

ערר כס'
בפני כב' היו"ר עוה"ד איל תיאודור-שרון

בפני ועדת הערר לתכנון ולבניה
מחוז מרכז

העוררים:

1. הדר לביא
 2. יעל סער
 3. פינחס כהנא
- חברי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא
טלפון: 054-6815778 כתובת: הגליל 34, כפר סבא אימייל: yaelsella@gmail.com
וכן על פי הרשימה המצ"ב **כנספח א'**.
- נ ג ד -

המשיבות:

1. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא
ע"י המחלקה המשפטית של העירייה
ע"י ב"כ משרד הררי, טויסטר, ושות' –
עוה"ד בתיה בראף (מליכזון) ו/או גילי שמואלי ואח'
כולם ממגדל ב.ס.ר. 1, דרך בן גוריון 2, רמת גן 52573
טל: 03-7553800 ; פקס: 03-7553801
2. קבוצת ברדוגו ליאור בע"מ
ע"י עוה"ד עופר טויסטר, עורכי דין
דרך בגין מנחם 150 תל אביב 6492105
טל: 03-5228445 ; פקס: 03-5228446

מכוח סעיף 12ב' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון"), מוגש בזאת ערר על החלטת מליאת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא משיבה מספר 20220010 מיום 11.9.22 (להלן: "ההחלטה" ו-"הוועדה המקומית" בהתאמה) ליתן היתר בנייה לפרויקט מעונות סטודנטים ושטחי מסחר בגוש 6435, חלקה 55 הכוללים 2,600 מ"ר שטחי מסחר ומרפאות, 474 יח"ד למעונות סטודנטים ו-876 מיטות (להלן: "הפרויקט" וכן "הבקשה להיתר").

ההחלטה מצ"ב **כנספח ב'**.

ערר זה מוגש על ידי הח"מ חברי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, בשל היותה נגועה בחוסר חוקיות ובחוסר סבירות משוע.

ערר זה מוגש בהמשך לערר כס'/1077/0722 מיום 04.07.2022 ובהמשך להחלטת ועדת הערר הנכבדה מיום 01.08.2022.

ואלה נימוקי וטעמי הערר:

א. פתח דבר

1. ביום 4.7.2022 הגישו הח"מ ערר כנגד החלטת הוועדה המקומית מיום 22.6.2022 ליתן היתר לפרויקט נשוא ערר זה, וזאת בשל נימוקים שונים אשר יפורטו להלן בערר זה.

- כתב הערר מיום 4.7.2022 מצ"ב **כנספח ג'**.

2. ביום 31.7.2022 הגישו המשיבות בקשה לאשר קיומו של הליך שיתוף ציבור ביחס לבקשה להיתר **שיאפטר לוועדה המקומית לדון בהתנגדויות**, ככל שתוגשנה, על ידי מי שרואה עצמו נפגע מהבקשה להיתר בניה.

בקשה זו מצ"ב **כנספח ד'**.

בהתאם, ולאור תגובת העוררים אשר הוגשה ביום 01.08.2022 ומצ"ב כנספת ה', נתנה החלטת ועדת הערר הנכבדה מיום 1.8.2022 לקבל את הערר. כן, קבעה ועדת הערר הנכבדה כי "ההליך יוחזר אפוא אל כבוד הועדה המקומית אשר תתבקש לשקול, כמיטב כוחה והבנתה, את המסגרת הסטטוטורית המתאימה לביצוע הליך השיתוף האמור (לרבות כנטען על ידי העוררים, באמצעות עריכת תכנית), ולאחר מכן להכריע בהתאם, פעם נוספת ובצורה מנומקת בבקשה להיתר בהדבק אחרון זה יוסף, כי בין יתר שיקוליה תוכל כבוד הועדה המקומית להביא כדי חשבון את הבינוי המוצע בבקשה להיתר, את היקפו, את השימושים אשר נתבקשו בקרקע, את מאפייני הסביבה, וכל אלה כיוצא באלו פרמטרים חשובים אשר עשויים להשפיע על התוצאה". החלטת ועדת הערר מצ"ב כנספת ו'.

3. המשיבה 1 קיימה הליך שיתוף ציבור לא סטטוטורי ביום 21.8.2022 שמשמעויותיו כלל אינן מובנות לעוררים. שיתוף ציבור זה כלל 28 תושבים בו הוצג הפרויקט ונשאלו בו שאלות על ידי תושבים, בחלקם בלתי מזוהים. למפגש לא נערך פרוטוקול סדור, וכן לא נרשמו שמות המשתתפים. למותר לציין כי שיתוף הציבור נערך על ידי חברה חיצונית ובמימון המשיבה 2, כפי שצוין במהלכו. ודאי שהליך זה איננו דומה או מתקרב להליך סטטוטורי מכל סוג. מצ"ב כנספת ז' סיכום "שיתוף הציבור".

4. ביום 11.9.22 (ישיבה מספר 20220010) התקיימה ישיבת הועדה המקומית בה הוחלט שוב לאשר את הבקשה להיתר מושא הערר. במסגרת ישיבה זו הוצגו "מסקנות שיתוף הציבור", כלל לא הוצגו טיעונים או התנגדויות שהועלו על ידי התושבים. במסגרת הישיבה התקבלה החלטה להכשיר גביית היטלי השבחה, דבר שיוכח כאן שאיננו אפשרי בפרויקט זה בהיעדר הליך תכנוני סדור.

החלטת הועדה המקומית מיום 11.9.2022 צורפה לעיל נספת ב'.

5. לפיכך, לא נותר לעוררים אלא להגיש ערר זה העוסק בבקשת יזם להתיר לו להקים על קרקע ציבורית ("חומה") שאין לה סל זכויות מעוגן בתכנית מפורטת, פרויקט מסחרי רחב היקף, וזאת בהישענות על תכנית מתארית בת כ-50 שנים, וזאת מבלי שהועדה המקומית תדרוש הכנת תכנית מפורטת כמתבקש, ללא קיום בחינות נדרשות בעת הכנת תכנית ובהן בדיקות תחבורה ופרוגרמה ציבורית חברתית.

6. מעיון בבקשה להיתר ובהחלטה לאשרה עולה חשש אמיתי כי מדובר בפרויקט אשר חוסה באצטלה של פרויקט לטובת הציבור (בקרקע ציבורית) אך למעשה מהווה פרויקט מסחרי לכל דבר וענין ויש לראותו כך.

7. הבקשה להיתר הוגשה אפוא ללא הקלות, כך שהיא נדונה תחילה ברשות רישוי דבר שהוביל להדרת הציבור ואי פרסומו, ובכך נמנעה זכותו לדעת וזכותו להתנגד לבקשה וזאת למרות האימפקט שהפרויקט נושא עימו. והנה - גם כעת, לא יכול מי מהציבור להתנגד לפרויקט בדרך של ערר, וזאת לאור העובדה שההיתר הוגש "במסלול ירוק". כפי שנראה להלן, הדבר נעשה בחוסר סמכות ולכל הפחות בחוסר סבירות מטעם רשות ציבורית האמונה בראש ובראשונה על האינטרס הציבורי.

8. הליך שיתוף הציבור שנעשה הוא "אחיזת עיניים" בלבד ולא משרת לא את האינטרס הציבורי ובוודאי שלא מרפא את הפגמים הרבים שבאישור הבקשה להיתר.

9. כנספת א' לעיל צורפו פרטי תושבים אשר רואים עצמם נפגעים מהיתר זה אשר הח"מ בהיותם נציגי ציבור, לקחו על עצמם להשמיע את קולם בערר זה - (הח"מ יחד התושבים ייקראו להלן: "העוררים").

10. נדגיש שוב במסגרת ערר זה, כי הבקשה להיתר **סותרת את הוראות תכנית המתאר הכוללנית המופקדת של העיר כפר סבא בנושא הוראות בינוי לצרכי ציבור**. כידוע, התכנית הכוללנית מופקדת מזה 5 שנים, ולפני כשנתיים הורתה הוועדה המחוזית הנכבדה לפרסמה מחדש לפי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבנייה לאחר שינויים אשר יערכו על ידי הוועדה המקומית. דא עקא, התכנית טרם פורסמה מחדש, וזאת לאחר עיכוב מתמשך של הוועדה- דבר המאפשר לקדם פרויקט זה בהתבסס על תכנית מתארית ישנה של העיר, שאינה רלוונטית עוד.
11. מבחינת התאמת הפרויקט לסביבתו, הרחוב בו מוצע להקימו הוא רחוב צר, אשר הגישה אליו מרחובות עמוסים ביותר, ומסביבו מוסדות ציבוריים נוספים. כמו כן, מתוכננת באזור זה תוספת יח"ד משמעותית אשר צפויה להכביד גם היא על עומסי התנועה (פינוי בינוי שכונת תקומה למשל). כשאלה פני הדברים, הרי שאין זה סביר כי פרויקט בסדר גודל משמעותי יוקם ללא בחינת היתכנות תחבורתית ראויה אשר תביא בחשבון את מכלול השיקולים התחבורתיים, הבטיחותיים וצפי האכלוס העתידי של האזור.
12. יובהר, כי דין הבקשה להיתר להידחות מכל וכל לאלתר משום שנפלו פגמים כבר בעת הגשתה – הבקשה הוגשה לוועדה המקומית מבלי שצורפו אליה תשריטי הקומה, תכניות הבינוי וכן תכנית פיתוח וזאת בניגוד לתוספת הראשונה לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) תשע"ו – 2016.
13. העוררים אינם מתנגדים לתכניות בניה, לא כל שכן בניה המיועדת לצעירים. למעשה ערר זה מוגש אך ורק לשמירה על מנהל תקין ומניעת הקמת פרויקטים שלא כדין- **הואיל ומדובר בפרויקט מסחרי לכל דבר בעניין באצטלה של פרויקט ציבורי ובקרקע ציבורית אשר האימפקט שלו על הסביבה – לא נבחן כלל כפי שמתבקש!**
14. אשר על כן, מתבקשת ועדת הערר הנכבדה להורות על ביטול החלטת הוועדה המקומית, ולהורות לזים את הדבר המתבקש הן מבחינת הדין והן מבחינת השכל הישר, קרי, הכנת תכנית מפורטת לפרויקט לצורך בחינת היתכנות תחבורתית וכן פרוגרמה ציבורית, אשר תתוכנן בהתאם להחלטות הוועדה המחוזית ביחס לתכנית המתאר הכוללנית של העיר כפר סבא ותייצר פרויקט אשר מביא תועלת אמיתית לציבור.
15. **העוררים שומרים על זכותם להשלים טיעוניהם, וכן שומרים על זכותם להיעזר ולפנות למומחים מטעמה, כדי להשלים ערר זה בהתאם.**

ב. הליך קידום הבקשה להיתר עקב החלטת ועדת הערר

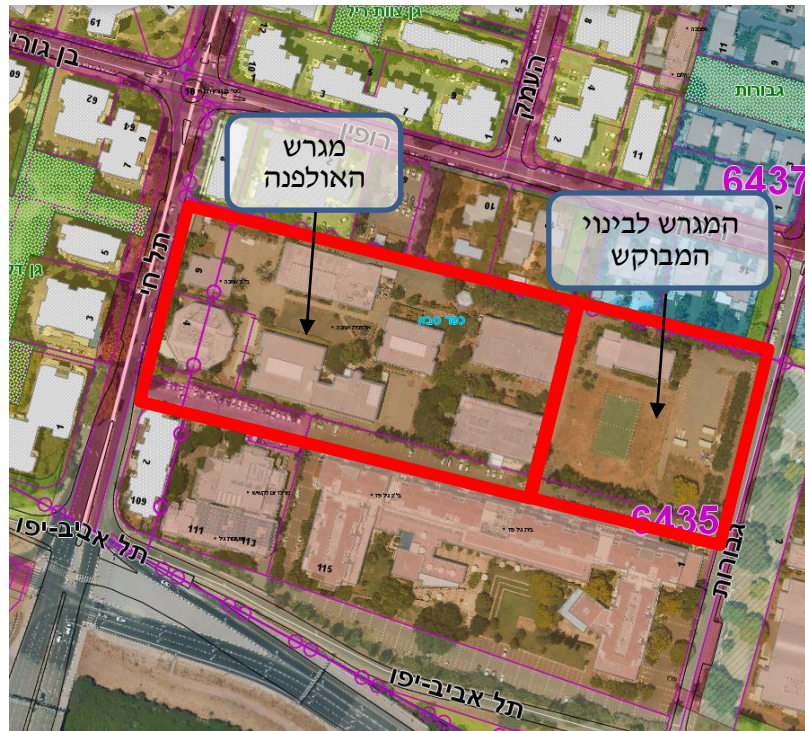
16. כפי שהודגש לעיל, בהחלטה מיום 1.8.2022 החליטה כבוד ועדת הערר לקבל את הערר כן קבעה ועדת הערר הנכבדה כי: **"ההליך יוחזר אפוא אל כבוד הוועדה המקומית אשר תתבקש לשקול, כמיטב כוחה והבנתה, את המסגרת הסטטוטורית המתאימה לביצוע הליך השיתוף האמור (לרבות כנטען על ידי העוררים, באמצעות עריכת תכנית), ולאחר מכן להכריע בהתאם, פעם נוספת ובצורה מנומקת בבקשה להיתר. בהדבק אחרון זה יוסף, כי בין יתר שיקוליה תוכל כבוד הוועדה המקומית להביא כדי חשבון את הבינוי המוצע בבקשה להיתר, את היקפו, את השימושים אשר נתבקשו בקרקע, את מאפייני הסביבה, וכל אלה כיוצא באלו פרמטרים חשובים אשר עשויים להשפיע על התוצאה"**.
17. ביום 14.8.2022 פורסמה ברשתות החברתיות ובאתר העירייה הזמנה ל"מפגש שיתוף ציבור" בנושא "פרויקט מעונות הסטודנטים בכפר סבא" אשר ייערך ביו 21.8.2022 באמצעות היוועדות חזותית. ניתן לראות ההזמנה כאן: <https://www.kfar-saba.muni.il/events/1809>

18. מייד עם היוודע הדבר, פנו הח"מ למנכ"ל העירייה לבדוק מה נפקות ההליך שכן בהחלטת ועדת הערר נקבע כי שיתוף הציבור ייערך במסגרת הסטוטורית אשר תמצא הועדה לנכון. במענה לפנייתנו זו נענינו:
- "שלום יעל, הליך שיתוף הציבור שאמור להתקיים ביום א' איננו במסגרת של ההליך הסטוטורי, מדובר בשיתוף ציבור ולונטארי. לאחר מכן יובא העניין בפני הועדה המקומית שתכלכל את צעדיה ותקבל החלטותיה בהתאם".**
19. ואכן, ביום 21.8.2022 נערך מפגש שיתוף הציבור בנוכחות של 28 תושבים עלומים אשר חלקם התבטאו בצורה כמעט "מבויתת". בשום שלב לא אומתה זהותו, כתובת מגוריו של מי מהדוברים או זיקתו לפרויקט. זאת בניגוד ל"הליך שיתוף ציבור" סטוטורי אמיתי, הווה אומר- הליך התנגדויות בו מחויב כל מתנגד לצרף **תצהיר המאמת את שמו, כתובתו ומשכך זיקתו לפרויקט**. כאמור לעיל, מפגש זה נערך במימון המשיבה 2 ולא ניתן לראות אותו כהליך סטוטורי או כמייצג את התושבים.
20. ביום 11.9.2022 בקשה זו להיתר שבה לדיון בוועדה המקומית, וזאת ללא דיון ב"התנגדויות" אשר עלו בשיתוף הציבור והתקבלה החלטה בשנית ליתן היתר בנייה.
21. עולה אפוא, כי הוועדה המקומית החליטה לאשר את הבקשה להיתר חלף עריכת תכנית סדורה או הליך התנגדויות סטוטורי, אלא רק בהתבסס מפגש בהיוועדות חזותית בלתי מייצג.
22. המשיבות בחרו בדרך בה לא ניתן היה להגיש התנגדויות, אלא בהליך שיתוף שאף לא פורסם בדרכים המחייבות בחוק, הכוללות תליית הודעות בסביבת הפרויקט, אלא הסתפקו בהזמנה ברשתות החברתיות.
23. התנהלות המשיבות, אשר בחרו לפעול בהליך תכנוני לא מתאים (בלשון המעטה) להיקפי הבינוי המוצעים במסגרת הבקשה להיתר ובהתעלם מהדין ומהדרך המיטבית ביותר לטובת הציבור מכל הבחינות – תכנוניות, נופיות, חברתיות וכלכליות, לא תעמוד בפני ביקורת שיפוטית ועל ועדת הערר לקבל את הערר מהטעמים שיפורטו להלן.

ג. רקע עובדתי ותכנוני

24. להלן יוצג הרקע העובדתי והתכנוני אשר רלוונטיות למקרקעין מושא הערר.
25. הבקשה להיתר הוגשה ביחס לחלקה 55 בגוש 6435 היא חלקה בשטח 18,162 מ"ר הממוקמת במרכז העיר כפר סבא, בייעוד למבני ציבור (להלן: **"המקרקעין"**). על כ-12 דונם מהחלקה פועלת מזה שנים רבות אולפנת בני עקיבא "אמנה" הכוללת כ-500 תלמידות בשנתונים ז' עד י"ב המתגוררות בתנאי פנימייה בשטח החלקה החל מכיתה ט'.
26. על פי נסח טאבו אשר הופק ביום 23.6.2022 החלקה מצויה בבעלות פרטית של עמותת מרכז ישיבת בני עקיבא בישראל. הקרקע נרכשה על ידי העמותה ב-8/8/1967.

27. להלן המקרקעין בקומפליציית ייעודי קרקע מתוך אתר ה-GIS העירוני :



28. ביום 22.07.2020 נרשמה הערת אזהרה לטובת אובר-סקייל מקבוצת ברדוגו ליאור בע"מ לפי "הסכם מיום 19.7.2020 קרקע". בהתאם לחומר הרקע אשר הועבר למליאה נחתם הסכם קומבינציה בין בעלי הקרקע ליזם.

29. מבקש הבקשה להיתר הוא "קבוצת ברדוגו ליאור בע"מ".

30. היזם מתכנן אפוא להקים במתחם פרויקט אדיר מימדים, של כ-30,000 מ"ר ב-5 בניינים לשטחי מסחר ומעונות סטודנטים בקרקע המיועדת לציבור.

פרטי הבקשה להיתר

31. הבקשה להיתר הינה עבור :

בחלקו המזרחי של המתחם מעונות סטודנטים הכוללים קומת מרתף אחת לחניון תת קרקעי, בקומת קרקע וקומה א מסחר ושירותים נלווים הכוללים : מסעדות, בתי קפה, חנויות לציוד משרדי, מינימרקט, חדר כושר, מרפאות וכד. בקומות 12-3 יחידות דיור לסטודנטים : 474 יחידות, 876 מיטות.

במרכז המתחם הקיים של אמנה הריסת אולם ספורט ובניית אולם ספורט חדש מעל חדר האוכל קיים.

סך השטח המבוקש : 22,870 מ"ר עיקרי ו-17,098 מ"ר שירות, מתוכו 6,333 מ"ר תת קרקעי ב-5 מבנים בגבהים של 11-12 קומות.

בקומות קרקע ו-א : 6,673 מ"ר לשירותי מסחר ושירותים נלווים.

בקומות 2-12 : 26,186 מ"ר למעונות סטודנטים.

בנוסף 119 מקומות חנייה, מתוכן 46 חניית לטובת מעונות הסטודנטים ו-73 חניית לטובת שטחי המסחר,

193 מקומות חנייה לאופניים, 113 מקומות חנייה לאופנועים ו-2 מקומות חנייה למשאיות.

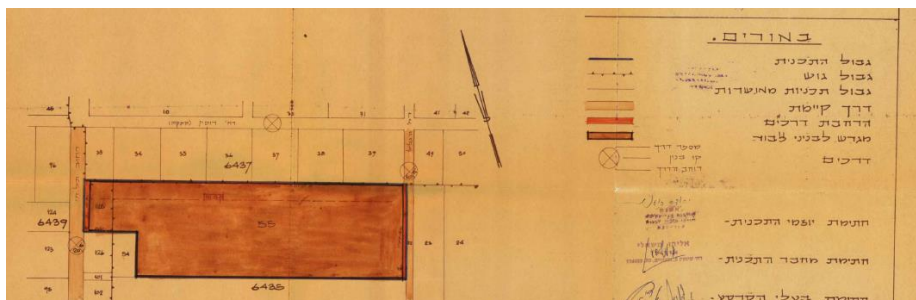
להלן הדמיית הפרויקט "הציבורי" מתוך אתר היזם www.bardugo-group.co.il:



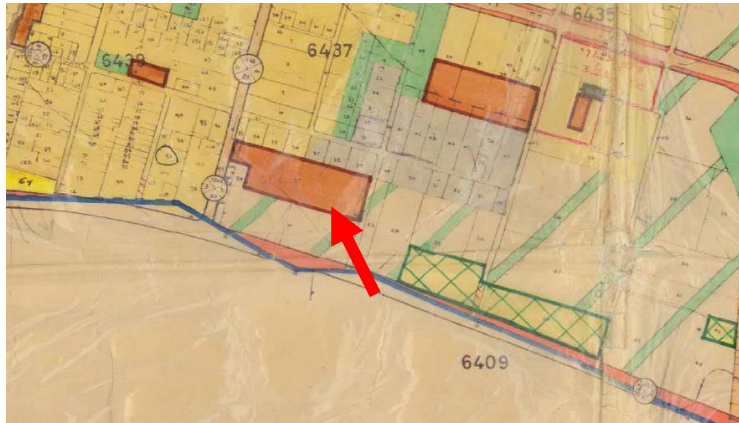
32. נדגיש כי הבינוי המוצע איננו על כלל החלקה, אלא על מגרש בחלקה המזרחי של החלקה בשטח 6 דונם בלבד. הבינוי המבוקש הוא של כ-540% עילי על המגרש לבינוי.
33. בועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 2022006 מיום 25.5.2022 נידונה הבקשה להיתר והוחלט לאשרה, תוך החלטה על דירוג המבנים וכן על הפחתת שטחי המסחר ל-2,600 מ"ר עיקרי ובהפרש השטחים ייבנו מעונות יום וחצרות וכן מועדון קהילתי בשטח של 150 מ"ר.
34. החלטה זו הובאה למליאת הועדה המקומית על ידי חבר ועדת המשנה, עוה"ד יובל לוי, וביום 22.6.22 נידונה והוחלט להותירה על כנה. בעקבות החלטה זו הוגש ערר כס/1077/0722 אשר התקבל על ידי כבוד ועדת הערר.
35. ביום 11.9.2022, ולאחר הליך שיתוף ציבור לא סטטוטורי, הוחלט ליתן היתר בנייה לפרויקט תוך הנמכת הפרויקט ל-9 קומות ברוטו, ומשכך הוגש ערר זה.

תכניות החלות על המקרקעין

36. תכנית כס/152 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1460 מיום 27.6.1968 - זוהי תכנית נקודתית החלה על חלקה 55 שבנדון ומסמנת אותה כמגרש לבינוי ציבורי. בהוראותיה קובעת התכנית כי הבינוי יהיה בהתאם להחלטת הועדה המקומית וכן רשימת השימושים בהתאם לתכנית המתאר לכפר סבא. להלן תשריט התכנית:



37. **תכנית כס/1/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1636 מיום 18.06.1970-** זוהי תכנית מתארית לעיר כפר סבא, הקובעת ייעודי קרקע, תכליות וכן זכויות בנייה לכל אזור בינוי. התכנית מסמנת גם היא את החלקה שבנדון כמגרש לבנייני ציבור. בהוראות התכנית נקבע כי הבינוי במגרשים לבנייני ציבור יהיה בהתאם לרשימת התכליות וכפי שיאושר על ידי הועדה המקומית. **לא נקבעו במסגרת התכנית סל זכויות לבינוי ציבורי.** בהוראות התכנית נרשם כי זמן משוער למימושה הוא 20 שנים. להלן חלק מתשריט התכנית עם איתור החלקה:



38. **תכנית 0412890-405, תכנית מתאר מקומית כוללת כפר סבא כס/2035 פורסמה להפקדה בי.פ. 7441 מיום 06.02.2017 -** זוהי תכנית מתאר כוללת לעיר כפר סבא, המהווה ומשקפת את החזון והעתיד התכנוני העירוני לעיר כפר סבא.

הוראות התכנית עבור מבנים ומוסדות ציבור קובעות:

שטחי בנייה מירביים: שטחי הבנייה יהיו ביחס רח"ק של 3.0. הועדה רשאית לקבוע יחס רח"ק גדול או קטן יותר, אם שוכנעה כי הדבר נדרש לתפקוד נאות של המתחם הציבורי ובתנאי שלא יחרוג מיחס הרח"ק המרבי במרקם הסובב.

גובה: מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית המוסיפה עד 2 קומות נוספות על הקומות המותרות למבני הציבור ובכל מקרה לא יעלה מספר הקומות על 6 קומות או על 2 קומות יותר מגובה הבנייה המותרת בסביבת המגרש למבנה הציבור, **על פי הנמוך מבין השניים, בין אם קיים או חדש.**

ד. טעמי ההתנגדות

ג.1. דחיה על הסף- הבקשה להיתר מושא ההחלטה פגומה ואיננה עומדת בתנאי החוק

39. סעיפים 44 (ב) ו-44 (ג) לחוק התכנון והבנייה קובעים כי מזכיר מוסד התכנון ישלח לחברי הועדה את סדר יום הועדה וכן את החומרים הנלווים לדיון שבעה ימים לפחות לפני מועד הדיון.

40. סעיף 33(א) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) קובעות כי כל בקשה להיתר תכלול קובץ תכנית ראשית כמפורט בתוספת הראשונה. בתוספת הראשונה נקבע פירוטו של קובץ התכנית הראשית והוא כולל לכל תכנית תנוחה, נספח העמדה ותכנית פיתוח. כל אחד מאלה מכיל פרטים נדרשים רבים לתיאור והבנת הבינוי המוצע בפרויקט.

41. חברי הועדה המקומית קיבלו בנוסף לסדר היום "תכנית הגשה" לפרויקט. תכנית ההגשה כללה נספח העמדה בלבד ותו לא. זוהי פעם שלישית אשר אותה התכנית החסרה מועברת לחברי הועדה, וזאת לאחר

הערות נשנות של הח"מ.

תכנית הגשה שהוגשה לוועדה המקומית מצורפת לערר זה **כנספח ח'**.

בבקשה להיתר נשמטו פרטים בסיסיים ומהותיים אשר בלעדיהם לא ניתן היה בכלל לקבל החלטה, קרי, לא הוצגו בפני הוועדה המקומית תכניות הבינוי המוצע, חתכים, חזיתות ועוד ועוד.

42. אשר על כן, קבלת ההחלטה נתקבלה ללא מסד נתונים ראוי וחמור מכך, ללא החומרים הדרושים בעת הגשת בקשה להיתר. חברי הוועדה המקומית נאלצו לקבל החלטה בהיעדר תכנית הבינוי שלא עמדה לנגד עיניהם- דבר ההופך את ההחלטה **לבטלה מדעיקרא**.

ג.2. זחיה על הסף- ההחלטה לאשר את הבקשה להיתר סותרת את התכנית הכוללנית

43. הבקשה להיתר היא לבינוי של 540% ביחד למגרש עליו הבינוי המבוקש ולגובה של 11-12 קומות, אשר הופחת בהחלטת הוועדה ל-9 קומות. זהו בינוי בעצימות גבוהה, אשר חורג במפגיע מהוראות התכנית הכוללנית הקובעות בינוי מקסימלי של 6 קומות ורח"ק מקסימלי של 3.

44. והרי, שזו סטייה משמעותית לתכנית כוללנית אשר עברה כברת דרך תכנונית משמעותית וקיבלה תוקף של הפקדה אצל הוועדה המחוזית המצויה בהיררכיה התכנונית במדרג גבוה מזה של הוועדה המקומית שקיבלה את ההחלטה.

45. **זאת ועוד: סעיף 97 לחוק התכנון והבנייה קובע כי לא ניתן לתת היתר בנייה הסותר תכנית מופקדת על ידי הוועדה המחוזית, אלא אם התקבל אישור על ידי ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית, ולאחר פרסום להתנגדויות לפי סעיף 149. מובן כי במקרה דנן לא התקיים לא זה ולא זה.**

46. לדידו של היזם, די בהוראות תכנית מתארית ישנה ולא רלוונטית, בכדי להעניק לוועדה המקומית **סמכות אינסופית (!!!)** לאשר זכויות בנייה למבני ציבור בכדי לאשר הקמת פרויקט אדיר ממדים זה, שכלל אינו עוסק בציבור ומיועד אך ורק להשאת רווחים יזמיים.

47. כאמור לעיל, התכנית ממנה ינקה הבקשה להיתר את זכויות הבניה היא תכנית זו אשר התאשרה לפני כ-50 שנים, הרבה לפני אישורן של "תכליות ציבוריות" בעלות קיבולת בנייה עצומה כגון: מעונות סטודנטים או דיור בהישג יד כפי שמקובל כיום. קל וחומר, כשתכנית שכזו מאפשרת בניית 20% שטחי מסחר או שטחים נלווים מבלי להידרש למצב התכנוני כיום. רוצה לומר, "לא לכך התכוון המתכנן" עורך התכנית המקורית כאשר לנגד עיניו כאשר קבע הוראה זו לפני שנות דור.

48. אשר על כן, על ועדת הערר הנכבדה להורות לבטל את ההחלטה על הסף ועל אתר, בהיותה מבוססת על תכנית אשר אינה רלוונטית למציאות בת ימינו ומשום שהיא החלטה בלתי חוקית ובלתי סבירה בצורה קיצונית, לא כל שכן, כאשר היא סוטה בצורה קרדינלית מהתכנית הכוללנית לעיר שאינה מאפשרת במקום נפחי בניה כמבוקש.

49. יצוין, כי בדיון הוועדה מיום 11.9.2022 נשאלה מהנדסת העיר הכיצד תואמת הבקשה להיתר את התכנית המופקדת. בתשובתה ענתה המהנדסת, וכן נכתב בהחלטה ליתן היתר, **כי הגובה מתאים למבני מגורים**. האבסורד זועק לשמיים, שהרי מבקש ההיתר מבקש לנצל זכויות אינסופיות אשר אושרו לטעמו למבני

ציבור, אך בו בעת נסמך על הגובה המותר למבני מגורים. נטען, כי אמירה זו לנבחרי הציבור הינה לכל הפחות רשלנות ועולה לכדי הטעייתם. להלן מתוך החלטת הועדה ליתן היתר:

3. על מנת שהמבנים לא יחרגו מגובה המבנה הגובל מדרום: בית גיל פז, יש לדרג הקומות העליונות של המבנים הדרומיים. הדירוג יחל בגובה של קומה עליונה של בית גיל פז, מס' קומות מקסימלי לא יעלה על 9 קומות ברוטו בהתאם לגובה מבני מגורים ע"פ תכנית המתאר המופקדת

50. בערר 308/17 בתיה שבילי, יוסף שביט שבילי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פרדס חנה כרכור (פורסם בנבו) הדין בבקשה להיתר מכח תמ"א 38, המבקשת לפרוץ גבולות גובה אשר נקבעו על ידי תכנית מתאר כוללנית נקבע:

"מקום שוועדה מקומית כפופה בהכנת תכניות מפורטות להוראותיה של תכנית מתאר כוללנית, היא אינה יכולה להתעלם לחלוטין מהוראות תכנית המתאר, בבואה לאשר בקשה להיתר מכוח תמ"א 38 ועליה לבחון גם בקשות מכוח תמ"א 38 לאור הוראות התכנית והמגמות התכנוניות העולות ממנה."

"אין אנו מצפים לראות החלה מלאה של ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר הכוללנית ביחס להכנת תכניות מפורטות על בקשות להיתר מכוח תמ"א 38. עם זאת, אנו מצפים שהוועדה המקומית תידרש לראיה התכנונית הכוללת העולה מהוראות התכנית הכוללנית ותוודא שאין בבקשה להיתר שבפניה חריגה משמעותית מכל מה שהמתכנן ביקש להנחיל בתכנית הכוללנית, תוך הפיכת התכנית הכוללנית לאות מתה. הדברים נכונים במיוחד מקום שבו מדובר בתכנית מתאר כוללנית עדכנית שאושרה לאחרונה ממש."

51. בבקשה להיתר נשוא ערר זה, מבקשת המשיבה 2 לפרוץ את מגבלות הגובה שנקבעו על ידי תכנית המתאר הכוללנית המופקדת למבני ציבור, וזאת בהיעדר זכויות מוקנות, תוך הטעיית הציבור ונציגיו דרך הצגת הפרויקט כתואם תכנית המתאר המופקדת.

ג.3. על הוועדה המקומית להורות ליזם לערוך תכנית ולערוך שיתוף ציבור סטטוטורי

52. עצם הגשת בקשה להיתר זו ב"מסלול ירוק", תוך ויתור על הליך תכנוני, כמתחייב בחוק, מהווה פגיעה משמעותית בתושבי האזור, בתושבי העיר ונעשתה באי סבירות קיצונית מצד הוועדה המקומית.

53. כאמור, לדידו של היזם, הפרויקט שבנדון תואם את התכניות החלות במקום. עקב התאמה זו, ניתן היה לצאת להליך של היתר ללא הקלות וללא פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה. דא עקא, שההיפך הוא הנכון והדבר המתבקש ביותר הוא לערוך תכנית סדורה ומבוקרת הקובעת הוראות בניה לקרקע, הואיל בסביבה הקרובה מבני מגורים רבים ותושבים אשר עשויים להיפגע מהשלכות הפרויקט.

54. יעלה על הדעת שהיקפי בינוי שאושרו במסגרת ההחלטה יתקבלו תוך עקיפת ההליך התכנוני המבוקר, קרי תכנית מפורטת?! היעלה על הדעת שנמנעה מהציבור זכותו להשמיע את קולו ביחס לפרויקט והשלכותיו האפשריות.

55. ברי כי מדובר באבסורד הזועק לשמיים שלפיו תושבי העיר אמורים "לספוג" בינוי אינסופי, בהתבסס על תכניות היסטוריות שאינן רלוונטיות עוד וההוראות האמורפיות הקבועות בו.

56. ולראייה: למרות האימפקט שהפרויקט יצר ברחבי העיר, לא הוגשו התנגדויות לבקשה להיתר זו משום ש"הרואה עצמו נפגע" ממנה אינו יכול להגיש ערר לוועדה נכבדה זו, מאחר ולא הגיש התנגדות. בכך למעשה- הציבור הודר מכל ההליך התכנוני ונמנעה ממנו היכולת להגיש התנגדות, ערר ולבסוף אף פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה – כל זאת משום שהזים "עקף" את ההליך התכנוני והגיש בקשה להיתר עוקפת תכנית מפורטת.
57. כללו של דבר: הזים נמנע מלפעול בדרך החוקית המתחייבת בנסיבות העניין, קרי: עריכת תכנית מפורטת כדין ליצירת מסגרת נורמטיבית חוקית להקמת מעונות סטודנטים ומרכז מסחרי. קידום הפרויקט במסגרת של בקשה להיתר הינו זילות בהליכי התכנון המבוקרים, הכוללים עריכת תכנית, הגשתה לגופי התכנון, פרסומה והבאתה לידיעת הציבור, מתן אפשרות להגשת התנגדויות וכן לפיצוי בעת הצורך. על הוועדה להורות לזים לפעול בדרך הנורמטיבית והיא הכנת תכנית בניין עיר סדורה.

ג.4. יש להורות על עריכת תכנית לשם בחינת השלכות תחבורתיות וסביבתיות

58. המתנגדים סבורים אפוא, כי היה על הזים לערוך תכנית מפורטת הכוללת בדיקות שונות לבחינת השפעות הפרויקט על סביבתו הקרובה בפרט והאזורית בכלל. בפרויקט זה מדובר על תוספת של כ-900 תושבים בוגרים ואלפי מ"ר למסחר ומרפאות אשר ייצרו תנועה ערה בסביבת הפרויקט, הממילא "פקוקה" וצרה מלהכיל כבר הזים.
59. יובהר לוועדה הנכבדה, כי כבר כיום סביבת הפרויקט עמוסה בתנועת מכוניות ערה ובאזור מתוכננות תכניות פינוי בינוי אשר יחריפו את מצוקת החניה ויחריפו את העומס ביציאות מן העיר לכיוון מחלף "תל חי" לכביש 531..
60. להלן תכניות נוספות אשר מאושרות ומקודמות בסביבת הפרויקט:
- תכנית תקומה - תכנית מספר 405-0209585 (כס/1/447 - "התחדשות עירונית - מתחם תקומה")** ותכנית 405-0602268 (כס/מק/1/447א - איחוד וחלוקה - מתחם תקומה) אושרו בשנים 2017 ו-2020. זוהי תכנית פינוי בינוי לשכונה ותיקה בדרום מזרח העיר, **המוסיפות כ-770 יח"ד** וניתן להוציא מכוחן היתרי בנייה בכל עת. התכנית נמצאת כ-300 מ' מהפרויקט. יזם הפרויקט בהליכי היתר מתקדמים.
- תכנית "מתחם התפוז"** – תכנית פינוי בינוי הכוללת תוספת של כ-650 יח"ד ברחוב ויצמן. נידונה לאישור לקידום תכנון בוועדה המקומית ותידון בפני הוועדה המחוזית. גם היא מצויה כ-350 מ' מהפרויקט.
- התכניות מסומנות במפה במספרים 1 ו-2, הפרויקט מסומן בירוק ובכתום הסדרי התנועה הסובבים את הפרויקט.
- תכניות ההתחדשות הבניינית ותכנית לב העיר המצויות במרכז העיר צפויות להוסיף כ-8,000 יח"ד.**



61. לאור האמור, לא ייתכן כי הוועדה המקומית תאשר פרויקט זה, הכולל כ-450 יח"ד וכ-900 תושבים, מבלי שתיבחן ההשפעה התחבורתית על הסביבה ובפרט בהינתן תוספת צפויה של כ-1,400 יח"ד בסביבה המיידית ועוד אלפי יח"ד נוספות באזור.
62. על פי הפסיקה – הרי שזה חובתה של רשות מנהלית בכלל, ושל הוועדה המקומית בפרט, להביא בחשבון נתונים אלה לפני קבלת החלטה.
63. ראה בג"צ 8467/10 זיק דינור בע"מ נ' שר התעשייה, המסחר והתעסוקה, [פורסם בנבו] (29.11.11) וכלשון כב' השופט פוגלמן:

"כלל ידוע הוא כי כל החלטה של רשות מנהלית חייבת להתבסס על הליך יסודי ומקיף הכולל איסוף התשתית הראייתית הרלוונטית להחלטה; בחינתם ועיבודם של הנתונים שנאספו; וסיכום ההחלטה המנומקת (ראו: בג"ץ 297/82 ברגר נ' שר הפנים, פ"ד לו (1983) 29, 50-48 (3) דפנה ברק-ארז משפט מינהלי 270-269 (2011) להלן: ברק-ארז. (ההקפדה על הליך מינהלי תקין נועדה להבטיח שהחלטת הרשות תתקבל על יסוד כלל הנתונים הרלוונטיים ולאחר בחינה מעמיקה של כל השיקולים השונים. ביצוע תקין של הליך קבלת החלטה מגדיל את הסיכוי שהחלטה תהיה ראויה גם לגופה (ראו: בג"ץ 1027/04 פורום הערים העצמאיות נ' מועצת מקרקעי ישראל, פסקה 35 לפסק-דינה של השופטת ע' ארבל) פורסם בנבו) (9.6.2011) להלן: עניין פורום הערים. (שלב איסוף התשתית הראייתית הרלוונטית נבחן בעיקרו על-פי אמות מידה של סבירות (ראו: בג"ץ 987/94 יורונט קווי זהב (1992) בע"מ נ' שרת התקשורת, פ"ד מח. (1994) 412, 426-423 (5) כמו-כן, בחינת המידע הרלוונטי צריכה להיות עניינית, הוגנת ושיטתית. בכלל זה, נדרשת הרשות ליתן דעתה גם לראיות שאינן משתלבות עם עמדתה הראשונית ולהשלכות שעשויות להיות להחלטה על הגורמים הרלוונטיים (ראו: בג"ץ 3379/03 מוסטקי נ' פרקליטות המדינה, פ"ד נח) (2004) 865, 899 (3) להלן: עניין מוסטקי; (בג"ץ 7120/07 אסיף ינוב גידולים בע"מ נ' מועצת הרבנות הראשית לישראל, פסקה כ"ו לפסק-דינו של השופט א' רובינשטיין) פורסם בנבו (23.10.07)."

64. מושכלות יסוד בהליכי תכנון, בדומה לכל הליך שבו רשות מרשויות המדינה צד בו, כי בטרם קבלת החלטה, על הרשות לבצע הליך איסוף יסודי ומקיף של כל התשתית הרלוונטית, תוך בחינה, עיבוד הנתונים על מנת

לקבל החלטה מנומקת על פיהם.

65. ובהליכי תכנון גם עע"מ 1975/01 הוועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל נ' רובינשטיין, פ"ד נו(6) 638, 647 (2002), שם כב' הנשיאה בייניש (בתוארה אז) קובעת כי:

"רשויות התכנון – כמו כל רשות מינהלית אחרת – חייבות להפעיל את סמכויותיהן על סמך תשתית עובדתית מבוססת ובדוקה (השוו: בג"ץ 3975/95 קניאל נ' ממשלת ישראל [פורסם בנבו] [4], בעמ' 493; בג"ץ 987/94 יורונט קווי זהב (1992) בע"מ נ' שרת התקשורת [פורסם בנבו] [5], בעמ' 423-426))."

66. והנה, המשיבות המדובר במסלול עוקף תכנון מפורט אשר נקט היזם והוועדה המקומית אישרה שלא כדין את הבקשה, אשר בו לא נבחנה התשתית הרלוונטית לקבלת ההחלטה- דבר שאין לקבלו.

67. יתר על כן, תקן החנייה אשר מתוכנן לפרויקט צפוי לגרום גם הוא להכבדה משמעותית על החניות האזוריות. תקן התחבורה נעשה ביחס של חנייה לכל 20 מיטות ובהתבסס על תחנת רכבת ישראל הממוקמת כ-300 מ' מהפרויקט.

68. בעניין זה, נדגיש כי בשנים 2020-2022 קו הרכבת היה סגור למשך יותר משנה וחצי, וסבל מהשבתות ארוכות וסגירות בלתי מתוכננות. נזכור כי תקן חנייה זה, הנקבע באשר למעונות סטודנטים מניח כי המעונות קרובים למוסד האקדמי, ומייתרים את הצורך באחזקת רכב פרטי.

69. כמו כן, בהוראות התיקון לתקן החנייה הארצי משנת 2016 נכתב:

"4.7 הפחתת מספר מקומות חניה עבור מעונות סטודנטים ובתי אבות/דיור מוגן:

4.7.1. בתקנה 1א(ב) לתקנות החניה, נקבע כי ניתן להקטין את מספר מקומות החניה לשימושים של מעונות סטודנטים ובתי אבות/דיור מוגן, אף מתחת למספר הנמוך בטווח.

4.7.2. גמישות זו נועדה לתת מענה לצרכי החניה של מעונות סטודנטים ובתי אבות/דיור מוגן מבלי להעמיס יתר על המידה בעלויות הקמה והתחזוקה.

4.7.4. בעת השימוש בגמישות זו, יש להתחשב בהשפעת הפחתת מקומות החניה בפרויקט על סביבתו הקרובה, כגון היצע החניה בסביבה ביחס לביקוש קיים, השלכות ביקוש חניה של דיירי הפרויקט על היצע החניה הציבורית בסביבה, ומקומות החניה הנדרשים לעובדי המקום/המוסד."

70. כשאלה פני הדברים וההחלטה נתקבלה בהיעדר תכנון סדור ובהיעדר בדיקת היתכנות תחבורתית- הרי ברור כי הוראות סעיף 4.7.4, אשר עניינם בדיקת השפעת הפחתת מקומות החנייה על הסביבה הקרובה - לא נערכה כלל וכלל. בכך, תושבי האזור יפגעו בצורה אנושה ביותר, בהינתן תקן חנייה של 1:20 מיטות, ובהינתן כי כפר סבא איננה עיר אוניברסיטאית. לא קיים מוסד אקדמי בתחומה, המוסד הקרוב ביותר הוא בית ברל, אשר ההגעה אליו בתחבורה ציבורית ממוקם הפרויקט סבוכה ואיננה יעילה.

71. הנה כי כן וההחלטה אפוא פגומה מיסודה. מחד גיסא, היזם קידם פרויקט ללא הכנת תכנית כמתחייב, ומאידך גיסא הוא מעוניין להשתמש בתקן חנייה ללא בדיקת השפעה הנעשית בבדיקת היתכנות תחבורתית אשר כאמור לא נערכה במחטף התכנוני דן.

72. זאת ועוד: לא נבחנו ההשפעות הסביבתיות של הפרויקט ובכללותן מפגעי רעש על הסביבה, מפגעי ריח ועוד.

73. יצוין כי זהו אחד השטחים הפנויים האחרונים לצרכי ציבור במרכז העיר. כפי שציינו לעיל, במרכז העיר צפויה תוספת של עשרות אלפי יח"ד בשנים הבאות, ואיתן נדרשת היערכות למסגרת שטחי ציבור שתהווה

מענה ראוי לתוספת התושבים.

74. נכון ליום זה, לא קיימת פרוגרמה מלאה צופה פני עתיד לצרכי ציבור בעיר בכלל, ובמרכזה בפרט. לא ברור לנו **כיצד ניתן לאשר שימוש פרטי זה למטרות מגורים טרם הכנת פרוגרמה לצרכי ציבור** אשר תניח את הדעת ותוכיח, כמתבקש על פי דין, כי שטח זה אינו נחוץ למטרות אחרות ובסיסיות לדוגמא: לצרכי חינוך, תרבות וספורט.
75. בהיעדר עריכת תכנית, נמנע "התכנון הכולל" שהפסיקה הכירה בו כמיטבי, נמנעה בכך הכנת פרוגרמה לצרכי ציבור אשר תבחן את הצרכים הציבוריים באזור ונמנעה עריכת בה"ת, בנקודה אסטרטגית- תחבורתית זו- וזאת לפני שנתקבלה ההחלטה..
76. לדידם של העוררים, קרקע זו הינה חלק ממאגרי הרשות אשר נשמרו לעת הגידול והצורך עם גידול האוכלוסייה. המגרש עליו מבוקש הבינוי מהווה 40% משטח המגרש ומשך שנים ארוכות היה מיוותם, ככל הנראה בידיעה כי הוא עתיד להיות מופקע בדומה לחלקות רבות במרכז העיר אשר רחובות, שבילים ומגרשי ציבור שונים נרכשו על ידי הרשות דרך הפקעות לאורך השנים.

ג.5. תכליתה האמיתית של הבקשה להיתר

77. פרויקט זה מתהדר באצטלה של צורך ציבורי, ובפרט בתרומתו לאוכלוסיית הסטודנטים אשר ידם אינה משגת דירה. דא עקא, בישיבת מליאת התכנון והבנייה שנערכה בחודש דצמבר 2021, הציג יזם התכנית מחירון להשוואה של עד 2,500 ₪ למיטה לחודש בסביבה, בהתאם למפרט וגיל המעונות. ברי כי מדובר בפרויקט מסחרי לכל דבר ועניין.
78. שטחי המסחר והמרפאות גם הם שטחים למטרות רווח, והפרויקט בכללותו הינו פרויקט מסחרי גרידא, וזאת תוך שימוש בהיעדר תכנית מפורטות בתוקף - המעניקה זכויות בניה עדכניות ובהסתמך על פרשנות תב"ע היסטורית אשר לוקה באי סבירות קיצוני.
79. יצוין, כי לא ברור כלל הצורך במרפאות במיקום זה. ביום 21.6.22 פורסמה טיוטת תקנות בריאות העם (אמות מידה לאישור הקמה למרפאות) להערות הציבור. כידוע, רק משרד הבריאות רשאי לאשר הקמת מרפאה וזאת לפי התקנות משנת 2017, אך קופות החולים מוחרגות מנוהל זה. בטיטה זו אף קופות החולים נדרשות לאישור הקמת מרפאות. טיוטה זו יצאה עקב ריבוי מקרים של תכנון יתר של שטחי מרפאות אשר נותרות ללא איוש ומובילות לשימושים חורגים או בקשות לשינוי ייעוד.
80. ברי כי אישור הקמת מרפאות בשטח 1,000 מ"ר בפרויקט זה קובע מסמרות לשימושים המותרים בו, כאשר טרם התקבל אישור הקמת המרפאות. בהיעדר אישור זה "המרפאות" ישמשו "בלית ברירה" למסחר או משרדים, כך שיעודו המסחרי של הפרויקט אף גדל – דבר שאין לקבל.
81. בית המשפט העליון כבר פסק ב- ע"א 482/99 בלפוריה, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה - יזרעאלים, פ"ד נו (1) 895, בעמ' 909 :

"בחינת שאלת סוג השימוש במבנה שביחס אליו מבוקש היתר בנייה, בטרם מתן ההיתר, מהווה חלק מהותי מתפקידה של הוועדה המקומית. אם הוועדה תיאלץ לבחון את שאלת השימוש רק בדיעבד, לאחר סיום הבנייה, היא עלולה לעמוד בפני עובדות מוגמרות ואף בפני הסתמכות של צדדים שלישיים".

82. הח"מ ביקשו לברר הנושא בישיבת מליאת התכנון והבנייה מיום 22.6.2022 ונענו כי לא תהיה בעיה לדרוש בתנאים להיתר הבנייה כי אישור ממשרד הבריאות יסופק כתנאי להיתר. עיון בהחלטת הועדה **בנספח ב' מעלה כי דבר זה לא נרשם כתנאי להיתר**. להלן מתוך תמליל ישיבת מליאת התכנון והבנייה מיום 22.6.22:

15	דני הרוש:	אגב לא תהיה בעיה לבקש כתנאי בהיתר להביא את
16		האישורים הנדרשים?
17	עליזה זיידלר גרנות:	כן.
18	יעל סער:	ואם אין, אז מה?
19	דני הרוש:	אין דבר כזה.
20	יעל סער:	אז מה? מה עושים?
21	דני הרוש:	אז לא בונים.
22	יעל סער:	יש לך 1,000 מ"ר-
23	דני הרוש:	אז לא.]
24	עו"ד יוסי סדבון:	אז אין היתר.
25	דני הרוש:	אז לא יהיה היתר.
26	עליזה זיידלר גרנות:	אין היתר למרפאות.

83. ועדת הערר הינה בעלת הסמכות ועליה מוטלת החובה, לדחות בקשה להיתר אשר אינה תואמת את כוונתיו האמתיות של מבקש ההיתר, כבענייננו.

84. בהקשר זה נקבע ב- ערר (י-ס) 76/06 בר-און רוני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מטה יהודה ואח' (החלטה מיום 8.4.2008) -

"מוסדות התכנון רשאים לראות גם מעבר למבוקש בבקשה להיתר, ובשעה שקיים חשד כי הבקשה להיתר תנוצל לרעה, רשאים מוסדות התכנון לסרב לבקשה אף שזו תואמת את התוכנית, ראה למשל ערר (מרכז) 251/06 ספיר נ. הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה וכן ראה ערר (ירושלים) 142/07 תרצה ואסתר פרנקל נ. הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, בו קבעה הוועדה, כדלקמן:

'נציין, כי באופן כללי קיימת סמכות למשיבה 1, ובוודאי לוועדת הערר, לבחון את התכלית האמיתית של הבקשה להיתר אף שזו מסווה באמירה ו/או בהצהרה אחרת, ובמקרה שהמטרה האמיתית של ההיתר אינה עומדת בקנה אחד עם התכנון החל במקום, לפסול בקשה שכזו להיתר. "

85. לאור האמור, תתבקש ועדת הערר הנכבדה שלא לאפשר ליזם להקים את הפרויקט דנן, בדרך של הגשת בקשה להיתר פגומה ומטעה, במסלול עוקף תכנון מפורט- שלא כדין.

86. כמו כן, עולה חשש ממשי שהמבנה הבלתי חוקי שיוקם יהווה מטרד סביבתי ותחבורתי ואף יפגע בציבור והכל שלא כדין כפי שפורט לעיל.

ג. פגיעה בקופה הציבורית ובצדק החלוקתי

87. חוק התכנון והבניה קובע כי המתעשר על ידי פעולה תכנונית, בין אם על ידי אישור תכנית ובין אם על ידי קבלת הקלה בעת הוצאת היתר או שימוש חורג, יחלוק בעושר אשר נוצר לו בשיעור של 50% על ידי תשלום היטל השבחה.

88. בהיעדר עריכת תכנית כמתבקש, ובהיעדר הקלות לא ברור כיצד הרשות תיגבה היטלי השבחה על הפרויקט. אי גביית היטלי השבחה פוגעים ביכולת הרשות המקומית לפתח את סביבת הפרויקט ולקדם את צרכי התושבים הנוספים ובכך נפגע האינטרס הציבורי.
89. בעת ישיבת מליאת התכנון והבנייה נטען על ידי שמאי הוועדה המקומית כי ניתן להחיל את הלכת "אליק רון" על הפרויקט ולכן נוכל להגיע לגבייה משמעותית של היטלי השבחה.
90. בסעיף 15 להחלטה נקבע: " מבקש ההיתר יישא בתשלום היטל השבחה, כך שתשלום היטל השבחה הינו תנאי למתן היתר בנייה. מובהר כי בהתאם לתכנית כס/1/1¹ נקבע כי זכויות הבניה בייעוד בנייני ציבור יהיו בהתאם לתכליות התכנית וכפי שיאושר על ידי הוועדה המקומית. הואיל וזכויות הבניה לייעוד המבוקש הותנו במסגרת התכנית בקבלת החלטת ועדה מקומית, אשר הסדירה ואישרה את זכויות הבניה, הרי שבהתאם לפסיקה המחייבת, לרבות פס"ד בית משפט עליון בעניין רע"א 3002-12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון, זכויות אלה חייבות בהיטל השבחה ותנאי למתן היתר הבניה יהא תשלום היטל השבחה."
91. אלא שההחלטה לגבות היטל השבחה לא מייצרת עילה חוקית לגבותו. כידוע, המחוקק קבע עילות קבועות עליהן ניתן לגבות, והן **אישור תכנית, הקלה או שימוש חורג**. הא ותו לא. בית המשפט העליון הוסיף שכבה פסיקתית המעגנת את אירועי המס ומועד חיובם על זכויות אשר נתונות לשיקול דעתה של הוועדה המקומית, וזאת בפס"ד רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו) (להלן: "עניין אליק רון").
92. אלא שעניין אליק רון מעלה מצג שונה באשר ליכולת הוועדה המקומית לגבות היטלי השבחה בפרויקט זה. בית המשפט העליון דן בנוגע בזכויות מעין-מוקנות אשר ניתנות לאישור על ידי הוועדה המקומית בשיקול דעת. ביחס לזכויות אלה קבע בית המשפט העליון: "מועד מימוש הזכויות אינו בגדר "אירוע מס" אלא מהווה את מועד תשלום ההיטל בלבד. ההשבחה בגין הכללת הזכויות המותנות בתכנית היא אירוע המס." "ההשבחה נובעת מאישור התכנית הכוללת את הזכויות המותנות וזהו אירוע המס; המועד הקובע לחישוב ההשבחה הוא יום תחילת התכנית."
- כלומר, אם נחיל את הלכת אליק רון על הפרויקט שבנדון, אירוע המס הינו **אישור תכנית כס/1/1**, וזהו גם המועד הקובע לחישוב ההשבחה. כידוע, היטלי השבחה נגבים על תכניות החל משנת 1975, והרי תכנית כס/1/1 אושרה למתן תוקף בשנת 1970, ומשכך לא ניתן לגבות היטלי השבחה בגינה. ניכר כי המשיבה 1 לא בחנה היטב את יכולתה החוקית לגבות היטלי השבחה, ומשכך עתיד להיפגע הציבור בכללותו.
93. לא ברורה אפוא הסיבה לכך שהיזם מקבל "הנחה" בהיטל השבחה והוא מקים פרויקט בסדר גודל חסר תקדים ללא עריכת תכנית מפורטת, עליה מושת על פי דין היטל.
94. לוועדת הערר הנכבדה ברורה כי "דרך המלך" להשית היטלי השבחה היא על ידי עריכת תכנית מפורטת סדורה המאפשרת סל זכויות בנייה מוגדר, ולא במתן חוות דעת לקוניות, קל וחומר כשהבקשה להיתר נדונה ברשות רישוי והיא כביכול תואמת את התכנית (ולא ניתן להשית בגינה חיוב בהיטל השבחה).

¹ הטעות במקור, תכנית כס/1/1 לא חלה על המקרקעין שבנדון, ככל הנראה חלה טעות סופר בהחלטת הוועדה המקומית.

להלן צילום מתכנית ההגשה אשר הועברה לידי רשות הרישוי ולידי ח"מ ביושבם במליאת התכנון והבנייה:

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-55
בקשה להיתר בניה או לשמוש במקר


טופס 1
תקנה א2

מס' בקשה		ועדה מקומית לתכנון ובניה כפר רישוי כפר סבא	
מגרש	חלקה	גוש	מס' הבית
	55	6435	
שם הישוב:		שם הרחוב:	תל חי
כפר סבא		רחוב	סמל
מס' ישוב		מסל	רחוב
ה מ ע ן		מס' זווית או רישום של האלד	ה ש ם
מס' נ	רחוב	9. ת.ז. 515885838	פרטי
המבקש		קבוצת ברדוגו לייאור בע"מ	משפחה
מס' הזכות בנכס		מס' זווית	מס' זווית
מס' זווית		מס' זווית	מס' זווית

תאור הנכס

ה. סיכום

- 95. המתנגדים סבורים כי הפרויקט הזה קודם בדרך שאיננה חוקית ו/או לוקה בחוסר סבירות קיצוני ואינה מתקבלת על הדעת.
- 96. כפי שפירטנו בהרחבה לעיל, נעשה במסגרת הבקשה להיתר "מחטף תכנוני" להקמת פרויקט מסחרי המסווה עצמו כפרויקט לצרכי הציבור, תוך ניצול זכויות יש מאין, וזאת מבלי שהוועדה המקומית תבחן את ההשלכות של הדבר ותקבל החלטה עם מסד נתונים ראוי.
- 97. הפרויקט פוגע בציבור במקום להיטיב עימו והוא קודם ואושר ללא סמכות ובהיעדר זכויות בנייה מוקנות מכח תכנית מפורטת עדכנית, בסתירה לתכנית המתאר הכוללנית המופקדת ותוך הזנחת המטרה הציבורית של הקרקע.
- 98. הפרויקט לוקה בהיעדר בדיקות מהותיות בנושאי תחבורה, סביבה וצרכי ציבור, וצפוי להכביד בפרט על מצב התחבורה המתאגר באזור זה.
- 99. יובהר, כי העוררים אינם מתנגדים לבנייה, אך ימשיכו לפעול במרץ להבטחה כי הבנייה תיעשה על פי המנגנונים הקיימים בחוק, תוך הבטחת איכות חיים גבוהה לכלל התושבים בפרויקט ובסביבתו.
- 100. אשר על כן, ועדת הערר הנכבדה מתבקשת להורות על ביטול החלטת המליאה מיום 11.9.22 ולהורות על עריכת תכנית מפורטת סדורה לפרויקט, בה יילקחו בחשבון שיקולים תכנוניים, תחבורתיים וציבוריים.
- 101. ועדת הערר הנכבדה מתבקשת לפסוק הוצאות לטובת העוררים, העוררים הינם מתנדבים אשר מקדישים מזמנם הפרטי וממרחם לטובת הציבור, ונאלצו פעם שנייה להגיש ערר זה על הוצאותיו.


פינחס כהנא
מתכנן ערים ואזורים


הדר לביא
ראש סיעת "כפר סבא מתקדמת"


יעל סער
שמאית מקרקעין

חברי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא

e-mail	טלפון	כתובת	ת.ז.	שם מלא
Daph4149@gmail.com	0549909101	תל חי 1 כפר סבא	058261181	דפנה רשמן
Liron.naor@gmail.com	0525690610	תל חי 1 כפר סבא	024422800	לירון נאור
shaani89@gmail.com	0547377500	תל חי 1 כפר סבא	204811533	שני חנה אפלבאום
Sophie70@gmail.com	0508989288	תל חי 1 כפר סבא	015486749	סופי נאור
olja297@gmail.com	0526914908	רופין 10	309420495	Olga Sokolov
Gkatz0507@gmail.com	0544467911	תל חי 1	055399109	גלעד כץ
Bennyb4@bezeqint.net	0506374792	תל חי 1	031832066	טלי בכר
shirigy@gmail.com	0549981922	תל חי 1 כפר סבא	033574732	שירי בר-און
oribartz@walla.co.il	0548002888	הרדוף 5	046253050	אורי ברץ
Sigalit.zvi@gmail.com	0503166253	הגלעד 2/5 כפר סבא	068896240	סיגלית צבי
orieke@gmail.com	0544938774	חומה ומגדל 6 כפר סבא	033136417	אורית אקרמן
ariellabe@gmail.com	0522998536	רופין 11 / 6	013236757	אריאלה ברכמן
Isaac.tzvi@gmail.com	0584946951	הגלעד 2	054704911	צבי יצחק
yanai77@gmail.com	0549981921	תל חי 1	033524737	ינאי בר-און
orlylevi666@gmail.com	0522307073	תל חי 1 כפר סבא	59173385	אורלי רוטנשטרייך לוי
jean.ossad@gmail.com	0544808773	תל חי 1 כפר סבא	012428645	ג'ין אוסד
rogoldberg@gmail.com	0508672205	תל חי 1/3	327256962	רוברטו גולדברג
Haike.carmi@gmail.com		טשרניחובסקי 36	052200656	כרמי חיקי
Michmiel@gmail.com	0506765593	נורדאו 2 כפר סבא	017944208	מישל פליישר כהן
amico111173@gmail.com	0538340270	תל חי 1	50421627	אברהם כהן
Danagelber27@gmail.com		תל חי 5	200203123	דנה בן עמוס
Sapir_maya@walla.com	0523905656	תל חי 1/4	68871748	שמחה בנימין
orlykatz2000@yahoo.com	0544766182	תל חי 1	055864490	אורלי כץ
carmi.yael@gmail.com		תל חי כפר סבא	066450701	יעל כרמי פלג
Yarivdan11@gmail.com	0546622719	רופין 11	017352352	יריב דן
Kfirmeir77@gmail.com	0548883577	תל חי 16 כפר סבא	033723198	כפיר מאיר
navagranot@walla.com	0545551463	השלום 6	046568457	נאוה גרנות
Nogashr@gmail.com	0528534901	ארלזרוב 12 כ"ס	053292082	נגה ג'וסטו
Gilat_dov@hotmail.com	0507927167	יסמין 11	055470470	גילת גרינברג
Pninarotzak@gmail.com	0544727869	תל חי 1 א דירה 11 כ"ס	70465893	פנינה רוטזק
Levybabi@gmail.com	0522235914	תל חי 1 א כפ"ס	001299957	חיים לוי
Yafa.sella@gmail.com	0543071707	חומה ומגדל 4 דירה 10	53183687	יפה סלע
Miripikdesign@gmail.com	0542546694	רופין 2 כפר סבא	065918799	מירי פיק
oshra.waldman@gmail.com	0544614421	עפרוני 6 כפר סבא	027185974	אושרה ולדמן
for.marinsa@gmail.vom	0546242130	רופין 11	306395534	מרינה ספוזניקוב
Moria1_f@yahoo.com	0545888157	סמטת אביבים 8 כפר סבא	039296793	מוריה גולדברג
Miriam.dembak@gmail.com	0544240936	תל חי 1	12510970	מרים דמבק
Tzvi_dembak@yahoo.com	0528770936	תל חי 1	26068197	צבי דמבק
morkeshet11@gmail.com	0544579825	תל חי 15	300562857	מור קשת
lioranave@gmail.com	0547888483	דינור 26/5 כפר סבא	057727513	ליאורה נווה
hadas.korn@protonmail.com	0528589818	הגר"א 5 דירה 2 כפר סבא	035742691	הדס קורן
Zvikana@gmail.com	0584541111	דינור 26 כפר סבא	055308688	צבי נווה
shastom@hotmail.com	0528704025	רופין 11 כפר סבא	027169119	אסף אורן אברהם
Meorly55@gmail.com	0504057178	עפרוני 14 כפר סבא	053590667	אורלי לוי
obcom.oreb@gmail.com	0523409012	תל חי 1 כפר סבא	031597214	אורן בנימין
Ofra.rasman@gmail.com	0548185448	בן יהודה 77 כפר סבא	001490275	עפרה רשמן
n3o3a3@gmail.com	0508955311	רופין 44 כפר סבא	053053799	נועה שקולניק
Dian.cohen@gmail.com	0500000000	ויצמן 180	200740173	דיאן דיאנה כהן
omerdonin@gmail.com	0526462052	בן גוריון 58, כפר סבא	038114179	Omer Donin

yaelguttman@hotmail.com		רופין 7 כפר סבא	032665846	יעל גוטמן
Nats654@gnail.com	0544694005	אברהם קרן 22	302819693	נטלי קגן
revitaltg@gmail.com	0523206927	גלעד 3	040216871	רויטל תירם גדליהו
assafamily@gmail.com	0525442013	העמק 8	034882282	אבישי אסף
liorassaf@gmail.com	0544923067	העמק 8	032826992	ליאורה אסף
drtaligott@gmail.com	0522952438	העמק 8 כפר סבא	022206692	טלי גוטפריד
tallaelnet@gmail.com	0528456060	העמק 8 כפר סבא	032061400	טל לאל
Ellaber1957@gmail.com	0505111143	העמק 8	304221385	אלה ברנשטיין
shai.barzelay@gmail.com	0505667854	העמק 8	036257814	shai barzelay
hemi@antebi.ws	0548161368	תל חי 13 כפר סבא	031867922	חמי ענתבי
lenasalgansky54@gmail.com	0528238125	העמק 8 כפר סבא	311935464	ילנה אינברג
denise.lenger@yahoo.com	0507744148	העמק 8	012675344	דניזה לנגר רובלין
Shishca@walla.com	0506202721	העמק 8 כפר סבא	51015956	גדעון שירין
ykatz7@gmail.com	0506950307	העמק 8 כפר סבא	033045428	יעל כץ
moshecarasso@hotmail.com		רופין 13	025383563	משה קרסו
adi.tzedek1@gmail.com	0546757362	תל חי 5 כפר סבא	211547708	עדי צדק
Yoel@coope.Org.il	0503002000	תל חי 5	030376347	יצחק יואל
Ellaber1957@gmail.com	0558810024	העמק 8	304221344	מיכאל ברנשטיין
Elli@Miasnik.com	0528340328	תל חי 11 כפר סבא	004060331	אלי מיאסניק

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית (מליאה)

ישיבה מספר: 20220010 ביום ראשון תאריך 11/09/22 ט"ו אלול, תשפ"ב בשעה 18:00

השתתפו:

חברים:

ראש העיר ויו"ר הוועדה	רפי סער
חבר	דני הרוש - סגן ומ"מ ראש העיר
חבר	אורן כהן, סגן ראש העיר
חבר	עו"ד יוסי סדבון
חבר	עו"ד אהוד יובל לוי
חבר	עילאי הרסגור הנדין
חברה	פליאה קטנר
חברה	עו"ד עדי לוי סקופ

נציגים:

מתכנתת סביבה היחידה האזורית לאיכות הסביבה	היאלי מרקו
נציגת שר האוצר בעלת דעה מייעצת	יפה בן שחר

סגל:

מהנדסת העיר	עליזה זיידלר גרנות
יועץ משפטי	עו"ד אלון בן זקן
אדריכלית העיר, מנהלת אגף התכנון	מיכל שרייבר - גלבנדורף
מנהלת מח' רישוי בניה	שרית שיליאן
מנהלת מח' רישוי התחדשות בניינית -תמ"א 38	אמאני מ.סביחאת
מנהל מנהלת התחדשות עירונית	איציק בן יצחק
מנהל מחלקת תכנון עיר	גיא נעים
מנהלת תפעול הוועדה	מעין חיימסון

מוזמנים:

מתחם קניאל	זמיר תירוש אדריכל - כנען שנהב אדריכלים
מתחם קניאל	ניב קוממי, סמנכל פיתוח ישראל מרכזי ביג
מתחם מבצע יונתן	אשר אלון, יזם
מתחם מבצע יונתן	רוני ברק, יזם
מתחם מבצע יונתן	שאולי אלון, יזם
מתחם מבצע יונתן	עודד לבנון, אדריכל
מתחם מבצע יונתן	ניר חן, אדריכל
מתחם מבצע יונתן	גור פוכס, דגש הנדסה - תנועה
מתחם מבצע יונתן	עופר כרמי, גיאוקרטוגרפיה
מתחם מבצע יונתן	עו"ד מעיין אבנברג

לא השתתפו

חברים:

חבר	עו"ד איתן צנעני - סגן ראש העיר
חבר	פינחס כהנא, מתכנן ערים ואזורים וכלכלן חבר
חבר	מאיר מנדלוביץ'
חברה	לירית שפיר שמש
חברה	ד"ר אסנת ספורטה
חבר	ממה (אברהם) שיינפיין
חברה	הדר לביא

חברה	יעל סער
חבר	ד"ר רפאל קובי
חבר	צביקה צרפתי
חברה	עו"ד קרן גרשון - חגואל
חבר	אמיר קולמן
	נציגים:
נציגת רשות כבאות והצלה	חדוה אוקון
מ"מ נציגת השר להגנת הסביבה	ורד אדרי
מנהל היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון	אורן תבור
נציג שר הבריאות	ולרי שולמן
נציג שר הפנים ממונה מטעם העמותה	אהוד פלקוביץ
לקידום התכנון והבניה והסביבה בישראל	
ד.צ. 02496 צ.ה.ל	בני אלטשול
נציג רשות העתיקות	ענאן עזב
נציג מינהל מקרקעי ישראל	דוד אמגדי
נציגת שר התחבורה	שני משיח
נציגת משרד האוצר לשכת התכנון	אורית פיילר
מרכז	
לשכת התכנון מחוז מרכז	דן קוניאק
נציגת השר לביטחון פנים	שני כנעני
נציג שר המשטרה	משה אדרי
	סגל:
מבקר העירייה	דוד תורג'מן

בהעדר מניין חוקי לפתיחת הישיבה, הישיבה החלה 29 דקות לאחר המועד שנקבע.
הישיבה נפתחה בשעה 18:29 במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התכנון והבניה

הדיון שודר ב LIVE בפייסבוק העירוני

מיקום ישיבה:

חדר ישיבות – בלשכת ראש העיר

נוכחים בחדר הישיבות:

רפי סער – ראש העיר ויו"ר הוועדה
דני הרוש – סגן ראש העיר ומ"מ יו"ר הוועדה
עילאי הרסגור הנדין – חבר
פליאה קטנר – חברה
עו"ד עדי לוי סקופ – חברה
עו"ד יובל אהוד לוי – חבר
אורן כהן - חבר
עו"ד יוסי סדבון - חבר

משתתפים בזום:

אלון בן זקן – יועמ"ש
היאלי מרקו – היחידה האזורית לאיכות הסביבה
יפה בן שחר – נציגה בעלת דעה
שרית שיליאן – מנהלת מח' רישוי בניה
אמאני מנסור סביחאת – מנהלת מחלקת התחדשות בניינית (תמ"א 38)

עילאי הרסגור עוזב את הישיבה בשעה 19:50
יוסי סדבון עוזב את הישיבה בשעה 20:17
ראש העיר עזב את הישיבה בשעה 20:52 ומינה במקומו את דני הרוש למ"מ יו"ר הוועדה
פליאה קטנר עזבה את הישיבה בשעה 21:50

על סדר היום:

1. פרוטוקול מליאה מס' 20220008 מיום 10/08/22, לא התקבלו הערות – **אושר פה אחד**
2. דיון בתכנית 405-0875708 מתחם קניאל
3. דיון בבקשה 20220125 תל חי 6 מעונות
4. דיון עקרוני תכנית להתחדשות מתחם מבצע יונתן

הישיבה ננעלה בשעה 22:31

סעיף 1: מספר בקשה: 20220125 תיק בניין: 6435055000
 פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 20220010 בתאריך: 11/09/2022

מבקש:

♦ **קבוצת ברדוגו ליאור בע"מ**

בעל הנכס:

♦ מרכז ישיבות בני עקיבא

עורך:

♦ מירון לוי

אחראי בקשה:

♦ שרית שיליאן

סוג בקשה: בקשה להיתר- רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000145632

כתובת הבניין: תל חי 6, כפר סבא

שטח מגרש: 18000.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6435 חלקה: 128 ; 55 ; 125 יעוד: שטח למבני ציבור

תכנית: כס/1/1, כס/1/1/ש.צ.פ

שימוש עיקרי **תאור בקשה**

ציבורי תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

מובא לדיון חוזר לאחר קיום הליך של שיתוף ציבור לא סטטוטורי

במתחם אולפנת בני עקיבא - אמנה מבוקש להקים כדלקמן:

1. בחלקו המזרחי של המתחם מעונות סטודנטים הכוללים

קומת מרתף אחת לחניון תת קרקעי .

בקומת קרקע וקומה א מסחר ושירותים נלווים הכוללים: מסעדות, בתי קפה, חנויות

לציוד משרדי, מינימרקט, חדר כושר, מרפאות וכד.

בקומות 12-3 יחידות דיור לסטודנטים : 474 יחידות, 876 מיטות.

2. במרכז המתחם הקיים של אמנה

הריסת אולם ספורט ובניית אולם ספורט חדש מעל חדר האוכל קיים .

שטחים לבקשה

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		474		6332.90				מרתף חניה	4.50-	474
						-440.22	5827.18	ציבורי	0.00	
				288.80		2982.20		ציבורי	1.00	
				925.10		1826.00		ציבורי	2.00	
				925.10		1826.00		ציבורי	3.00	
				925.10		1826.00		ציבורי	4.00	
				1267.20		2133.77		ציבורי	4.50	
				925.10		1826.00		ציבורי	5.00	
				925.10		1826.00		ציבורי	6.00	
				925.10		1826.00		ציבורי	7.00	
				925.10		1826.00		ציבורי	8.00	
				925.10		1826.00		ציבורי	9.00	
				925.10		1826.00		ציבורי	10.00	
				732.90		1318.80		ציבורי	11.00	
				150.60				ציבורי	12.00	

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
						441.30		ציבורי	21.68	
		474		17098.30		22869.85	5827.18			
		0.00% : %בניה		17098.30		28697.03		סה"כ:		

הערות בדיקה:

א. הערות כלליות:

1. השטח בבעלות של מרכז הישיבות בני עקיבא
2. בעלי המקרקעין, עמותת מרכז הישיבות בני עקיבא בישראל חתם חוזה קומבינציה עם חברת אובר סקיל מקבוצת ברדוגו ליאור בע"מ.
3. בעלי הזכויות בנכס חתמו על הבקשה.
4. מתחם אולפנת אמונה כפר סבא בגוש 6435 חלקה 55 (מס' ישן 20) שטח רשום 18,162 מ"ר מגרש 498 בייעוד שטח לבנייני ציבור מתוקף תכנית כס/1/1 המאושרת מיום 18/06/1970 (י.פ: 1636)
5. מגרש ציבורי זה נוצר במסגרת תכנית מפורטת כס/152 ביוזמת מרכז ישיבות בני עקיבא (בתוקף מיום 27.6.1968) אשר ייעדה למגרש לבנייני ציבור.
6. המתחם נמצא מדרום לרחוב וויצמן . גבולות מתחם : רחוב תל חי בדופן מערבית , רחוב גבורות בדופן המערבית , מצפון מגרשי מגורים לבנייה רוויה , מגרשי מגורים לבניה צמודת קרקע , דרך, ושצ"פ הנשענים על רחוב רופין, בדופן הדרומית מגרש בייעוד מבני ציבור עליו בנוי דיור מוגן בית גיל פז.
7. הבקשה הובאה לדיון עקרוני במליאת הועדה המקומית מס' 20210008 מיום 15.12.21 הצעה לבניית מתחם משולב ליחידות דיור להשכרה למעונות סטודנטים בדופן המזרחית של המגרש הנשען על רחוב גבורות.

בישיבת מליאה מס' 20210008 הוחלט: מליאת הועדה המקומית מחליטה לקדם הליך היתר בנייה למעונות סטודנטים במתחם אמנה. עקרונות התכנון השמאים והמשפטיים בתיאום עם הצוותים המקצועיים ובאישורם יובאו לדיון בועדת המשנה.

ב. שטחים מבוקשים:

מוצע:

- קומת מרתף – 114 תאי חניה ו-5 תאי חנית נכה, חדרים טכניים ומאגר מים.
 קומת קרקע – 2,133.77 מ"ר מסחר עיקרי ו-1267.7 מ"ר שירות
 קומה א - 2,982.2 מ"ר שירותים נלווים עיקרי (ראה טבלה שירותים נלווים מוצעים)
 ו-288.8 שטח שירות.
 קומות 2-12 מעונות סטודנטים 876 מיטות, 474 חדרים, 17,752.8 מ"ר שטח עיקרי, ו-8433.52 מ"ר שטח שירות.

1. תמהיל דירות סטודנטים:

תמהיל דירות					מס' קומות מגורים	מס' קומות	מבנה מס'
סה"כ מיטות	סה"כ מס' דירות	3 חדרי שינה	2 חדרי שינה	דירת סטודיו			
סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ			
270	120	30	90	0	10	12	1
270	120	30	90	0	10	12	2
120	90	0	30	60	10	12	3
108	72	0	36	36	9	11	4
108	72	0	36	36	9	11	5
876	474	60	282	132			סה"כ

2. שטחי קומות המסחר וקומות מעונות הסטודנטים (שטח עיקרי ושירות):

מבנה מס'	מס' קומות	מס' קומות מגורים	שטח קומה (כולל שירות) (מ"ר)	שטח מגורים (מ"ר)	שטח מרפסות (מ"ר)	שטח קומות קרקע וקומה א שירותים נלווים (כולל שירות) (מ"ר)
1	12	10	688.8	6888	1471	6671.97
2	12	10	688.8	6888	1471	
3	12	10	354.9	3549	250	
4	11	9	321.3	2891.7	255.6	
5	11	9	321.3	2891.7	255.6	
סה"כ						
סה"כ שטח בנוי מעל לקרקע ללא מרפסות (עיקרי + שירות) 29780.37						
סה"כ שטח בנוי מעל לקרקע כולל מרפסות מרפסת (עיקרי + שירות) 33483.57						

3. השירותים המסחרי ונלווה המוצעים כדלקמן:

מכון כושר וחוגים	350 מ"ר
מזנון ובתי קפה וכדומה	450 מ"ר
מסעדות ומרכז מפגשים סטודנטיאלי וכדומה	1000 מ"ר
מרפאות ומשרדים וכדומה	1000 מ"ר
מספרה, מכבסה, חנויות לסטודנט וכדומה	350 מ"ר
מרכזי שירות ומכירה ציוד ומחשוב וכדומה	350 מ"ר
חנויות מכולת/מינימרקט, מאפיה, מעדניה וכדומה	850 מ"ר
חנויות ספרים, כלי כתיבה וכדומה	350 מ"ר
סופר פארם	400 מ"ר
סה"כ	5100 מ"ר

4. מאזן חניה:

דרישת חניה				תקן חניה				מיטות / שטח מ"ר	שימושי קרקע
משאיות	אופנועים	אופניים	פרטי	משאיות	אופנועים	אופניים	פרטי		
	88	176	44 1 נכה רגיל 1 נכה גבוה	-	1:10	1:5	1:20	876 מיטות	מעונות סטודנטים
ע"פ דרישה ותיאום עם יועץ התנועה 2	25	17	70 2 נכה רגיל 1 נכה גבוה	-	1:200	1:300	עד 2000 מ"ר 1:50 מעל 200 מ"ר 1:100	5000 מ"ר	מסחר
2	113	193	114 3 נכה רגיל 2 נכה גבוה						סה"כ

מוצע חניה			
משאיות	אופנועים	אופניים	פרטי
2	113	193	114 3 נכה רגיל 2 נכה גבוה

ג. חוות דעת משפטית (עו"ד גילי שמואלי ממשרד הררי טויסטר):

1. בנוגע לצורך ציבורי כמעונות סטודנטים, הרי שמעונות סטודנטים הם שימוש ציבורי שמותר בבנייני ציבור לפי סעיף 188, זאת בהתאם להרחבת צו מי.פ. 5312. עם זאת, כאשר בוחנים את הצורך הציבורי למעונות סטודנטים בהקשר של המקרקעין הספציפיים, מיקומם בעיר כפר-סבא, ההסכם שהועבר לעיונו, וכיוצ"ב, ש חובה לעמוד בתנאים נוספים כדי לעמוד בייעוד זה.

לכן, ובהתאם להצעת חוק מעונות סטודנטים, תשפ"א-2021, יש לקבוע תנאי סף למתן היתר ביניהם המצאת הסכם התקשרות שבין מבקשת ההיתר לבין "מוסד להשכלה גבוהה" – כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז-2007, המסדיר פעילות תקינה של מתחם מעונות הסטודנטים, לרבות ביחס להפעלתו, הקמתו, מימונו, תפעולו, תחזוקתו, ובכלל זה הסדרת תנאיו הפיזיים, הסביבתיים, הבטיחותיים והבריאותיים, הוראות לגבי זכאות סטודנטים למגורים במתחם, תשלומים וכן תשלומים נלווים, קביעת תקנון למתחם, מפרט מחייב למגורים ראויים במתחם וכן כל הוראה אחרת הנדרשת על פי דין להפעלה תקינה של המתחם.

2. בנוגע לשטחי מסחר מבוקשים, עת מדובר בייעוד ציבורי, אין אפשרות להוסיף שימושי מסחר בצורה גורפת ובהיקף רחב, שלא בדרך של תכנית. מנגד, בהתאם לפסיקה, ניתן לאשר מסחר בדרך מצומצמת לטובת המתחם בלבד, לשימוש שאינו חורג מהשימוש העיקרי.

3. בנוגע להיטל השבחה, יש לחייב היטל השבחה. אין מדובר במוסד לחינוך, אלא לכל היותר, ייעוד ציבורי הנותן שירות למוסד לחינוך; בנוסף, לפי הבקשה להיתר בניה עולה כי מדובר בחברה שאיננה מלכ"ר.

ד. חוות דעת שמאית:

תב"ע כס/1/1 א' קובעת כי שטחי הבניה בבנייני ציבור יהיו " בהתאם לרשימת התכליות וכפי שיאושר ע"י הועדה המקומית.

במקרים דומים ברחבי העיר קבעה בעבר הועדה המקומית זכויות בניה של 80% לבנייני ציבור – לגבי קביעה של אחוזי בניה אלה ניתן לגבות היטל השבחה על מרכיב הזמינות בלבד (פס"ד סי אנד סאן). כיום מבקשים ממליאת הועדה המקומית, לאשר בניה בהיקף של 355% אחוזי בניה משטח המגרש, ולגבי שטחי בניה אלה (מעל 80% שהועדה המקומית נהגה לאשר) יש לגבות היטל השבחה כדין.

ה. הערות בנושא עיצוב המבנה, גובה המבנה ושטחים הבניה המבוקשים:

1. לאור חוות הדעת של היועץ המשפטי לנושא שטחי מסחר ושטחי שירות נלווים לשימוש העיקרי יש לצמצם את השימושים והשטחים הסחירים המוצעים בבקשה (מוצע - 5,100 מ"ר)
כדלקמן:

מכון כושר וחוגים	350 מ"ר
מזנון, בתי קפה ומסעדות	450 מ"ר
מרפאות בלבד (לא ניתן לאשר שימוש משרדים)	1,000 מ"ר
מספרה, מכבסה	100 מ"ר
חנות מכולת/מינימרקט, מאפיה ומוצרי פארם	400 מ"ר
חנות ספרים, כלי כתיבה ומיחשוב	300 מ"ר
סה"כ	2,600 מ"ר

2. ההפרש בין שטח המבוקש לבין המלצת הצוות המקצועי יש לתכנן מעון יום לגילאי 0-3 וחצרות בהתאם להנחיות משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים ומועדון קהילתי בשטח של 150 מ"ר.
3. יש לדרג את הקומות העליונות מכיוון צפון ודרום. הדירוג יחל בגובה של קומה עליונה של בית גיל פז, בצפון יבוצע דירוג דומה. היחידות יופחתו בהתאם לדירוג זה שיתואם מול מהנדסת העיר.
4. שימור העצים בצד צפון ובצד דרום בהתאם להנחיות אגרונום העירייה. אגרונום מטעם מבקש ההיתר ילווה את החפירות במהלך הבנייה.
5. הצגת הדמיות של המבנה מכל צדדיו ולקבל אישור מה"ע
6. המרפסות המבוקשות יופנו רק לתוך המתחם ולא לכיוון הבתים הגובלים מצפון ומדרום.
7. המדרכה הגובלת ברחוב גבורות נמצאת בתחום החלקה המוצעת, אי לכך הבינוי המבוקש: עילי ותת קרקעי ייסוג כ- 6 מ' מקצה המערבי של המדרכה. אזור זה המיועד למעבר הציבור יירשם בתשריט הבקשה כשטח לזיקת הנאה לציבור. במקביל על המבקשים להכין תכנית מפקיעה לדרך, אישור התכנית הועדה הינו תנאי למתן ההיתר. מתן תוקף לתכנית והכנת תצ"ר הינה תנאי למתן אישור אכלוס.

1. סקר עצים:

סה"כ	ערכיות נמוכה****	ערכיות בינונית***	ערכיות גבוהה**	ערכיות גבוהה מאוד*	מין העץ
4	0	4	0	0	אזדרכת מצויה
2	0	2	0	0	ארכי-תמר אלכסנדרה (דקל)
1	0	1	0	0	ברוש גדול-פירות
14	0	0	12	2	ברוש מצוי
4	0	4	0	0	ברכיכטון אוטרולי
14	0	7	7	0	ברכיכטון צפצפתי
12	0	5	7	0	גרווילאה חסונה
1	0	1	0	0	ווישינגטוניה חוטית (דקל)
10	0	10	0	0	ווישינגטוניה חסונה (דקל)
9	0	2	7	0	זית אירופי
1	0	0	1	0	מנגו הודי
4	0	4	0	0	סיגלון עלי-מימוסה
1	0	0	1	0	פיקוס בנימינה
1	0	0	1	0	פיקוס מונקס
2	0	2	0	0	קזוארינה אשונה
1	0	0	1	0	שלטית מקומטת
1	0	0	1	0	תמר מצוי (דקל)
82	0	42	38	2	סה"כ יישויות עצים
100.0%	0.0%	51.2%	46.3%	2.4%	סה"כ יישויות עצים באחוזים
140	0	42	96	2	סה"כ כולל פוליגונים
100.0%	0.0%	30.0%	68.6%	1.4%	סה"כ כולל פוליגונים באחוזים

סקר העצים המלא יצורף בסדר היום.

2. חוות דעת אגרונום העירייה:

1. התוכנית מתקיימת על שטח נרחב עם חפירת מרתפים, כמו כן, ישנם עצים בוגרים רבים בשטח. העובדה כי השטח מוגדר כציבורי נלקח בחשבון בעבור שימור עצים משמעותיים בעלי השפעה נופית וארוכת שנים.
2. אין התנגדות עקרונית לכל בקשות ההעתקת העצים- עצי זית בשטח מיועד לבנייה עם היתכנות נמוכה לשימור. מומלץ לנטוע חלק מהם בתחום המגרש, אם מתאפשר (ניתן לבחון פיזור חלקי ברחבי העיר בתיאום גנים ונוף).
3. אין התנגדות עקרונית לכריתת העצים בחלקו הצפוני של האתר, שכן רובם גורדמו, בעלי בריאות ירודה וממוקמים בשטח מתוכנן ללא יכולת שימור. כמו כן, חלק לא מבוטל ללא ערכיות גבוהה (82, 141, 93, 142, 143, 23, 214, 105, 126, 93A, 98, 101, 104, 130, 128, 103, 102, 90, 24, 91, 92).
4. הוסבר ליזם כי צפויה דרישה לשימור שדרת ברושים וגרווילאות בצד דרום (מינים מאריכי שנים, בעלי ערכיות גבוהה והשפעה נופית. היזם ביצע התאמות יחד עם האגרונום המלווה לשימור כלל עצים אלו, ע"י הרחקת קו החפירה ל-3 מטרים מהעצים. המרחק קטן מהמומלץ (4 מטרים) ולכן יחויב בחפירות גישוש, בנוכחות אגרונום מטעמו, לשימור העצים. בתום העבודה יש לשלוח דוח אגרונום למח' גנים ונוף עם ממצאי החפירה.
5. אין התנגדות עקרונית ליתר העצים המבוקשים לכריתה (146, 110, 146, 35, 50, 1A, 171, 163) - רובם ללא ערכיות גבוהה, התכנות שימור נמוכה ושינוי המתווה מאפשר שימור עצי השדרה (סעיף 4).
6. עץ 163 הינו עץ רחוב לכריתה בגבורות (לא בעל השפעה נופית רחבה), אך ראוי לפתח את המדרכה ליצירת הצללה רציפה ולנטיעת עצים חליפים לאורכה (לבחון מול אדריכלות נוף).
7. עצים 69 ו-127 מתוכננים לכריתה (רחבת כיבוי אש). ממליץ בחינת שימור עצים אלו. עצים בעלי ערכיות גבוהה, חיוניים ורצוי לבחון שילובם בתוכניות (לכל הפחות שימורו של עץ מספר 69 שנמצא פנימי יותר).
8. לא תותר חפירה במרחק הקטן מ-4 מטרים מהעצים המוגדרים לשימור.

9. חפירה במרחק הקטן מ-4 מטרים מעצים המיועדים לשימור מחויבים בליווי אגרונום מטעם המבקש בשטח, תוך ביצוע הנחיותיו לשימור העצים. העבודות יגובו בדוח ע"י האגרונום המלווה ובתום העבודות ישלחו למחלקת גנים ונוף כפ"ס.
10. המבקש נדרש להמציא **מפרט שימור כללי עם התייחסות פרטנית לשדרת עצי הגרווילאה והברושים**. המפרט יכתב ע"י אגרונום מלווה מטעם המבקש. המפרט יידרש באישור מחלקת גנים ונוף.
11. המבקש מחויב בביצוע פעולות לשימור העצים, כפי שינתן ע"י האגרונום המלווה במפרט השימור, עוד טרם התחלת העבודה.
12. כל העצים מחוץ לגבולות המגרש מוגדרים לשימור ללא קשר למינם, גודלם או מצבם הבריאותי.
13. סכום הפיצוי הנופי ייקבע לאחר החלטת הוועדה האם לאשר או לדחות כריתת חלק מהעצים שביקש היזם (יהיה על היזם לעדכן את הסקר בהתאם להחלטת הוועדה).
14. מומלץ לשקול שיתוף הציבור. כיוון שהשטח מוגדר כציבורי, זאת בעבור הסברה ושיתוף בתוכניות, ובנעשה לשם שילוב ושימור העצים במסגרת עבודות הפיתוח (התושבים יחשפו לרישיונות בעת פרסומם ע"י פקיד היערות).

ה. הערות על גבי תשריט הבקשה:

1. החלפת טופס 1 בטופס חדש.
2. בטבלת השטחים פירוט היתרי בניה קודמים.
3. הפרדה בטבלת השטחים בין שטחי המסחר ולבים שירותים נלווים.
4. בטבלת השטחים לפרט את שטח של כל בניין.
5. הוספת תשריט סקר העצים ובו סימון העצים לכריתה, שימור והעתקה.
6. קבלת אישור חברת חשמל ואישור מיקום חדר המונים **בקומת המרתף**.
7. הוספת תשריט של כל הקומות.
8. סימון המפלסים בכל הקומות.
9. הצגת פתרון איוורור למטבח ולחדר הרטוב.
10. תכנית גגות – הצגת מפלסים, ניקוזים, מערכות טכניות.
11. הצבת קלוטים ודודים שמש – לצייץ לאלו קומות משמש מערכת זו.
12. הצגת כל מבנה בקנ"מ 100:1 כולל מידות.
13. הצגת יחידת דיור טיפוסית בקנ"מ 50:1 כולל שטח היחידה, וחישוב פתחי החלון ואיוורור.
14. קבלת אישור מחלקת תברואה לפתרון האשפה המוצג בתשריט.
15. הצגת תשריט של כל המבנים והמרחקים ביניהם.
16. הצגת המבנים על רקע מפת מדידה וסימון קוי בנין (כולל מידות)
17. בקומת מרתף החניה – סימון החניות המשמשות את המסחר, וסימון החניות המשמשות את מעונות הסטודנטים.
18. תוכנית מפלס 0.00 הטמעת מפת המדידה וסימון המפלסים של החלקות הגובלות.
19. הצגת הרמפה בצד צפון לכל אורך החלקה, והוספת חתך לאורך הרמפה.
20. מפלס 51.00 הוספת מידות בכל החללים, ולצייץ את השימושים בכל חלל.
21. תכנית הפיתוח אשר הוגשה אינה תואמת את תשריט קומת קרקע.
22. הטמעת תכנית הפיתוח מאושרת ע"י אדריכל הנוף בתשריט.
23. הגשת דוח הידרולוג והטמעת הנחיות בתשריט הבקשה.
24. הצגת נספח ניקוז וקבלת אישור מחלקת תשתיות.

25. הצגת פתרון איורור בקומת מרתף.

26. בתשריט החזיתות פירוט חומרי הגמר הוספת מפלסים.

27. תשריט בקני"מ 1:100 של חדר האוכל הקיים ושל אולם הספורט המוצע.

28. בתשריט החתכים, הוספת מידות, מידות מרחקים עד גבול החלקה.

ט. בישיבת ועדת משנה מספר: 20220006 מ: 25/05/22 הוחלט:
מאחר והשימוש העיקרי המבוקש למעונות סטודנטים, תואם ביעודו לשימושים המותרים ע"פ סעיף 188 לחוק לאשר את הבקשה בתנאים:

1. השימוש המותר במעונות הסטודנטים יהיה להשכרה לסטודנטים בלבד וכל שימוש אחר, למעט שטחים סחירים נלווים שיאושרו, יהווה סטיה ניכרת. שימוש למעונות סטודנטים יוגבל רק עבור סטודנטים ורק בעת לימודיהם, ולא ישמשו להשכרה ארוכת טווח לשימושי מגורים אחרים ו/או לכל שימוש אחר.
2. לצורך עמידה בצרכים הפרוגרמטיים הנובעים מהשימוש המבוקש יש לתכנן מעון יום בן 3 כתות גן לגילאי 3-0 וחצרות בהתאם להנחיות משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים ובנוסף מועדון קהילתי בשטח של 150 מ"ר. במידה וידרש לדיירי המעונות רישום לגני ילדים עירוניים, הוא יעשה על בסיס מקום פנוי ברחבי העיר
3. על מנת שהמבנים לא יחרגו מגובה המבנה הגובל מדרום, יש לדרג הקומות העליונות של המבנים הדרומיים. הדירוג יחל בגובה של קומה עליונה של בית גיל פז, הצורך בדרוג לצפון יבחן על רקע רצון לשינוי תב"ע של צמודי הקרקע ככל שיידרש היחידות יופחתו בהתאם לדירוג זה בתאום מול מהנדסת העיר.
4. צימצום שטחי המסחר בהתאם לטבלה בהערות הבדיקה (עד 2600 מ"ר מסחר + מרפאות וללא משרדים) וזאת בהתאם לחוות הדעת המשפטית שניתן לאשר מסחר בדרך מצומצמת לטובת המתחם.
5. שימור העצים בצפון ודרום החלקה, בהתאם להנחיות אגרונום העירייה. אגרונום מטעם מבקש ההיתר ילווה את החפירות במהלך הבנייה. יועבר מסמך ניהול נגר עילי
6. אישור מהנדסת הוועדה על עיצוב המבנה
7. ייקבע מול הרשות המקומית מספר המיטות המיועדות לבני המקום ויקבע מנגנון משותף לבחירת בני המקום ע"י צוות שיומלץ ע"י יו"ר הוועדה או מי שישמך לכך ובתאום מול היועמ"ש
8. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 כי המבנים יישארו כיחידה רשומית אחת (מעונות ושטחים סחירים לטובת שימוש הסטודנטים) וכן כי השימוש המותר במקרקעין הוא למעונות סטודנטים לרבות השימושים הסחירים המיועדים לרווחת הסטודנט (למעט מרפאות).
9. העתקת עצי הזית הגובלים ברחוב גבורות לתחום החלקה ו/או ברחבי העיר בתיאום גנים ונוף.
10. שימור עצים 69 ו-129 והצגת פרט לשמירה על העצים במהלך הבנייה.
11. על מנת לשמור על פרטיות ואיכות חיי הדיירים במתחם גיל פז המרפסות המבוקשות לכיוון דרום לא יעלו על רוחב 1 מ'.
12. המדרכה הגובלת ברחוב גבורות נמצאת בתחום החלקה המוצעת, אי לכך הבינוי המבוקש: עליו ותת קרקעי ייסוג כ-6 מ' מקצה המערבי של המדרכה. אזור זה המיועד למעבר הציבור יירשם בתשריט הבקשה כשטח לזיקת הנאה לציבור. במקביל על המבקשים להכין תכנית מפקיעה לדרך, אישור התכנית הועדה הינו תנאי

למתן ההיתר. מתן תוקף לתכנית והכנת תצ"ר הינה תנאי למתן אישור אכלוס.

13. רישום המבנה כבית משותף ייעשה לאחר אישור תקנון הבית המשותף ע"י הוועדה המקומית, ובאופן שבתקנון ייכללו הוראות המבטיחות ביצועה של התוכנית לעניין מעונות סטודנטים, לרבות לעניין ניהולם, הפעלתם ואחזקתם.

14. תנאי למתן היתר יהיה המצאת הסכם התקשרות שבין מבקשת ההיתר לבין "מוסד להשכלה גבוהה" – כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז-2007, לרבות ב"ס לאחיות, המסדיר פעילות תקינה של מתחם מעונות הסטודנטים, לרבות בית ספר להפעלתו, הקמתו, מימונו, תפעולו, תחזוקתו, ובכלל זה הסדרת תנאיו הפיזיים, הסביבתיים, הבטיחותיים והבריאותיים, הוראות לגבי זכאות סטודנטים למגורים במתחם, תשלומים נלווים, קביעת תקנון למתחם, מפרט מחייב למגורים ראויים במתחם וכן כל הוראה אחרת הנדרשת על פי דין להפעלה תקינה של המתחם "

15. ככל שידרש היטל השבחה הוא יגבה כחוק.

16. יינתן כתב שיפוי ע"י היזם

17. אגף קהילה ייקבע קריטריונים למספר השנים המירבי בו יוכל סטודנט לשכור חדר במעונות

18. תיקון הערות הבדיקה, הערות ע"ג תשריט הבקשה והתאמה לדרישות מהנדסת העיר

הצבעה: ברוב קולות

הצביעו:

3 בעד - ראש העיר, דני הרוש, איתן צנעני

2 נגד - יעל סער, יובל לוי

י. בישיבת ועדה מקומית (מליאה) מספר: 20220007 מ: 22/06/22 הוחלט: להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה ולהוסיף עליה כדלקמן:

1. להוסיף כי שטחי המסחר שאושרו ישמשו לטובת הסטודנטים במעונות בלבד, בהתאם לחו"ד המשפטית. אי לכך תכנון שטחים אלה יעשה באופן שהכניסה אליהם תהיה מאוזנים משותפים בתוך מתחם המעונות ולא ישירות מהרחוב. ניתן להפנות שימושים ציבוריים כדוגמת מרפאות שנתבקשו, אל הרחוב.
2. בסעיף 12 בהחלטת ועדת המשנה נדרשת הסגת המרתף ב 6 מ' ורישום זיקת הנאה עליה. בבדיקה ראשונית נמצא שיש לדייק הרוחב הנדרש וזאת בהתאם לקו השצ"פ ברחוב גבורות מצפון לחלקת המעונות.
3. היטל השבחה ייגבה כדין .

הצבעה: התקבלה ברוב קולות

הצביעו:

6 בעד -

ראש העיר, דני הרוש, אמיר קולמן, עילאי הרסגור הנדון, מאיר מנדלוביץ, לירית

שפיר שמש

4 נגד -

יוסי סדבון, פינחס כהנא, יובל לוי, יעל סער

1 נמנעת -

קרן חגואל גרשון

יא. מכח סעיף 12 ב' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה הגישו חברי הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפר סבא . הדר לביא, יעל סער ופנחס כהנא הגישו ביום 4.7.22 ערר על החלטת המליאה בישיבה מס' 20220077 מיום 22.6.22.

יב. ביום 31.7.22 הגישה הועדה המקומית לתכנון ובנייה ומבקשת ההיתר, קבוצת ברדוגו ליאור בע"מ. בקשה לאישור הועדת ערר הליך שיתוף ציבור יאפשר לוועדה המקומית לדון בהתנגדויות ככל שתוגשנה על מי שרואה עצמו נפגע מהבקשה להיתר.

יג. ביום 1.8.22 ועדת ערר החליטה כדלקמן "משאין עוד חולק בין הצדדים, כי היעדרות לבקשת המשיבה 2 להיתר בנייה במקרקעין מחייבת קודם הינתן "הליך שיתוף ציבור", וכזה לא בוצע, ממילא דינו של הערר להתקבל והחלטת כבוד הועדה המקומית הניצבת במרכזו – להתבטל, וכך נקבע כזאת, ההליך יוחזר אפוא אל כבוד הועדה המקומית אשר תתבקש לשקול, כמיטב כוחה והבנתה, את המסגרת הסטטוטורית המתאימה לביצוע הליך השיתוף כאמור (לרבות כנטען על ידי העוררים באמצעות עריכת תכנית). ולאחר מכן להכריע בהתאם, פעם נוספת ובצורה מנומקת בבקשה להיתר. בהדבך אחרון זה יוסף, בין יתר שיקוליה תוכל כבוד הועדה המקומית להביא בחשבון את הבינון המוצע בבקשה להיתר, את היקפו, את השימושים אשר נתבקשו בקרקע, את מאפייני הסביבה, כיוצא באלו פרמטרים חשובים אשר עשויים להשפיע על התוצאה. יודגש כי לעת עתה טענות הצדדים שמורות, ועל החלטתה הנוספת של כבוד הועדה המקומית זכות ערר על פי דין."

יד. ביום 21.8.22 נערך מפגש שיתוף ציבור בנושא מעונות סטודנטים באמצעות תקשורת חזותית (=זום).

המלצת המהנדסת:

מאחר והשימוש העיקרי המבוקש למעונות סטודנטים, תואם ביעודו לשימושים המותרים ע"פ סעיף 188 לחוק לאשר את הבקשה בתנאים:

1. השימוש המותר במעונות הסטודנטים יהיה להשכרה לסטודנטים בלבד וכל שימוש אחר, למעט שטחים סחירים נלווים שיאושרו, יהווה סטיה ניכרת. שימוש למעונות סטודנטים יוגבל רק עבור סטודנטים ורק בעת לימודיהם, ולא ישמשו להשכרה ארוכת טווח לשימושי מגורים אחרים ו/או לכל שימוש אחר.
2. לצורך עמידה בחלק מהצרכים הפרוגרמטיים הנובעים מהשימוש המבוקש יש לתכנן מעון יום בן 3 כתות גן לגילאי 0-3 וחצרות בהתאם להנחיות משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים ובנוסף מועדון קהילתי בשטח של 150 מ"ר. במידה וידרש לדיירי המעונות רישום לגני ילדים עירוניים, הוא יעשה על בסיס מקום פנוי ברחבי העיר. כ"כ תידרש בחינה פרוגרמטית פרטנית שתעשה על בסיס מס' המיטות והתמהיל שיאושר
3. על מנת שהמבנים לא יחרגו מגובה המבנה הגובל מדרום: בית גיל פז, יש לדרג הקומות העליונות של המבנים הדרומיים. הדירוג יחל בגובה של קומה עליונה של בית גיל פז, מס' קומות מקסימלי לא יעלה על 9 קומות ברטו בהתאם לגובה מבני מגורים ע"פ תכנית המתאר המופקדת
4. צימצום שטחי המסחר בהתאם לטבלה בהערות הבדיקה (עד 2600 מ"ר מסחר + מרפאות וללא משרדים) וזאת בהתאם לחוות הדעת המשפטית אשר קבעה כי ניתן לאשר מסחר בדרך מצומצמת לטובת המתחם. המסחר לא יופנה כלפי הרחוב והכניסה אליו תתבצע מהמתחם בלבד. שימושים ציבוריים סמי סחירים כגון מרפאות ניתן יהיה להפנות לרחוב צימצום מס' המיטות וחדרי המעונות- להחלטת הועדה המקומית
5. שימור העצים בצפון ודרום החלקה, בהתאם להנחיות אגרונום העירייה. אגרונום מטעם מבקש ההיתר ילווה את החפירות במהלך הבנייה. יועבר מסמך ניהול נגר עילי
6. אישור מהנדסת הועדה על עיצוב המבנה
7. ייקבע מול הרשות המקומית מספר המיטות המיועדות לבני המקום ויקבע מנגנון משותף לבחירת בני המקום ע"י צוות שיומלץ ע"י יו"ר הועדה או מי שיסמך לכך ובתאום מול היועמ"ש. אחד מהקריטריונים שיבחנו הוא בעלות על רכב, כאשר יתרון בכניסה למעון יהיה אי בעלות על רכב.
8. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 כי המבונים יישארו כיחידה רשומית אחת

(מעונות ושטחים סחירים לטובת שימוש הסטודנטים) וכן כי השימוש המותר במקרקעין הוא למעונות סטודנטים לרבות השימושים הסחירים המיועדים לרווחת הסטודנט (למעט מרפאות).

9. העתקת עצי הזית הגובלים ברחוב גבורות לתחום החלקה ו/או ברחבי העיר בתיאום גנים ונוף.

10. שימור עצים 69 ו-129 והצגת פרט לשמירה על העצים במהלך הבנייה.

11. על מנת לשמור על פרטיות ואיכות חיי הדיירים במתחם גיל פז המרפסות המבוקשות לכיוון דרום וצפון לא יעלו על רוחב 1 מ'.

12. המדרכה הגובלת ברחוב גבורות נמצאת בתחום החלקה המוצעת, אי לכך הבינוי המבוקש: עלילי ותת קרקעי ייסוג בהתאם לקו השצ"פ מצפון לחלקה מקצה המערבי של המדרכה. אזור זה המיועד למעבר הציבור יירשם בתשריט הבקשה כשטח לזיקת הנאה לציבור. במקביל על המבקשים להכין תכנית מפקיעה לדרך, אישור התכנית הועדה הינו תנאי למתן ההיתר. מתן תוקף לתכנית והכנת תצ"ר הינה תנאי למתן אישור אכלוס.

13. רישום המבנה כבית משותף ייעשה לאחר אישור תקנון הבית המשותף ע"י הוועדה המקומית, ובאופן שבתקנון ייכללו הוראות המבטיחות ביצועה של התוכנית לעניין מעונות סטודנטים, לרבות לעניין ניהולם, הפעלתם ואחזקתם.

14. תנאי למתן היתר יהיה המצאת הסכם התקשרות שבין מבקשת ההיתר לבין "מוסד להשכלה גבוהה" – כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז-2007, לרבות ב"ס לאחיות, המסדיר פעילות תקינה של מתחם מעונות הסטודנטים, לרבות בית ספר להפעלתו, הקמתו, מימונו, תפעולו, תחזוקתו, ובכלל זה הסדרת תנאיו הפיזיים, הסביבתיים, הבטיחותיים והבריאותיים, הוראות לגבי זכאות סטודנטים למגורים במתחם, תשלומים נלווים, קביעת תקנון למתחם, מפרט מחייב למגורים ראויים במתחם וכן כל הוראה אחרת הנדרשת על פי דין להפעלה תקינה של המתחם "

15. מבקש ההיתר יישא בתשלום היטל השבחה, כך שתשלום היטל השבחה הינו תנאי למתן היתר בניה. מובהר כי בהתאם לתכנית כס/1/1/א נקבע כי זכויות הבניה בייעוד בנייני ציבור יהיו בהתאם לתכליות התכנית וכפי שיאושר על ידי הוועדה המקומית. הואיל וזכויות הבניה לייעוד המבוקש הותנו במסגרת התכנית בקבלת החלטת ועדה מקומית, אשר הסדירה ואישרה את זכויות הבניה, הרי שבהתאם לפסיקה המחייבת, לרבות פס"ד בית משפט עליון בעניין רע"א 12-3002 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון, זכויות אלה חייבות בהיטל השבחה ותנאי למתן היתר הבניה יהא תשלום היטל השבחה.

16. יינתן כתב שיפוי ע"י היוזם

17. אגף קהילה ייקבע קריטריונים למספר השנים המירבי בו יוכל סטודנט לשכור חדר במעונות

18. תיקון הערות הבדיקה, הערות ע"ג תשריט הבקשה והתאמה לדרישות מהנדסת העיר

ה ח ל ט ו ת :

מאחר והשימוש העיקרי המבוקש למעונות סטודנטים, תואם בייעודו לשימושים המותרים ע"פ סעיף 188 לחוק לאשר את הבקשה בתנאים:

1. השימוש המותר במעונות הסטודנטים יהיה להשכרה לסטודנטים בלבד וכל שימוש אחר, למעט שטחים סחירים נלווים שיאושרו, יהווה סטיה ניכרת. שימוש במעונות סטודנטים יוגבל רק עבור סטודנטים ורק בעת לימודיהם עד 5 שנות לימוד למעט סטודנטים לרפואה עד 7 שנות לימוד. לא ישמשו להשכרה ארוכת טווח לשימושי מגורים אחרים ו/או לכל שימוש אחר.

2. לצורך עמידה בחלק מהצרכים הפרוגרמטיים הנובעים מהשימוש המבוקש יש לתכנן מעון יום בן 3 כתות גן לגילאי 0-3 וחצרות בהתאם להנחיות משרד החינוך והשירותים החברתיים ובנוסף מועדון קהילתי בשטח של 150 מ"ר.
במידה וידרש לדיירי המעונות רישום לגני ילדים עירוניים, הוא יעשה על בסיס מקום פנוי ברחבי העיר. כ"כ תידרש בחינה פרוגרמטית פרטנית שתעשה על בסיס מס' המיטות והתמהיל שיאושר
3. על מנת שהמבנים לא יחרגו מגובה המבנה הגובל מדרום: בית גיל פז, יש לדרג הקומות העליונות של המבנים הדרומיים. הדירוג יחל בגובה של קומה עליונה של בית גיל פז, מס' קומות מקסימלי לא יעלה על 9 קומות ברוטו בהתאם לגובה מבני מגורים ע"פ תכנית המתאר המופקדת
4. צימצום מספר יח"ד בהתאמה לצימצום הקומות עד 9 קומות ברוטו בהתאם לבית גיל פז.
צימצום שטחי המסחר בהתאם לטבלה בהערות הבדיקה (עד 2600 מ"ר מסחר + מרפאות וללא משרדים) וזאת בהתאם לחוות הדעת המשפטית אשר קבעה כי ניתן לאשר מסחר בדרך מצומצמת לטובת המתחם. המסחר לא יופנה כלפי הרחוב והכניסה אליו תבצע מהמתחם בלבד. שימושים ציבוריים סמי סחירים כגון מרפאות ניתן יהיה להפנות לרחוב צימצום מס' המיטות וחדרי המעונות- להחלטת הועדה המקומית
5. שימור העצים בצפון ודרום החלקה, בהתאם להנחיות אגרונום העירייה. אגרונום מטעם מבקש ההיתר ילווה את החפירות במהלך הבנייה. יועבר מסמך לניהול נגר עילי 110 תמ"א 1/8
6. אישור מהנדסת הוועדה על עיצוב המבנה
7. ייקבע מול הרשות המקומית מספר המיטות/דירות המיועדות לבני המקום ויקבע מנגנון משותף לבחירת בני המקום ע"י צוות שיומלץ ע"י יו"ר הועדה או מי שישמך לכך ובתאום מול היועמ"ש. אחד מהקריטריונים שיבחנו הוא בעלות על רכב, כאשר יתרון בכניסה למעון יהיה אי בעלות על רכב.
8. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 כי המבונים יישארו כיחידה רשומית אחת (מעונות ושטחים סחירים לטובת שימוש הסטודנטים) וכן כי השימוש המותר במקרקעין הוא למעונות סטודנטים לרבות השימושים הסחירים המיועדים לרווחת הסטודנט (למעט מרפאות).
9. העתקת עצי הזית הגובלים ברחוב גבורות לתחום החלקה ו/או ברחבי העיר בתיאום גנים ונוף.
10. שימור עצים 69 ו- 129 והצגת פרט לשמירה על העצים במהלך הבנייה.
11. על מנת לשמור על פרטיות ואיכות חיי הדיירים במתחם גיל פז המרפסות המבוקשות לכיוון דרום וצפון לא יעלו על רוחב 1 מ'.
12. המדרכה הגובלת ברחוב גבורות נמצאת בתחום החלקה המוצעת, אי לכך הבינוי המבוקש: עילי ותת קרקעי ייסוג בהתאם לקו השצ"פ מצפון לחלקה מקצה המערבי של המדרכה. אזור זה המיועד למעבר הציבור יירשם בתשריט הבקשה כשטח לזיקת הנאה לציבור. במקביל על המבקשים להכין תכנית מפקיעה לדרך, אישור התכנית בוועדה הינו תנאי למתן ההיתר. מתן תוקף לתכנית והכנת תצ"ר הינה תנאי למתן אישור אכלוס.
13. רישום המבנה כבית משותף ייעשה לאחר אישור תקנון הבית המשותף ע"י הוועדה המקומית, ובאופן שבתקנון ייכללו הוראות המבטיחות ביצועה של התוכנית לעניין מעונות סטודנטים, לרבות לעניין ניהולם, הפעלתם ואחזקתם.

הפרדה של שטחי הציבור והמתנ"ס וכל היתר בבעלות אחודה

14. תנאי למתן היתר יהיה המצאת הסכם התקשרות שבין מבקשת ההיתר לבין "מוסד להשכלה גבוהה" – כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז–2007, לרבות ב"ס לאחיות, המסדיר פעילות תקינה של מתחם מעונות הסטודנטים, לרבות בית ספר להפעלתו, הקמתו, מימונו, תפעולו, תחזוקתו, ובכלל זה הסדרת תנאיו הפיזיים, הסביבתיים, הבטיחותיים והבריאותיים, הוראות לגבי זכאות סטודנטים למגורים במתחם, תשלומים נלווים, קביעת תקנון למתחם, מפרט מחייב למגורים ראויים במתחם וכן כל הוראה אחרת הנדרשת על פי דין להפעלה תקינה של המתחם "

15. מבקש ההיתר יישא בתשלום היטל השבחה, כך שתשלום היטל השבחה הינו תנאי למתן היתר בניה. מובהר כי בהתאם לתכנית כס/1/1/א נקבע כי זכויות הבניה בייעוד בנייני ציבור יהיו בהתאם לתכליות התכנית וכפי שיאושר על ידי הוועדה המקומית. הואיל וזכויות הבניה לייעוד המבוקש הותנו במסגרת התכנית בקבלת החלטת ועדה מקומית, אשר הסדירה ואישרה את זכויות הבניה, הרי שבהתאם לפסיקה המחייבת, לרבות פס"ד בית משפט עליון בעניין רע"א 12-3002 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון, זכויות אלה חייבות בהיטל השבחה ותנאי למתן היתר הבניה יהא תשלום היטל השבחה.

16. יינתן כתב שיפוי ע"י היזם

17. תיקון הערות הבדיקה, הערות ע"ג תשריט הבקשה והתאמה לדרישות מהנדסת העיר

הצבעה: ברוב קולות

הצביעו:

4 בעד - דני הרוש, אורן כהן, עדי לוי סקופ, פליאה קטנר

1 נגד - יובל אהוד לוי

לאחר השלמת כל הערות הבדיקה ותנאי הוועדה להלן מהות ההיתר:

במתחם אולפנת בני עקיבא - אמנה מבוקש להקים כדלקמן:

1. בחלקו המזרחי של המתחם מעונות סטודנטים הכוללים קומת מרתף אחת לחניון תת קרקעי.
בקומת קרקע וקומה א מסחר ושירותים נלווים הכוללים: מסעדות, בתי קפה, חנויות לציווד משרדי, מינימרקט, חדר כושר, מרפאות וכד.
בקומות 12-3 יחידות דיור לסטודנטים: 474 יחידות, 876 מיטות.

2. במרכז המתחם הקיים של אמנה הריסת אולם ספורט ובניית אולם ספורט חדש מעל חדר האוכל קיים.

רפי סער
יו"ר הוועדה המקומית

עליזה זיידלר גרנות,
מהנדסת העיר

**בפני ועדת הערר לתכנון ולבניה
מחוז מרכז**

**ערר כס' /
בפני כב' היו"ר עוה"ד איל תיאודור- שרון**

העוררים:

1. הדר לביא
 2. יעל סער
 3. פינחס כהנא
- חברי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא
טלפון: 054-6815778 כתובת: הגליל 34, כפר סבא אימייל: yaelsella@gmail.com
וכן על פי הרשימה המצ"ב כנספח ב'.
- נ ג ד -

המשיבים:

1. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא
ע"י המחלקה המשפטית של העירייה
מרח' ויצמן 135
טלפון 09-7649356
2. קבוצת ברדוגו ליאור בע"מ
ח.פ. 515885838 מרחוב הנגב 4, קרית שדה התעופה ת.ד. 1162
טלפון 08-67220031

מכוח סעיף 12ב' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון"), מוגש בזאת ערר על החלטת מליאת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא משיבה מספר 20220007 מיום 22.6.22 (להלן: "ההחלטה" ו/או "הוועדה המקומית") ליתן היתר בנייה לפרויקט מעונות סטודנטים ושטחי מסחר בגוש 6435, חלקה 55 הכוללים 2,600 מ"ר שטחי מסחר ומרפאות, 474 יח"ד למעונות סטודנטים ו-876 מיטות (להלן: "הפרויקט" וכן "הבקשה להיתר").

ההחלטה מצ"ב כנספח א'.

ערר זה מוגש על ידי הח"מ חברי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, אשר התנגדו בישיבת המליאה לבקשה להיתר מושא ההחלטה - בשל היותה נגועה בחוסר חוקיות ובחוסר סבירות משווע.

ואלה נימוקי וטעמי הערר:

א. פתח דבר

1. ערר זה עוסק בבקשת יזם להתיר לו להקים על קרקע ציבורית ("חומה") שאין לה סל זכויות מעוגן בתכנית מפורטת, פרויקט מסחרי רחב היקף, וזאת בהישענות על תכנית מתארית בת כ-50 שנים, וזאת מבלי שהוועדה המקומית תדרוש הכנת תכנית מפורטת כמתבקש, ללא קיום בחינות נדרשות בעת הכנת תכנית ובהן בדיקות תחבורה ופרוגרמה ציבורית חברתית.
2. מעיון בבקשה להיתר ובהחלטה לאשרה עולה חשש אמיתי כי מדובר בפרויקט אשר חוסה באצטלה של פרויקט לטובת הציבור (בקררע ציבורית) אך למעשה מהווה מפרויקט מסחרי לכל דבר וענין ויש לראותו כך.
3. הבקשה להיתר הוגשה אפוא ללא הקלות, כך שהיא נדונה ברשות רישוי דבר שהוביל להדרת הציבור ואי פרסומו, ובכך נמנעה זכותו לדעת וזכותו להתנגד לבקשה וזאת למרות האימפקט שהפרויקט נושא עימו. והנה - גם כעת, לא יכול מי מהציבור להתנגד לפרויקט בדרך של ערר, וזאת לאור העובדה שההיתר הוגש "במסלול ירוק" - כפי שנראה להלן, הדבר נעשה בחוסר סמכות ולכל הפחות בחוסר סבירות מטעם רשות ציבורית האמונה בראש ובראשונה באינטרס הציבורי.

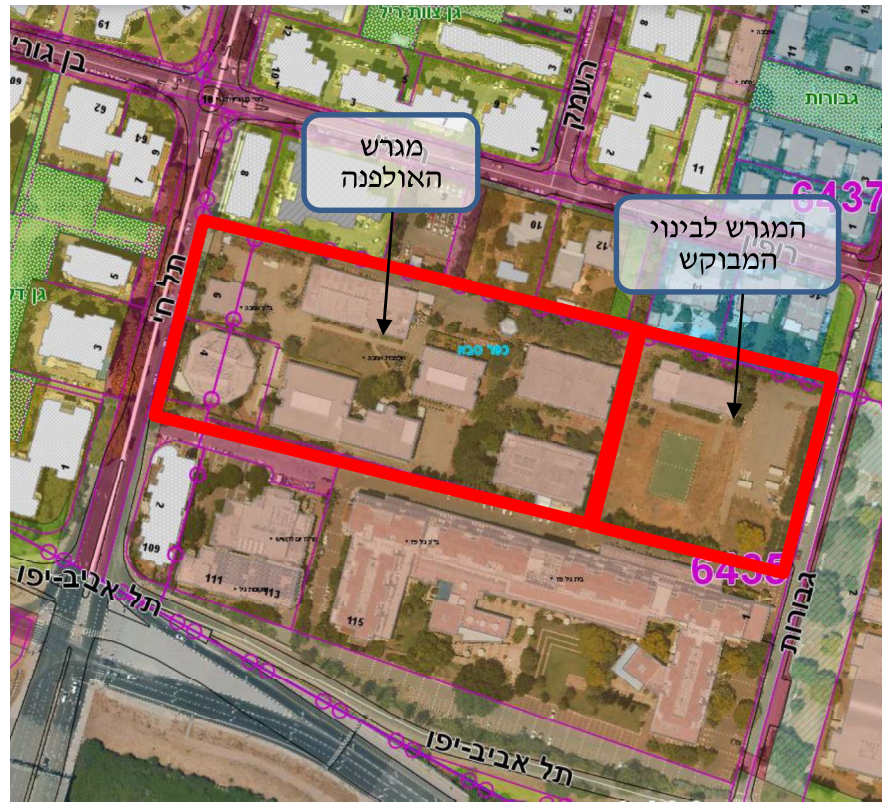
אי לכך, מצ"ב **כנספח ב'** פרטי תושבים אשר רואים עצמם נפגעים מהיתר זה ונמנעה מהם הזכות להגיש ערר, כך הח"מ בהיותם נציגי ציבור, לקחו על עצמם להשמיע את קולם בערר זה – (הח"מ יחד התושבים ייקראו להלן: "העוררים").

4. כבר עתה, נדגיש כי הבקשה להיתר סותרת את הוראות תכנית המתאר הכוללנית המופקדת של העיר כפר סבא בנושא הוראות בינוי לצרכי ציבור. כידוע, התכנית הכוללנית מופקדת מזה 5 שנים, ולפני כשנתיים הורתה הוועדה המחוזית הנכבדה לפרסמה מחדש לפי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבנייה לאחר שינויים אשר יערכו על ידי הוועדה המקומית. דא עקא, התכנית טרם פורסמה מחדש, וזאת לאחר עיכוב מתמשך של הוועדה- דבר המאפשר לקדם פרויקט זה בהתבסס על תכנית מתארית ישנה של העיר, שאינה רלוונטית עוד.
5. מבחינת התאמה הפרויקט לסביבתו, הרחוב בו מוצע להקימו הוא רחוב צר, אשר הגישה אליו מרחובות עמוסים ביותר, ומסביבו מוסדות ציבוריים נוספים. כמו כן, מתוכננת באזור זה תוספת יח"ד משמעותית אשר צפויה להכביד גם היא על עומסי התנועה (פינוי בינוי שכונת תקומה למשל). כשאלה פני הדברים, הרי שאין זה סביר כי פרויקט בסדר גודל משמעותי זה יוקם ללא בחינת היתכנות תחבורתית ראויה אשר תביא בחשבון את מכלול השיקולים התחבורתיים, הבטיחותיים וצפי האכלוס העתידי של האזור.
6. יובהר, כי דין הבקשה להיתר להידחות מכל וכל לאלתר משום שנפלו פגמים כבר בעת הגשתה – הבקשה הוגשה לוועדה המקומית מבלי שצורפו אליה תשריטי הקומה, תכניות הבינוי וכן תכנית פיתוח וזאת בניגוד לתוספת הראשונה לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה).
7. העוררים אינם מתנגדים לתכניות בניה, לא כל שכן בניה המיועדת לצעירים. למעשה ערר זה מוגש אך ורק לשמירה על מנהל תקין ומניעת הקמת פרויקטים שלא כדין- **הואיל ומדובר בפרויקט מסחרי לכל דבר בעניין באצטלה של פרויקט ציבורי ובקרקע ציבורית.**
8. אשר על כן מתבקשת ועדת הערר הנכבדה להורות על ביטול החלטת הוועדה המקומית, ולהורות ליזם את הדבר המתבקש הן מבחינת הדין והן מבחינת השכל הישר, קרי, הכנת תכנית מפורטת לפרויקט לצורך בחינת היתכנות תחבורתית וכן פרוגרמה ציבורית, אשר תתוכנן בהתאם להחלטות הוועדה המחוזית ביחס לתכנית המתאר הכוללנית של העיר כפר סבא ותייצר פרויקט אשר מביא תועלת אמיתית לציבור.
9. **העוררים שומרים על זכותם להשלים טיעוניהם, וכן שומרים על זכותם להיעזר ולפנות למומחים מטעמה, כדי להשלים ערר זה בהתאם.**

ב. רקע עובדתי ותכנוני

10. הבקשה להיתר הוגשה ביחס לחלקה 55 בגוש 6435 היא חלקה בשטח 18,162 מ"ר הממוקמת במרכז העיר כפר סבא, בייעוד למבני ציבור (להלן: "המקרקעין"). על כ-12 דונם מהחלקה פועלת מזה שנים רבות אולפנת בני עקיבא "אמנה" הכוללת כ-500 תלמידות בשנתונים ז' עד י"ב המתגוררות בתנאי פנימייה בשטח החלקה החל מכיתה ט'.
11. על פי לנסח טאבו אשר הופק ביום 23.6.2022 החלקה מצויה בבעלות פרטית של עמותת מרכז ישיבת בני עקיבא בישראל. הקרקע נרכשה על ידי העמותה ב8/8/1967.

12. להלן המקרקעין בקומפילציית ייעודי קרקע מתוך אתר ה-GIS העירוני:



13. ביום 22.07.2020 נרשמה הערת אזהרה לטובת אובר-סקייל מקבוצת ברדוגו ליאור בע"מ לפי "הסכם מיום 19.7.2020 קרקע". בהתאם לחומר הרקע אשר הועבר למליאה נחתם הסכם קומבינציה בין בעלי הקרקע ליזם.

14. מבקש הבקשה להיתר הוא "קבוצת ברדוגו ליאור בע"מ".

15. היזם מתכנן אפוא להקים במתחם פרויקט אדיר מימדים, של כ-30,000 מ"ר ב-5 בניינים לשטחי מסחר ומעונות סטודנטים בקרקע המיועדת לציבור.

פרטי הבקשה להיתר

16. הבקשה להיתר הינה עבור:

בחלקו המזרחי של המתחם מעונות סטודנטים הכוללים קומת מרתף אחת לחניון תת קרקעי, בקומת קרקע וקומה א מסחר ושירותים נלווים הכוללים: מסעדות, בתי קפה, חנויות לציוד משרדי, מינימרקט, חדר כושר, מרפאות וכד. בקומות 3-12 יחידות דיור לסטודנטים: 474 יחידות, 876 מיטות.

במרכז המתחם הקיים של אמנה הריסת אולם ספורט ובניית אולם ספורט חדש מעל חדר האוכל קיים.

סך השטח המבוקש: 22,870 מ"ר עיקרי ו-17,098 מ"ר שירות, מתוכו 6,333 מ"ר תת קרקעי ב-5 מבנים בגבהים של 11-12 קומות.

בקומות קרקע ו-א: 6,673 מ"ר לשירותי מסחר ושירותים נלווים.

בקומות 2-12: 26,186 מ"ר למעונות סטודנטים.

בנוסף 119 מקומות חנייה, מתוכן 46 חניות לטובת מעונות הסטודנטים ו-73 חניות לטובת שטחי המסחר, 193 מקומות חנייה לאופניים, 113 מקומות חנייה לאופנועים ו-2 מקומות חנייה למשאיות.

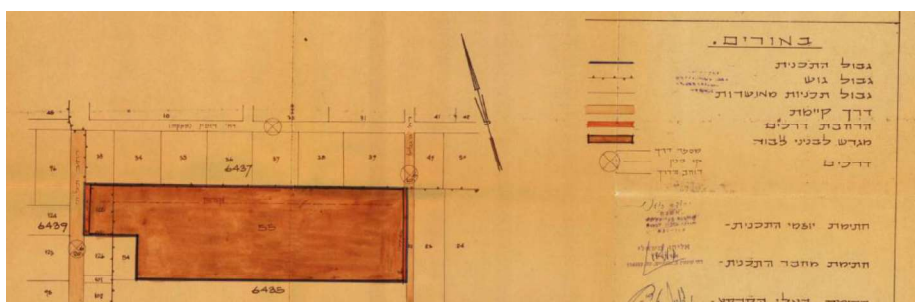
להלן הדמיית הפרויקט "הציבורי" מתוך אתר היזם www.bardugo-group.co.il:



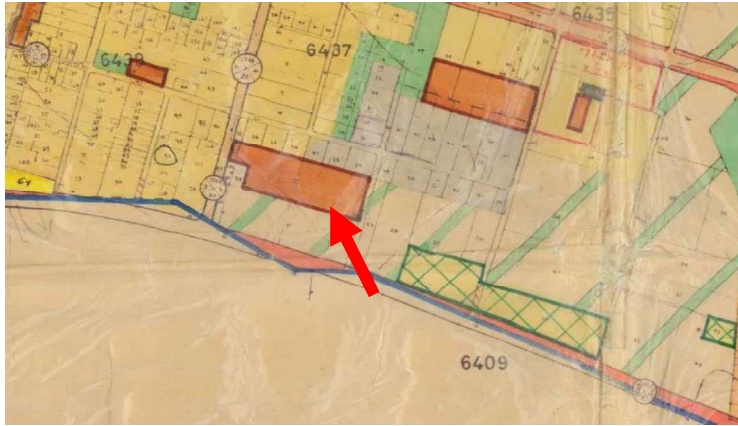
17. נדגיש כי הבינוי המוצע איננו על כלל החלקה, אלא על מגרש בחלקה המזרחי של החלקה בשטח 6 דונם בלבד. הבינוי המבוקש הוא של כ-540% עילי על המגרש לבינוי.
18. בועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 2022006 מיום 25.5.2022 נידונה הבקשה להיתר והוחלט לאשרה, תוך החלטה על דירוג המבנים וכן על הפחתת שטחי המסחר ל-2,600 מ"ר עיקרי ובהפרש השטחים ייבנו מעונות יום וחצרות וכן מועדון קהילתי בשטח של 150 מ"ר.
19. החלטה זו הובאה למליאת הועדה המקומית על ידי חבר ועדת המשנה, עוה"ד יובל לוי, וביום 22.6.22 נידונה והוחלט להותירה על כנה ועל כן הוגש ערר זה.

הרקע התכנוני

20. **תכנית כס/152 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1460 מיום 27.6.1968** - זוהי תכנית נקודתית החלה על חלקה 55 שבנדון ומסמנת אותה כמגרש לבינוי ציבורי. בהוראותיה קובעת התכנית כי הבינוי יהיה בהתאם להחלטת הועדה המקומית וכן רשימת השימושים בהתאם לתכנית המתאר לכפר סבא. להלן תשריט התכנית:



21. **תכנית כס/1/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1636 מיום 18.06.1970-** זוהי תכנית מתארית לעיר כפר סבא, הקובעת ייעודי קרקע, תכליות וכן זכויות בנייה לכל אזור בינוי. התכנית מסמנת גם היא את החלקה שבנדון כמגרש לבנייני ציבור. בהוראות התכנית נקבע כי הבינוי במגרשים לבנייני ציבור יהיה בהתאם לרשימת התכליות וכפי שיאושר על ידי הועדה המקומית. **לא נקבעו במסגרת התכנית סל זכויות לבנינוי ציבורי.** בהוראות התכנית נרשם כי זמן משוער למימושה הוא 20 שנים. להלן חלק מתשריט התכנית עם איתור החלקה:



22. **תכנית 0412890-405, תכנית מתאר מקומית כוללת כפר סבא כס/2035 פורסמה להפקדה בי.פ. 7441 מיום 06.02.2017 -** זוהי תכנית מתאר כוללת לעיר כפר סבא, המהווה ומשקפת את החזון והעתיד התכנוני העירוני לעיר כפר סבא.

הוראות התכנית עבור מבנים ומוסדות ציבור קובעות:

שטחי בנייה מירביים: שטחי הבנייה יהיו ביחס רח"ק של 3.0. הועדה רשאית לקבוע יחס רח"ק גדול או קטן יותר, אם שוכנעה כי הדבר נדרש לתפקוד נאות של המתחם הציבורי ובתנאי שלא יחרוג מיחס הרח"ק המרבי במרקם הסובב.

גובה: מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית המוסיפה עד 2 קומות נוספות על הקומות המותרות למבני הציבור ובכל מקרה לא יעלה מספר הקומות על 6 קומות או על 2 קומות יותר מגובה הבנייה המותרת בסביבת המגרש למבנה הציבור, על פי הנמוך מבין השניים, בין אם קיים או חדש.

ג. טעמי ההתנגדות

1.ג. דחיה על הסף- הבקשה להיתר מושא ההחלטה פגומה ואיננה עומדת בתנאי החוק

23. סעיפים 44 (ב) ו-45 (ג) לחוק התכנון והבנייה קובעים כי מזכיר מוסד התכנון ישלח לחברי הועדה את סדר יום הועדה וכן את החומרים הנלווים לדיון שבעה ימים לפחות לפני מועד הדיון.

24. סעיף 33(א) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) קובעות כי כל בקשה להיתר תכלול קובץ תכנית ראשית כמפורט בתוספת הראשונה. בתוספת הראשונה נקבע פירוטו של קובץ התכנית הראשית והוא כולל לכל תכנית תנוחה, נספח העמדה ותכנית פיתוח. כל אחד מאלה מכיל פרטים נדרשים רבים לתיאור והבנת הבינוי המוצע בפרויקט.

25. חברי הועדה המקומית קיבלו בנוסף לסדר היום "תכנית הגשה" לפרויקט. תכנית ההגשה כללה נספח העמדה בלבד ותו לא.

תכנית הגשה שהוגשה לוועדה המקומית מצורפת לערר זה כנספח ג'.

בבקשה להיתר נשמטו פרטים בסיסיים ומהותיים אשר בלעדיהם לא ניתן היה בכלל לקבל החלטה, קרי, לא הוצגו בפני הוועדה המקומית תכניות הבינוי המוצע, חתכים, חזיתות ועוד ועוד.

26. אשר על כן, קבלת ההחלטה נתקבלה ללא מסד נתונים ראוי וחמור מכך, ללא החומרים הדרושים בעת הגשת בקשה להיתר. חברי הוועדה המקומית נאלצו לקבל החלטה בהיעדר תכנית הבינוי שלא עמדה לנגד עיניהם- דבר ההופך את ההחלטה לבטלה מדעיקרא.

ג.2. דחיה על הסף- ההחלטה לאשר את הבקשה להיתר סותרת את התכנית הכוללנית

27. הבקשה להיתר היא לבינוי של 540% ביחד למגרש עליו הבינוי המבוקש ולגובה של 11-12 קומות. זהו בינוי בעצימות גבוהה, אשר חורג במפגיע מהוראות התכנית הכוללנית הקובעות בינוי מקסימלי של 6 קומות ורח"ק מקסימלי של 3.

28. והרי, שזו סטייה משמעותית לתכנית כוללנית אשר עברה כברת דרך תכנונית משמעותית וקיבלה תוקף של הפקדה אצל הוועדה המחוזית המצויה בהיררכיה התכנונית במדרג גבוה מזה של הוועדה המקומית שקיבלה את ההחלטה.

29. זאת ועוד: סעיף 97 לחוק התכנון והבנייה קובע כי לא ניתן לתת היתר בנייה הסותר תכנית מופקדת על ידי הוועדה המחוזית, אלא אם התקבל אישור על ידי ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית, ולאחר פרסום להתנגדויות לפי סעיף 149. מובן כי במקרה דנן לא התקיים לא זה ולא זה.

30. לדידו של היזם, די בהוראות תכנית מתארית, המעניקות לוועדה המקומית סמכות אינסופית (!!!) לאשר זכויות בנייה למבני ציבור בכדי לאשר הקמת פרויקט אדיר ממדים זה, שכלל אינו עוסק בציבור ומיועד אך ורק להשאת רווחים יזמיים.

31. כאמור לעיל, התכנית ממנה ינקה הבקשה להיתר את זכויות הבניה היא תכנית זו אשר התאשרה לפני כ-50 שנים, הרבה לפני אישורן של "תכליות ציבוריות" בעלות קיבולת בנייה עצומה כגון: מעונות סטודנטים או דיור בהישג יד כפי שמקובל כיום. קל וחומר, כשתכנית שכזו מאפשרת בניית 20% שטחי מסחר או שטחים נלווים מבלי להידרש למצב התכנוני כיום. רוצה לומר, "לא לכך התכוון המתכנן" עורך התכנית המקורית כאשר לנגד עיניו כאשר קבע הוראה זו לפני שנות דור.

32. אשר על כן, על ועדת הערר הנכבדה להורות לבטל את ההחלטה על הסף ועל אתר, בהיותה מבוססת על תכנית אשר אינה רלוונטית למציאות בת ימינו ומשום שהיא החלטה בלתי חוקית ובלתי סבירה בצורה קיצונית, לא כל שכן, כאשר היא סוטה בצורה קרדינלית מהתכנית הכוללנית לעיר שאינה מאפשרת במקום נפחי בניה כמבוקש.

ג.3. על הוועדה המקומית להורות ליזם לערוך תכנית ולערוך שיתוף ציבור

33. עצם הגשת בקשה להיתר זו ב"מסלול ירוק", תוך ויתור על הליך תכנוני, כמתחייב בחוק, מהווה פגיעה משמעותית בתושבי האזור, בתושבי העיר ונעשתה באי סבירות קיצונית מצד הוועדה המקומית.

34. כאמור, לדידו של היזם, הפרויקט שבנדון תואם את התכניות החלות במקום. עקב התאמה זו, ניתן היה לצאת להליך של היתר ללא הקלות וללא פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה. דא עקא, שההיפך הוא

הנכון והדבר המתבקש ביותר הוא לערוך תכנית סדורה ומבוקרת הקובעת הוראות בניה לקרקע, הואיל בסביבה הקרובה מבני מגורים רבים ותושבים אשר עשויים להיפגע מהשלכות הפרויקט.

35. יעלה על הדעת שהיקפי בינוי שאושרו במסגרת ההחלטה יתקבלו תוך עקיפת ההליך התכנוני המבוקר, קרי תכנית מפורטת?! היעלה על הדעת שנמנעה מהציבור זכותו להשמיע את קולו ביחס לפרויקט והשלכותיו האפשריות.

36. ברי כי מדובר באבסורד הזועק לשמיים שלפיו תושבי העיר אמורים "לספוג" בינוי אינסופי, בהתבסס על תכניות היסטוריות שאינן רלוונטיות עוד וההוראות האמורפיות הקבועות בו.

37. ולראייה: למרות האימפקט שהפרויקט יצר ברחבי העיר, לא הוגשו התנגדויות לבקשה להיתר זו משום ש"הרואה עצמו נפגע" ממנה אינו יכול להגיש ערר לוועדה נכבדה זו, מאחר ולא הגיש התנגדות. בכך למעשה- הציבור הודר מכל ההליך התכנוני ונמנעה ממנו היכולת להגיש התנגדות, ערר ולבסוף אף פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה – כל זאת משום שהיזם "עקף" את ההליך התכנוני והגיש בקשה להיתר עוקפת תכנית מפורטת.

38. כללו של דבר: היזם נמנע מלפעול בדרך החוקית המתחייבת בנסיבות העניין, קרי: עריכת תכנית מפורטת כדין ליצירת מסגרת נורמטיבית חוקית להקמת מעונות סטודנטים ומרכז מסחרי. קידום הפרויקט במסגרת של בקשה להיתר הינו זילות בהליכי התכנון המבוקרים, הכוללים עריכת תכנית, הגשתה לגופי התכנון, פרסומה והבאתה לידיעת הציבור, מתן אפשרות להגשת התנגדויות וכן לפיצוי בעת הצורך. על הוועדה להורות ליזם לפעול בדרך הנורמטיבית והיא הכנת תכנית בניין עיר סדורה.

ג.4. יש להורות על עריכת תכנית לשם בחינת השלכות תחבורתיות וסביבתיות

39. המתנגדים סבורים אפוא, כי היה על היזם לערוך תכנית מפורטת הכוללת בדיקות שונות לבחינת השפעות הפרויקט על סביבתו הקרובה בפרט והאזורית בכלל. בפרויקט זה מדובר על תוספת של כ-900 תושבים בוגרים ואלפי מ"ר למסחר ומרפאות אשר ייצרו תנועה ערה בסביבת הפרויקט, הממילא "פקוקה" וצרה מלהכיל **כבר היום**.

40. יובהר לוועדה הנכבדה, כי כבר כיום סביבת הפרויקט עמוסה בתנועת מכוניות ערה ובאזור מתוכננות תכניות פינוי בינוי אשר יחריפו את מצוקת החניה ויחריפו את העומס ביציאות מן העיר לכיוון מחלף "תל חי" לכביש 531..

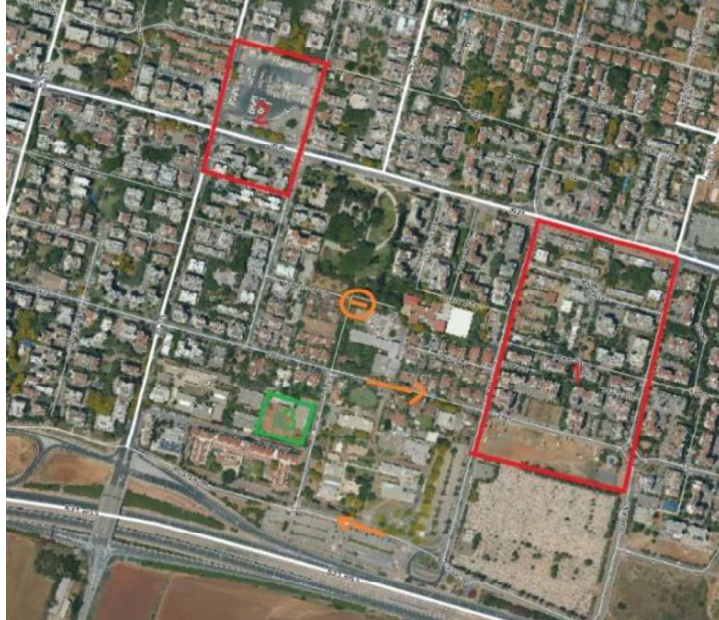
41. להלן תכניות נוספות אשר מאושרות ומקודמות בסביבת הפרויקט:

תכנית תקומה - תכנית מספר 405-0209585 (כס/1/447 – "התחדשות עירונית - מתחם תקומה") ותכנית 405-0602268 (כס/מק/1/447א - איחוד וחלוקה - מתחם תקומה) אושרו בשנים 2017 ו-2020. זוהי תכנית פינוי בינוי לשכונה ותיקה בדרום מזרח העיר, **המוסיפות כ-770 יח"ד** וניתן להוציא מכוחן היתרי בנייה בכל עת. התכנית נמצאת כ-300 מ' מהפרויקט. יזם הפרויקט בהליכי היתר מתקדמים.

תכנית "מתחם התפוז" – תכנית פינוי בינוי הכוללת תוספת של כ-650 יח"ד ברחוב ויצמן. נידונה לאישור לקידום תכנון בוועדה המקומית ותידון בפני הוועדה המחוזית. גם היא מצויה כ-350 מ' מהפרויקט.

התכניות מסומנות במפה במספרים 1 ו-2, הפרויקט מסומן בירוק ובכתום הסדרי התנועה הסובבים את הפרויקט.

תכניות ההתחדשות הבניינית ותכנית לב העיר המצויות במרכז העיר צפויות להוסיף כ-8,000 יח"ד.



42. לאור האמור, לא ייתכן כי הוועדה המקומית תאשר פרויקט זה, הכולל כ-450 יח"ד וכ-900 תושבים, מבלי שתיבחן ההשפעה התחבורתית על הסביבה ובפרט בהינתן תוספת צפויה של כ-1,400 יח"ד בסביבה המיידית ועוד אלפי יח"ד נוספות באזור.

43. על פי הפסיקה – הרי שזה חובתה של רשות מנהלית בכלל, ושל הוועדה המקומית בפרט, להביא בחשבון נתונים אלה לפני קבלת החלטה.

44. ראה בג"צ 8467/10 זיק דינור בע"מ נ' שר התעשייה, המסחר והתעסוקה, [פורסם בנבו] (29.11.11) וכלשון כב' השופט פוגלמן:

"כלל ידוע הוא כי כל החלטה של רשות מינהלית חייבת להתבסס על הליך יסודי ומקיף הכולל איסוף התשתית הראייתית הרלוונטית להחלטה; בחינתם ועיבודם של הנתונים שנאספו; וסיכום ההחלטה המנומקת (ראו: בג"ץ 297/82 ברגר נ' שר הפנים, פ"ד לו; (1983) 29, 50-48 (3) דפנה ברק-ארז משפט מינהלי) (2011) 270-269 להלן: ברק-ארז. (ההקפדה על הליך מינהלי תקין נועדה להבטיח שהחלטת הרשות תתקבל על יסוד כלל הנתונים הרלוונטיים ולאחר בחינה מעמיקה של כל השיקולים השונים. ביצוע תקין של הליך קבלת החלטה מגדיל את הסיכוי שהחלטה תהיה ראויה גם לגופה (ראו: בג"ץ 1027/04 פורום הערים העצמאיות נ' מועצת מקרקעי ישראל, פסקה 35 לפסק-דין של השופטת ע' ארבל) (פורסם בנבו) (9.6.2011) [להלן: עניין פורום הערים. (שלב איסוף התשתית הראייתית הרלוונטית נבחן בעיקרו על-פי אמות מידה של סבירות (ראו: בג"ץ 987/94 יורונט קווי זהב (1992) בע"מ נ' שרת התקשורת, פ"ד מח. (1994) 412, 426-423 (5) כמו-כן, בחינת המידע הרלוונטי צריכה להיות עניינית, הוגנת ושיטתית. בכלל זה, נדרשת הרשות ליתן דעתה גם לראיות שאינן משתלבות עם עמדתה הראשונית ולהשלכות שעשויות להיות להחלטה על הגורמים הרלוונטיים (ראו: בג"ץ 3379/03 מוסטקי נ' פרקליטות המדינה, פ"ד נח) (2004) 865, 899 (3) להלן: עניין מוסטקי; (בג"ץ

7120/07 אסיף ינוב גידולים בע"מ נ' מועצת הרבנות הראשית לישראל, פסקה כ"ו לפסק-דינו של השופט א' רובינשטיין) פורסם בנבו (23.10.07).

45. מושכלות יסוד בהליכי תכנון, בדומה לכל הליך שבו רשות מרשויות המדינה צד בו, כי בטרם קבלת החלטה, על הרשות לבצע הליך איסוף יסודי ומקיף של כל התשתית הרלוונטית, תוך בחינה, עיבוד הנתונים על מנת לקבל החלטה מנומקת על פיהם.

46. ובהליכי תכנון גם עע"מ 1975/01 הוועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל נ' רובינשטיין, פ"ד נו(6) 638, 647 (2002), שם כב' הנשיאה ביניש (בתוארה אז) קובעת כי:

"רשויות התכנון – כמו כל רשות מינהלית אחרת – חייבות להפעיל את סמכויותיהן על סמך תשתית עובדתית מבוססת ובדוקה (השוו: בג"ץ 3975/95 קניאל נ' ממשלת ישראל [פורסם בנבו] [4], בעמ' 493; בג"ץ 987/94 יורונט קווי זהב (1992) בע"מ נ' שרת התקשורת [פורסם בנבו] [5], בעמ' 426-423)".

47. והנה, המדובר במסלול עוקף תכנון מפורט אשר נקט היזם והוועדה המקומית אישרה שלא כדין, אשר בו לא נבחנה התשתית הרלוונטית לקבלת ההחלטה- דבר שאין לקבלו.

48. יתר על כן, תקן החנייה אשר מתוכנן לפרויקט צפוי לגרום גם הוא להכבדה משמעותית על החניות האזוריות. תקן התחבורה נעשה ביחס של חנייה לכל 20 מיטות ובהתבסס על תחנת רכבת ישראל הממוקמת כ-300 מ' מהפרויקט. בשנים 2020-2022 קו הרכבת היה סגור למשך יותר משנה וחצי, וסבל מהשבטות ארוכות וסגירות בלתי מתוכננות. נזכור כי תקן חנייה זה, הנקבע באשר למעונות סטודנטים מניח כי המעונות קרובים למוסד האקדמי, ומייתרים את הצורך באחזקת רכב פרטי.

49. בהוראות התיקון לתקן החנייה הארצי משנת 2016 נכתב:

"4.7 הפחתת מספר מקומות חניה עבור מעונות סטודנטים ובתי אבות/דיור מוגן:

4.7.1. בתקנה 1א(ב) לתקנות החניה, נקבע כי ניתן להקטין את מספר מקומות החניה לשימושים של מעונות סטודנטים ובתי אבות/דיור מוגן, אף מתחת למספר הנמוך בטווח.

4.7.2. גמישות זו נועדה לתת מענה לצרכי החניה של מעונות סטודנטים ובתי אבות/דיור מוגן מבלי להעמיס יתר על המידה בעלויות הקמה והתחזוקה.

4.7.4. בעת השימוש בגמישות זו, יש להתחשב בהשפעת הפחתת מקומות החניה בפרויקט על סביבתו הקרובה, כגון היצע החניה בסביבה ביחס לביקוש קיים, השלכות ביקוש חניה של דיירי הפרויקט על היצע החניה הציבורית בסביבה, ומקומות החניה הנדרשים לעובדי המקום/המוסד."

50. כשאלה פני הדברים וההחלטה נתקבלה בהיעדר תכנון סדור ובהיעדר בדיקת היתכנות תחבורתית- הרי ברור כי הוראות סעיף 4.7.4, אשר עניינם בדיקת השפעת הפחתת מקומות החנייה על הסביבה הקרובה - לא נערכה כלל וכלל. בכך, תושבי האזור יפגעו בצורה אנושה ביותר, בהינתן תקן חנייה של 1:20 מיטות, ובהינתן כי כפר סבא איננה עיר אוניברסיטאית. לא קיים מוסד אקדמי בתחומה, המוסד הקרוב ביותר הוא בית ברל, אשר ההגעה אליו בתחבורה ציבורית ממיקום הפרויקט סבוכה ואיננה יעילה.

51. הנה כי כן וההחלטה אפוא פגומה מיסודה. מחד גיסא, היזם קידם פרויקט ללא הכנת תכנית כמתחייב, ומאידך גיסא הוא מעוניין להשתמש בתקן חנייה ללא בדיקת השפעה הנעשית בבדיקת היתכנות תחבורתית

אשר כאמור לא נערכה במחטף התכנוני דין.

52. בענייננו, לא נבחנו ההשפעות הסביבתיות של הפרויקט ובכללותן מפגעי רעש על הסביבה, מפגעי ריח ועוד.
53. יצוין כי זהו אחד השטחים הפנויים האחרונים לצרכי ציבור במרכז העיר. כפי שציינו לעיל, במרכז העיר צפויה תוספת של עשרות אלפי יח"ד בשנים הבאות, ואיתן נדרשת היערכות למסגרת שטחי ציבור שתהווה מענה ראוי לתוספת התושבים.
54. נכון ליום זה, לא קיימת פרוגרמה מלאה צופה פני עתיד לצרכי ציבור בעיר בכלל, ובמרכזה בפרט. לא ברור לנו **מיצד ניתן לאשר שימוש פרטי זה למטרות מגורים טרם הכנת פרוגרמה לצרכי ציבור** אשר תניח את הדעת ותוכיח, כמתבקש על פי דין, כי שטח זה אינו נחוץ למטרות אחרות ובסיסיות לדוגמא: לצרכי חינוך, תרבות וספורט.
55. בהיעדר עריכת תכנית, נמנע "התכנון הכולל" שהפסיקה הכירה בו כמיטבי, נמנעה בכך הכנת פרוגרמה לצרכי ציבור אשר תבחן את הצרכים הציבוריים באזור ונמנעה עריכת בה"ת, בנקודה אסטרטגית- תחבורתית זו- וזאת לפני שנתקבלה ההחלטה..
56. לדעת הח"מ קרקע זו הינה חלק ממאגרי הרשות אשר נשמרו לעת הגידול והצורך עם גידול האוכלוסייה. המגרש עליו מבוקש הבינוי מהווה 40% משטח המגרש ומשך שנים ארוכות היה מיותר, ככל הנראה בידיעה כי הוא עתיד להיות מופקע בדומה לחלקות רבות במרכז העיר אשר רחובות, שבילים ומגרשי ציבור שונים נרכשו על ידי הרשות דרך הפקעות לאורך השנים.

5.ג. תכליתה האמיתית של הבקשה להיתר

57. פרויקט זה מתהדר באצטלה של צורך ציבורי, ובפרט בתרומתו לאוכלוסיית הסטודנטים אשר ידם אינה משגת דירה. דא עקא, בישיבת מליאת התכנון והבנייה שנערכה בחודש דצמבר 2021, הציג יזם התכנית מחירון להשוואה של עד 2,500 ₪ למיטה לחודש בסביבה, בהתאם למפרט וגיל המעונות. ברי כי מדובר בפרויקט מסחרי לכל דבר ועניין.
58. שטחי המסחר והמרפאות גם הם שטחים למטרות רווח, והפרויקט בכללותו הינו פרויקט מסחרי גרידא, וזאת תוך שימוש בהיעדר תכנית מפורטות בתוקף - המעניקה זכויות בניה עדכניות ובהסתמך על פרשנות תב"ע היסטורית אשר לוקה באי סבירות קיצוני.
59. יצוין, כי לא ברור כלל הצורך במרפאות במיקום זה. ביום 21.6.22 פורסמה טיוטת תקנות בריאות העם (אמות מידה לאישור הקמה למרפאות) להערות הציבור. כידוע, רק משרד הבריאות רשאי לאשר הקמת מרפאה וזאת לפי התקנות משנת 2017, אך קופות החולים מוחרגות מנוהל זה. בטיטה זו אף קופות החולים נדרשות לאישור הקמת מרפאות. טיוטה זו יצאה עקב ריבוי מקרים של תכנון יתר של שטחי מרפאות אשר נותרות ללא איוש ומובילות לשימושים חורגים או בקשות לשינוי ייעוד.
60. ברי כי אישור הקמת מרפאות בשטח 1,000 מ"ר בפרויקט זה קובע מסמרות לשימושים המותרים בו, כאשר טרם התקבל אישור הקמת המרפאות. בהיעדר אישור זה "המרפאות" ישמשו "בלית ברירה" למסחר או משרדים, כך שיעודו המסחרי של הפרויקט אף גדל – דבר שאין לקבל.
61. בית המשפט העליון כבר פסק ב- ע"א 482/99 בלפוריה, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ

ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה - יזרעאלים, פ"ד נו (1) 895, בעמ' 909 :

"בחינת שאלת סוג השימוש במבנה שביחס אליו מבוקש היתר בנייה, בטרם מתן ההיתר, מהווה חלק מהותי מתפקידה של הוועדה המקומית. אם הוועדה תיאלץ לבחון את שאלת השימוש רק בדיעבד, לאחר סיום הבנייה, היא עלולה לעמוד בפני עובדות מוגמרות ואף בפני הסתמכות של צדדים שלישיים".

62. הח"מ ביקשו לברר הנושא בישיבת מליאת התכנון והבנייה ונענו כי "אין מה לדאוג, יהיה אישור."

63. ועדת הערר הינה בעלת הסמכות ועליה מוטלת החובה, לדחות בקשה להיתר אשר אינה תואמת את כוונתו האמתיות של מבקש ההיתר, כבענייננו.

64. בהקשר זה נקבע ב- ערר (י-ס) 76/06 בר-און רוני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מטה יהודה ואח' (החלטה מיום 8.4.2008) -

"מוסדות התכנון רשאים לראות גם מעבר למבוקש בבקשה להיתר, ובשעה שקיים חשד כי הבקשה להיתר תנוצל לרעה, רשאים מוסדות התכנון לסרב לבקשה אף שזו תואמת את התוכנית, ראה למשל ערר (מרכז) 251/06 ספיר נ. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה וכן ראה ערר (ירושלים) 142/07 תרצה ואסתר פרנקל נ. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, בו קבעה הוועדה, כדלקמן:

'נציין, כי באופן כללי קיימת סמכות למשיבה 1, ובוודאי לוועדת הערר, לבחון את התכלית האמיתית של הבקשה להיתר אף שזו מסווה באמירה ו/או בהצהרה אחרת, ובמקרה שהמטרה האמיתית של ההיתר אינה עומדת בקנה אחד עם התכנון החל במקום, לפסול בקשה שכזו להיתר. "

65. לאור האמור, תתבקש ועדת הערר הנכבדה שלא לאפשר לזים להקים את הפרויקט דנו, בדרך של הגשת בקשה להיתר פגומה ומטעה, במסלול עוקף תכנון מפורט- שלא כדין.

66. כמו כן, עולה חשש ממשי שהמבנה הבלתי חוקי שיוקם יהווה מטרד סביבתי ותחבורתי ואף יפגע בציבור והכל שלא כדין כפי שפורט לעיל.

ג.6. פגיעה בקופה הציבורית ובצדק החלוקתי

67. חוק התכנון והבניה קובע כי המתעשר על ידי פעולה תכנונית, בין אם על ידי אישור תכנית ובין אם על ידי קבלת הקלה בעת הוצאת היתר או שימוש חורג, יחלוק בעושר אשר נוצר לו בשיעור של 50% על ידי תשלום היטל השבחה.

68. בהיעדר עריכת תכנית כמתבקש, ובהיעדר הקלות לא ברור כיצד הרשות תיגבה היטלי השבחה על הפרויקט. אי גביית היטלי השבחה פוגעים ביכולת הרשות המקומית לפתח את סביבת הפרויקט ולקדם את צרכי התושבים הנוספים.

69. בעת ישיבת מליאת התכנון והבנייה נטען על ידי שמאי הוועדה המקומית כי ניתן להחיל את הלכת "אליק רון" על הפרויקט ולכן נוכל להגיע לגבייה משמעותית של היטלי השבחה. ברי כי גישה זו איננה ודאית, ותגרור את הרשות למסע ייסורים מפרך מול ערכאות שונות בניסיון לגבות היטלים אלו, וכפועל יוצא לפגוע בקופה הציבורית עליה אמונה הרשות ומי שייצאו נפסדים הם התושבים אשר כספי ציבור יושקעו בהליכים אלו.

78 . הפרויקט לוקה בהיעדר בדיקות מהותיות בנושאי תחבורה, סביבה וצרכי ציבור, וצפוי להכביד בפרט על מצב התחבורה המתגבר באזור זה.

79 . אשר על כן, מבוקש מועדת הערר הנכבדה להורות על ביטול החלטה ולהורות על עריכת תכנית במקרקעין.


פּינחס כּוּהַן
פּינחס כּוּהַן
מתכנן ערים ואזורים


הדור לביא
הדר לביא
ראש סיעת "כפר סבא מתקדמת"


יעל סער
יעל סער
שמאית מקרקעין

חברי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא

בעניין:

העוררים: 1. הדר לביא

2. יעל סער

3. פינחס כהנא

חברי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא
טל': 054-6815778, כתובת הגליל 34, כפר-סבא

- נגד -

המשיבות: 1. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא

ע"י ב"כ משרד הררי, טויסטר ושות' –
עוה"ד בתיה בראף (מליכזון) ו/או גילי שמואלי ואח'
כולס ממגדל ב.ס.ר. 1, דרך בן גוריון 2, רמת גן 52573
טל': 03-7553800; פקס: 03-7553801

2. קבוצת ברדוגו ליאור בע"מ

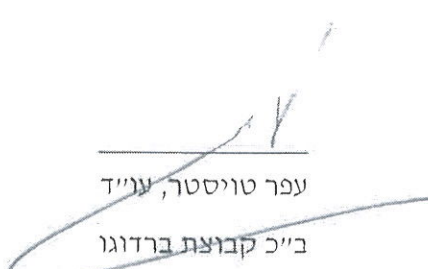
על ידי עוה"ד עפר טויסטר, עורכי דין
דרך בגין מנתם 150 תל אביב 6492105
טל': 03-5228445; פקס': 03-5228446

הודעה ובקשה מטעם המשיבות

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא (להלן: "הוועדה המקומית" ו/או "המשיבה 1") ומבקשת
ההיתר, קבוצת ברדוגו ליאור בע"מ (להלן: "מבקשת ההיתר" ו/או "המשיבה 2") מתכבדות לפנות ועדת
הערר הנכבדה בבקשה והודעה מוסכמת מטעמן, כדלקמן:-

1. ענייננו בערר מטעם חברי ועדה מקומית לתכנון ולבניה, מכח סעיף 12ב לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
(להלן: "החוק") על החלטת ועדה מקומית מיום 22.6.22, לאשר פרויקט מעונות סטודנטים עם שטח מסחר
נלווה, זאת כמפורט בהחלטת הוועדה המקומית.
2. ייאמר מיד, כי הוועדה המקומית סבורה שמדובר בהליך רישוי אשר נוהל כדין, וכן בהחלטה חוקית, סבירה
וראויה של הוועדה המקומית, תוך ראייה ושקילה של אינטרס ציבורי רב מעלה להקמת מעונות סטודנטים
בעיר כפר-סבא מוקדם ככל האפשר.
3. ואולם, לאחר קריאת הערר וטענות העוררים, שהינם כזכור חברי ועדה מקומית, סבורה הוועדה המקומית,
למען הזהירות, מתוך שיקולים של ודאות, חסכון ומניעת מחלוקות מיותרות לטובת השגת מטרה ציבורית
משמעותית, כי יש וניתן לקיים הליך שיתוף ציבור שיאפשר לוועדה המקומית לדון בהתנגדויות, ככל
שתוגשנה, על ידי מי שרואה עצמו נפגע מהבקשה להיתר בניה.
4. המשיבות יטענו כי מכיוון שהוגש ערר על החלטת הוועדה המקומית, ראוי כי הליך, כאמור, יינקט באישורה
של ועדת הערר הנכבדה, זאת בין היתר, הואיל ו ולתוצאותיו של הליך, ככל שינקט, עשויה להיות השפעה על
ההליך מושא הערר.

5. אשר על כן, כבוד ועדת הערר מתבקשת לאשר קיומו של הליך לשיתוף ציבור ביחס לבקשה להיתר, ובהתאם, ליתן הנחיות להמשך ניהול הערר ככל שיהיה בו צורך.



עפר טויסטר, עו"ד
ב"כ קבוצת ברדוגו



בתיה בראף מליכזון, עו"ד
ב"כ הוועדה המקומית

בעניין:

העוררים:

1. הדר לביא

2. יעל סער

3. פינחס כהנא

חברי הועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפר סבא

טל': 054-6815778, כתובת הגליל 34, כפר סבא

- נגד -

המשיבות:

1. הועדה המקומית לתכנון ובנייה כפר סבא

ע"י ב"כ משרד הררי, טויסטר ושות' –

עוה"ד בתיה בראף (מליכזון) ו/או גילי שמואלי ואח'

כולם ממגדל ב.ס.ר 1, דרך בן גוריון 2, רמת גן 52573

טל': 03-7553800 ; פקס: 03-7553801

2. קבוצת ברדוגו ליאור בע"מ

על ידי עוה"ד עפר טויסטר, עורכי דין

דרך בגין מנחם 150 תל אביב 6492105

טל': 03-5228445 ; פקס: 03-5228446

מענה מטעם העוררים להחלטת ועדת הערר מיום 31.7.2022

בהתאם להחלטת ועדת הערר הנכבדה מיום 31.7.2022, העוררים מתכבדים להגיב כדלקמן:

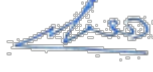
1. ביסוד הערר, ביטול החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפר סבא ובקשה להורות על עריכת תכנית מפורטת בהליך תכנוני סדור ומבוקר, זאת בשל ההשפעות התחבורתיות, הכלכליות והחברתיות אשר לא נבדקו במסגרת ההחלטה לאשר את הבקשה להיות, אשר הוגשה אף בחוסר סמכות ובסתירה לתכנית המתאר המופקדת.
2. והנה – מבלי שהוגשה תשובה לערר מטעם המשיבות- הוגשה על ידן הבקשה דנן אשר מדברת בעד עצמה וברי **כי דין הערר להתקבל** (כפי שסברה ועדת הערר הנכבדה בעצמה).
3. זאת ועוד, לא מחוויר לעוררים מהו הבסיס החוקי לבקשת המשיבות, כאשר הליך "שיתוף ציבור" איננו הליך סטטוטורי ואין לקיומו שום משמעות חוקית ו/או פרוצדורלית בהליך זה.
4. הואיל ועמדת העוררים היתה ועודנה כי לא ניתן לקדם את הפרויקט ללא תכנית שתגדיר את סל הזכויות לבינוי המוצע וכי לא ניתן לקדם הפרויקט כאשר הוא עומד בסתירה לתכנית הכוללת המופקדת – מבוקש אפוא כי ועדת הערר הנכבדה תורה למשיבות לערוך תכנית מפורטת כמתבקש, כאשר במסגרת הפקדת התכנית ממילא יתקיים הליך "שיתוף ציבור" **אמיתי** - שהוא הליך התנגדויות סטטוטורי הקבוע בס' 100-101 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.
5. בעניין זה נזכיר כי הליך ההתנגדויות לתכנית מאפשר:

"לחדד ולגבש, בדרך של יצירת 'סכסוך' (lis) בין גורמים מעוניינים שונים, את עיקר הבעייתיות, באופן שהגוף המחליט יוכל לראות את הבעיה על השלכותיה השונות ובכך, להגיע להחלטה ראויה ומאוזנת" (דברי כבוד השופט ברק בע"פ ע"פ 768/80 ש' שפירא ושות', חברה קבלנית בע"מ נ' מדינת ישראל, פ"ד לו(1) 337, 364, בעמוד 364).

6. אשר על כן, ועדת הערר הנכבדה מתבקשת לקבל את הערר ולהורות על ביטול ההיתר וקידום הפרויקט באמצעות תכנית מפורטת אשר תקבע סל זכויות ותאפשר הליך תכנוני מבוקר.



פינחס כהנא
מתכנן ערים ואזורים



הדר לביא
ראש סיעת "כפר סבא מתקדמת"



יעל סער
שמאית מקרקעין

חברי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא

בענין:

נתקבל ב1.8.22

העוררים:

1. הדר לביא

2. יעל סער

3. פינחס כהנא

חברי הועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפר סבא

טל': 054-6815778, כתובת הגליל 34, כפר סבא

- נגד -

המשיבות:

1. הועדה המקומית לתכנון ובנייה כפר סבא

ע"י ב"כ משרד הררי, טויסטר ושות' –

עוה"ד בתיה בראף (מליכזון) ו/או גילי שמואלי ואח'

כולם ממגדל ב.ס.ר 1, דרך בן גוריון 2, רמת גן 52573

טל': 03-7553800 ; פקס: 03-7553801

2. קבוצת ברדוגו ליאור בע"מ

על ידי עוה"ד עפר טויסטר, עורכי דין

דרך בגין מנחם 150 תל אביב 6492105

טל': 03-5228445 ; פקס: 03-5228446

מענה מטעם העוררים להחלטת ועדת הערר מיום 31.7.2022

בהתאם להחלטת ועדת הערר הנכבדה מיום 31.7.2022, העוררים מתכבדים להגיב כדלקמן:

1. ביסוד הערר, ביטול החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפר סבא ובקשה להורות על עריכת תכנית מפורטת בהליך תכנוני סדור ומבוקר, זאת בשל ההשפעות התחבורתיות, הכלכליות והחברתיות אשר לא נבדקו במסגרת ההחלטה לאשר את הבקשה להיתר, אשר הוגשה אף בחוסר סמכות ובסתירה לתכנית המתאר המופקדת.

ידן הבקשה דנן אשר מדברת בעד עצמה (צמח).
יבות, כאשר הליך "שיתוף ציבור" איננו רלית בהליך זה.
יקט ללא תכנית שתגדיר את סל הזכויות וסתירה לתכנית הכוללנית המופקדת – נית מפורטת כמתבקש, כאשר במסגרת והוא הליך התנגדויות סטטוטורי הקבוע

החלטה
משאין עוד חולק בין הצדדים, כי היעדרות לבקשת המשיבה 2 להיתר בניה במקרקעין, מחייבת קודם הינתנה "הליך שיתוף ציבור" (ראו: סעיף 3 להודעה ולבקשה מיום 31.7.2022), וכזה לא בוצע, ממילא דינו של הערר להתקבל והחלטת כבוד הוועדה המקומית הניצבת במרכזו - להתבטל, וכך נקבע בזאת. ההליך יוחזר אפוא אל כבוד הוועדה המקומית אשר תתבקש לשקול, כמיטב כוחה והבנתה, את המסגרת הסטטוטורית המתאימה לביצוע הליך השיתוף האמור (לרבות כנטען על ידי העוררים, באמצעות עריכת תכנית), ולאחר מכן להכריע בהתאם, פעם נוספת ובצורה מנומקת בבקשה להיתר. בהדבק אחרון זה יוסף, כי בין יתר שיקוליה תוכל כבוד הוועדה המקומית להביא כדי חשבון את הבינוי המוצע בבקשה להיתר, את היקפו, את השימושים אשר נתבקשו בקרקע, את מאפייני הסביבה, וכל כיוצא באלו פרמטרים חשובים אשר עשויים להשפיע על התוצאה (ראו למשל, מהעת האחרונה: עת"מ 44348-12-21 ירושלים שקופה - שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר) נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ירושלים ואח' (פורסם בנבו, [23.3.2022]). יודגש כי לעת עתה טענות הצדדים שמורות, ועל החלטתה הנוספת של כבוד הוועדה המקומית זכות ערר על פי דין. אין צו להוצאות.

איל תיאודור שרון, ע"ד
יו"ר ועדת ערר
מחוז מרכז

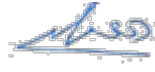
יום שני, ד' באב התשפ"ב (1.8.2022)

מעוניינים שונים, את עיקר עיה על השלכותיה השונות פט ברק בע"פ ע"פ 768/80 ש' לו(1) 337, 364, בעמוד 364).

6. אשר על כן, ועדת הערר הנכבדה מתבקשת לקבל את הערר ולהורות על ביטול ההיתר וקידום הפרויקט באמצעות תכנית מפורטת אשר תקבע סל זכויות ותאפשר הליך תכנוני מבוקר.



פינחס כהנא
מתכנן ערים ואזורים



הדר לביא
ראש סיעת "כפר סבא מתקדמת"



יעל סער
שמאית מקרקעין

חברי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא

מפגש שיתוף ציבור:

תוכנית מעונות סטודנטים

19:00, ZOOM, 21/08/22

1. משתתפים

עיריית כפר סבא:

עליזה זיידלר גרנות – מהנדסת העיר
מיכל שרייבר גלבנדורף – אדריכלית העיר

חברה יזמית:

ליאור ברדוגו – מנכ"ל קבוצת ברדוגו
מירון לוי – אדריכל התוכנית, מירון לוי אדריכלים
דורין דרור – יועצת שיתוף ציבור, CR קשרי קהילה

תושבים:

28 תושבים.

2. רקע

בימים אלו מקודמת תוכנית להקמת מעונות סטודנטים בין רחוב גבורות לרחוב תל חי בעיר כפר סבא. התוכנית כוללת הקמת מבני מגורים, כ-500 יח"ד, שימושים ציבוריים כגון מעונות יום, שטחים ירוקים ושירותי מסחר נלווים.

3. הקדמה

מהנדסת העיר, עליזה זיידלר גרנות, פתחה בכך שהעירייה חושבת שהפרויקט מתאים לצרכי העיר כפי"ס. סיפרה שלפני כחודש הבקשה להיתר נידונה בוועדה המקומית ורוב חבריה סברו שיש לקדם את הפרויקט בשינויים, כגון הנמכת גובה המבנים, הקטנת המסחר בחצי כך שיהיה אך ורק לצרכי הסטודנטים, מתן עדיפות לתושבי העיר בהשכרת המעונות ועוד התניות וסייגים. הסבירה, שצריך עוד לטייב ולדייק אותו. חלק מהליך הדיוק הזה כולל את שיתוף הציבור הזה, על מנת לשמוע מה אומרים אנשים המתגוררים ליד הפרויקט או תושבים שגרים בעיר. את התובנות שיעלו מהשיח הזה נביא לידיעת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה במסגרת הדיון הנוסף שיתקיים בבקשה להיתר, חברה ישמעו את מה שנאמר, ישמעו את הצוות המקצועי ויקבלו החלטה מחודשת לגבי פרויקט זה.

4. הצגת התוכנית

אדריכל התוכנית, מירון לוי, הציג את פרטי ומאפייני התוכנית. הסביר שהתוכנית באה לפתור בעיית מגורים לצעירים בעיר. רוב מי שמגיעים למערכת ההשכלה הגבוהה עוזבים את העיר. כמו כן, יש עליה במחירי הדירה ויש עזיבה של משפחות צעירות וסטודנטים. יש בכפר סבא פוטנציאל של 27 אלף סטודנטים, כך עפ"י סקר של גיאוקרטוגרפיה.

מיקום המתחם הינו ליד תחנת הרכבת כפר סבא, ובין שני הכבישים הראשיים כביש 531 ורחוב וייצמן בעיר. מבחינה תחבורתית, המתחם ממוקם במרחק הליכה מתחנת הרכבת ומאוטובוסים המובילים למרכזים האקדמיים מכללת בית ברל, הבינתחומי הרצליה, שערי מדע ומשפט, המרכז האקדמי רופין, אוניברסיטת תל אביב, אוניברסיטת בר אילן ואוניברסיטת אריאל.

הפרויקט נמצא במתחם אולפנת "אמונה" של מרכז ישיבות בני עקיבא, ממנו לוקחים כ-6,600 מ"ר. אולם הספורט במתחם יועבר אל מעל חדר האוכל של האולפנה. תב"ע כס/1/1 מייעדת את השטח למבני ציבור עד 10 קומות. ניתן לבנות מעונות סטודנטים תחת ההגדרה של מבנה ציבור. הגשת התוכנית באמצעות בקשה להיתר מאפשרת שהמתחם יוכל לתת מענה לתושבי העיר תוך 3-4 שנים, במקום בהליך של תכנית שיארך כ 3 שנים וזאת בנוסף להליך הוצאת ההיתר הבנייה ובסה"כ לפחות 7 שנים מהיום.

המתחם עצמו שממוקם ליד בית גיל פז, מורכב מחמישה מבנים עם חצר פנימית. המתחם מציע שתי קומות של שירותים נלווים, מסחריים, ומעונות יום ומרכז קהילתי. כחלק משימושי המתחם, העירייה הטילה להקים מעונות יום ומרכז קהילתי שישרתו את צרכי השכונה. התפיסה הירוקה שלנו באה לידי ביטוי בחצר הירוקה הפנימית, בשימור עצים, הצללה ויצירת שטחים ירוקים בתוך הבניינים. לדרישת העירייה, נבצע הרחבה של רחוב גבורות.

למתחם יש חניון תת קרקעי שמטרתו לספק פתרון חניה מיינמלי בעיקר לאופנועים ואופניים ולמגיעים למקום. אין פה הגדלה של כמויות התנועה באופן מכוון. יש רחבת פריקה וטעינה לפינוי אשפה. יש מערכת פינוי אשפה פנאומטית לתוך מכולה סגורה, אין ריחות והשפעה של האשפה. בקומת הקרקע רואים חצר פנימית שתאפשר מפגש. בקומה הראשונה, הגלריה, רואים את מעונות היום והחצרות שלהם, את המועדון הקהילתי ושירותי מסחר. אלה הפוכים את הגלריה הזאת למקום דינאמי. הגגות הם שטחים ירוקים. בקומות המגורים הגבוהות ניתן לראות את הדירוג הפונה לכיוון בית גיל פז. מבחינת הפרוגרמה הראשונית של השירותים הנלווים, חשבנו שצריך לבנות כ-5,000 מ"ר של שירותים נלווים הכוללים מכון כושר וחוגים, מזנון ובתי קפה, מסעדות, מרפאה ועוד שירותים. הוועדה המקומית החליטה לצמצם את השטח ל-2,600 מ"ר (קומה 1 לטובת מסחר במקום 2).

5. דיון – התייחסויות, שאלות ותשובות

בנושא תפעול המעונות

ש: כיצד מגדירים מעונות סטודנטים. איזה אוניברסיטה מנהלת את המעונות. חוזה שנתי?
ת: חוק הגנת הסטודנט עוסק בשמירת איכות החיים של הסטודנטים. יידרש הסכם התקשרות בין המוסדות להשכלה גבוהה לבין המעונות.

ש: האם בחוזה יהיה כתוב שזה מיועד ללא רכבים? האם יש חברת ניהול שתהיה אחראית לוודא שזה רק סטודנטים וזוגות צעירים וללא רכבים?
ת: הבניין יהיה בחברת ניהול בבעלות אחודה, זה בהחלטת הוועדה המקומית. חברת הניהול מחויבת לפי הסכם, לסטודנטים בלבד לפי תעודות סטודנט. יש לפיקוח ובקרה על מעונות סטודנטים מנגנון מאוד ברור כחלק מהתנאים של ההיתר.
סטודנט ישלם כ-40-30 ש"ח לחודש עבור חברת הניהול. שכי"ד 900 ש"ח הוא המקובל כיום. נותנים העדפה לגידול הטבעי של העיר כפר סבא. כחלק ממדיניות ההיתר נקבע מי זכאי לקבל.

בנושא תוכניות קודמות

ש: עבדתם על תוכנית לדירור בהישג יד להשכרה, ולאחר שעלתה סוגיה חוקית שהעירייה תצטרך לנהל את זה, הופיעה תוכנית של מעונות סטודנטים.
ת: קבוצת ברדוגו היו מעוניינים לעשות מגורים בפרויקט הזה לפני שנתיים, הרשות המקומית התנגדה, הבאנו פרויקט לדירור להשכרה, מי שהכווין אותנו זו ועדת המשנה לתכנון ובניה, ביקשו שינוי לדירור לצעירים ולסטודנטים. בשנתיים הללו עברו שלוש מליאות, שתי ועדות תכנון ובניה. נפגשו עם כל חבר אופוזיציה וקואליציה שביקש, הוצגו להם הסקרים. היו זמינים לכל נציג ציבור להציג את המידע של התוכנית.

בנושא תרומה לעיר ולסטודנטים

ש: תושב ב"ש, פעיל חברתי. כיצד מעונות הסטודנטים הללו יתרמו לקהילה, יתרמו באופן ממשית לתושבי כפר סבא?
ת: תמיכת העירייה נובעת מהשארית הסטודנטים מכפר סבא בעיר והבאת סטודנטים נוספים. מה שיתרום לעיר, למסחר ולתרבות העירונית. מרפאות למשל הן לכלל הקהילה, לא רק לסטודנטים. תמהיל האוכלוסייה ותמהיל השימושים הפתוחים לציבור במתחם רק יתרמו לעיר.

ש: עוד לא סטודנט. חושב שמעונות סטודנטים בעיר סמוך לרכבת זו האופציה היחידה שלי ושל רוב הצעירים בעיר. לא מחפשים לעזוב את העיר אבל אין לנו המון אופציות. חושב שצריך לקדם את הפרויקט כמה שיותר מהר מבקש שיקדמו את הפרויקט הזה בהקדם, שיכללו שטחים מסחריים ומקומות בילוי מותאמים שיימשכו צעירים ולא לעזוב את העיר. חשוב שיהיו אפשרויות לצעירים.

ש: כמה זמן יקח הפרויקט? חושבת שזה משהו מאוד קריטי לסטודנטים הצעירים. חושבת שהפרויקט הזה מבורך.
ת: אם ההיתר יאושר, אז שנה להוצאת היתר ועוד 3 שנים בנייה. אם ההליך לא יתקדם באופן הזה, של תוכנית, אז זה יקח יותר עוד 3 שנים להכנת תוכנית.

בנושא בינוי

ש: סטודנט עוד מעט. למה לא לבנות עוד דירות? זה יוריד את המחיר.

ת: מדובר במבנה בתוך עיר והעירייה מעוניינת לשמור על גובה ונפח מסוימים. צמצמו את הגבהים ופועל יוצא זה צמצום של יחיד למעונות.

בנושא השפעות על הסביבה

ש: תושב בית גיל פז. רואה שעבור חלק ניכר מהדירות בבית גיל פז הנוף יהיה הבניין. לא יהיה שמש. יש ירידה גדולה באיכות החיים. ב-4 השנים של הבנייה יהיה גהינום. מה המרחק האווירי בין בית גיל פז לבין הבניין?

ת: המרחק הוא יותר מעשרה מטר. במסגרת ההחלטה התייחסו לזה, וביקשו שבקומות העליונות לעשות דירוג. כך שהקומות שחורגות מהגובה של הבניין של בית גיל פז, ביקשו לדרג, שלא יהיה צמוד. כמו כן, הבניין נמצא מצפון אליכם, לא מדרום. לא אמורה או יכולה להיות הצללה על בית גיל פז כי אין שמש מהכיוון הזה.

בנושא תנועה ותשתיות

ש: אני בעד הפרויקט ומעונות סטודנטים זה חשוב לעיר. למה צריך כל כך הרבה שטחי חניה? יש חניון תת קרקעי.

ת: יש קומה אחת של חניון תת קרקעי עם 102 מקומות חניה לרכבים. לטובת אנשים שיעבדו במתחם, גננות וכו'. החניון בא לשרת יותר את המתחם. יש כ-180 מקומות חניה לאופניים ו-88 מקומות חניה לאופנועים. ההשקעה היא יותר בתחבורה שהיא לא רכב פרטי. זה עפ"י מינימום שהחוק מחייב.

ש: האדריכל אמר שיש הרחבה של רח' גבורות. הרחוב מתקשר לרופין ותל חי ומשפיע על וייצמן והירידה ל-531. לא ראיתי התייחסות לבעיות תנועה, להרחבת תשתיות, ביוב, חשמל, המתחים הנוספים שכזאת קיבולת של אנשים ודירות דורשים מהמערכת. דבר נוסף, האוכלוסייה כאן לא רוכבת על אופניים. ואיך אנשים יביאו את הילדים למעון, איפה אנשים יחנו? למה אי אפשר לראות תוכנית כוללת שמגדירה מה מותר ומה אסור. חסרים ניתוחים של הפשעה סביבתית, השפעה על מי שגר פה. בתקומה מוסיפים עוד הרבה יח"ד ויש את מתחם תפוז. הכל נופל על אותו ציר תחבורה של תל חי, 531 ווייצמן. צריך לפתח פתרונות.

ת: לגבי תשתיות, כל בקשה להיתר מגיעה למחלקות המתאימות לעירייה והם בוחנים יחד עם אדריכלית העיר. כך שכל התשתיות מים וביוב נערכות להגדלה הצפויה. לגבי תנועה, הדגשנו שהמטרה היא שסטודנטים לא יגיעו עם מכוניות. הפתרון הוא תחבורה ציבורית. התוכנית צריכה להסתכל 5 שנים קדימה לפחות, והעתיד של כפ"ס זה לא מכוניות, זה תח"צ, יכנס המטרו.

ש: גר בצומת רופין גבורות. אין לי מקום חניה לרכב השני. האמירה שסטודנטים לא יגיעו עם רכבים זה לא להתייחס למה שקורה מסביב. אין פה התייחסות להשפעה על הרחובות השונים.

ת: לנושא החניות, קבוצת ברדוגו בעד לעשות כמה שיותר חניות. המדיניות של ועדות התכנון והרשויות המקומיות היא לצמצם חניות. אם הרשות המקומית הייתה אומרת שאנחנו צריכים לתת יותר חניה, נשמח. יכולים לתת עוד חניה.

בנושא גובה

ש: האם יש עוד מגורי סטודנטים שהם 10 קומות? איך 10 קומות מסתדר עם תוכנית המתאר שהופקה? האם יש פה היטל השבחה?

ת: בקריית שמונה בונים 13 קומות במעונות, בבר אילן ועוד. הגבהים תואמים את תוכנית המתאר. השיבה שהעירייה תדרוש היטל השבחה בחוק.

בנושא שקיפות מידע

ש: האם נעשה סקר לבדיקה של ביקושים של בני העיר לגור במעונות סטודנטים בתחומי העיר?
ת: החשיבה על מעונות סטודנטים נעשתה בעקבות סקר של חברת גיאוקרטוגרפיה שליווה את הפרויקט שבחן את הנושא הזה.

ש: מי הזמין את הסקר?

ת: היזם שילם עבור הסקר. קבוצת ברדוגו לא בחרו את חברת הסקרים אלא העירייה הפנתה אותם לחברות סקרים שעובדות איתה ובהתאם להנחיית העירייה.

ש: תוכלו להעביר את תוצאות הסקר?

ת: כן והתוצאות הוצגו בוועדה המקומית. התוצאות הועברו לחברי המליאה כחלק מסדר היום. אין מניעה לאחר שיתוף הציבור לעשות באתר העירייה מקום אליו יוכנסו החומרים.

ש: הסקר הועבר לחברי המליאה אבל לא פורסם לציבור ולא ברור למה. גם חוות דעת משפטית הופצה לחברי המליאה ולא הופצה לציבור. אין סיבה בפרויקט שהוא נפיץ ויש התנגדות והמון שאלות שהוא מעלה, להסתיר חומרים.

ש: גרה בתל חי 1. חווה השפעה מאוד ישירה מכל הסיפור. רוצה לראות תוכנית עם מידות, חזיתות, חתכים, כדי שאפשר יהיה לראות באמת מה הגבהים ומה משפיע על מה.
ת: האדריכל הציג תוכנית עם מידות כולל גבהים של הבניין ליד. באתר יש את הבקשה להיתר המפורטת עם גבהים.

ש: תעלו בבקשה את המצגת של הסקר והמכתב של היועץ המשפטי לאתר ההנדסי.

רשם: ליאור בן אליהו, CR קשרי קהילה.

