



ועד
כפר
חב"ד

כפר חב"ד ארץ ישראל | Kfar Chabad Israel

ת.ד. 30 | מיקוד 6084000 | טל: 03-9606613 | פקס: 03-9607030 | p.o.b 30, 72915
מושב עובדים של חסידי ליובאוויטש להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ

במסירה אישית
בדוא"ל: ti-tashtiyot@moin.gov.il
טל' לאישור: 02-5312666
מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד
הועדה הארצית לתכנון ולבנייה של תשתיות לאומיות
מנהל התכנון, רחוב יפו 232 ת.ד. 36078
ירושלים, 91360

ועדה נכבדה,

הנדון: הערות והשגות כפר חב"ד לתכנית מס' תתל/33: מסילה רביעית באיילון, קטע ת"א מרכז - לוד

כפר חב"ד - מושב עובדים של חסידי ליובאוויטש, להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ (להלן: "כפר חב"ד") מתכבד להגיש התייחסותו, לתכנית שבנדון כלהלן:

א. פתח דבר

1. התכנון המקודם במסגרת התכנית שבנדון הינו לשדרוג ותוספת מסילות למסילת החוף בקטע שבין תחנת תל-אביב מרכז (סבידור), דרך נתיבי איילון (דרך מס' 20), לאורך קטע מדרך מס' 1 ועד חיבורה למסילה המזרחית בלוד.
2. אחד ממקטעי התכנית, המכונה "מקטע לוד" בנספחי התכנית, עובר בסמוך לכפר חב"ד כפי הניתן לראות בתצלום האוויר שלהלן:



3. מקטע לוד משתרע בין חניון חנה וסע שפירים במערב למתחם התפעולי בעיר לוד במזרח, לאורך כ- 3.7 ק"מ. בקטע זה עוברת הרצועה המסילתית, הכוללת כיום 2 מסילות בסמוך לכפר חב"ד, אחיעזר והעיר לוד.
4. מבני המגורים הקרובים ביותר למסילות בתחום כפר חב"ד מצויים בחלקו הדרום-מזרחי של המקטע (כ- 45 מ') והצפוני (כ- 35 מ'). בתי המגורים הנם ברובם בתים פרטיים בני 1-3 קומות.
5. בכפר מצוי מרכז של מוסדות ציבור במרחק של כ- 350 מ' מדרום מערב לרצועת הרכבת. על-פי ייעודי הקרקע מתוכננים מוסדות ציבור נוספים במרחק של כ- 80 מ' מרצועת הרכבת. בנוסף, סמוך לתחנת הרכבת ומדרום מצוי אזור תעשייה שבו קיימים מפעל מתכת, מפעל זכוכית, חנויות הלבשה והנעלה, מכוורת דבק ועוד.
6. לנוכח קרבת מסילות הרכבת המתוכננות בסמוך לכפר חב"ד הרי שלתכנון המקודם השפעה על הישוב, הן מבחינת מטרדי רעש, הן מבחינת מטרדי רעידות, הן מבחינת הקרינה הצפויה מחשמול קווי הרכבת והן מבחינת ירידת ערך הקרקע. בנסיבות אלו, מצא לנכון כפר חב"ד ליתן התייחסותו התמציתית לתכנית.

7. השגת כפר חב"ד תובא בכפוף לכך שהוועדה הנכבדה תיקח לתשומת ליבה, כי לא הייתה בידי כפר חב"ד שהות הולמת ללמוד את הוראות התכנית ו/או להתייעץ עם אנשי מקצוע ולפיכך, כפר חב"ד מגיש בזאת את השגתו לתכנית, תוך שהוא שומר על זכותו להוסיף טיעונים ואסמכתאות כפי שימצא לנכון.

ב. מטרדים סביבתיים

8. כפי העולה מתסקיר ההשפעה על הסביבה של חברת תופ סביבה ואקוסטיקה מיולי 2017 בהזמנת חברת נתיבי ישראל ושנערך בקשר עם התכנית, התכנון המוצע מוביל למטרדי רעש ורעידות בתחום הישוב ובפרט בבתי המגורים הסמוכים לתחנות הרכבת, כאשר הפתרון המוצע בדומות קירות אקוסטיים חלקיים במסגרת התכנון המקודם לא מעוגן בהוראות התכנית. לכך יש להוסיף מטרדי רעש מנתב"ג, מהכבישים הקיימים בסמוך ומקווי הרכבת הקיימים כיום. נציין, כי בנוסף אין כל בחינה במסגרת תסקיר ההשפעה על הסביבה בנוגע לקרינה הצפויה כתוצאה מחשמוול מסילות הרכבת.
9. על פי תסקיר ההשפעה על הסביבה תוצאות החישובים לקטרי דיזל מראה כי מפלסי הרעש המתקבלים בשעות היום גבוהים מהערך המומלץ (65) dBA בחלק מהקולטים שנבדקו בעד כ 5dBA-החריגה היא בכפר חב"ד ובמבנים הסמוכים לעיקול הרכבת בלוד. מפלסי הרעש בשעות הלילה גבוהים מהערך המומלץ לשעות הלילה (55) dBA כמעט בכל הקולטים. בחלק מהקולטים שנבדקו בכפר חב"ד ובלוד הערכים המתקבלים גבוהים בלמעלה מ-10 dBA מערך זה.
10. על פי תסקיר ההשפעה על הסביבה מתוכננות לעבור בסמוך לכפר חב"ד 586 רכבות בשעות היום ו-86 רכבות בשעות הלילה (עמ' 361).
11. על פי תסקיר ההשפעה על הסביבה מפלסי הרעש החזויים בכפר חב"ד יתרגו מהקריטריון בשעות הלילה. כאשר הוצע בקטע הסמוך למגורי הישוב להקים מתרס רעש בגבהים שונים.
12. על פי תסקיר ההשפעה על הסביבה (עמ' 388) קיים חשש לחריגה מקריטריון השפעת הרעידות בקולטים בכפר חב"ד כאשר בשלב התכנון המפורט הומלץ לבדוק את הצורך ואת היעילות של אמצעים להפחתת רעידות בקטעים אלו.
13. זאת ועוד, במקטע הסמוך לכפר חב"ד זה מצויות שתי תחנות נוסעים הסמוכות לבתי מגורים קיימים ומתוכננים כאשר פוטנציאל ההפרעה, בעיקר ממערכות הכריזה הוא גבוה. במסגרת תסקיר ההשפעה על הסביבה הומלץ לישים אמצעים אלו: להרחיק את דרכי הגישה ואת החניון מבתי המגורים וליצור בינם חיץ שבו ניתן יהיה להקים מתרס רעש מגונן, לישים אמצעים להקטנת רעש מערכות הכריזה לאורך הרציפים לרבות הקמת מתרס רעש לאורכם, לתכנן את המערכות המכניות כך שהרעש לא יחרוג מהערכים הנקובים בתקנות הרלוונטיות, להתנות את היתר הבניה לתחילת העבודות בהכנת נספח סביבתי למניעת מפגעים סביבתיים בשלב ההקמה ובשלב הקבע, אשר יתייחס למקורות הרעש והשפעתם על מבני המגורים הסמוכים.
14. המושב סבור, כי יש לעגן פתרונות למטרדי הרעש הצפויים בתיאום מלא עם נציגי המושב. מבוקש כי היתרי בניה להקמה בפועל של קווי הרכבת לא יינתנו עד למציאת פתרון כדוגמת מיגון אקוסטי לכל אורך מקטע המסילה העובר בסמוך לכפר חב"ד. כמו כן, יש לבחון את ההשפעה המצרפית של כלל גורמי הרעש בסביבה לרבות נתב"ג והכבישים הקיימים.

15. בנוסף מבוקש לקבוע, כי תנאי למתן היתרים מכח התכנית הינו מתן מענה למטרדי הרעידות כך שאלו לא יעלו על הקריטריון הקבוע בתסקיר ההשפעה על הסביבה.
16. יתרה מכך, לא ברור ממסמכי התכנית עולה כי יש כוונה לבצע חשמול של קווי הרכבת המקודמים בתכנית.
17. כדי לאפשר את חשמול קווי הרכבת, יש צורך במערכת של עמודים וכבלים היוצרים מפגע אסתטי וגם קרינה אלקטרומגנטית, המחייבת מרחק בטיחות מהרכבת ויוצרת מגבלות בשימושי הקרקע. בפועל לא נבחנה השפעת הקרינה על הישוב באופן שמחייב בחינה ומציאת פתרונות מיגון טרם קידום התכנון המוצעבדיקות קרינה תקופתיות כמו גם טרם קידום התכנון המוצע בתכנית.

ג. העדר בחינה בדבר הפגיעה בכפר חב"ד

18. על אף המסמכים הרבים שצורפו לתכנית ולאחר עיון, לא נמצאה כל התייחסות של מתכנני התכנית להשפעות התכנית על כפר חב"ד במובן הפגיעה במושב כתוצאה מאישור התכנית. שעה שהתכנית עוברת בגבולות המושב, הרי שיש בכך משום מחדל מהותי המעמיד בספק את מוכנות התכנית להפקדה.
19. נציין כי אין צורך במומחיות על מנת להבין שבהעברת קווי רכבת נוספים בסמוך לכפר חב"ד טמונה פגיעה כלכלית במושב לרבות ירידת ערך לבתי התושבים, לסביבה והמקרקעין הסמוכים לקווי הרכבת המתוכננים. לפיכך ברור כי עם אישור התכנית שבנדון תוגשנה תביעות פיצויים רבות מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
20. בפסק הדין המנחה שניתן על ידי בית המשפט העליון בע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה, כפר סבא ואח' (פד"י מ"ו (4) 627), נכתב, בין היתר:
- אילולא חייבת היתה המדינה לפצות על פגיעה שבצדה של תכנית, קיים היה חשש סביר, שרשויות התכנון לא יתנו משקל מספיק לפגיעה שמביאה התכנית, לצד יתרונותיה. הפגיעה שבצדה של תכנית היא שיקול רלוואנטי, במסגרת כלל השיקולים שרשויות התכנון צריכות לקחת בחשבון. כך, למשל, אם הפגיעה שבצדה של תכנית גדולה מהתועלת שהיא מביאה, בדרך כלל עדיף היה שלא להוציא את התכנית אל הפועל". (שם, בעמ' 640 בין האותיות א' – ב').

ר' לעניין זה גם את דברי בית המשפט בד"נ 28/79 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים נ' וארון, פ"ד לה (1), 561, בעמ' 568-569:

"ולא יהא זה מופרז כלל ועיקר לדרוש מוועדות התכנון והבניה כי תוך כדי ההכנה והדיון בתכניות יהווה השיקול של גודל הפגיעה בבעלי המקרקעין אחד השיקולים היסודיים, גם אם לא השיקול המכריע, אם ראויה התכנית למימוש"...

ור' בנוסף עת"מ 2775/01 שרגא ויטנר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים", ס(2) 230 (2005):

"עיקרון נוסף המונח בבסיסו של סעיף 197 לחוק התכנון והבניה הוא עיקרון כלכלי, ולפיו הטלת חובה על רשויות התכנון לפצות את הפרט בגין פגיעה במקרקעין מתמרצת אותן לשקול את השפעותיה השליליות של התכנית מלבד את התועלת שבה."

21. מהאמור לעיל עולה, כי על רשות תכנון להביא במסגרת שיקוליה את השיקול הרלוונטי והמכריע של ההיבטים הכלכליים בתת"ל בגין הפגיעה במקרקעין, כאשר במסגרת זו היה עליה לקחת בחשבון פגיעה ישירה או עקיפה במקרקעין (ר' למשל עע"מ 683/13 רשות שדות התעופה נ' אליהו טויטו ואח' (פורסם בנבו, 03.09.2015)

22. בניגוד להלכות בית המשפט בעניין וללא כל הסבר, בפועל, תחשיב עלות תביעות ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה לא נבחן כלל במסגרת קידום התכנית.

23. בנסיבות אלו, יש להשלים את בחינת העלויות הצפויות כתוצאה מתביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, ולאחר מכן להעביר את המסקנות לעיון בעלי העניין.

ד. סוף דבר

24. המושב שומר על זכותו להוסיף טיעונים, אסמכתאות, נימוקים, ראיות, חוות דעת ומסמכים נוספים, במועד הדיון בהשגות.

25. המושב יבקש לזמנו לדיונים במסגרתם יוכל להציג טיעוניו גם בעל פה ולקבל את התייחסות הות"ל למסמך זה.

26. אין בהגשת מסמך זה כדי לפגוע בכל זכות ו/או טענה הקיימת למושב וכל טענותיו ו/או זכויותיו שמורות לו.

בכבוד רב,

כפר חב"ד מושב עובדים
של חסידי ליובאוויטש
להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ

העתק: הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז