אב/מסמך מדיניות שיוכנו בהתאם לתכנית המתאר, בתת מתחמים להתחדשות עירונית ותת מתחמים לשימור מרקמי. סעיף זה מבהיר כי מסמכי מדיניות שהיו מאושרים טרם אישורה של התכנית, אינם מהווים בסיס תכנוני לצורך קידום תכניות מפורטות. זאת בהשוואה לתת מתחמים המיועדים לתכנון כולל, בו התכנית המפורטת תיערך לתת המתחם במלואו.

מסמכי המדיניות הנ"ל מתרגמים את הפרמטרים התכנוניים שניתנו (זכויות בנייה, גובה, שימושים) ואת ההנחיות שניתנו בתכנית המתאר בדבר הקצאת שטחי ציבור, שימושי קרקע, עיצוב עירוני, הנחיות לאיחוד וחלוקה וכו', אשר לאורך יוכנו תכניות מפורטות. **מסמכי המדיניות נגזרים מתכנית המתאר, הם יוכנו וייבחנו ע"י הגורמים המקצועיים במינהל הנדסה, ויאושרו ע"י הועדה המקומית. ככל שהדבר יידרש, ישולב הליך של שיתוף הציבור במהלך קידומם.**

החלטת מליאת הועדה המקומית

לקבל את ההתנגדויות לעניין זה, יישום התכנית בהתבסס על מסמכי מדיניות נוגד את עיקרון השקיפות, ופוגע באפשרות התושבים להתנגד לתכניות שפוגעות בהם.

ב. לטענה כי יש לקבוע הוראות ברורות לגבי מסמכי המדיניות כך שיערכו ע"י הועדה המקומית ועל חשבונה, ולקבוע לוחות זמנים מזורזים לעריכתם, וכן לקבוע הוראות מעבר שיאפשרו עריכת תכניות נקודתיות בתקופה שעד לעריכת מסמכי המדיניות המקיפים - **לדחות את ההתנגדות.**

(מענה להתנגדות מס' 13,15)

מסמכי המדיניות מהווים כלי תכנוני מרכזי להסדרת הבנייה בהוד השרון. מסמכי המדיניות יקודמו ויאושר על ידי הועדה המקומית בהתאם לתכנית עבודה ולוח זמנים כפי שתראה לנכון. תכנית המתאר איננה עוסקת בנשיאת העלויות או לוח הזמנים לביצוע מסמכי המדיניות.

5. רזולוציה של התכנית -

א. לטענות בדבר חוסר פרטים או בקשות להתייחסות פרטנית לחלקות ספציפיות - **לדחות את ההתנגדויות.**

תכנית המתאר הינה כוללנית ומתווה מדיניות תכנונית ברמה כלל עירונית. היא איננה מתייחסת לתכנון מפורט ברמה של חלקות בודדות. אין בה רשת של גושים/חלקות ולא בכדי. תשריט ייעודי הקרקע נועד לציין את כוונות התכנון בלבד, ולהציג באופן ויזואלי/גרפי את עקרונות התכנון המוצע לעיר מבחינה מרחבית, והוא אינו משנה ייעודי קרקע של תכניות תקפות.

ב. לטענות בעניין גמישות ושיקול דעת מוסד תכנון סעיף 4.1.2 שאינו מאפשר וודאות תכנונית - **לדחות את ההתנגדות.**

(מענה להתנגדות מס' 13,15)

תכנית המתאר הינה תכנית כוללנית בעלת אופק תכנון ארוך טווח, ואינה עוסקת ברזולוציה של תכנון מפורט. אי לכך, נדרשת גמישות השמורה למוסד התכנון, שבכל מקרה נדרש לנמק החלטתו. זאת לצד קביעות בתכנית המחייבות תכנון כולל למתחם בשלמותו.

מגורים –

6. צפיפות ופריסת יח"ד –

לטענות בדבר צפיפות גבוהה של יח"ד בתכנית – **לדחות את ההתנגדות.**

א. תכנית המתאר ארצית (תמ"א), 35 תיקון 1 קובעת כי צפיפות יח"ד לדונם נטו המינימלית בעיר באזורי הפיתוח הינה 13 יח"ד.

ב. בהתאם לחזון העירוני שגובש בשיתוף עם התושבים " ורצונה של העירייה לשמירה על ערכי טבע, נוף ושימור, צפיפות אזורי מגורים אשר מהווים תוספת שטח לבינוי בלבד, נקבעו בטווח המינימלי והוא כ- 14 יח"ד לדונם נטו.

7. תוספת יח"ד בתכנית המתאר:

לטענות בדבר היותה של תוכנית המתאר כזו המוסיפה היקף יח"ד גבוה – **לדחות את ההתנגדות.**

א. תוכנית המתאר כוללת סך של 48,500 יח"ד.

ב. כ- 17,000 יח"ד קיימות ומאוכלסות כבר היום.

ג. כ- 10,000 + 7,000 יח"ד נוספות כבר אושרו לביצוע.

ד. כ- 2,500 יח"ד נמצאות בהליכי אישור מתקדמים.

ה. כ- 8,200 יח"ד מיועדות לדורות הבאים.

ו. להלן הסבר מפורט:

בהתאם לתקנון התכנית (סעיף 2.3 וטבלאות המתחמים בסעיף 9) הערכת מס' יח"ד המאושרות הינו 26,611 יח"ד, והתוספת בתכנית המתאר הינה של 21,888 יח"ד. **סה"כ – 48,500 יח"ד.** חלק ניכר מיח"ד הנוספות נובע מתכניות תקפות ומאושרות או תכניות הנמצאות בהליך תכנון מתקדם, שקודמו בשנים האחרונות:

1) תכניות שאושרו או שאושרו למתן תוקף במקביל לקידום תכנית המתאר, ומוצגים כתוספת ולא כיח"ד מאושרות:

מתחם 1.3 - תכנית הר/1202 – מאושרת. 4,217 יח"ד

מתחם 3.1.6 – תכנית הר/46/485 א מתחם המייסדים – מאושרת – 309 יח"ד

מתחם 2.5.1 – תכנית הר/1310 – אושרה למתן תוקף. 2,496 יח"ד

סה"כ: 7,022 יח"ד

2) תכניות הנמצאות בהליכי אישור מתקדמים בוועדה המחוזית:

מתחם 2.1.3 – תכנית מח/263 - פרסום 106ב' לאחר הפקדה 726 יח"ד

מתחם 2.2.1 – מתחם "התפר" – אושרה להפקדה 1,729 יח"ד

סה"כ: 2,455 יח"ד

3) סה"כ יח"ד מאושרות או בתהליכי אישור מתקדמים, אשר מוצגות כתוספת יח"ד בטבלאות שבהוראות התכנית – **כ- 9,500 יח"ד.** משמעות הדבר כי **התוספת הריאלית בתכנית המתאר, מעבר לתכניות שאושרו או נמצאות בהליך מתקדם הינה של 12,411 יח"ד** לעומת התוספת המוצגת בתכנית המתאר של 21,888 יח"ד. ביחס לסך הקיבולת של יח"ד בתכנית בהיקף של **48,500 יח"ד** הרי שמדובר בשיעור של **25%** מסה"כ יח"ד.

4) בכל מקרה יש לתקן את הטבלאות ומסמכי התכנית, כך שתכניות מאושרות יופיעו כמצב מאושר ולא כתוספת.



ז. יח"ד עבור התחדשות עירונית

- 1) חלק נרחב מתוספת יח"ד בתכנית המתאר נועד לאפשר תהליכי התחדשות עירונית ברחבי העיר, בין אם בבתי השיכונים, ובין אם בשכונות צמודות הקרקע בהן ההתחדשות העירונית אינה משנה את אופי הבנייה צמודת הקרקע, אלא מאפשרת הוספת יח"ד עורפיות במגרשים גדולים יחסית.
- 2) באופן זה, במתחמים להתחדשות עירונית, המסומנים בסגול בנספח מתחמי תכנון, כלולים בטבלאות תוספת יח"ד לפי מתחמים בהיקף כולל של כ- 3,400 יח"ד.
- 3) יצוין כי במסגרת הערכת המצב המאושר, נכללו יח"ד שהוערכו לתמ"א 38, תכנית הר/1/38.
- 4) תוספת יח"ד עבור התחדשות עירונית משרתת מספר מטרות ובהן:
 - שיפור איכות ותנאי המגורים לרבות בטיחות המבנה, חידוש המרקם הבנוי וחזות העיר, רחשי הציבור להתאמת הבינוי במעבר ממושבות חקלאיות לעיר מתקדמת (מגרשים חקלאיים גדולים עם יח"ד אחת שכיום מבקשים להוסיף יח"ד נוספות בעורף המגרש עם חצרות קטנות יותר).

ח. תכנית המתאר חשובה בהיותה כלי "לריסון" וניהול התכנון על פי תפיסה עירונית כוללת, ולא בשיטה של "כל מתחם לגופו", אשר נטולה ראייה כוללת של תשתיות עירוניות, מבני ציבור וכיוב', אשר בהם, בהיעדר התכנית הכוללת, קיים חשש לתוספת גדולה עוד יותר של יח"ד ברחבי העיר. הדבר מתבטא, לדוגמא, בקביעה של בינוי בגובה מקסימלי של 6 קומות + קרקע + גג בכל שטחי הבנייה הרוויה בעיר – תולדה ישירה של הליך שיתוף הציבור, ובאזורים מובחנים משולבת בנייה גבוהה של מגדלים עם בנייה מרקמית.

8. התנגדויות שביקשו תוספת יח"ד

- א. מול ההתנגדויות שטענו להיקף יח"ד גבוה מדי, הוגשו גם התנגדויות שטענו לצורך בהגדלת מס' יח"ד מעבר למה שנקבע בתכנית המתאר במתחמים אלה. סה"כ יח"ד שהתנגדויות אלה ביקשו כתוספת מסתכם בכ- 13,000 יח"ד נוספות.
- ב. העובדה כי מחד טוענים לעודף יח"ד ומנגד טוענים לחוסר מעידה כי תכנית המתאר הינה מאוזנת.
- ג. ככלל, אנו ממליצים לדחות את ההתנגדויות שביקשו תוספת יח"ד בתכנית המתאר ולא לפרוץ את האיזון הקיים בתכנית בין הרצונות השונים (פיתוח אינטנסיבי מול שמירה על האופי הקיים), באיזון הפרוגרמטי ובקיבולת יח"ד ביחס לתשתיות העירוניות ובכלל זה תנועה.

9. להלן התייחסות פרטנית לפי מתחמים שביקשו תוספת יח"ד:

במסגרת ההתנגדויות לתוכנית המתאר הוגשו התנגדויות המסתכמות בבקשות לתוספות של כ- 13,000 יחידות דיור בעיר.

הצוות המקצועי מבקש לדחות את ההתנגדויות לתוספת יח"ד במתחמים הבאים:

- א. מתחם הדואר – (מענה להתנגדות מס' 1). – לדחות את ההתנגדויות. תכנית המתאר נתנה זכויות למתחם 2.1. החלוקה לתתי מתחמים תיערך במסגרת תכנית אב. בנוסף, היקפי הבינוי שהתבקשו 800% לתעסוקה ו-40 יח"ד לדונם נטו אינם סבירים וחריגים.
- ב. מתחם שביל התפוזים – (מענה להתנגדות מס' 2). – לדחות את ההתנגדות. ביקשו תוספת של 1,600 יח"ד. הפרוגרמה שנקבעה למתחם נבחנה בראייה כלל עירונית ובהתאם למגבלות הבנייה שמטיל המט"ש על האזור והאפשרות להרחבתו.

ג. מתחם הר/400 – (מענה להתנגדויות מס' 23,39,41) – לדחות את ההתנגדות.

ביקשו תוספת של 4,000 יח"ד מעבר ל-6,000 יח"ד שנקבעו למתחם. המתחם לתכנון נגזר מתכנית מתאר מחוזית תמ"מ 10/3 אשר קבעה, בין היתר, כי הפיתוח בשטח הוד השרון יהיו על פי מסמך תכנוני שיכלול את כל השטח וכי איחוד וחלוקה מהווה את אחד הכלים להשגת תכלית התכנית המחוזית. מתחם 3.1.1 נקבע בתכנית כמתחם לתכנון כולל, בהתאם לתמ"מ הוכן מסמך תכנוני הר/400 שאושר בוועדה המחוזית ובולנת"ע, והנתונים הוטמעו בתכנית. תוספת יחידות הדיור המבוקשת אינה סבירה בשטח המדובר. היקף הפיתוח שהוצע בתכנית המתאר נבחן בבדיקות תחבורתיות, השפעה על צרכי ציבור ועוד.

ד. מתחם שמיר-אנצילביץ – (מענה להתנגדויות מס' 7) – לדחות את ההתנגדות

ביקשו לסמנם כבניה רוויה, בהתאם לתכניות גובלות במתחם 1200 ו-1201. מדובר במתחם צמודי קרקע קיימים, ולכן אין צורך להתערבות תכנונית לצורך התחדשות עירונית ולפינוי בינוי.

ה. מתחם התפר (מענה להתנגדויות מס' 10) – לדחות את ההתנגדות

ביקשו תוספת של 1,271 יח"ד מעבר ל-1,729 יח"ד שאושרו להפקדה. תכנית המתאר הטמיעה את התכנית שאושרה להפקדה, אשר תואמת את הצפיפות שנקבעה בתמ"א 35 ואת היקפי שטחי הציבור הנדרשים, והתוספת המבוקשת פורצת את המסגרת התכנונית בהיבט של בינוי, תחבורה ומתן מענה פרוגרמטי. כבר כיום הצפיפות נטו בתכנית שאושרה להפקדה עומדת על 25 יח"ד לדונם נטו!

כמו כן ההתנגדות ביקשה לצמצם את שטח הפארק בכיוון צפון-דרום במתחם ה"תפר" וכן להקטין רוחב הכביש המרכזי לכ-25 מטר, במטרה לאפשר הגדלת מס' יחידות הדיור – לעניין זה- תכנית ה"תפר" כוללת פארק לינארי רחב המהווה את החיבור בין מזרח העיר למערב, וכן את אחת מהשדרות הירוקות של תכנית המתאר. הבינוי בתכנית התפר תואם את הנחיות הבינוי שמתווה תכנית המתאר, ליצירת מבנים משולבים של בניה מרקמית, בשילוב מגדלים ועירוב שימושים. המתחם מאזן בין הצרכים השונים של העיר לרבות שטחי הציבור.

ו. האילנות 4-8 – (מענה להתנגדויות מס' 13) – לדחות את ההתנגדות.

ביקשו להכלל במתחם לבנייה מרקמית – מדובר על חלק ממתחם רציף של צמודי קרקע ממש שרת ועד האילנות, ואין הצדקה תכנונית לשנות.

ז. מתחם כנרת – (מענה להתנגדויות מס' 16) – לדחות את ההתנגדות.

ביקשו לסמנם במרקם המשלב מגדלים. המשולש נמצא בתוך שבי 2 שכונות צמודות קרקע – גיל עמל והרמט"כלים, ומצדו הצפוני כלול מתחם יסוד המעלה להתחדשות עירונית לפי הר/1/38. אין הצדקה תכנונית להפוך מתחם זה לבנייה רוויה וגבוהה, אלא לאפשר התחדשות עירונית התואמת סביבה צמודת קרקע.

ח. מתחם הפועלים – (מענה להתנגדויות מס' 22) – לדחות את ההתנגדות.

ביקשו תוספת של 400 יח"ד מעבר לכ-700 שנקבעו בתכנית – האזור המדובר גובל בשכונות צמודות קרקע ובמושב רמות השבים, הזכויות שניתנו במתאר משקפות בנייה מרקמית המתאימה לסביבת הבינוי הקיימת, ולא בנייה של מגדלים. בנוסף, נדרש פתרון תחבורתי לחיבור לכביש 4. יש לציין כי מנגד ביקשו מתנגדים משכונת פועלים א' לקבוע סייגים נוספים על מתחם זה.

החלטת מליאת הוועדה המקומית

התנגדות מס' 32 – לקבל את ההתנגדות לעניין מתחם 2.4.1 מתחם הפועלים, יש לתכנן כמתחם לבנייה נמוכה, וכן לקבוע מגבלת צפיפות ולא לאפשר בניית מגדלים באופן שייצור חומה.



- ט. **רחוב חנקין – (מענה להתנגדויות מס' 24,27,29).** - **לדחות את ההתנגדות.**
 ביקשו להפוך לבנייה רוויה לאורך הרחוב מ-2 צדדיו – רח' חנקין בקטע המדובר מאופיין ברציפות של בנייה צמודת קרקע, ואין הצדקה תכנונית לשינוי אופיו של האזור.
- י. **מתחם דרור-בני ברית-הראשונים – (מענה להתנגדות מס' 25).** **לדחות את ההתנגדות.**
 מבקשים לשנות תבנית בנייה לבנייה רוויה של 16-6 קומות - המתחם הינו חלק מרצף של בנייה צמודת קרקע לדרום ומערב, ולא נמצאה הצדקה תכנונית לשינוי צביון האזור.
- יא. **הרצל 15 – (מענה להתנגדויות מס' 5, 8).** - **לדחות את ההתנגדות.**
 המגרש המדובר מהווה חלק מרצף של מתחם צמוד קרקע, לעומת המתחמים האחרים הגובלים בצמת המתאפיינים בבנייה רוויה, ואין הצדקה תכנונית לשנות המצב הקיים.
- יב. **מגדאל 52 – (מענה להתנגדות מס' 31).** - **לדחות את ההתנגדות.**
 מבקשים תוספת 2 קומות ויח"ד מעבר לתבנית הבנייה של מרקמית – אין הצדקה תכנונית להחרגת החלקה הני"ל מתבנית הבנייה שנקבעה. יודגש כי המגרש ריק
- יג. **מתחם תע"ש מזרח – (מענה להתנגדות מס' 9 רמ"י).** - **לדחות את ההתנגדות.**
 במתאר המתחם סומן כשטח לתכנון בעתיד + פארק. מבוקש לקבוע זכויות לתעסוקה ולמגורים במתחם - תכנית המתאר התייחסה למתחם תע"ש מזרח כשטח לתכנון בעתיד, ללא קביעה של שימושים וקיבולות בניה, ובחלקו כשטח ציבורי פתוח. לכשיבשילו התנאים לקדם תכנית לפינוי מתחם תע"ש מזרח, תערך בחינה פרוגרמתית למתחם שתקבע בין השאר את ייעודי הקרקע וזכויות הבנייה. בכל מקרה מוצע כי תכנית המתאר תקבע באופן ערכי כי השטח לתכנון בעתיד יועד לתעסוקה ולא למגורים.
10. **ממליצים לקבל בחלקן את ההתנגדויות הבאות לתוספת יח"ד במתחמים הבאים:**
- א. **מתחם 1.2.7 גיל עמל – (מענה להתנגדות מס' 9 רמ"י)** – מבוקש תוספת של 1400 יח"ד.
לקבל את ההתנגדות בחלקה. חלק מתוספת יח"ד במתחם זה, מעבר לקיים בפועל, כולל במסגרת יח"ד מאושרות, בהסתמך על התביע הקיימת (יח"ד שלא מומשו). כיום מקודמת, לבקשת העירייה, תכנית כוללת למתחם ע"י רמ"י, לאור היקף התכנונית הנקודתיות הרב המוגש לוועדה.
 לכן, מוצע לייחד את מתחם 1.2.7 בנפרד בטבלת המתחמים.
 יש לקבוע בהוראות למתחם את העקרון של מפתח ההצפפה לפי 1 יח"ד ל-300 מ"ר מגרש, כאשר למגרשים בין 1.799-1.200 יהיו 4 יח"ד ולמגרשים מעל 1.800 יהיו 6 יח"ד. מס' יח"ד, בהתאם למפתח זה, ידויק במסגרת תכנית מפורטת למתחם: 770 יח"ד מאושרות, ותוספת של כ- 500 יח"ד.
- ב. **מתחם 3.1.9 – הר/ 1502 רמת מנחם החדשה (מענה להתנגדות מס' 15)** – **לקבל את ההתנגדות.**
 בהתאם לתכנית המקודמת למתחם זה, אשר בטעות לא הוטמעה ולא נכללה בקיבולת יח"ד למתחם 3.1, נדרש להוסיף למתחם זה 220 יח"ד.
- ג. **הבנים 12 – (מענה להתנגדות מס' 19)** – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
 מדובר ב-3 מבני מגורים הבנויים בזווית מעל קומת מסחר, דבר אינו מאפשר חיזוק המבנה לפי תמ"א 38, ולכן פתרון של פינוי בינוי הינו סביר. המתנגדים אף היו בקשר עם העירייה בעניין קידום תביע למתחם זה.

ככל שאנו מבינים את הצורך ורואים את הייתכנות לקידום פינוי-בינוי, אנו לא רוצים לערוך שינוי דרמטי בתכנית בשלב זה – מדובר בתוספת יח"ד למתחם התחדשות עירונית (שלא נלקחה בחשבון) ובשינוי תבנית הבנייה כך שתאפשר שילוב בנייה גבוהה. לכשיבשילו התנאים לקידום תכנית כזו, ניתן יהיה לקדמה כתכנית החורגת מעקרונות תכנית המתאר, כתכנית בסמכות ועדה מחוזית.

11. ממליצים לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין היקף יח"ד ושלביות ביצוע באופן הבא:

(מענה להתנגדות מס' 32,36)

- א. התכנית כוללת 2 מתחמים גדולים וחדשים לפיתוח בשטחים חקלאיים - מתחם 1.4.1 שביל התפוזים הכולל 2,200 יח"ד ומתחם 3.3.1 הר/400 הכולל 6,000 יח"ד, סה"כ 8,200 יח"ד. באופן זה, 2 מתחמים אלה מהווים את הנתח העיקרי מהתוספת הריאלית של יח"ד בתכנית המתאר (8,200 מתוך 12,411 יח"ד = 66%).
- ב. מוצע לקבוע הוראה בתכנית כי מימוש בנייה ב-2 מתחמים אלה יהיה רק לאחר מימוש של כ-70% משאר יח"ד ברחבי העיר (8,200-48,500 = כ-40,000 יח"ד. $40,000 \times 70\% = 34,000$ יח"ד). כיום קיימות בנויות כ-17,000 יח"ד, כך שמדובר בהכפלת מס' יח"ד ואוכלוסיית העיר. היקף זה נותן מענה לכ-20-15 שנה בנתונים של קצב הבנייה כיום.
- ג. בכך יושגו מס' מטרות: השארת מתחמים אלה לפיתוח עבור הדורות הבאים; מתן עדיפות להתחדשות עירונית במרקם הקיים; ריכוז מאמץ עירוני לפיתוח מס' מתחמים נתון, ללא פיזור יתר של משאבים עירוניים.
- ד. לעניין קביעת התניות ושילוב מימוש לתכניות הגדולות בביצוע מטלות תחבורתיות ויצירת חיבורים חדשים למערכת הארצית – ראה מענה בסעיף תחבורה.
- ה. לעניין הבקשה לקבוע עדיפות לפיתוח מיידי של מתחמים להתחדשות עירונית ולא תכניות חדשות בשטחים הפתוחים. **(התנגדות מס' 32) – לדחות את ההתנגדות.** קידום מתחמים של התחדשות עירונית הם בעיקר תוצאה, יוזמה והתארגנות של תושבים, לכן לא נכון לקבוע מתחמים אלה כעדיפים לפיתוח על פני מתחמים אחרים.

החלטת מליאת הועדה המקומית

- א. התנגדויות מס' 32 ו-36 - לקבל את ההתנגדות לעניין שלביות, ולקבוע שהמתחמים להתחדשות עירונית יהיו לפיתוח מיידי לפני פיתוח תכניות בשטחים הפתוחים.
- ב. התנגדות מס' 36 - לקבל את ההתנגדות לעניין שלביות, ולקבוע הוראות שלביות בתכנית, כך שתוספת יח"ד תדורג בהתאם לפיתוח תשתיות ושטחי הציבור.
- ג. התנגדות מס' 36 - לקבל את ההתנגדות לעניין מתחמים לתכנון כולל בשטחים הפתוחים ולקבוע כי במתחמים אלה לא ניתן יהיה לקדם תכנית מפורטת למגורים בסמכות הועדה המקומית, אלא רק תכניות בסמכות ועדה מחוזית.

12. התחדשות עירונית פרויקטים לפינוי בינוי הר/1/38 ותמא 38 על תיקוניה-

(מענה להתנגדויות מס': 3, 4, 11, 14, 33, 34, 49, 57) - מס' התנגדויות הוגשו בעניין מתחמים 1-6 בתכנית הר/1/38 בטענה כי התכנית תסכל כל אפשרות מעשית- כלכלית להוציא לפועל פרויקטים של התחדשות עירונית אלה. מבוקשת החרגה בגובה הבינוי ביחס לנספח תבנית הבנייה, ומתן אפשרות להכנת תכנית מפורטת חדשה והגדלת מס' יח"ד במתחמים כפי שעולה מתקן שמאי 21.

א. ממליצים לקבל את ההתנגדויות בחלקן:

1) תכנית המתאר אינה מבטלת או משנה תכניות מאושרות. תכנית הר/1/38 הינה תכנית מאושרת, אשר הוכנה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 כתכנית כלל עירונית. תכנית זו מאפשרת ב-6 מתחמים בעיר תוספת של 3.5 קומות מעבר ל-2.5 המותרים לפי תמ"א 38, קרי תוספת של 6 קומות מעל הקיים. מס' יח"ד הנגזרות מתכנית זו ומתמ"א 38 מגולמות, אם כן, כיח"ד מאושרות בלוח המתחמים בסעיף 9 בהוראות התכנית. יצוין כי מימוש הבינוי ב-6 מתחמים אלה משולב בהליך של שיתוף הציבור המקודם בימים אלה.

2) סעיף 8.4.5 בהוראות התכנית, מאפשר חריגה מתבנית הבניה שנקבעה בנספח 2, באזורים של התחדשות עירונית, ובכלל זה תמ"א 38 על תיקוניה ופינוי בינוי. על פי ההוראה, ניתן לחרוג מהגובה המרבי המומלץ בנספח תבנית הבניה, עד 3 קומות.

מוצע לקבוע הוראה בתכנית, בהמשך לסעיף זה, כי עבור מתחמים 1-6, כפי שנקבעו בתכנית הר/1/38, ניתן יהיה לקדם תכנית מפורטת למתחם, ולבחון שילוב של מגדלים, גם אם הדבר אינו תואם לתבנית הבנייה המוגדרת לאותו אזור.

3) זכויות הבניה והיקף יחידות הדיור מגולמים בלוח המתחמים מס' 9 שבהוראות התכנית במסגרת יח"ד המאושרות. יחד עם זאת, מוצע להוסיף הערה ללוח המתחמים, כי יח"ד וזכויות הנגזרות ממימוש תמ"א 38 על שינוייה, ו/או ומימוש תכנית הר/1/38, נקבעו במסגרת יח"ד במצב המאושר.

ב. **במענה להתנגדות מס' 11:** מבוקש לקבוע כי במידה ותקודם תכנית מפורטת שתעמוד בהוראות תכנית המתאר, הוועדה תאשרה ללא סייגים או התניות נוספות- לפי סעיף 4.1.2. – **לדחות את ההתנגדות.** לא ניתן לקבוע הוראה מסוג זה בתכנית המתאר. לוועדה המקומית שמורה הזכות לאשר או לא תכניות ולקבוע תנאים לאישור.

13. בנייה גבוהה במרכז העיר:

לטענות בדבר בנייה גבוהה מדי במרכז העיר ובכלל – לדחות את ההתנגדות.

א. תכנית המתאר ממתנת את היוזמות לבנייה לגובה על פי תכניות בניין מאושרות, בקבעה תבנית בניה של 6 קומות+ קרקע+ גג בשילוב מגדלים! יחד עם זאת, אופי הבנייה וכמות יחידות הדיור במרכז העיר, יעודדו שימוש והקמת מערכת להסעת המונים וחיבור לתחנות הרכבת, לטובת התושבים.

ב. הבנייה הגבוהה שולבה במשורה בתכנית, ונקבעה לאורך הרחובות הראשיים ולאורך הפארקים הלינאריים, באופן היוצר מבנה קוהרנטי וקריאות של המרחב העירוני.

14. ממשק בין הבנייה החדשה לקיימת - מדרוג וריחוק.

(מענה להתנגדות מס' 40, 36, 32, 45).

- א. התכנית קובעת הוראות לעניין הממשק של בנייה חדשה עם הבנייה הקיימת, ומתווה עקרונות תכנון לממשק הרצוי בין הבינוי הקיים לחדש, כהנחיה מחייבת לעת הכנת תכניות מפורטות מתוקף התכנית הכוללנית.
- ב. סעיף 8.2.1 ב' קובע: "הממשק שכונות קיימות והבינוי המוצע: בתכניות מפורטות יתוכנן באופן המונע מטרדים משמעותיים על האזור הסובב את הבינוי הקיים. בהתאם לכך, בסמיכות לבינוי קיים, יתוכנן בינוי אשר אינו חורג באופיו או לחילופין יתוכנן חייץ ירוק או שטח ציבורי".
- סעיף זה נותן מענה הוראתי בתכנית, כאשר התכנון המפורט יבחן בכל תכנית את הפתרונות המתאימים לאותו אזור, דבר שלא ניתן לרדת לרזולוציה כזו בתכנית הכוללנית.
- ג. יחד עם זאת, מוצע לקבל בחלקן את ההתנגדויות לעניין זה:

- 1) בסעיף 8.2.1 בהוראות התקנות להוסיף הוראה נוספת שקובעת כי בתכנון מתחמים חדשים תינתן עדיפות למיקום שטחים ציבוריים בתפר עם המתחמים הקיימים.
- 2) בחלק הצפוני של מתחם 3.3.1 מזרחית לרח' הציונות סומן בתשריט תבניות הבנייה סימון של בניה גבוהה בצמוד למבנים שברח' פשוש, בעוד שביתר המתחם ברצועה הצפונית נקבע בינוי מרקמי לרצועה של בינוי מרקמי. בנוסף, יש להציג את שטחי הציבור הראשיים של מתחם זה עפ"י המסמך התכנוני שאושר, בממשק עם הבינוי הקיים.

החלטת מליאת הועדה המקומית -

לקבל התנגדויות לעניין זה:

- יש לסמן חייץ ירוק ברור בתשריט בין השכונות הקיימות למתחמים חדשים.
- לקבוע הוראות בנושא בנייה מדורגת ליצירת ממשק הדרגתי בין אזורים צמודי קרקע למתחמים חדשים של בנייה רוויה.

15. יחידות דיור קטנות:

סעיף 6.5.2 בהוראות התכנית קובע הנחיות לשילוב דירות קטנות. מוצע לקבל את ההתנגדות לעניין זה בחלקה, ולתקן התכנית כדלקמן:

- לתקן את הדרישה בתכנית המופקדת לשילוב יח"ד קטנות בתכנית הכוללת 100 יח"ד ומעלה, כך שייקבע כי בכל תכנית חדשה 20% מסך יח"ד יהיו דירות קטנות.
- לקבוע הוראה נוספת כי שטח ממוצע ליח"ד קטנה יהיה 65-70 מ"ר עיקרי (=כ- 80 מ"ר פלדלת).

תחבורה תשתיות ותנועה:

כללי – כרקע לתכנית המתאר, הוכנה תכנית אב לתחבורה בליווי משרד התחבורה והוועדה המחוזית לתכנון, אשר בדקה את רמת השירות בדרכים ובתחבורה הציבורית לאור היוזמות לתכנון בעיר והיצע התחבורה הקיים. מסקנות הבחינה התחבורתית הוטמעו בתכנית המתאר ואושרו ע"י הוועדות. כמו כן נקבעו שלבי ביצוע למימוש, בהתאם להתקדמות מימוש הפרויקטים התחבורתיים.

התכנית כוללת 4 מסמכים (3 גיליונות וקובץ הוראות) המהווים יחד את נספח התנועה לתכנית: גיליון מס' 1 מציג את מדרג רשת הדרכים, גיליון מס' 2 מציג את קווי התחבורה הציבורית ומערכת הסעת המונים, גיליון מס' 3 מציג את מערך שבילי האופניים וכן קובץ הוראות והנחיות כתוב.

16. לטענות בדבר העדר תשתיות תחבורה ודרכים – לדחות את ההתנגדות

- א. תכנית המתאר מציעה שיפורים ושדרוגים רבים במערכת התחבורה המוצעת לעיר, הן לגבי הרכב פרטי והן שיפורים במערך התחבורה הציבורית. התכנית כוללת שיפורים במערכת התנועה הקונבנציונלית, לרבות הרחבות דרכים, פריצת דרכים חדשות ואיתור אזורים בהם אין כיום מערכות תחבורה כלל, כאשר תכנית המתאר מאפשרת את סלילת הדרכים החדשות.
- ב. יש להדגיש, כי בחלק מההתנגדויות נטען שהתכנית מרחיבה ומשפרת "יותר מדי". לגבי טענה זו נאמר רק שתכנית המתאר שומרת על האופציה של פרודורים תחבורתיים, כאשר בפועל בהחלט ייתכן, כי חלק מדרכים אלו לא תיסלנה לכל רוחבן.

17. לטענות בדבר אי סדר/היעדר מדרג תחבורתי - לדחות את ההתנגדות.

- א. מדובר בתכנון תחבורתי המבוסס על רמות מדרג שונות של רחובות העיר, כמקובל בתכנון אורבני ככלל ותכנון תחבורתי בפרט.
- ב. התכנית נותנת מענה הן ברוחב הדרכים והן על היקפי התנועה החזויים, כמעט אחד לאחד לנדרש. זכויות הדרך נקבעו על בסיס התחזיות ובהתאם להם יקבעו גם חתכי הדרכים השונות לרבות מדרכות, נתיבי נסיעה, חניות, נת"צים וכד'.

החלטת מליאת הוועדה המקומית

בהתנגדות מס' 32 לעניין מתחם 2.4.1 הפועלים - יש להציג בתכנית דרך פנימית מקבילה לכביש 4 בה תעבור התנועה של השכונה החדשה, וזאת בשל היקפי התנועה ברח' משה שרת וגורדון.

18. לעניין חוסר בחיבורים תחבורתיים למערך התחבורה האזורי והארצי – לדחות את ההתנגדות.

- א. תכנית המתאר המציגה חיבורים נוספים/שדרוגים למערך התחבורה האזורי והארצי, כדלקמן:
 - (1) חיבורים מזרחה:
 - חיבור לדרך 40 בצפון.
 - שדרוג החיבור הקיים של דרך רמתיים לדרך מס' 40. – מוצעים 2 חיבורים חדשים.
 - שדרוג צומת 40 - דרך רמתיים למחלף.

- יש להדגיש כי שלושת החיבורים הנ"ל עצמם נמצאים מחוץ לשטח המוניציפאלי של העיר ולפיכך אינם בתחום האחריות שלה. יחד עם זאת, תכנית המתאר מציעה, בתוך גבולות העיר עליה היא חלה, אפשרות לחיבורים עתידיים לשלושת הנקודות הנ"ל.

2) חיבורים מערבה :

- שדרוג חיבור רחוב משה שרת מערבה למתחם תע"ש. קיימת כוונה להרחיב את מעבר התת קרקעי
- חיבור ממוחלף לדרך מס' 4 בהמשך רחוב הפרדס.
- חיבור דרך הים מערבה לכוון דרך מס' 4 באמצעות המערך המתוכנן במתחם תע"ש.
- יש להדגיש, יחד עם זאת, כי על פי התחזיות, המערך הארצי לרבות דרך מס' 4, יתפקד בגודש בשעות השיא של הבוקר ברמת שרות E (או אפילו "F") - הן בשנת 2030 והן בשנת 2040.

3) בנוסף, מסומנים חיבורים לכביש 531 :

- חיבור סוקולוב ל-531 קיים ומתפקד.
- מעבר תל חי ל-531 - יש כוונה להשלים את התנועות החסרות.

ב. לעניין הטענה כי אין מספיק יציאות לדרך מס' 4 – לקבל את ההתנגדויות בחלקן.

- 1) במהלך שלבי התכנון של תכנית האב ולאחריה, במהלך תכנון תכנית המתאר, הסתמכנו על שלושה חיבורים לדרך מס' 4: משה שרת, פרדס ודרך הים. במהלך העבודה על תכנית זו, כמו גם על תכנית תע"ש (מש/1), הושארו אומנם שלושת הצירים כפי שהם. יחד עם זאת, הן ברחוב משה שרת והן בדרך הים החיבורים לדרך מס' 4 אינם ישירים, אלא נעשים, על פי התכנון הנוכחי, דרך תכנית מש/1 - תכנית תע"ש.
- 2) מבחינת הוד השרון, זהו פתרון סביר בהחלט, משום שרובם של הנוסעים, מערבה ודרומה אכן ישתמשו בשלושת החיבורים הנ"ל (משה שרת, פרדס ודרך הים).

ג. לעניין הטענה כי רחוב ז'בוטינסקי אמור להישאר רחוב מגורים ולא ציר תנועה –

לדחות את ההתנגדות.

- 1) על פי הנתונים שנתקבלו בהרצות התנועה, כל זמן שאין חיבור מערבה, לכוון מתחם תע"ש, הנפחים לאורכו של רח' ז'בוטינסקי הם קטנים, ואינם עוברים 300 כלי רכב לכוון לשעה. לאחר החיבור מערבה, יעלה נפח התנועה עד ל-1050 כלי רכב לשעה לכיוון.
- 2) יש לציין שהיקף כזה של כלי רכב לשעה מתאים לדרך מאספת משנית, שזו ההגדרה של רחוב ז'בוטינסקי. בכל מקרה, לא מדובר בדרך מאספת ראשית ובוודאי שלא בדרך עורקית עירונית.

ד. לעניין רחוב הפרדס החדש המיועד כציר מתע"ן וחיבורו לכביש 4 – והטענה של כפר הדר כי

התוואי המתוכנן ברח' הפרדס יחצה את המשבצת החקלאית, ימנע רציפות של שטחי הנחלות ויחסום גישה לשטחים מעובדים – מענה להתנגדות מס' 18,30,28 – לקבל את ההתנגדות בחלקן.

- 1) קיימת חשיבות לחיבור דרך רמתיים לכביש 4 ע"ב רח' הפרדס החדש אשר יאפשר יציאה משמעותית וחיבור למע' הדרכים הארצית. החיבור הוצג גם בתכנית מש/1.

2) תוואי רח' הפרדס החדש מרח' ההכשרות לרח' המחותרות הינו תוואי שאושר בתכנית הר/1310. המשכו מערבה וחיבורו לכביש 4 יקבע בתכנית מפורטת אשר תבחן את מידת הקרבה האפשרית לבתי המגורים על פי כללי התכנון הנהוגים. תוואי זה ימשיך את הדרך שנקבעה בתכנית הר/1310/א אשר משני צידיה נקבעו רצועות שצ"פ, ועתיד לעבור בשטח שכיום בייעוד שצ"פ, וסביר כי יהיה במתווה דומה, כך שלא יזלוג לתחום המגורים.

3) **יחד עם זאת, יש לקבוע הוראה בתכנית כי תוואי רח' הפרדס מרח' ההכשרות מערבה יהיה משוקע, ע"מ לאפשר רציפות המרקם העירוני והשטחים הפתוחים, ובכך למזער מטרד לסביבת המגורים.**

ה. לעניין סימון הרמפות לכביש 531 לפי תכנית מח/162ב' - מענה להתנגדות מס' 21. לדחות את ההתנגדות.

החיבורים/רמפות המבוקשים לפי מח/162/ב מסומנים בנספח התנועה.

ו. לעניין סימון מחלפון לחיבור רחוב שרת לכביש 4 – מענה להתנגדות מס' 22 – לקבל את ההתנגדות. מוצע להוסיף מחלפון באזור זה, וקבוע הקמתו כתנאי לפיתוח מתחם הפועלים הסמוך.

19. לטענות בדבר היוצרות פקקים בעיר – לדחות את ההתנגדות

א. הטענה כי יישום תכנית המתאר ייצור גודש ברחובות העיר אינה מבוססת, ולא כך הדבר. עבודת צוות התכנון התבססה על הרצת מודל תחבורתי לתרחישי תכנון שונים, שהוכן על ידי חברת גל ביוני 2014. בין השאר בדקה העבודה את הנפחים החזויים בעיר עבור שתי שנות יעד: 2030 ו-2040. בשני המקרים ניתן לראות כי רוב רובה של העיר תתפקד היטב, גם בשעות השיא של הבוקר, עבור נערכה ההצבה.

ב. רמת שרות A-C (גם D ו-E) הינן רמות שרות סבירות ואף למעלה מכך, עבור שעות שיא של הבוקר. הקטע היחיד בכל העיר בה נצפתה רמת שרות "F" בשנת 2030 הוא בקטע קצר בדרך רמתיים, אשר אף הוא ישתפר בשנת 2040, לאחר השלמת ביצוע דרך הים, ורמת השרות לאורכו תהיה "D".

להלן מענה מפורט בעניין רמת השירות של הדרכים הקיימות והמתוכננות:

20. לטענות בדבר רמת השירות ברשת הדרכים הקיימת והמתוכננת – מענה להתנגדויות מס' 32 (שכ' פועלים א) והתנגדות מס' 40 (ועד הפעולה), אשר כללו חו"ד של אינג' נורית כספי:

לדחות את ההתנגדויות

א. כללי –

- 1) תכנית המתאר התבססה על תחזיות שנערכו על ידי משרד גל ופורסמו במסמך מלא ביוני 2015.
- 2) עבור תכנית המתאר השתמשנו בתחזיות ולא בספירות קיימות על מנת שניתן יהיה לבדוק את מערכת התחבורה עם השיפורים המוצעים בתכנית המתאר.
- 3) יועצי התנועה של התכנית בחנו את הטענות הפרטניות שהועלו בהתנגדויות אלה, ולהלן המענה:

ב. דרך רמתיים

- 1) רוחבה של דרך רמתיים מאפשר בפועל שלושה נתיבים בסיסיים לכל כיוון. יחד עם זאת, נתקבלה במשרד התחבורה החלטה לשלב ציר זה בפרויקט המטרופוליני הקרוי "מהיר לעיר". פרויקט זה אמור להשתמש באחד משלושת הנתיבים הבסיסיים עבור תחבורה ציבורית רבת קיבולת ולהשאיר, באופן מודע, את יתרת הנתיבים לרכב הפרטי.
- 2) מטבע הדברים, כמו שקורה בכל ציר בו מקיימים את המדיניות של עדיפות לתחבורה הציבורית, גם כאן תיפגע זרימת הרכב הפרטי, דבר שנעשה במודע ובמוצהר, על ידי משרד התחבורה, ברחבי המטרופולין כולו.

ג. צומת רמתיים - משה שרת

- 1) על פי תחזיות התנועה צומת רמתיים - משה שרת יעבוד בשעת השיא של הבוקר הן בשנת 2030 והן בשנת 2040 ברמת שרות טובה מאוד, שבין "C" ל-"D" שהיא, לכל הדעות, מצוינת עבור שעות השיא של הבוקר.
- 2) גם בבדיקה שערכנו לצומת על פי הספירות בהן השתמשה אינג' כספית אנו מגיעים לרמת שרות סבירה על פי הבדיקה שנערכה בשיטת הנפח הקובע כדלקמן:

מצפון	=	650/2	325
ממזרח	=	350/2	175
מדרום	=	480/3	160
ממערב	=	480/2	240
סה"כ	=		900

ניתן לראות שהצומת מתפקד כיום ברמת שרות שבין "C" ל-"D".

ד. צומת רמתיים - ז'בוטינסקי

- 1) על פי תחזיות התנועה, צומת ז'בוטינסקי - רמתיים יעבוד בשעת השיא של הבוקר הן בשנת 2030 והן בשנת 2040 ברמת שרות טובה מאוד, כאשר רק התנועה מכוון צפון תתפקד ברמת שרות "E" שהיא, לכל הדעות, סבירה עבור שעות השיא של הבוקר.
- 2) גם בבדיקה שערכנו לצומת על פי הספירות בהן השתמשה אינג' כספית אנו מגיעים לרמת שרות סבירה על פי הבדיקה שנערכה בשיטת הנפח הקובע כדלקמן:

מצפון	=	1800/2	900
מדרום	=	380/1	380
ממערב	=	200/2	100
סה"כ	=		1,300

ניתן לראות שהצומת מתפקד כיום ברמת שרות "E".

ה. מעבר משה שרת מתחת לדרך מס' 4

אכן מקובל כי המעבר התת קרקעי הקיים ברחוב משה שרת הינו צר, ואינו אפשר את מעבר הנפחים החזויים בו. לפיכך, התבססה תכנית המתאר על הרחבת הדרך והכפלת הקיבולת שלה, תוך מתן אפשרות לשני נתיבי נסיעה בסיסיים לכל כיוון.

ו. מחלף כביש הפרדס

- 1) מיקומו של המחלף נקבע בתאום עם תכנית תע"ש מש/1. לפיכך, הוא מופיע ככזה גם בתכנית המתאר של הוד השרון. רחוב הפרדס תוכנן בתכנית האב כעורק עירוני ולפיכך ניתן להתחבר ממנו ואליו אל דרך מס' 4 באמצעות מחלף. התכנון התנועתי נערך כך שניתן יהיה להגיע למחלף מכוון העיר ולחזור ממנו העיירה בצורה המיטבית האפשרית.
- 2) הפוטנציאל של רחוב הפרדס מאפשר שני נתיבי נסיעה בכל כיוון, כך שכל זמן שלא תתוכנן עליו מערכת נוסעים רבת קיבולת, הוא אכן יתפקד ככזה.

ז. דרך הים

- 1) מקובל כי דרך הים היא עורק עירוני חשוב ביותר. כיום מוצג בתכניות חיבור בין דרך הים למחלף מורשה באמצעות מערכת הדרכים של מש/1.
- 2) **אנו ממליצים לקבל ההתנגדות בחלקה ולבחון את האפשרות לאפשר את חלק מהחיבורים אל מחלף מורשה וממנו באמצעות רמפות ישירות בין דרך הים ובין דרך מס' 4.**

21. שלביות בתחבורה ושלביות במימוש בניה-

משימה לאומית באחריות משרד התחבורה.

מחייב מאמץ משותף של כלל הגופים, בין הרשויות ובין משרדי הממשלה

א. התכנית קובעת "שלבי ביצוע" לפיתוח עתידי בעיר, המחייב יצירת קשר תחבורתי ישיר למערכת הדרכים הארצית ולצורך לפעול מול רשויות התכנון והתקצוב הארציות לקידום סטטוטורי וביצוע בפועל של פרויקטים תחבורתיים, לרבות הסדרת חיבור לכביש 4, שדרוג דרך רמתיים, התווית דרך הים, שיפור שרות בתחבורה ציבורית ועוד.

ב. הצוות המקצועי רואה לנכון לקבל ההתנגדויות בחלקן לעניין שלביות תחבורתית כתנאי למימוש, ולהוסיף טבלת התניות תחבורתיות למימוש בתכנית, כדלקמן:

מספר תכנית	כמות יח"ד	יישום	התניה תחבורתית
1	3,500		נתיב שלישי לתחבורה ציבורית לכל כיוון ושיפור צמתים. מטלה זו נכללה בתכנית: הר/2/1400/א. סטטוס פרוייקט "מהיר לעיר" בתכנון מפורט. צפי התחלת עבודות משוער: 1/2018
2	4,200	50% יח"ד	ביצוע שתי רמפות ירידה לכביש 531 לפי מח/162/ב (תל - חי וסוקולוב) סטטוס - מחלף תל-חי - תחילת ביצוע 9/2017 סוקולוב - סיום תכנון מפורט 1/2018
		50% יח"ד	אישור תכנון וביצוע חיבור צפוני עם כביש 40 סטטוס - ישולב בתכנון המפורט של מתחם 1202 תחילת תכנון: 8/2017.
3	2,200 (לא כולל 300 יח"ד צמודות קרקע)	50% יח"ד	שיקוע רחי הפרדס מההכשרות מערבה וביצוע מחלף על כביש 4 בהמשך לרחוב הפרדס החדש. סטטוס - לא בתכנון. תלוי משרד התחבורה
4	700	100% יח"ד	חיבור המתחם ורחוב שרת לכביש מספר 4 והמשך לרעננה, הרצליה ורמה"ש סטטוס - לא בתכנון. תלוי משרד התחבורה
5	2,200	100% יח"ד	ביצוע חיבור נוסף עם כביש 40 (מול המט"ש) סטטוס - לא בתכנון. תלוי משרד התחבורה
6	6,000	100%	1. ביצוע דרך הים ברוחב מלא מדרך רמתיים לכביש מספר 4 הכולל מחלף מעל כביש מספר 4 עם יציאות לכל הכיוונים. 2. חיבור דרך הים מערבה מרמתיים (402) ועד כביש 40. סטטוס - לא בתכנון. תואי דרך הים יתוכנן במסגרת תכנון מתחם הר/400. ביצוע בפועל תלוי משרד התחבורה

22. טענה בדבר היעדר טיפול בתחבורה ציבורית – לדחות את ההתנגדות

א. מערך התחבורה הציבורית הינו דינמי ואינו תלוי רק ברצונות של העיר, מטבע הדברים התחבורה הציבורית יוצרת קשרים עם המערך האזורי הקרוב, כמו גם עם המטרופולין כולו. תכנית המתאר אמורה לשמור על האופציות השונות לשיפורים עתידיים במערך התחבורה הציבורית וזה אכן מה שנעשה בתכנית המתאר.

ב. ריחוק ונגישות לתחנות הרכבת –

- 1) תחנות הרכבת הרלבנטיות עבור הוד השרון הן, בשני הכיוונים: בדרום - תחנת סגולה ובצפון- תחנת סוקולוב ותחנת נורדאו הקיימות בצמוד לכביש 531, ותחנה נוספת המתוכננת בצמת רעננה.
- 2) בתכנית המתאר מתוכננים מספר קווי תחבורה ציבורית שאמורים לשמש כקווים מזינים (feeder Lines) לתושבי הוד השרון, אל ומשתי התחנות של רכבת ישראל שעל ציר 531.

החלטת מליאת הועדה המקומית

התנגדות מס' 32 – לקבל את ההתנגדות לעניין חיבור רח' משה לרשת התחבורה הציבורית של העיר.

23. לעניין תשתיות חניה – לקבל את ההתנגדויות בחלקן.

א. התכנית קובעת כי כל הבינוי החדש, בין אם מדובר במגורים, תעסוקה, מסחר, ו/או מבני ציבור, אמור לספק את החניה התקנית עבור עצמו. בחלק מהמקרים נדרשים היזמים להוסיף גם חניה ציבורית, במקומות בהם הועדה המקומית תמצא לנכון לבקש זאת.

ב. לקבל התנגדות מה"ע לעניין הוספת שימוש "מתקני חניה" על קרקעי בייעוד קרקע : תעשייה, מסוף מתע"ן, תעסוקה, חניה ציבורית, ובשטחים ציבוריים הסמוכים לאזורי תחבורה להסעת המונים :

בתכנית מפורטת ניתן יהיה לאפשר מבנה חנייה/מתקני חנייה עיליים, בהתאם לטכנולוגיות המתפתחות בתחום הזה, המאפשרות מקסום פתרונות חנייה לאזורים, בדגש על אזורים בנויים.

ג. לקבל התנגדות מה"ע לעניין חניון ציבורי בשטח ציבורי פתוח בתכניות מפורטות.

הציפוף בעיר כתוצאה מתהליכי התחדשות עירונית מחייב את הרשות לספק פתרונות של חניה ציבורית, בעיקר בשטחים ציבוריים.

מבוקש לתקן הוראה בסעיף 6.6.4 ה, לעניין הקמת חניון תת קרקעי בשצ"פים ששטחם מעל 5 דונם במקום בשטח של 20 דונם ומעלה.

כמו כן, לאפשר שטחי חניה בהיקף של עד 40% במקום 10% משטח השצ"פ.

24. לעניין שבילי אופניים - לדחות את ההתנגדות.

א. תכנית המתאר כוללת סימון שבילי אופניים בנספח נוף ושימור אתרים וכן בגיליון 3 של נספח התנועה.

ב. כמו כן בהוראות התכנית נקבע כי בתכנית מפורטת נדרשת התייחסות להתוויית שבילי אופניים תוך שמירה על רציפותם לאורך הרחובות, וככל הניתן משני צדי הדרך וכן בשטחים הירוקים וכן חיבורים אל ומהעיר עצמה, לאזורים שכנים.

ג. לגבי דרגת היישום, אנו סבורים כי רוב רובה של רשת שבילי האופניים, אם לא כולה, ניתנת ליישום. אולם, בכל מקרה בתכנית מתאר אנו משריינים את האופציות השונות למימושה המלא.



שטחי ציבור ושטחים פתוחים-

פרוגרמה לשטחי ציבור

25. לטענות בדבר חוסר בשטחי ציבור – לדחות את ההתנגדות.

- א. תכנית המתאר כוללת פרוגרמה לשטחי ציבור, אשר בחנה את היקף שטחי הציבור המאושרים והמתוכננים בתכניות הראשיות שכבר מקודמות, ביחס לצרכי האוכלוסייה הצפויה ופוטנציאל הפיתוח ברחבי העיר, בחלוקה לפי מתחמים.
- ב. הפרוגרמה בחנה את מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים, וברמה הכלל עירונית נמצא מענה לצרכים הגדלים של העיר בהתאם לגידול האוכלוסייה.
- ג. ברמה המתחמית - טבלת המתחמים וכן הפרוגרמה מפרטות את שטחי הציבור לרבות השימושים הרובעיים והכלל עירוניים הנדרשים בכל מתחם. סעיף 4.1.3 בהוראות התכנית מבהיר נקודה זו.

26. לטענות בדבר חוסר איזון פרוגרמתי בכל אחד מהמתחמים – לדחות את ההתנגדות.

- א. אחד היתרונות המגולמים בתכנית מתאר כוללנית, היא האפשרות לבחון נושא ולתת מענה ברמה הכלל עירונית, ולא ברמה מתחמית או אפילו שכונתית.
- ב. הפרוגרמה זיהתה חוסר בשטחי ציבור באזורים הבנויים, בעיקר במרכז העיר, אשר בתנאים הקיימים לא ניתן להתאים אותם לתקן הנדרש, ולכן דאגה להשלים ברמה הכלל עירונית שטחים אלה באזורים הלא בנויים, מעבר למה שנדרש באותו האזור בפני עצמו.

מבני ציבור

27. סימון מבני ציבור בתשריטים

- א. התשריט והנספחים מציגים רק את מבני הציבור והשטחים הפתוחים הראשיים, באופן זה לא ניתן ביטוי לשכבת כל שטחי הציבור הבנויים ומאושרים וכן כל השטחים הנדרשים.
- ב. לטענה כי אין לדחות הקצאת שטחים למוסדות הציבור לשלב התכניות המפורטות – לדחות את ההתנגדות. הקמתם של מבנה הציבור כגון היכל תרבות אולם תיאטרון וכד' מתוכננים במבני ציבור מאושרים או המתוכננים במסגרת תכנית עבודה וסדר עדיפות של העירייה. קיימים שטחים רבים של מבני ציבור בעיר שטרם נבנו. אין קשר בין הפרוגרמה לשטחי ציבור הנדרשת לבין המימוש והביצוע של המוסדות הציבוריים הנדרשים ופיתוחם.

החלטת מליאת הועדה המקומית –

התנגדות מס' 36 - לקבל את ההתנגדות לעניין זה. יש לסמן בתכנית את השטחים הציבוריים המיועדים כמבני ציבור ראשיים כגון היכל תרבות עירוני, אולם תיאטרון, היכל ספורט עירוני וכיוב', ולקבוע הוראות שלביות בקשר להקמת מבני ציבור.

התנגדות מס' 40 – לקבל את ההתנגדות לעניין זה. יש לקבוע בתכנית הוראות ברורות לגבי תכנון השטחים הציבוריים השכונתיים והרובעיים ופיזורם ברחבי העיר.

ג. **לטענה/בקשה כי התכנית תכשיר שטחים למבני ציבור המפותחים כשטחים ציבוריים פתוחים – לדחות את ההתנגדות.**

ברחבי העיר קיימים שטחים למבני ציבור רבים שמפותחים כשצ"פים. תכנית המתאר אינה משנה את סטטוס הפיתוח אולם אינה משנה את יעוד הקרקע.

החלטת מליאת הועדה המקומית –

התנגדות מס' 40 – לקבל את ההתנגדות לעניין זה, כך שהתכנית תכשיר שטחים למבני ציבור המשמשים כשטחים ציבוריים פתוחים על פי השימוש.

28. **מוצע לקבל ההתנגדויות בחלקן ולתקן את התשריט והנספחים במקרים הבאים, מדובר בתיקונים**

טכניים:

א. **מתחם 2.5.1** – תכנית הר/1310/א – בתשריט ובנספחים סומן שטח "חום" רק במקטע הדרומי של המתחם. יש להוסיף 2 שטחים נוספים בייעוד שב"צ, ברח' הגשר ובפינה הדרום מערבי של בית הנערה, כפי שאושרו ע"י הועדה המחוזית בתכנית הר/1310. בנוסף, מוצע לסמן את שטח "בית הנערה" בייעוד משולב של חום-ירוק, היות ובשטח זה קיימים מבנים המיועדים לשימור, ובאופן שמשקף את הייעוד המשולב בתכנית הר/1310/א.

ב. **מתחם הדואר** – כל שטח המתחם סומן כשטח "חום" בין רח' רמתיים-הרשות-בן גמלא-הכיבוש. תחום השב"צ ידויק על פי מצב מאושר. במסגרת התיקון, ישונה "החום" מצפון, ל"חום וירוק" מאחר וכולל גם גינה ציבורית.

ג. **מתחם 3.3.1** - יש להציג את מבני הציבור "חומים" כפי שאושרו במסמך התכנוני שהוכן למתחם הר/400, אשר הוכן בהתאם להוראות תמ"מ 10/3, כפי שאושר בוועדה המחוזית ובולנת"ע.

ד. **מתחם פדויים** - יש להוסיף את השב"צ הכולל את שטח חטיבת הביניים הראשונים ובריכת השחייה העירונית אשר לא סומנו בטעות בתשריט.

שטחי ציבור פתוחים

29. **לטענות כי אין ביטוי מספק בנושא השטחים הפתוחים בתכנית / התכנית אינה מיישמת את החזון**

של שמירה על הזהות הראשונית – לדחות את ההתנגדות.

א. הנספח הנופי לתכנית המתאר הגדיר במטרותיו את שמירת זהותה של הוד השרון כעיר ירוקה, המשמרת את שטחיה הפתוחים. לשם כך פעלה התכנית לשמר את השטחים הפתוחים הקיימים (מאושרים סטטוטורית) ולהוסיף עליהם שטחים פתוחים איכותיים נוספים. במסגרת התכנית נערך מיפוי של שטחי העיר הפנויים על מנת למצוא הזדמנויות לשטחים פתוחים ערכיים חדשים. עיקרם של שטחים אלו בשטחי הנחלים ופשט ההצפה שלהם וכן באזור ה" S הגדולה" אותה מגדירה התכנית כרצף של שטחים פתוחים המחובר בין שטחי העיר. במקביל לאלו מתווה התכנית מערכת של שבילים ירוקים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מגדירה מכלולים נופיים קיימים וממליצה עליהם לשימור (שדרות עצים משמעותיות, חורשות, תלים...), ומאתרת מבטים לשימור מהעיר החוצה.

ב. בנוסף, כללה התכנית מסמך נלווה העוסק בתחום "טבע עירוני", אשר יחד עם הפרמטרים שמוצגים בנספח הנופי, ישמשו בעת הכנת התכניות המפורטות להשגת שילוב של המכלולים הנופיים והטבע העירוני בתוך המרקם העירוני הבנוי.

30. לטענה כי התכנית אינה כוללת מספיק שטחים פתוחים ו/או מפחיתה שטחים פתוחים – לדחות את ההתנגדות.

- א. התכנית המוצעת לא רק שאינה מפחיתה שטחים פתוחים, אלא היא אף מגדילה משמעותית את כמות השטחים הפתוחים לנפש בעיר.
- היום קיימים כ-15 מ"ר/נפש, והתכנית מגדירה כ-26 מ"ר/נפש שטחים פתוחים ביום שבו תכיל העיר 150,000 תושבים. עם הכללת שטח הגן הלאומי יהיו כ-32 מ"ר/נפש.
- (נתונים להשוואה: רעננה-18 מ"ר/נפש, פתח תקוה-6 מ"ר/נפש, התדריך להקצאת שטחים פתוחים בערים משהב"ש-15 מ"ר/נפש).
- ב. השטחים החקלאיים, שכיום נתפסים כמרחב פתוח, אולם הם מיועדים לפיתוח, רובם בבעלות פרטית, ואינם נמנים על השטחים הציבוריים הפתוחים בתכנית.
- ג. תכנית המתאר הינה כוללנית, ובתשריט ייעודי הקרקע לא סומנו שטחי הגינות השכונתיות, אלא השצ"פים הראשיים של פארקים עירוניים ורובעיים. שצ"פים קטנים ו"גינות הכיס" המקומיים כלולים תחת אזורי המגורים, כפי שהתכנית אינה מפרטת את מערך הרחובות המקומיים שבאזורי המגורים.
- ד. כאמור בסעיף 26ג' לעיל, קיימים בעיר מספר שטחים המפותחים כגינות כשימוש זמני בשטח בייעוד שב"צ, שאינם במצב הקיים מבחינה סטטוטורית.
- ה. **לעניין פרישת השטחים הפתוחים – לדחות את ההתנגדות.**
- בבדיקה שנערכה ביחס לשצ"פים הקיימים והמתוכננים כיום, רדיוסי השירות שהם מספקים בטווח של 500 מ', נמצא כי קיים כיסוי מלא של כל חלקי העיר המשורתיים וסמוכים לשצ"פים המקומיים/שכונתיים/רובעיים/כלל עירוניים.

החלטת מליאת הוועדה המקומית -

לקבל את התנגדות מס' 32 לעניין השטחים הפתוחים.

31. לעניין שטח בייעוד שב"צ בפארק ארבע עונות- התנגדויות 130,333,36236,36 - לדחות את ההתנגדות.

- א. השטח לבניני ציבור – "חום" המסומן בפארק ארבע עונות, נקבע עוד בשנת 2005 בתכנית בניין עיר בתוקף הר/1304. תכנית המתאר לא יצרה שטח זה "יש מאין", ואף אינה משנה את מצב הפיתוח הקיים בשטח זה כחלק מהפארק.
- ב. הגם שאין בשלב זה כוונה של העירייה לבנות מבנה ציבורי בשטח זה, אין צורך ולא יהיה נכון תכנונית לבטל שטח זה, שיתכן ויידרש בעתיד כדי לספק רמת שירותים גבוהה לתושבים, ולהותיר את ההחלטה האם לממש את הזכויות שנקבעו בתכנית הר/1304, על פי צרכי ושיקולי העירייה ובאישור הוועדה המקומית.

החלטת מליאת הוועדה המקומית -

התנגדות מס' 36 – לקבל את ההתנגדות לעניין השטח בייעוד בנייני ציבור בפארק ארבע העונות, ולסמן את כל שטח הפארק כשטח ציבורי פתוח.

32. התייחסות פרטנית בעניין שטחי ציבור שהועלו בהתנגדויות - לדחות את ההתנגדויות.

- א. **התנגדות מס' 10 כללי-** לקבוע סך של שטחי ציבור + שטחים פתוחים ושטח ספורט ולהשאיר את התמהיל והחלוקה המדויקים לתכנון המפורט –
בפרק 9 בהוראות התכנית נקבעה מכסה של שטחי ציבור ושטחים פתוחים ללא פירוט של תמהיל, למעט שטחים ציבורים עירוניים כגון: תיכונים, ומתנ"סים. הפרוגרמה חושבה ברמה של מתחמי תכנון, דבר שמותיר גמישות תכנונית בקביעת פרוגרמה בתתי המתחמים.
- ב. **התנגדות מס' 3 כללי-** מבוקשת הוספת סעיף שיאפשר החלפת שטחים בין שצ"פ לשב"צ או שילובים של שניהם, בפרויקטים של פינוי בינוי –
נושא זה יבחן במסגרת תכנון מפורט למתחם פינוי בינוי, ואין צורך בסעיף הני"ל.
- ג. **התנגדות 908- הרחבת כבישים ע"ח שדרות עצים-** במסגרת התכנית מופו מכלולים נופיים משמעותיים, אשר הוצעו לשימור. בניהם שדרות עצים משמעותיות כמו שדרת הפיקוסים של רחוב גלעד, חורשות שדרות ואף פרטים של עצים משמעותיים בעיר.
- ד. **התנגדות מס' 2 – מתחם שביל התפוזים -** חלקות המתנגדים מצויות בתחום מגבלות בניה ממכון הטיהור, ולכן יעוד הקרקע סומן כשצ"פ. תכנית המתאר הינה כוללת ועל כן אינה יכולה לכלול הוראות בדבר איחוד וחלוקה. כמו כן, תכנית המתאר אינה עוסקת בשווי המקרקעין ועל כן היא לא תכלול הוראות בנושא ערך הקרקע ערב הפקדת התכנית.
- ה. **התנגדות מס' 220 – גן ברחוב רמב"ם.** התכנית מגדירה גן גדול פי שלושה מהגן הקיים ובו תל הדס.
- ו. **התנגדויות 504, 526 – מתחם בית הנערה.** המתחם מוגדר בתכנית כפארק עירוני. כמו כן אותר כאזור ליבה בסקר טבע עירוני.
- ז. **התנגדות 18 –** רוחב הרצועה הירוקה לאורך כביש 4 אינו מידתי - מדובר בחלק מרצועה ירוקה לכל אורך כביש 4, אשר מהווה חיץ בין כביש 4 לאזורי המגורים, במסגרת מגבלות קווי הבניין מהכביש. בנוסף, כאמור בהנחיות למתחם, ההפקעה תבוצע במסגרת תכנון כולל למתחם.
- ח. **התנגדות 32 -** התכנית לא מסמנת שצ"פים בשכונת הפועלים או בקרבתה, מבוקש לסמן חיץ ירוק בין שכונת הפועלים לבין המתחם לתכנון כולל. - ברזולוציה של התכנית סומן משולש ירוק במתחם 2.4.1. שצ"פים מקומיים יתוכננו במסגרת הכנת תכנית למתחם זה.

החלטת מליאת הועדה המקומית

לקבל את ההתנגדות לעניין זה, ולסמן בתכנית שטח ירוק בין שכונת הפועלים הקיימת למתחם החדש.

- ט. **התנגדות 32 -** לסמן את גן האחים כשצ"פ. - מדובר במגרש ביעוד שב"צ לפי תכנית תקפה. תכנית המתאר אינה משנה את היעוד.

החלטת מליאת הועדה המקומית

לקבל את ההתנגדות לעניין זה, ולסמן בתכנית את "גן האחים" כשצ"פ, וזאת בשל מחסור בשצ"פים באזור השכונה הקיימת, ולאתר 16 דונם לשטחים ציבוריים נוספים.

תעסוקה ומסחר:

33. לטענות בדבר חוסר בשטחי תעסוקה בעיר, דבר הנדרש לצורך הגדלת ההשקעה לנפש בעיר –

התנגדות מס' 40 - לדחות את ההתנגדות.

- א. תכנית המתאר לוותה בבחינה כלכלית והכנת פרוגרמה כלכלית עירונית - נספח 12 לתכנית, במסגרתה מוצע המשך פיתוח, הרחבה וציפוף אזורי התעסוקה הקיימים ע"מ לספק היצע תעסוקתי רחב והכנסות לעירייה שיאפשרו לספק רמת שירותים גבוהה לאוכלוסייה הקיימת והצפויה.
- ב. הטענה בדבר חוסר שטחי תעסוקה אינה מבוססת. עפ"י נתוני הארנונה, היקף שטחי התעסוקה והמסחר כיום עומד על כ- 610,000 מ"ר, ואילו קיבולת התעסוקה והמסחר בתכנית המתאר הינה 1,970,000 מ"ר, כלומר למעלה מפי 3 מהקיים כיום. יש להדגיש כי היקף שטחי התעסוקה והמסחר שנבחנו בדו"ח הכלכלי בהיקף של 1,750,000 מ"ר היו אף נמוכים בכ- 200,000 מ"ר מהשטחים שבסופו של דבר אושרו בגרסה להפקדה.
- ג. התכנית מגדילה את שטחי התעשייה המלאכה והמסחר 1 מיליון מ"ר ומגדילה את הבסיס הכלכלי של העיר למרות הגידול הניכר באוכלוסייה. השטח לנפש יגדל מעבר למצב הקיים. וזה מבלי לקחת בחשבון של שטחי תע"ש.
- ד. בדו"ח הכלכלי שהוכן, הוד השרון שניה להרצליה בשטחי תעשייה ומלאכה לנפש.
- ה. לעניין תחזית רמת השירות לתושב - תחזית מקורות ההכנסה והיכולת לתת שירות מראה כי ניתן יהיה להגדיל את ההוצאה לתושב כאינדיקציה לרמת השירות שהעיר תוכל לתת לתושביה ב 15 אחוז לפחות מ 6,200 ₪ לנפש ל 7,200 ₪ (בהתבסס על תעריפי הארנונה הקיימים כיום).

החלטת מליאת הועדה המקומית –

התנגדות מס' 40 – לקבל את ההתנגדות לעניין השקעה לנפש – לצמצם את הבינוי למגורים ולהגדיל בינוי לתעסוקה.

34. לעניין נספח יישום הכולל את כל הפעולות המשלימות והמנגנונים ליישום התכנית –

התנגדות מס' 40 - לדחות את ההתנגדות.

תכנית מתאר הינה תכנית המאפשרת בניה וקובעת איפה, מה וכמה ניתן יהיה לבנות, ואיפה לא ניתן לבנות. מטבע הדברים התכנית הינה לטווחי זמן ארוכים – 20 שנה ויותר. תכנית יישום נתונה להחלטה של הנהלת העירייה, שקובעת מדיניות פיתוח בהתאם לצרכים כפי שהנהלת העיר רואה אותם מעת לעת. החלק הסטטוטורי הוא החלק המחייב ואילו נספח יישום הינו המלצה בלבד, ולכן אין מקום לנספח מימוש במסגרת תכנית המתאר.

החלטת מליאת הועדה המקומית –

התנגדות מס' 40 – לקבל את ההתנגדות לעניין נספח יישום, הכולל את הפעולות המשלימות והמנגנונים שיש לאמץ כדי להביא ליישום התכנית.

35. להתנגדות רמ"י לעניין מתחם תע"ש מזרח – לדחות את ההתנגדות.

לכשיבשילו התנאים לקדם תכנית לפינוי מתחם תע"ש מזרח, תערך בחינה פרוגרמתית למתחם שתקבע בין השאר את ייעודי הקרקע וזכויות הבנייה. בכל מקרה מוצע כי תכנית המתאר תקבע באופן ערכי כי השטח לתכנון בעתיד יועד לתעסוקה ולא למגורים.

36. להתנגדות מה"ע בנושא עדכון תבנית הבנייה והתכסית לאזורי התעסוקה בעיר - לקבל את ההתנגדות.

א. מבוקש לייחד את אזורי התעסוקה מאזורי המגורים על מנת לאפשר גמישות תכנונית ואדריכלית שתעודד מגוון בבינוי, עיצוב אדריכלי טוב יותר, ייחודיות, התאמה לצרכים משתנים, מקסום זכויות במגרשים, התחדשות של אזורי תעסוקה ישנים וכד'. תבנית הבניה שנקבעה באזורי התעסוקה בעיר דומה לאזורי המגורים: " גובה בניינים עד 6 קומות + קומת קרקע + גג בשילוב מגדלים בגובה 16-30 קומות. מוצע לאפשר גמישות בעניין גובה הבינוי.

ב. כמו כן, מוצע לא להגביל את מספר הקומות ואת התכסית באזורי התעסוקה בעיר.

37. להתנגדות לעניין תוספת שימוש של דזור מוגן באזור תעסוקה – התנגדות מס' 21 –

לקבל את ההתנגדות.

38. לעניין היקף ופיזור שטחי המסחר בעיר -

א. **לדחות את ההתנגדות לעניין היקף שטחי המסחר** - התכנית כוללת סימון חזית מסחרית לאורך הרחובות הראשיים: דרך רמתיים וכן לאורך רח' הבנים-מגדיאל כיכר מגדיאל-סוקולוב. החזית המסחרית נועדה לחזק את המסחר לאורך הרחובות הראשיים במרכז העיר. בנוסף מסומנת חזית מסחרית במתחמים חדשים לרבות שביל התפוזים והר/400 בדופן אל הפארקים וכן באזור התעסוקה לאורך הציר הראשי ובדופן הפינה מזרחה לפארק. בנוסף, בייעוד מגורים מותר מסחר שכונתי כשימושים נלווים והתכנית העניק לכך זכויות בנייה.

ב. תכנית המתאר סימנה 3 מרכזים מסחריים גדולים קיימים/מאושרים: 2 הקניונים הקיימים כיום והמרכז המסחרי במתחם 200, אולם את המרכזים המסחריים השכונתיים המאושרים בתכניות התקפות/בתכניות בהליך מתקדם – לא סימנה. בנוסף, התכנית כללה הוראה המאפשרת מסחר באזורי המגורים ואף ניתנו לכך זכויות למסחר למתחמים השונים בסך של 10,000 מ"ר.

ג. **מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין פרישת שטחי המסחר, ולהוסיף סימון באייקון של המרכזים השכונתיים הקיימים/בהליכי אישור ע"ג התשריט.**



נושאים סביבתיים

39. לעניין מגבלות על השטחים החקלאיים ביחס לריסוס - (התנגדות מס' 6) - לדחות את ההתנגדות.

ההתייחסות לריסוס במסמכי התכנית מצויה בנספח איכות הסביבה, בפרק המציג המלצה למדיניות סביבתית עירונית. סעיף 9-ד בנספח מציג את התקנות המחייבות הקיימות בנושא, וממליץ לאכוף אותן. אין בו כדי הוספה על המצב החוקי הקיים.

40. לעניין קביעת מנגנון מפורט לבדיקות קרקע ולהליך טיהור לרבות היבטי עלויות (התנגדות מס' 6) - לדחות את ההתנגדות.

לדחות את ההתנגדות.

א. התייחסות מפורטת לעניין זיהום הקרקע צריכה להתבצע בשלב התכנון המפורט. אין זה מעניינה של תכנית מתאר מכוח חוק התכנון והבניה לקבוע מנגנוני מימון.
 ב. ס' 10.2.4 ג בהוראות התכנית קובע כי כל תכנית מפורטת, הנמצאת בשטח החשוד בקרקע מזוהמת, תידרש לקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה או היחידה האזורית לאיכות הסביבה, בהתאם לנוהל המשרד להגנת הסביבה התקף.

41. לעניין נספח אקלימי במתחמי התחדשות עירונית - (התנגדות מס' 34) - לדחות את ההתנגדות.

ג. תכנית הר/ 1 / 38 היא תכנית מפורטת שניתן להוציא היתרים מכוחה, והיא אינה דורשת נספח אקלימי. התכנית הכוללת אינה משנה אותה.
 ד. ככל שתוכן תכנית אחרת במתחמים עליהם חלה כיום תכנית הר/ 1 / 38, למשל על מנת להוסיף קומות מעבר לאלה שהוקנו בתכנית האמורה והגבהה נוספת של הבניה, תחול הוראת תכנית המתאר הכוללת לבדיקה אקלימית, כפי שראוי לעשות מבחינה סביבתית, על מנת לוודא כי השפעותיה של התכנית המפורטת החדשה עומדות בקריטריונים סביבתיים ראויים.

42. לעניין דרישה ל- 15% לחילחול מי נגר, ולציין במקומו כפיפות לתמ"א 34 / ב / 4 - התנגדות מס' 43 לקבל ההתנגדות בחלקה.

לקבל ההתנגדות בחלקה.

א. התכנית נמצאת בשטח רגישות א' בתמ"א 34 / ב / 4. בשטח זה דורשת התמ"א 15% שטחים חדירים, אך מאפשרת התקנת מתקני החדרה כתחליף. מתקני החדרה כאלה דורשים תחזוקה, הנופלת על הדיירים בבניין (אחרת נסתמים), ולכן אינם מומלצים ע"י עורכי תכנית זו ועל הצוות המקצועי.

ב. כיוון שדינה של תמ"א 34 / ב / 4 להתבטל בקרוב, מוצע לקבל ההתנגדות בחלקה, ולהחליף את המשפט הראשון בס' 10.2.4 בנוסח המוצע בתמ"א 1 (בגרסה שהועברה להערות הועדות המחוזיות) שטרם אושרה, כדלקמן:

- 1) תכנית בשטח נרחב שיש בה כדי להשפיע על הנעשה מחוץ לגבולותיה בנושאי נגר עילי, הצפות והשפעה על מי התהום תחוייב בהכנת נספח ניהול נגר עילי וטיפול בו לאישור רשות המים ורשות הניקוז.
- 2) תכנית שאינה נדרשת לנספח ניהול נגר עילי תכלול הנחיות פרטניות לחלחול מי נגר במגרשים ע"י הותרת שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח התכנית, ובנוסף שילוב רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים בדרכים וחניות, הנמוכים ממפלס החניה.
- 3) מוסד תכנון יהיה רשאי לפטור מהוראה ב' לעיל בהחלטה מנומקת אם קיימים תנאים תכנוניים, הידרולוגיים או אחרים לפיהם החדרת מי הנגר אינה רצויה או אינה אפשרית.

43. לטענה בדבר שיקול דעת הועדה המקומית לעניין שימושים שיגרמו למטרד בלתי סביר למגורים –

התנגדות מס' 43 - לדחות את ההתנגדות

חזקה על מוסד התכנון, בין אם הוא הועדה המחוזית הכוללת נציג המשרד להגנת הסביבה ונציג משרד הבריאות, ובין אם הוא הועדה המקומית, הכוללת נבחר ציבור התושבים, המודעות להשפעות מיטרדיות אפשריות של שימושים במרכזים השכונתיים הקהילתיים על סביבתם, שיתנו דעתן על השימושים האפשריים בתכנון המפורט.

44. לטענה בדבר ההגדרה "אינם גובלים" לעניין אולמות שמחה באזורי תעסוקה – התנגדות מס' 43

לקבל את ההתנגדות בחלקה –

- א. אולמות שמחה הינם שימוש סביר ומקובל באזורי תעסוקה, ומספקים שירות חיוני לתושבי העיר. מרבית אזורי התעסוקה שנקבעו בתכנית מרוחקים מאזורי המגורים.
- ב. התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש, רעש בלתי סביר) מספקות הגנה על שימושי מגורים, וחלות גם על גרימת רעש מחוץ לאזורי מגורים, אם אותו רעש גורם הפרעה או מטרד באזור המגורים. התקנות מתייחסות גם לזיקוקים (אם כי ממילא אין התכנית מתירה כאן גני אירועים אלא אולמות אירועים, ולא סביר כי יופעלו מהם זיקוקים).
- ג. תקנות רישוי עסקים (התקן מד רעש באולם שמחות וגן אירועים, התקן מד רעש בדיסקוטק) קובעות מפלסי רעש מקסימליים בתוך האולמות, ואף קובעת חובת התקנת מנגנון לניתוק מערכת ההגברה במקרי חריגה.
- ד. **יחד עם זאת, מוצע לקבל ההתנגדות בחלקה, והוסיף הוראה כי לא יותרו אולמות שמחה במתחם 1.3 בשל סמיכותו למגורים.**

45. לטענה בדבר סמכות מה"ע לפטור מהכנת נספח סביבתי – התנגדות מס' 43 - לדחות את ההתנגדות.

חזקה על מוסד התכנון ומהנדס העיר כי ידעו אילו תכניות אינן בעלות השפעה סביבתית או אינן נתונות להשפעה מהותית מסביבתה המצריכות הכנת נספח סביבתי.

46. לטענה בדבר מטרד ריח שיוצר המט"ש – התנגדויות מס' 46 ו-47 - לדחות את ההתנגדות

- א. תכנית המט"ש אושרה בלא שנקבע בה תחום השפעה ביחס לשימושים רגישים. לפי תמ"א 34 (ובהתאמה – תמ"א 1 בנוסח שהועבר להערות הועדות המחוזיות) תכנית חדשה למט"ש תידרש לקביעת תחום השפעה.
- ב. בכל זאת קבעה תכנית המתאר תחום השפעה של 500 מ' סביב המט"ש כברירת מחדל, כך שתכניות מפורטות לשימושים רגישים בתחום זה יידרשו להתייחס להשפעותיו. תכניות כאלה יוכלו לקבוע תנאים להיתרים או לאיכלוס ביישום פתרונות לצמצום ריחות מהמט"ש, ככל שאלה יידרשו על פי חוות דעת סביבתית בנושא זה.
- בשלב זה טרם ברור היקף ההשפעה של מכון הטיהור הקיים, לרבות הצורך בהגדלתו והיקפי הספיקה המקסימליים שלו והשפעתם על הבינוי באזור הרלוונטי. קביעת אמות מידה למס' יח"ד במתחם הגובל, תתאפשר רק לאחר שיהיו נתונים עובדתיים.
- יצוין כי מתקני נטרול ריחות דורשים אחזקה שוטפת על מנת להבטיח תפקוד נאות.
- ג. בדיון להפקדת תכנית המתאר שנערך ב-7.9.2015 לא הובעה הסתייגות של משרד הבריאות לתחום ההשפעה המוצע בה, אלא נקבע כי הרחבת המט"ש תהיה כפופה להכנת תכנית מפורטת בהתאם לבחינה סביבתית.

תשתיות

47. לטענה בדבר היעדר תשתיות מספקות – לדחות את ההתנגדות.

לדוגמא: **התנגדות 161** הגדלת הישוב ללא תמיכה תשתיתית תיעול וניקוז
התנגדות 250 חוסר תשתיות ניקוז
התנגדות 302 מכון ביוב לא מספיק
התנגדות 408 צריך לחשוב על תשתיות....ביוב, מים

- א. נספחי תכנית המתאר התבססו על תכניות האב המאושרות של העיר:
 תכנית האב למים משנת 2002, תכנית האב לביוב משנת 2005 ותכנית האב לניקוז משנת 2009 וכן תמ"א 3/ב/34 ו- תמ"א 4/ב/34.
 במקביל להכנת תכנית המתאר, תכניות האב למים ולביוב נמצאות בהליך של עדכון משנת 2015 ומעודכנות בנתוני תכנית המתאר.
- ב. התשתיות בעיר נמצאות בפיתוח מתמיד ומתמשך. עפ"י החוק לא ניתן היה לאכלס את מתחמי הבניה שקמו בעיר ללא שדרוג והתקנת מערכות תשתית התואמות את הפיתוח.
- ג. כל תכנית מפורטת מלווה בנספח תשתיות המאושר ע"י הגורמים המוסמכים: משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ורשות הניקוז.
- ד. במקביל לכך, תכניות האב לעיר מתעדכנות מעת לעת ובהן ישנן דרכי פעולה ושלבי ביצוע לשדרוג המערכות הראשיות עפ"י תכניות הפיתוח העתידיות, והללו מאומצים בנספחים.

48. תשתיות ניקוז בתחום מושב ירקונה - התנגדות מס' 50 – לדחות את ההתנגדות

- א. לטענה בדבר הוצאת פתרונות לתשתית עבור הוד השרון אל מחוץ לגבולות המושב - על פי נספח 6 לתכנית – נספח ניקוז והידרולוגיה, שהינו מסמך מנחה, התכנית מציגה פתרונות ניקוז בתוך שטח המושב. נספח הניקוז מציג קו ניקוז מוצע בלב מושב ירקונה כחלק מפתרונות הניקוז לכלל התכנית. נספח הניקוז מציג פתרון אזורי מתוכנן בהתאם לתכנית האב לניקוז של העיר, ומבוסס על מבנה טופוגרפי נתון ללא התחשבות בגבולות מוניציפליים.
- ב. הפתרון המוצע בנספח הניקוז לתכנית המתאר משלב התבססות על המבנה הטופוגרפי הטבעי עם הפיתוח המתוכנן באזור.
- ג. כיום השטחים החקלאיים שמדרום לרח' אסף הרופא בהוד השרון מתנקזים אל שטחי מושב ירקונה, וחלק משטחי מושב ירקונה מתנקזים אל שכונת נווה נאמן בהוד השרון ואל מערכת הניקוז שבה.
- ד. מתחם מח/263א' (מדרום לרח' אסף הרופא) יתנקז דרומה, באמצעות מערכת ניקוז מתוכננת בצנרת, דרך רחובות המושב ירקונה, ייתן פתרונות ניקוז גם למושב ירקונה באמצעות מערכת זו, וימשיך לאורך רחוב דרך הים המתוכנן מערבה אל נחל הדר. זאת כדי שלא להעמיס את מערכת הניקוז הקיימת של שכונת נווה נאמן.

נושאים תכנוניים

הוראות בינוי

49. לעניין התנגדויות הנוגעות להגדלת התכסית הקבועה בתכנית – **לקבל את ההתנגדויות בחלקן**

א. התנגדויות בעניין הגדלת התכסית שנקבעה בטבלה בסעיף 6.6.2 **התנגדויות מס' 7, 12, 15, 34, 56** - **לקבל ההתנגדויות בחלקן.**

יש לקבוע כי התכסיות המפורטות בטבלה הינן תכסיות לשטחים עיקריים בלבד, בהתאם להתנגדות מה"ע. לחילופין, לקבוע כי טבלת התכסיות הינה טבלת תכסיות מומלצת, ולהותיר לבחינה פרטנית ובהתאם לנתוני המגרש והבינוי במסגרת תכניות מפורטות.

ב. לעניין הגדלת תכסית עבור מסד הבניין – מוצע **לקבל ההתנגדות בחלקה**. מוצע להגדיל את תכסית מסד הבניין באזורים בהם קיימת חזית מסחרית ל-60% משטח המגרש, בכפוף לשמירה על הדברים הבאים: השאר 20% שטח לחילחול, שמירה על קווי בניין ומרחקים מבנייה קיימת.

החלטת מליאת הועדה המקומית –

- התנגדות מס' 34 – לקבל את ההתנגדות לעניין הגדלת התכסית בבנייה רווייה ל-55%.
- התנגדות מס' 56 – לקבל את ההתנגדות לתכסית קומת מסד בתבנית של בנייה רווייה משולבת עם מגדלים, ולאפשר מסד בגובה של 6 קומות+גג, באופן שישתלב עם הבינוי סביבו.

50. לעניין אי התאמה או סתירה בין נספחים –

א. **התנגדות מס' 15, 56** - סתירה בין ההוראות לנספח תבנית הבנייה – **לקבל את ההתנגדות בחלקה**. נספח תבנית הבניה מגדיר תבנית של בניינים של עד 6 קומות+ קרקע+ גג בשילוב מגדלים בגובה 16-30, קיימת חוסר התאמה עם תקנון התכנית שקובע גובה של 19-30 קומות. מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את הוראות התכנית כך שירשם גובה של **16-25 קומות** במקום 19-30 קומות, בהתאמה לנספח תבנית הבנייה.

ב. לעניין אי התאמה בין חתכי הרחוב בנספח התנועה לבין החתכים בנספח עיצוב רחובות – **לדחות את ההתנגדות.**

חתכי הרחוב בנספח התנועה ונספח עיצוב הרחובות נועדו להציג מידע תכנוני שונה ולכן ההשוואה ביניהם אינה נכונה. בעוד שנספח התנועה מציג את רשת הרחובות הראשיים לפי היררכיה של הרחובות ומציע חתך תנועתית לפי סוג הרחוב בחלופות שונות של רחב הרחוב בהתאם לקיים בפועל.

נספח עיצוב הרחובות מציג פירוט של חתכי רחובות נבחרים בחלוקה למשתמשים: הולכי רגל, רוכבי אופניים, חנויות מפרידות ושטחים מגוננים.

ג. **התנגדות מס' 28** - לעניין אופן הצגת הבינוי בחתכי הרחוב בנספח עיצוב רחובות – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הבינוי המוצג בחתכי הרחובות הינו סכימטי ולא מחייב, ואינו בא לאפיין ולתת ביטוי לתבנית הבנייה באותו מקום. לכן יש להציג בינוי סכימטי יותר בנספח, שאינו מתייחס לגובה הבניין.

החלטת מליאת הועדה המקומית –

התנגדות מס' 56 – לקבל את ההתנגדות לעניין החתך הטיפוסי בדרך רמתיים, כך שייתן ביטוי לשילוב המגדלים ויראה את אופי הרחוב הסובב מגדלים.

ד. התנגדות מס' 43 - לעניין סימון גובה בנספח תבניות בנייה – לקבל את ההתנגדות

נספח תבניות הבנייה הציג בצבע אפור כהה גובה עפ"י תכנית מאושרת. מוצע לקבל את ההתנגדות, אכן, סימון כזה אינו נותן אינדיקציה לגבי גובה הבנייה במתחמים אלה. הנספח יתוקן ויסומנו הגבהים עפ"י התכניות המאושרות.

51. קביעת הוראה לעניין קווי בניין על פי תכנית מופקדת והמיועדת לביטול-הר/160- התנגדות מה"ע.

לקבל את ההתנגדות.

באזורים שונים בעיר כגון: שכונת הפועלים, שכונת תל דן, רח' הברוש, אנשי בראשית, העליות ועוד, חלות תכניות מנדטוריות כדוגמת 6/R ו-197/R אשר, בהן אין הוראות קווי הבניין. הוועדה נהגה לספק מידע אודות קווי הבניין במתחמי תכנון אלה בהתאם לתכנית הר/160 המופקדת. בהחלטת הוועדה המחוזית להפקדה מיום 7.9.2015 סעיף 14- נקבע כי יש לבטל את תכנית הר/160 אשר הופקדה ביום 12.8.82 ולא קיבלה תוקף עד היום, עם הפקדתה של תכנית המתאר. בכדי לא למנוע מימוש בנייה באזורים אלה בהתאם לתכניות תקפות, מבוקש כי תכנית המתאר תכלול הוראה כי קווי הבניין באזורים אלה יהיו על פי הר/160, וכפי שהיה נהוג עד היום, עד למועד אישור תב"ע מפורטת.

52. התנגדות מס' 28 לעניין בנייה על גגות שלא עפ"י תכנית הר/1002 - לקבל את ההתנגדות בחלקה.

מבוקש לבטל הכפפה לתכנית הר/1002 אשר מותירה 30 מ"ר בניה בחדר על הגג, ולאפשר בניה בהיקף של 50% משטח קומה טיפוסית, וכמו כן לאפשר דירות פנטהאוז/פנטהאוז - דופלקס הפוך (כניסה לדירה מקומת הגג וירידה פנימית לקומה שמתחת/דירות עם חדרים על הגג). תכנית המתאר כתכנית כוללת אינה יכולה לבטל או לערוך שינויים המבוקשים בתכנית הר/1002 שהינה תכנית נושאת כללת עירונית ברמה מפורטת. יחד עם זאת, מוצע לקבל התנגדות בחלקה, ולקבוע כי תותר בניה על גגות בהיקף של 50 מ"ר לכל יח"ד ועד 50% משטח הגג לפי הקטן מביניהם. הפרמטרים המועלים בהתנגדות יבחנו במסגרת הכנת תכנית מתקנת לתכנית הר/1002.

53. מתחמים לשימור – לדחות את ההתנגדות

- א. באזור המערבי ישנם שלוש מתחמים לשימור: מתחם 2 הינו כיכר הדר, ובו נכללו השטחים הציבוריים סביב הצטלבות הרחובות; מתחם 5- כולל את בית הנערה והסביבה הגובלת; מתחם 4 הינו מתחם חקלאי-נופי הירקון.
- ב. סימון המתחם לשימור אינו מחייב שכל המתחם ישומר, אלא מתן סמכות לבחינה מפורטת של ועדת השימור כאמור בפרק 7 לתכנית. בהחלט יתכן שגם בשכונה שבה ניתן לבנות מגדלים ימצאו מבנים חקלאיים לשימור שימשו לשימושים שונים; ציבוריים, מסחריים או מגורים ככל שימצא לנכון.

54. לטענה כי התכנית אינה קובעת הוראה של איחוד וחלוקה בתכנון העתידי – התנגדות מס' 2

לדחות את ההתנגדות.

תכנית מתאר כוללת אינה עסקת בהוראות לאיחוד וחלוקה.

55. לטענת בדבר אי הכללת תע"ש השרון שבתחומי העיר בתכנית – (התנגדות מס' 6)

לדחות את ההתנגדות

החלק הנתון ממערב לכביש 4 הינו במרחב תכנון נפרד עבור שטחי תעש השרון אשר כלול בתכנית מש/1 המשותף לשני מחוזות ולמספר רשויות ולכן התכנית אינה כוללת תחום זה.

לפי החלטת מליאת הועדה המקומית:

- א. לקבל את ההתנגדות מס' 34 בעניין טיפוס מבנים והעמדתם – לבטל סעיף 8.4.4 בהוראות התכנית, ולאפשר למתכננים שיקול דעת לעניין העמדת הבניין ועיצובו בהתאם לתכנון המפורט של כל פרויקט ומאפייני המגרש והסביבה.
- ב. לקבל את התנגדות מס' 36 לעניין הבנייה באזור רח' ז'בוטינסקי – יש להותיר את האזור כבנייה צמודת קרקע או בנייה רוויה נמוכה בת 4-5 קומות, תוך שמירה על האופי הקיים. לחילופין, לגבי טיפוס הבנייה של 6 קומות + קרקע+גג – מבקשים לקבל הוראת סעיף 8.4.5 ולקבוע את הגובה כסטייה ניכרת.
- ג. לקבל את התנגדות מס' 36 לעניין צפיפות – לקבוע מגבלת צפיפות שתהווה סטייה ניכרת, כך שלא ניתן יהיה לסטות ממנה בתכניות המפורטות, וכן לבטל את סעיף 9.1 בתכנית.
- ד. לקבל את התנגדות מס' 40 לטענה כי התכנית כוללת התייחסות למס' יח"ד, אולם אין התייחסות לצפיפות.

רשויות גובלות

חשוב להדגיש כי תנאי משמעותי למימוש תכנית המתאר העירונית בהיבטים התחבורתיים, התשתיתיים (ביוב, מים, ניקוז) מחייב כינון ועדה להסדרת גבולות בין הוד השרון לבין המושבים הגובלים והמועצה האזורית דרום השרון.

56. לעניין תשריט רקע בו יסומנו ייעודי הקרקע והיקפי פיתוח באזורים צמודי הדופן הגובלים בתכנית

לדחות את ההתנגדות.

התייחסות למרחב התכנוני הגובל בהוד השרון נבחן על כל היבטיו בשלב הכנת התכנית. תכנית המתאר של הוד השרון והמסמכים של התכנית מציגים את תחום העיר בלבד. יחד עם זאת, בנספח התנועה של התכנית, מוצגים הקשרים התחבורתיים עם הסביבה. (התנגדות מס' 6)

57. לטענה בדבר תבנית הבניה במובלעת מצפון לרחוב התלמיד (התנגדות מס' 6) – לדחות את ההתנגדות

מבוקש לקבוע מגורים א- צמודי קרקע, במקום בנייה רוויה כולל מגדלים. מתחם זה הינו חלק ממתחם 19- מרכז העיר, המיועד לבניה מרקמית בשילוב בניה גבוהה משני צידי דרך רמתיים. במתחם זה נדרשת הפקעה לצורך הסדרת חיבור רח' התלמיד לרח' הנשיאים, דבר שיחייב פיצוי לבעלים בשטח הנותר, כך שלא יתכן להותיר בנייה צמודת קרקע במתחם.

58. לטענות בדבר הממשק עם כפר מל"ל – (התנגדות מס' 6) – לדחות את ההתנגדות

- א. לטענה כי דרך הנשיאים עוברת גם בתחום מושב כפר מל"ל ועל כן יש לצרף את מ.א דרום השרון כמגישת התכנית - מסמכי התכנית אינם כוללים התייחסות לרחוב הנשיאים, למעט נספח התחבורה שהינו מנחה בלבד ואינו קובע תכנון מפורט לדרך אלא את הקשרים התחבורתיים לסביבה הסמוכה.
- ב. הוספת הוראות שימור במטרה לשמר את האופי והמורשת של הישובים הכפריים הגובלים בהוד השרון - תכנית המתאר אינה יכולה לכלול הוראות לכפר מל"ל שאינו בתחום השיפוט של העיר.

59. התנגדות גני עם (התנגדות מס' 17)

- א. הקו הכחול של התוכנית המתאר המופקדת כולל את חלקות 74 וחלק מחלקה 142 בגוש 6448, הנמצאות בתחום השיפוט של המועצה האזורית דרום השרון – בשנת 2008 אישר שר הפנים את מסקנת ועדת החקירה לתיקון גבולות שיפוט. בעקבות זאת, גבול השיפוט הסטטוטורי של דרום הוד השרון אושר ופורסם ברשומות כאשר חלקה 74 בגוש 6448 וחלק מחלקה 142 הינה בתחומה. אולם, גבולה הסטטוטורי החדש של הוד השרון לא אושר ופורסם ברשומות גם כן בשל אי התאמות בגבול עם רמת השרון. לכן גבול השיפוט הסטטוטורי של הוד השרון נשאר בעינו למרות שלמעשה חלקה 74 איננה בתחומה של העיר.

להחלטת ועדה מחוזית בנושא.

- ב. בנספח התנועה מסומן רחוב פנימי העובד בישוב גני עם ברוחב שבין 16-21 מטר. הרחוב מוסדר בתוכנית המתאר של גני עם ורוחבו 10 מטר – **לדחות את ההתנגדות**. נספח התנועה מראה חיבורים תחבורתיים מחוץ לקו הכחול של התכנית, אולם התכנית אינה חלה על שטח מחוץ לתחום המוניציפלי של העיר, ודאי שלא יכולה לקבוע לגבי הרחבה של זכות דרך שאינה בתחומה.

60. התנגדות רמות השבים - (התנגדות מס' 20) – לדחות את ההתנגדות.

לטענה כי התכנית כוללת תוספת יח"ד מאסיבית בגבולות המושב בלי דאגה לתחבורה ציבורית או תשתיות דרכים, וכן חוסר שטחי ציבור באזור - יגרמו למעבר תנועה בתחום הישוב רמות השבים. התנועה אינה צפויה לעבור בתוך הישוב רמות השבים אלא ברחוב משה שרת הגובל בה ובהוד השרון. בנוסף, תכנית המתאר מאוזנת מבחינת תוספת יחידות הדיור אל מול שטחי הציבור הנחוצים לתוספת זו. לא סביר שתושבי הוד השרון ישתמשו בשירותי הציבור של רמות השבים.

החלטת מליאת הועדה המקומית – לקבל את ההתנגדות.