

משרד הפנים

ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה מספר 2014019 מתאריך 01.12.14
החלטות

מליאת הועדה המחוזית מתאריך – 01.12.14

מסמך החלטות לפי סעיף 48 ה' לתיקון 101 לחוק התו"ב

רשימת הסעיפים שנדונו:

1. אישור פרוטוקול דיון.
2. נושא כללי - הודעה על מתן צווי הריסה
3. תוכנית - רע/2012/א : שכונת מגורים בדרום העיר
4. תוכנית - מח/297 : גן לאומי שמורת טבע חוף וים - פלמחים

משרד הפנים

ישיבת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה מספר 2014019 מתאריך 01.12.14
החלטות

1. אישור פרוטוקול דיון

הוועדה מאשרת את פרוטוקול דיון מליאת הוועדה המחוזית שהתקיימה בתאריך 17.11.14.

משרד הפנים

ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה מספר 2014019 מתאריך 01.12.14
החלטות

2. הודעה בדבר חתימה על צווי הריסה מנהליים לפי סעיף 238 א (י) לחוק התו"ב

1. מתכנתת המחוז דיווחה כי יו"ר הועדה המחוזית מודיעה על מתן צו הריסה מנהלי שנחתם ביום 13.11.14. הצו מתייחס למבנה יביל בשטח של כ- 125 מ"ר שהוצב ללא היתר במקרקעין הידועים כגושים 6399 ו-6323 חלקות 20,31 ו-33 המצויים במרחב התכנון המקומי פתח תיקווה.
ביום 14.11.14 הודבק הצו על המבנה.
ביום 18.11.14 במסגרת סיור מקדים שנערך עם הקבלן לקראת הריסה נמצא, כי בוצעה הריסה עצמית.
2. מתכנתת המחוז דיווחה כי יו"ר הועדה המחוזית מודיעה על מתן צו הריסה מנהלי שנחתם ביום 19.11.14. הצו מתייחס לסככה שהוקמה ללא היתר במקרקעין הידועים כגוש 6703 חלקות 60,67 המצויים במרחב התכנון גלילי.
בוצעה הריסה עצמית.

משרד הפנים

ישיבת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה מספר 2014019 מתאריך 01.12.14
החלטות

3. רע/2012 א - החלטה למליאה בתאריך 1.12.14

עניינה של התכנית פיתוח של שכונת מגורים בת כ- 1350 יח"ד בשטח של כ 365 דונם בדרום רעננה, מצפון לדרך 531. תכנית זו משלימה את הרצף הבנוי בדרום העיר. התכנית חלה על קרקע פרטית ביעוד חקלאי, דרכים ושצ"פ. תחום התכנית (הקו הכחול) כולל גם חלקים שבתחום דרך 531 אשר אושרו במסגרת תת"ל 15 ובתחום התכנית אף נכללים מחלף בן גוריון ודרך מקומית. התכנית מציעה בניה רוויה בבניינים בני כ-7 קומות בצפיפות בניה מוצעת של 11 יח"ד לדונם נטו כולל שפ"פים, שליש מהדירות המוצעות מיועדות להיות בשטח של עד 85 מ"ר. התכנית כוללת את מתחם "מקום בלב" שמיועד לשצ"פ עם הגדרות לשימור. מדובר בתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

בישיבת היגוי שהתקיימה ביום 27.4.11 הוצגה ע"י נציגי העיריה השתלשלות האירועים שקדמה להגשת תכנית שבנדון: קדמה לתכנית זו תכנית רע/2012 שהוחלט להפקידה אך בוטלה ע"י ועדת משנה ב. מטרת התכנית בין היתר לתת פיצוי לבעלים וזאת על בסיס הסכמים שנחתמו עם רוב בעלי החלקות בתחום התכנית. עוד צוין שבתת"ל 15 קיים סעיף של שחזור זכויות – ככל הנראה ללא הגדרת תחום.

במסגרת ישיבת ההיגוי, הבהירה היועצת המשפטית כי לא ניתן לסטות ולהתעלם מהנחיות היועץ המשפטי לממשלה ומעמדת המדינה בדבר שימוש בכלי איחוד וחלוקה אך ורק במטרה "לפצות" את בעלי הקרקע והכללת דרכים ארציות כחלק ממתחם איחוד וחלוקה כאשר לא קיים קשר תכנוני הדוק בתוך המתחם לאיחוד וחלוקה, אך לבקשת הוועדה המקומית והחברה הלאומית לדרכים, הוצע כי תערך בחינה משפטית נוספת לאור השתלשלות האירועים וההסברים שניתנו במהלך הישיבה.

בתאריך 3.10.11 דנה הוועדה המחוזית בתכנית.

במסגרת הדיון, בין היתר עדכנה יועמ"ש הוועדה המחוזית כי לאחר התייעצות נוספת שנערכה בנושא מול משרד המשפטים לא ניתן לכלול את דרך 531, שהינה תשתית ארצית אשר כבר אושרה בתת"ל, בתחום התכנית לצרכי פיצוי בלבד וכאשר ההוראה שנכללה בתת"ל לעניין איחוד וחלוקה אינה מסוימת, אינה מגדירה את תחום התכניות העתידיות וכוללת למעשה הוראות מחוץ לקו הכחול של התת"ל, דבר שאינו אפשרי. בהקשר זה הפנתה היועמ"ש להחלטת ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית בערר 55/10.

באותו דיון החליטה הוועדה המחוזית כי הכללת דרך 531 בתכנית המוצעת מטעמים של פיצוי בלבד וללא כל תכלית תכנונית, ללא נימוק להכללת חלק מהדרך בלבד באזור העובר בסמוך לשכונה המתוכננת תוך הוצאת הרצועה הדרומית של הדרך שאושרה בתת"ל העוברת בסמוך לשכונה מחוץ לתכנית – אינה ראויה.

משרד הפנים

ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה מספר 2014019 מתאריך 01.12.14
החלטות

הוראת תת"ל 15 בעניין זה אינה ייחודית דיה, הוראה זו אינה קובעת את תחומי התכניות העתידיות לאיחוד וחלוקה ולמעשה קובעת הוראות מחוץ לקו הכחול שלה, דבר שאיננו אפשרי (ראו החלטות ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית בערר 55/10).

דרך 531 שהכללתה מבוקשת בתכנית כבר אושרה סטטוטורית בתת"ל והיא אינה מקיימת קשר תכנוני ישיר הדוק וספציפי עם המתחם.

כפי שהובהר ע"י נציגי העירייה, היקף הזכויות המוצע בתכנית נקבע מתוך מטרה לאפשר פיצוי בעלי הזכויות בתחום הדרך הארצית, ואילו הוצאת הדרך מתחום האיחוד והחלוקה תאפשר תכנון שונה, בזכויות מופחתות ועמוסות פחות ופינוי מגרשים לצרכי ציבור, ובכלל זה קביעת שטחי ציבור פתוחים ראויים. הועדה סבורה כי אין זה ראוי להעמיס זכויות לצרכי פיצוי באופן שפוגע בתכנון השטח.

לנוכח האמור סברה הועדה כי אמנם שטח התכנית ראוי לתכנון אך בנסיבות שנוצרו נדרשת הגשת תכנית חדשה ולכן **מחליטה לדחות** את התכנית הנדונה.

הועדה ביקשה מלשכת התכנון כי לעת הגשת התכנית החדשה תינתן קדימות לקליטתה.

במסגרת החלטתה הני"ל קבעה הועדה כי על התכנית החדשה לכלול:

1. הקטנת תחום התכנית כך ששטח דרך 531 לא יכלול.
2. הכנת נספח ניקוז כנדרש בהוראות תמ"א /34/ ב 3 /וקבלת אישור רשות הניקוז לתכנית.
3. הכנת בה"ת ותיאומה עם משרד התחבורה ויועצת תחבורה של לשכת תכנון.
4. הכנת דו"ח אקוסטי וקבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה לתכנית.
5. הגשה של דו"ח הצללה מיקרו אקלים שיבדוק את ההשפעה של הבינוי המוצע על הבניה צמודת הקרקע הנמצאת בקרבת התכנית.
6. בחינה של הכללת השטח החקלאי שממערב בתחום התכנית.
7. סימון העצים לפי הוראות מבא"ת והעברת התכנית לפקיד היערות.
8. בדיקת טבלאות האיחוד וחלוקה על ידי השמאי היועץ לוועדה.
9. על צפיפות הבניה שתוצע בתכנית לקחת בחשבון מיצוי מרבי של עתודות הקרקע תוך מתן מענה לתכנון ראוי לתכנית.

בעלי זכויות בתחום דרך 531 הגישו עתירות מנהליות לבית המשפט לעניינים מנהליים במחוז המרכז כנגד החלטה זו.

בהחלטתו מיום 31.4.13 קבע בית המשפט כי על הועדה המחוזית להתכנס בהקדם כדי להחליט האם היא נכונה בנסיבות המיוחדות של העניין לשמוע את העותרים /או את נציגי הועדה המקומית /או את נציגי מע"צ, כדי לשקול האם יש מקום לשנות מהחלטתה הקודמת.

ככל שהועדה המחוזית תחליט כי אין מקום לשמיעה כאמור יינתן פסק דין בעתירות. אם יוחלט כי יש מקום לשמוע מי מהאמורים לעיל, ייקבע מועד לשמיעתם בהקדם.

משרד הפנים

ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה מספר 2014019 מתאריך 01.12.14
החלטות

לפיכך הובאה התכנית לדיון פנימי בוועדה המחוזית בתאריך 5.8.13, בהתאם להחלטות בית המשפט. הועדה החליטה כדלקמן: "הועדה המחוזית לאחר שהובאה בפניה החלטות בית המשפט, מחליטה כי בשלב זה אין מקום לקיים דיון נוסף בתכנית רע/2012/א. הועדה סבורה כי כל עוד ההנחיה המשפטית בדבר שחזור זכויות בעינה עומדת ממילא לא תתקבל על ידה החלטה בניגוד לעמדה זו. עוד סברה הועדה, כי יהיה בידי בעלי הקרקע להישמע במסגרת ההליכים בתכנית החדשה אשר הועדה המחוזית הורתה על עריכתה בישיבתה מיום 3.10.11."

בהמשך הדברים, שבה המדינה ובחנה עמדתה במסגרת העתירות שהוגשו בהתייחס לתכנית (וכן במסגרת עתירות נוספות שהוגשו הנוגעות לסוגייה של שחזור זכויות). בעניין זה התקיימה ישיבה בראשות המשנה ליועץ המשפטי לממשלה בה הוחלט כי במקרי עבר חריגים ביותר ניתן לשקול אפשרות לשחזור זכויות. בהמשך לישיבה זו, הוגשה לבית המשפט הודעה מטעם המדינה בחודש אוקטובר 2014. בפתח הודעה זו ציינה המדינה כי היא עומדת על עמדתה העקרונית כי ככלל אין לבצע שחזור זכויות, וכי שחזור זכויות סותר עקרונות תכנוניים מובהקים, ובכללם העובדה כי תכנית איחוד וחלוקה אינה מכשיר לפיצוי קנייני, אלא קודם וראשית לכל היא תכנית שצריכה להישען על נימוקים תכנוניים. בנוסף, נאמר בהודעה כך:

"בצד זה, המדינה, לאחר שבחנה הסוגיה בכובד ראש, מסכימה כי במקרים חריגים ביותר, ניתן לבחון אפשרות לשחזור זכויות במקרי עבר, קודם למועד בו התגבשה סופית עמדת המדינה בנדון. בחינה כאמור תהיה אפשרית, לעמדת המדינה, מקום בו מדובר בתכנית מפקיעה שאושרה לפני התקופה הרלוונטית, אשר התייחסה בהוראותיה לאפשרות שחזור הזכויות באופן מפורש וכאשר קיימות בנוסף נסיבות חיצוניות משמעותיות שהובילו להסתמכות על התכנית. ככל שזוהי תמונת הדברים, יש לערוך כמובן שימוע של כל הצדדים הרלוונטיים, ולאחר מכן לקבל החלטה מתאימה.

במקרה הנוכחי, כללה תת"ל 15 בסעיף 6.4 לתקנון הוראה מפורשת המתייחסת לשחזור זכויות.

משכך מסכימה המשיבה כי התכנית תוחזר לדיון לעניין הפקדתה בנוסחה כפי שהוגש אל המשיבה ביום 7.2.11. אין באמור משום חיווי דעה בהתייחס להחלטה שתתקבל בסופו של יום. יובהר כי נוכח חלוף הזמן על כל המשתמע מכך, בכוונת לשכת התכנון לזמן ישיבת היגוי, כמקובל, בטרם תובא התכנית לדיון חוזר בוועדה.

על כן, ולאחר בחינת פני הדברים ובכפוף לאמור לעיל, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות כאמור לעיל ולמחוק את העתירה ללא צו להוצאות".

משרד הפנים

ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה מספר 2014019 מתאריך 01.12.14
החלטות

בהמשך להודעה זו הודיעו העותרים כי העתירות מתייתרות, והן נמחקו (פסקי דין מיום 5.11.14 ומיום 9.11.14).

בהמשך להודעת המדינה האמורה, התכנית מובאת לדיון חוזר.

דיון פנימי מקדמי:

נציג לשכת התכנון - הציג את עיקרי התכנית.
היועמ"ש של הועדה המחוזית- הציג את הרקע המשפטי והשיב לשאלות חברי הועדה בנדון.

דיון פומבי:

מתכנת המחוז -

- פתחה את הישיבה, הסבירה לועדה את רקע לדיון, וציינה כי הועדה המקומית היא יזם התכנית.
- הסבירה כי בעבר התכנית סורבה משני היבטים:
ההיבט התכנוני – התכנית הוגשה ללא בה"ת וללא נספח סביבתי וניקוז. כיום התכנית לא בשלה לדיון ולא תואמת לתכנית המתאר כפי שהתגבשה מבחינת צפיפויות, הפרשות לצרכי ציבור וכד'.
- היבט שני הוא שיחזור זכויות והיועמ"ש עדכן את הועדה לגבי עניינים אלה.
- פרטה את התנאים התכנוניים אשר נדרשו בהחלטות קודמות וציינה כי התכנית צריכה לכלול את השטחים החקלאיים הקטנים מצפון מערב.
- שאלה את נציגי הועדה המקומית האם הם מעוניינים לקדם את התכנית בסמכות בועדה מחוזית או לחכות עד אישור תכנית המתאר ולאשרה בסמכות ועדה מקומית. בכל מקרה התכנית בשלב זה, אינה בשלה לדיון.

סגן ראש העירייה ויו"ר ועדת משנה מקומית –

הסכים כי נדרש תכנון חדש.

היועמ"ש של הועדה המקומית –

- ציינה שאין מניעה לקבל החלטה של ועדה מחוזית שלאור פסה"ד שניתן בעתירות ניתן להחריג את התכנית לנושא שיחזור זכויות ושנדרש לעדכן את התכנית לאור תכנית המתאר המקודמת לרעננה.
- מעוניינים לקדם את תכנון התכנית ושתאושר תכנית המתאר ניתן יהיה להפקיד את התכנית בסמכות ועדה מקומית, זאת בכפוף להחלטת הועדה המחוזית לגבי המסמכים הנדרשים.
- העירה כי כל התנאים שנקבעו בהחלטת הועדה המחוזית לנושאים התכנוניים מקובלים ויבוצעו.

משרד הפנים

ישיבת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה מספר 2014019 מתאריך 01.12.14
החלטות

היועמ"ש של הוועדה המחוזית –

ביקש להדגיש שבהודעה שהועדה המחוזית הציגה לבית המשפט, נאמר שניתן לבחון שיחזור זכויות ויש לערוך שימוע של כל הצדדים הרלוונטים. לכן, במהלך הדיון בהתנגדויות, ככל שיוגשו התנגדויות מטעם בעלי קרקע לעניין שחזור הזכויות, מוסד התכנון המוסמך יידרש לשמוע את המתנגדים טרם קבלת החלטה.

דיון פנימי:

מתכנתת המחוז הציגה את הצעת החלטה שהתקבלה על דעת חברי הוועדה.

החלטה:

הוועדה לאחר ששמעה את הוועדה המקומית ואת היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית, לאור הודעת המדינה בבית המשפט לעניין שיחזור זכויות, סבורה שבשלב הנוכחי ניתן לקדם את התכנית בהתאם לקו הכחול שהוגש מלכתחילה במתכונת של "שחזור זכויות".

הוועדה מדגישה כי החלטתה זו הינה החלטת ביניים בלבד לצורך קידום התכנית, שכן בשלב זה לא נשמעו מי שעלולים להיפגע ממהלך של שחזור זכויות.

תכנית רע/ 2012/ א נדונה בוועדה המחוזית וסורבה מסיבות תכנוניות. החלטת הוועדה מיום 5.8.13 קבעה, כי בתכנית קיימים חוסרים תכנוניים שיש להשלימם וככל שתוגש תכנית חדשה עליה לכלול בדיקות נדרשות ונספחים חסרים ושנדרשים בהתאם לתכנית מתאר ארציות ולצורכי התכנון ושטרם הושלמו ו/או הוגשו לוועדה.

כמו כן, תכנית זו אינה תואמת למדיניות התכנונית של העיר רעננה כפי שמוצאת ביטוי בתכנית המתאר הכוללת לרעננה, כך לעניין הצפיפות המינימאלית הגוזרת את מס' יח"ד, גובה המבנים, וצרכי הציבור הבנויים והפתוחים.

בנוסף, לאור תיקונו של סעיף 63 לחוק התכנון והבניה בתיקון 101 לחוק, יש לכלול במסגרת התכנית לפחות 20% יחידות דיור קטנות, כהגדרתן בסעיף זה.

לאור כל האמור לעיל אין הוועדה יכולה לדון בתכנית במתכונתה הישנה ללא שנערכו בה השינויים והתיקונים הנדרשים, ומבלי שהוגשו כלל המסמכים הנדרשים. בנוסף, הוועדה אינה רואה מקום לקדם תכנית להרחבה ניכרת ביוזמת הוועדה המקומית, כל עוד אינה עומדת במדיניות העירונית כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית המתאר המופקדת של רעננה.

הוועדה עוד מציינת כי לאחר שתאושר תכנית המתאר לרעננה שהיא תכנית כוללת (כהגדרתה בחוק), התכנית תהיה בסמכות הוועדה מקומית ועל כן מוצע כי הוועדה המקומית תשקול האם ברצונה לקדם את התכנית בסמכות הוועדה המחוזית כעת.

משרד הפנים

ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה מספר 2014019 מתאריך 01.12.14
החלטות

ככל שהוועדה המקומית תחליט כי ברצונה לקדם את התכנית בסמכות ועדה מחוזית, עליה לתקן את התכנית בהתאם לכלל האמור לעיל, בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 5.8.13 וכן להגיש את התכנית כתכנית מקוונת.

בנוסף, ככל שמבקשים שהתכנית תהיה בסמכות ועדה מחוזית, טבלאות הקצאה ואיזון ייערכו במסגרת תכנית איחוד וחלוקה נפרדת בסמכות ועדה מקומית, ובהוראות התכנית הנדונה תיכלל הוראה מתאימה, שתציין בנוסף כי תכנית האיחוד וחלוקה תכלול שיחזור זכויות, לאישור לשכת התכנון.

ככל שלא יוגשו מסמכים מתוקנים תוך 6 חודשים, התכנית בטלה.

כמובן שבסמכות הועדה המקומית להגיש תכנית חדשה אשר תקלט בהתאם לנהלי לשכת התכנון.

משרד הפנים

ישיבת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה מספר 2014019 מתאריך 01.12.14
החלטות

4. מח/ 297 –

על רקע החלטת הממשלה, מיום 11.7.10 בנושא חוף פלמחים, קיימה הוועדה המחוזית בשנת 2010 דיון בנושא תכנית מאושרת בר/ 236 שכלל בין היתר הקמת כפר נופש. בהחלטה התבקשה רט"ג לבחון ולהציג חלופות תכנוניות למיקומו של כפר הנופש. כפי שהובא בפני הוועדה, רט"ג הציגו חלופות בהתאם לדרישת הוועדה המחוזית מנוב' 2010. חלופות אלו אינן מקובלות על אף אחד מהגורמים התכנוניים (כולל רט"ג). יש לציין בהקשר זה את עמדת משרד הביטחון שהתנגד לכל חלופה לאור המגבלות שמטיל הבסיס. משרד הביטחון אף מתנגד לכל סוג של לינת לילה באזור, מה שמעמיד בסימן שאלה את קיומו של כפר הנופש בכלל. עוד יצוין כי החל משנת 2004 עבר מחנה פלמחים שינויים רבים – הוכנסו מערכות חדשות נקלטו כלים חדשים ואמצעים אחרים. גם הוראות בר/ 236 המאושרת קבעו מגבלות על הפעילות והשימושים מכוחה וזאת בכפוף לאישור משרד הביטחון.

בנסיבות אלו, נדרשת הוועדה המחוזית לקיים דיון בתכנית מח/ 297, אשר כוללת בעיקרה את ביטולו של כפר הנופש המוצע בתכנית בר/ 236 והסבת השטח לגן לאומי ושמורת טבע, גם ללא חלופת תכנונית לכפר הנופש.

משרד התיירות הגיש בטרם הדיון, עמדה חדשה במסגרתה הוא מציע לשנות את כפר הנופש לאזור תיירות עם אכסון קל ואתר קמפינג לאוהלים.

הוועדה המחוזית נדרשת להכריע בין האינטרס של שמירה על השטחים הציבוריים הפתוחים כפי שהוצג בדיון על ידי רט"ג והמשרד להגה"ס ואף בא לידי ביטוי בהחלטת הממשלה בנושא מחד, ושאלת ביטולה של תכנית מאושרת לכפר הנופש, כאשר המקרקעין כבר שווקו ע"י רשות מקרקעי ישראל, מאידך. לנגד עיני הוועדה עומדות אף השלכותיה הכלכליות האפשריות של קביעה שכזו כפי שעלו בהתייחסות מהנדסת הוועדה המקומית ויזם כפר הנופש.

הוועדה סבורה, כי יש חשיבות רבה בשמירה על השטחים לאורך הים ציבוריים ופתוחים וכי בחוף פלמחים נתוסף נדבך חשוב וייחודי, מדובר במקטע חוף פתוח ונגיש, היחידי הקיים מאזור אשדוד ועד ראשון לציון. בנוסף, השטח מהווה חלק מרצף שטחים פתוחים הבא לידי ביטוי בתמ"מ 3/ 21 מהרי ירושלים, עמק אילון ועד הים.

הוועדה סבורה, כי קיימת חשיבות לשמירה על חלק חוף הים באזור זה, מאחר ומדובר בחוף ציבורי פתוח המצוי במחסור, במיוחד על רקע הנתונים מהשנים האחרונות לפיהם שטחי חוף פתוחים, העומדים לרשות הציבור הרחב, שאינם בתחום יישוב עירוני, הינם מצומצמים מאד בהיקפם.

משרד הפנים

ישיבת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה מספר 2014019 מתאריך 01.12.14
החלטות

לדעת הוועדה בשונה מהנטען, קיומו של כפר נופש שיכלול 350 יח' מלונאיות, בהתאם לתכנון המקורי לא יביא לירידה במחירי תיירות הפנים, אלא יהפוך לכפר נופש יוקרתי מאחר ומיעוט החופים בישראל אינו יכול לספק את הדרישה בשוק.

לנושא הצעת משרד התיירות: להשאיר את פולגון התיירות ולשנות את ייעודו מכפר נופש לאכסון קל, כך שהשטח לא יהיה חלק מגן לאומי, הוועדה סבורה, כי פתרון זה אינו מאפשר את עיגון והבטחת רצף השטחים הפתוחים כמתואר לעיל. יש לציין בהקשר זה גם את התנגדות משרד הביטחון ללינת לילה באזור לנוכח הקרבה לבסיס הצבאי. בנסיבות אלו לא מצאה הוועדה להתיר לינת לילה מכל סוג שהוא.

בהמשך לאמור לעיל, הוועדה סבורה כי כפרי נופש, מקומם בתחומי פיתוח עירוניים וכפריים, בהתאם למדיניות של תמ"א 12/1 וכי כתם התיירות בתמ"מ 3/21 מתייחס לא רק לאכסון מלונאי אלא גם לאתרי תיירות כגון גן לאומי.

יתרה מזו, תמ"א 12/1 קובעת במטרותיה את חיזוק התיירות העירונית במרכז ופיתוח תיירות כפרית בפריפריה, תוך שמירה על רציפות השטחים הפתוחים וערכי הטבע הנוף והמורשת המהווים את תשתית התיירות בישראל. הוועדה המחוזית פועלת באופן רצוף ומתמשך להגשמת מטרות אלה ובהחלטותיה בתכניות שונות היא הוסיפה ייעוד לתיירות ומלונאות בערים ככל הניתן.

כך לדוגמא בתכנית נת/537/14 ב " אגם 3" בנתניה קבעה הוועדה המחוזית תוספת של 350 חדרי מלון בתחום התכנית. כן קבעה הוועדה 870 חדרי מלון בתכנית המצויה בהליכי תכנון במתחם האלף בראשון לציון.

נושא המלונאות מקבל ביטוי גם בתכניות מתאר מקומיות המקודמות במחוז. מלונאות זו מתאימה לתיירות עירונית, לתיירות עסקית ולתיירות נופש ופנאי.

הוועדה מציינת, כי לעניין תמ"א 12/1 עמדו בפני הוועדה שתי חוות דעת של משרד התיירות הראשונה, לעניין הצורך בכפרי נופש לאורך חופי הים והשנייה מיום 30.11.14, המבקשת לאפשר לינה ואכסון קל במסגרת אתר קמפינג.

הוועדה שקלה בכובד ראש את חוות הדעת ולאחר שהוצגו לה נתונים בדבר תכניות מאושרות וכאלה המצויות בהליכי תכנון סבורה, כי יש מענה ראוי לצרכי האכסון המלונאי.

הוועדה סבורה, כי הצורך בשימור החוף והנגשתו לציבור הרחב, תובטח על ידי ייעוד השטח לגן לאומי. כמו כן, הוועדה המחוזית רואה בהרחבת גן הלאומי, מתן מענה לשטחים בעלי ערכי טבע וערכים ארכיאולוגיים ונופיים יוצאי דופן, באופן שיאפשר טיפוח, שימור ושיקום ערכים אלו, וזאת תוך הנגשת החוף לציבור ומתן אפשרות מעבר פתוח לכל אורכו ורוחבו. האמור לעיל עולה בקנה אחד עם התנאים הקבועים בתמ"א 12/1 סעיף 7.2.2.

בנוגע לתמ"א 13 שינוי 7 ס' 7. סבורה הוועדה, כי שינוי ייעוד השטח לגן לאומי יש בו כדי לתרום להיות השטח פתוח ויש בו כדי לתרום תרומה מכרעת להנגשת חוף הים לכלל הציבור. הגן הלאומי, יאפשר שימור השטח הערכי מבחינה סביבתית ומבחינת המורשת הארכיאולוגית.

משרד הפנים

ישיבת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה מספר 2014019 מתאריך 01.12.14
החלטות

בנוגע לתמ"מ 3/ 21 הוועדה מפנה לסעיף 7.11.2(1) המאפשר לוועדה להוסיף שטחים לגנים לאומיים. הוועדה מציינת כי גן לאומי מהווה שטח פתוח לצרכי פנאי וכי חוף הים יוגש לכלל הציבור.

לעניין כתב שיפוי- הוועדה ערה לנסיבות המיוחדות של תכנית זו, שאישורה יביא לביטול זכויות תקפות וכתוצאה מכך להשלכות הכלכליות האפשריות. בנסיבות אלו קובעת הוועדה כי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה מסירת כתב שיפוי לוועדה המקומית.

לאור האמור לעיל, הוועדה המחוזית מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מתחום התכנית יגרע שטח הים ושטח שמורת הטבע. גבולות התכנית יכללו את השטחים ב- בר/ 236 שאינם ביעוד גן לאומי וחוף ים בלבד.
2. תנאי להפקדת תכנית מח/ 297, הינו קבלת החלטה במועצה הארצית לגבי מהות ההליך שיידרש לאישורה של התכנית וזאת בין על ידי אישור הקלות ובין על ידי החלטה על הכנת שינויים לתמ"א(ות) 13 (ו- 1/12) על פי העניין.
3. ככל שיכריע מוסד התכנון המוסמך, כי התכנית אינה מהווה שינוי לתמ"א(ות), הוועדה המחוזית פונה למועצה הארצית על מנת שתדון בתכנית על פי סעיפי הגמישות הבאים:
 - א. בהתאם לס' 13.ב. בתמ"א 7/13 ו/ או בהתאם ל ס' 5 בתמ"א 13
 - ב. בהתאם לס' 7.2.2 ס"ק 4 בתמ"א 1/12 .
4. ככל שייקבע כי יידרש שינוי לתמ"א(ות), תנאי למתן תוקף לתכנית מח/ 297 הוא אישור השינויים לתמ"א(ות) 13 (ו- 12) על שינוייהן ע"י הממשלה.
5. אישור הולחוף לתכנית, מאחר והתכנית חלה בתחום הסביבה החופית, קו 300 מ'.
6. בהתאם לתמ"א 13, על התכנית לכלול את הנספחים הבאים:
 - א. תסקיר השפעה על הסביבה, סקר חופי מפורט לרבות סקר זרמים בים, סקר והצעה תכנונית בדבר דרכי גישה, סקר מע' התשתית והסביבה.
 - ב. בעת הדיון מיום 18.2.13 ובדיון הנוכחי, נציגת השר להגה"ס ציינה כי אין צורך בתסקיר השפעה על הסביבה מאחר והתכנית אינה מציעה פיתוח ולכן נדרש תזכיר אקולוגי שבוצע, נבדק ואושר ע"י המשרד להגה"ס.
 - ג. לגבי שאר הבדיקות והמסמכים המפורטים בס' 12.3, ציינה נציגת המשרד להגה"ס, כי אין צורך בהכנתם מאחר ואין בינוי והמדובר בעיקר בשטח פתוח, שיקום צמחיה וסימון שבילים.
 - ד. הוועדה המחוזית מחליטה לפטור מחובת הגשה של תסקיר השפעה על הסביבה וכן לפטור מהצורך בהכנת הסקרים הנוספים לאור האמור לעיל ובהתאם לס' 12.3 בתמ"א 13 המאפשר זאת.

משרד הפנים

ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה מספר 2014019 מתאריך 01.12.14
החלטות

7. בהתאם להנחיות תמ"א 13 ס' 12.4 – הועדה המחוזית מחליטה כי יש להוסיף להוראות התכנית הוראות לעניין: איסור בנייה בקו ה-100 מ' למעט מתקני הצללה, ושרותי חוף והצללה הנדרשים לתפעול השוטף. קו ה-100 מ' וקו 300 מ' יסומנו ע"ג התשריט ונספח הבינוי. מאחר והובהר בדיון שהחוף הצפוני אינו יכול לשמש כחוף רחצה הועדה קובעת כי זכויות הבנייה בחלקו הצפוני של הגן הלאומי יהיו 75 מ"ר שירותים וקיוסק ו-300 מ"ר הצללה. הוראות התכנית ונספח הבינוי יכללו את פירוט רמת הפיתוח, פירוט השימושים ואיתורם, הוראות עיצוב מבנים ופיתוח, למניעת פגיעות חזותיות והוראות בדבר התקנת מקומות חניה.
8. נספח הבינוי יתוקן כך שיתייחס לתחומי התכנית. בשטחים מחוץ לתכנית, הגובלים כרקע, לא יצוינו שימושים ומבנים.
9. להוראות התכנית תתווסף הוראה כדלקמן: מצוק הכורכר מסומן לשימור בנספח הבינוי, שימורו יעשה בתיאום ועל פי הנחיות אגף ים וחופים במשרד להגנת הסביבה.
10. תנאי להפקדת התכנית עריכתה כתכנית מקוונת.
11. תנאי למתן תוקף התכנית, כתב שיפוי לטובת הועדה המקומית.
12. הועדה מורה על הארכת התנאים לפי סעיף 78 ל 12 חודשים נוספים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם, ומורה על פרסום מיידי של התנאים לפי ס' 78 גם ברשומות. הועדה רואה בהחלטה על הפקדת התכנית תנאים מיוחדים.
13. מאחר והוחלט לצמצם את תחומי התכנית, היא חלה במרחב תכנון אחד. הועדה מורה כי מספר התכנית ישונה בהתאם במסגרת ההגשן המקוונת.
14. הערות טכניות ע"י לשכת התכנון, אשר יכללו את הערות היועמ"ש.

הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתוך שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, עפ"י ס' 86 ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.