

**מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר 2019007

**תאריך הישיבה : יום שני , כ"ה אדר ב תשעט , 01/04/2019
מקום הישיבה : רחוב הרצל 91, רמלה**

מסמך החלטות עפ"י סעיף 48 ה לחוק

סעיפים שנדונו:

1 | תוכנית - תממ/ 3 /21 /37 : אנמ גבעת הכורכר

נוכחים – מליאת הוועדה המחוזית:

חברים:

נכחה	גב' שירה ברנד , יו"ר הוועדה המחוזית, נציגת שר האוצר
נכח	מר גיא קפלן , מתכנן המחוז, נציג שר האוצר
נכחה	גב' ורד אדרי , נציגת המשרד להגנת הסביבה
נכח	מר עמרי קולט, מ"מ נציג משרד הפנים
נכחה	מר רימה גנזל, נציגת משרד הבריאות
נכחה	גב' שני כנעני , נציגת משרד הביטחון
נכחה	אדר' רודיקה רבינוביץ, נציגת התאחדות האדריכלים ובוני ערים בישראל

יועצים:

נכח	עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית
נכחה	<u>מ"מ מזכירת הועדה:</u> גב' דינה בן עבו

1. תוכנית - תמ"מ / 3 / 21 / 37 : אנמ גבעת הכורכר

רקע:

תמ"מ 37 / 21 / 3 – אנ"מ גבעות הכורכר הומלצה להפקדה על ידי הועדה המחוזית בתאריך 19.6.17 והופקדה על ידי המועצה הארצית בתאריך 4.1.19.
במהלך תקופת ההפקדה הוגשו 27 התנגדויות על ידי גופים שונים ובעלי קרקע בתחום התכנית. הועדה המחוזית התכנסה על מנת לגבש את המלצותיה למועצה הארצית לגבי ההתנגדויות.

החלטה:

להלן המלצות הועדה המחוזית להתנגדויות המפורטות:

הוועדה ממליצה בפני המועצה הארצית לאשר את תכנית אנ"מ הכורכר ולתת לה תוקף מהנימוקים שפורטו ובשינויים המוצעים.

במסגרת ההתנגדויות עלו מספר נושאים כלליים:

1. נושא הכללת מקרקעין בתחום תכנית לאיחוד וחלוקה:

היקף ומיקום שטחי הפיתוח בתחום האנ"מ נעשה משיקולים תכנוניים בלבד. אין כל חובה שבדין לכלול את כלל שטחי אזור הנופש המטרופוליני במסגרת תכנית איחוד וחלוקה, הכללת הוראה שכזו משיקולי פיצוי עלולה להיחשב כשיקול זר בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון בעניין בן משה. על פי אותה פסיקה, אין לראות בכלי האיחוד והחלוקה מכשיר להענקת "פיצוי" לבעלי זכויות בשטחים שמבחינה תכנונית אינם מתאימים לפיתוח.

המלצות הועדה המחוזית, בהקשרים אלו התבססו על שיקולי תכנון, וככל שנמצא ששטח מסויים אינו מתאים לפיתוח בהתאם לשיקול דעתו של מוסד התכנון ובהתאם להנחיות תמ"מ 3 / 21 לעניין פיתוח צמוד דופן, אין כל חובה לכלול אותו במתחם לאיחוד וחלוקה.

א. תכנית זו מפרטת את אזור הנופש מטרופוליני שבתמ"מ 3 / 21, התכנית דייקה את גבולותיו, בחנה את הערכים בשטחו וקבעה את התכליות המתאימות מתוך סל התכליות שמאפשרת התמ"מ, לפי רגישות השטח ומיקומו, נותר אזור נופש מטרופוליני. קביעת היקף הפיתוח בתמ"מ 3 / 21 (15%) מהווה רף ומדד להיקף הפיתוח בתחום האנ"מ והוא אינו מהווה הנחיה לכך שיש לפעול לחלוקת העושר בין כל בעלי הקרקע בתחום האנ"מ.

ב. **באשר לחו"ד המשנה ליועמ"ש לעניין הר/ 400** – חוות הדעת ערכה אבחנה כפולה בין שטחים פתוחים המהווים חלק בלתי נפרד מהמרקם היישובי העירוני ובין שטחים פתוחים שאינם חלק אינטגרלי מהמרקם היישובי העירוני, כגון שטחים חקלאיים, שמורות טבע ונוף, גנים לאומיים, שטחי נחלים וסביבותיהם. ככלל שטחי האנ"מ הפתוחים אינם מהווים חלק אינטגרלי ממרקם יישובי עירוני. יחד עם זאת, הנושא תלוי ועומד בפני בית המשפט העליון, וככל שיקבע אחרת, ניתן יהיה ליישם זאת בתכניות המפורטות.

ג. לטענה כי השטח ביעוד פארק חקלאי באזור בית העלמין הוא "מובלעת" או "באפר" המהווה בפועל פארק עירוני ועל כן נדרש להכלילו באיחוד וחלוקה – מדובר בשטח של למעלה מ- 100 דונם, המהווה חלק בלתי נפרד מרצף השטחים הפתוחים. במובן זה הוא אינו מהווה מובלעת או שטח כלוא מצומצם.

2. תכנית תביא לתביעות פיצויים לפי סעיף 197

תכנית זו אינה פוגעת בשימושים קיימים, התכנית אף אפשרה שימושים מטרופוליניים במקומות שנמצאו מתאימים לכך. הפעלת שיקול דעת תכנוני כאמור ביחס לשטחי הפיתוח אינו עולה לכדי פגיעה, ראה לעניין זה הכרעת בית המשפט לעניינים מנהליים בתביעות תמ"מ 21/3 שם נפסק כי "...הועדה המחוזית יכולה לייעד לבניה 15% משטח הנופש המטרופוליני. הגם שמדובר בסמכות שבשיקול דעת ולא בזכות מוקנית, ברי שאין מדובר בפגיעה." (עמ"נ 55176-12-13 נגור ואח' נ' הועדה המרחבית לתכנון ובניה שרונים ואח' (עמ' 76 פסקה 4 על פסק הדין תלויה ועומדת בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון).

3. בחינת חלופות תכנוניות למיקום שטחי הפיתוח:

קודם לדיון בפני מליאת הועדה המחוזית קיימה לשכת תכנון מספר רב של ישיבות עבודה והיגוי בהן הוצגה העבודה לרשויות ולגופים שונים.

בדיון בפני הועדה המחוזית מיום 19.6.17 הציג מתכנן התכנית את מהלך קידום התכנית שכלל בחינה של ערכיות השטחים, תיאום עם הרשויות הרלוונטיות ובחינת חלופות.

מיקום שטחי הפיתוח נקבע קודם כל, לאחר ניתוח ערכיות השטח הפתוח ובהתאם לממצאיו, לאחר מכן ניתנה עדיפות לצמידות לשטחי פיתוח קיימים תוך ניצול מיטבי של הקרקע.

השטחים הצמודים לשכונות טירת שלום ונוה עמית, צמודים למבנים צמודי קרקע והם נמצאים באזור המאופיין בשיפועים גדולים, ולכן היקף הבינוי הפוטנציאלי הוא נמוך יחסית – לעומת זאת השטח המוצע לפיתוח בתכנית הינו צמוד דופן לרחוב ויצמן בנס ציונה (דרך 412), שבה מתוכנן קו רק"ל ומטרו, השטח סמוך לאזור המע"ר הקיים של נס ציונה וצמוד למתוכנן במסגרת תכנית המתאר של העיר וניתן לפתח בו אזור מגורים משמעותי עם צפיפויות גבוהות ובינוי עירוני.

4. קביעת הקרקע כשטח חקלאי מיוחד גורמת לפגיעה קשה ובלתי מידתית או סבירה בזכויות הקניין של המתנגדים.

תכנית זו באה לפרט את תמ"מ 21/3 תוך שמירה על עקרונות התכנון לנופש מטרופוליני. השטחים בגינם הוגשו ההתנגדויות, היו כלולים בשטח האנ"מ וסיווגם היה נופש מטרופוליני.

תכנית זו אינה פוגעת בתכניות בתוקף, אינה פוגעת בעיבוד החקלאי ומתירה אפשרויות נוספות לספורט ונופש מעבר לתכניות המאושרות כיום.

5. התכנית מצמצמת את רשימת השימושים המותרים בתמ"מ 21/3 בשטחי אנ"מ.

רשימת השימושים המותרים בתחום האנ"מ כפי שנקבע בתמ"מ 21/3 אינה בבחינת חובה. התכנית בחנה את רגישות השטח ובהתאם לכך, איתרה את המיקום הנכון לכל אחד מהשימושים המותרים בתכנית וייעדה וקבעה את השימושים בכל אחד מהיעודים. מימוש סך השימושים שנקבעו בתכנית זו ובחינת סוגם והיקפם יבחנו במסגרת התכנית המפורטות.

להלן המענה להתנגדויות שהוגשו:

1. התנגדות מהנדסת העיר רחובות:

א. מסמכי הבה"ת של התכנית נערכו בשנת 2016 ומסתמכים על הנחות שגויות כמו קיום BRT בעיר, כאשר מאז חלו שינויים רבים באזור. מבוקש לבחון מחדש את הסדרי התנועה באזור ובפרט לאור היוזמה של המתכננים לחיבור של כביש 200 בסמוך למתחם כדי לענות על העומסים הצפויים. כן מבקשים כביש מחבר לכביש 42.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. לעת הכנת התכנית המפורטות יוגשו מסמכים תחבורתיים אשר יבחנו את הקיבולות המוצעות ואת פתרונות התחבורה המתחייבים בשל קיבולת זו. הועדה מבהירה כי אם יעלה צורך כזה, התכנית מאפשרת זאת בכפוף לבחינה סביבתית נופית. עוד מציינת הועדה כי יש להימנע ככל הניתן מקטיעות השטחים הפתוחים של האני"מ.

ב. מבקשים להגדיל את השטח לפיתוח ברחובות ליד כפר גבירול.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. המועצה הארצית כבר קבעה חלק מהשטח לפיתוח. הגדלה נוספת של השטח לפיתוח חורגת מתחום ה- 15% ומחייבת שינוי לתמ"א 35 על שינוייה או הקצאת שטח אני"מ חלופי.

2. התנגדות הועדה המקומית לתכנון ולבנייה נס ציונה ועיריית נס ציונה:

א. התכנית חושפת את הוועדה המקומית ועיריית נס ציונה לתביעות פיצויים בגין ירידת ערך מקרקעין על פי סעיף 197 לחוק מבלי לתת כל מענה לנושא.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ב. קיימת חוסר ודאות תכנונית במסמכי התכנית וזאת בשל סתירה בין הסעיפים בהוראות התכנית לבין הוראות התכנית הראשית תמ"מ 3 / 21. בסעיף 7 להוראות נקבע במקרה של סתירה קובעות הוראות התכנית הראשית, יחד עם זאת התכנית המופקדת כוללת ייעודים חדשים וכן שינויים בשימושים ובהוראות ולא ברור איזה הוראה בתכנית המופקדת גוברת על התכנית הראשית.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות

תממ/ 3 / 21 / 37 היא תכנית שהוכנה מכח סעיף 7.6.2 (7) להוראות תממ/ 3 / 21 הקובע כי שטח אני"מ ניתן לקדם גם במסגרת תכנית מתאר מחוזית חלקית. משכך, תכנית זו אינה באה לשנות את הוראות התמ"מ אלא לפרט אותה והוראות התכנית הראשית ממשיכות לחול עליה, למעט אלו ששונו במפורש בתכנית זו. יחד עם זאת, ככל שהוראות התכנית אינן ברורות דיין בענין זה – יש לתקן ולהבהיר.

ג. בתחום האני"מ קיימת תכנית מאושרת נס/ 119 / 1 – הוראות התכנית המופקדת מפחיתה שימושים קיימים ללא כל הצדקה – מבוקש לקבוע כי כל הוראות תכנית נס/ 119 / 1 על תיקוניה נשארות בתוקף.

המלצת הועדה המחוזית: לקבל בחלקה את ההתנגדות.

התכנית אינה פוגעת בתכניות מאושרות ועל כן אינה פוגעת בהוראות נס/ 119 / 1. למען הסר ספק מוצע לכלול בהוראות התכנית הוראות מעבר לגבי תחולת תכניות תקפות. התכנית המופקדת משנה את תמ"מ 3 / 21 (התכנית הראשית) בכך שהיא משנה את הייעודים והשימושים שנקבעו בתכנית הראשית על ידי הפחתת השימושים והגבלת ההוראות ביחס לתכנית הראשית. ככל שמבוקש להשאיר הוראות וייעודים אלה, יש לכלול בהוראות התכנית מנגנון המבטיח שהוועדה המקומית לא תיחשף לתביעות עפ"י סעיף 197.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ד. מבוקש לבטל את הייעוד לפארק נופש שנקבע בתחום נס ציונה ולהשאירו בייעוד אנ"מ.

המלצת הועדה המחוזית: לקבל את ההתנגדות. תכנית זו באה לפרט את תמ"מ 21/3 ולקבוע לגבי יעודים ושימושים מותרים. יעודי הקרקע נקבעו בהתאם לתוואי הנחל ומיקום גבעת הכורכר. ככל שמבוקש לצמצם את השימושים ולשנות לייעוד פארק חקלאי, הועדה מקבלת את ההצעה המשותפת לעיריית נס ציונה ולארגונים הירוקים.

ה. מבוקש לבטל 100 דונם פיתוח עירוני בצפון מערב האנ"מ ולהוסיףם כשטחי נופש מדרום לשטח בייעוד פארק נופש. **המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות.** בתכנית המתאר הכוללת של נס ציונה המקודמת בימים אלו, לא עלה צורך בתוספת שטחי נופש אינטנסיביים ולפיכך מומלץ לדחות התנגדות זאת. שטח זה הינו חלק מהותי מהפארק שנתר פתוח ואין הצדקה להוסיף בו שימושים בעלי אופי אינטנסיבי שיפגעו בערכיות השטח כשטח פתוח.

ו. מבוקש לבטל את השינויים בייעודים ובשימושים שנקבעו בתכנית המופקדת לעומת אלה שנקבעו בתמ"מ 21/3, או לחילופין לכלול מנגנון המבטיח כי הועדה המקומית לא תיחשף לתביעות עפ"י סעיף 197 בגין שינויים אלה. כמו כן, מבוקש לבטל את ההוראה המתירה ייעוד שטח לשמורת טבע, וכן את סעיף 11.3.2 (1) המטיל מגבלה בייעוד פארק נופש אינטנסיבי שלא הייתה קיימת בתכנית התקפה נס/1 ובתכנית הראשית. הוראות אלה מגדילות את החשיפה של הועדה המקומית לתביעות על פי סעיף 197.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. תכנית זו קבעה שטח מוגדר וברור בו קיימת ערכיות גבוהה מאוד של איכויות אקולוגיות וסביבתיות. שטח זה מאופיין באדמה כורכרית וחיים בו מינים אנדמים אשר קיימת חשיבות גבוהה בשימורם. כמו כן מאפשרת התכנית את המשך העיבוד החקלאי. חלק ממהות תכנית האנ"מ היא קביעת שימושים בהתאם לערכיות השטח, סוגיות הנוגעות לפגיעה מתכנית יתבררו בהתאם לדינים המסדירים זאת, אין באמור כדי לנקוט עמדה בטענה לגופה. הועדה מציינת כי התכנית אינה פוגעת בתכניות תקפות. לענין תביעות 197 ראה התייחסות בפרק הכללי.

ז. מבוקש לדייק את סימון הרחבת בית העלמין כך שיכלול גם את שטח בית העלמין הקיים בפועל. מבוקש לתקן את תשריט התכנית

המלצת הועדה המחוזית: לקבל את ההתנגדות בחלקה. שטח בית העלמין הורחב מעבר לקיים כיום. ניתן לשנות ולדייק את גבולות בית העלמין, אולם יש לשמור על סך השטחים בתחומו.

ח. מבוקש לפרט בכל רשות שבתחום את התכנית את סך כל שטחי הקרקע של הייעודים שבתחומה, לרבות שטחי הפיתוח, וכן לסמן את גבול הרשויות המקומיות שבתחום התכנית.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. תכנית זו אינה עוסקת בגבולות שיפוט שיכולים להשתנות בהתאם להחלטות שר הפנים בעניין.

ט. מבקשים לחבר דרך נוספת לכביש 42

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. הנושא נבדק במסגרת תכנית המתאר הכוללת הן מההיבט התחבורתי והן מההיבט הסביבתי ונקבע כי הכביש יוסר ממסמכי התכנית.

3. התנגדות דוד אמגדי בשם רמ"י

התכנית שהומלצה להפקדה ע"י המועצה הארצית שינתה את המלצת הועדה המחוזית בשטח הפיתוח העירוני שכללה מסדרונות מקשרים בין השטחים הפתוחים. תכנית זו הקטינה את שטחי הפיתוח העירוני, ואת יח"ד שניתן היה לתכנן בהם. מבקשים להחזיר את המתווה התכנוני הקודם שאיפשר צפיפות של 25 יח"ד לדונם נטו וכ- 4500 יח"ד. פארק במרכז השכונה כולל פונקציות ציבוריות ונתיב ניקוז טבעי פתוח שלא ניתן יהיה לשמור עליו בשטח המוצע כיום. בתכנית המופקדת הוקטן הפולגון הדרום מערבי ב- 37%, התכנית שינתה את הפרופורציות הצורניות שלו וכך הפחיתה את פוטנציאל השימוש בפולגון, את יכולת הנשיאה של השכונה, את הצפיפות האפשרית ופגעה באפשרות לתכנן איכותי למגורים לצד פארק לכדי שכונת קצה קטנה ללא מסה קריטית הגרושה ליצירת רובע עירוני המהווה כניסה משמעותית לעיר רחובות.

המלצת הועדה המחוזית: לקבל את ההתנגדות בחלקה.

הועדה המחוזית המליצה בפני המועצה הארצית על תפיסה תכנונית שונה. על פי תפיסת הועדה המחוזית נכון לחבר את השטחים הפתוחים ברצף בין ליבת האנ"מ לשטחים מדרום לכביש 411. על מנת להבטיח זאת סומן בתשריט הרצף הפתוח. בכך מובטח תכנון איכותי ומיטבי לרצף השטחים הפתוחים. בהחלטת המועצה הארצית בוטל חיבור זה. הועדה ממליצה למועצה הארצית לקיים חשיבה מחודשת בעניין זה.

4. התנגדות משה פרלמוטר בשם החברה להגנת הטבע

א. היעדר קשר בין תכנון ומימוש שטחי פיתוח העירוני לבין השטחים המיועדים לשימור- בתכנית חסרות הוראות וכלים תכנוניים להבטחת גבעות הכורכר וחמרה העשירים בערכי טבע ישומרו לשטח ציבורי המשרת את תושבי האזור. מבקשים להכניס הוראות מרכיבים שיקשרו בין תכנון ומימוש בשטח הפיתוח העירוני לבין תכנון השטחים הפתוחים המיועדים לשימור והעברתם לציבור. מבקשים להוסיף התניות בהוראות התכנית –

- תנאי לאישור תכנית מפורטת בשטח לפיתוח עירוני הוא אישור תכנית מפורטת לאחד המתחמים בשטח פתוח מיוחד.
- תנאי להיתר בשטח פיתוח עירוני למחצית השנייה של כמות יח"ד ולשטחים הסחירים הוא העברת מתחם תכנון בשטח פתוח לרשות המקומית ומימוש הטיפוח שלו כשטח פתוח מיוחד.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. עניינה של התכנית הוא תכנית כוללת לשטח האנ"מ במתכונת של תמ"מ חלקי. הועדה אינה סבורה כי יש להוסיף מנגנון של ביצוע להוראות התכנית. מעבר לכך, עצם אישור התכנית וקביוע שטחי הפיתוח במסגרתה מהווה לכשעצמו הגנה על השטחים הפתוחים.

ב. תפיסת רציפות אקולוגית ונופית חסרה בתשריט נספח הנוף -

הציר האקולוגי לא מבטא – את ממצאי הסקר ותפיסת רצף השטחים הפתוחים האיכותיים כפי שהוצגו בחומרי הרקע של האנ"מ והתכנית הכוללנית.

מבקשים לשנות את התשריט בהתאם להצעתם הכוללת ליבה אקולוגית וכן לתקן את התשריט ולהגדיל את הנופש האקסטנסיבי במעט ע"ח השטח האינטנסיבי על מנת לשמור על הקשר אל הגן הלאומי "גבעות הכורכר" מצפון לתכנית (בנס ציונה).

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. החלטת הועדה המחוזית בחנה את השטחים שיש לשמרם בהתאם לנספח נופי אקולוגי שעמד בפניה. התכנית מציעה לשמר את השטחים המשמעותיים לשמירה על ערכי הטבע בתחום התכנית והיא אינה סבורה כי יש להוסיף שטחים נוספים המיועדים לשימור מעבר לשטחים שנקבעו בתכנית.

ג. הערות להוראות התכנית -

1. מציעים לתקן את הוראות התכנית, ס' 10.1.2 ס"ק ב.5 כך שיובהר כי תשתיות כוללות גם פיתוח שטח פתוח מיוחד.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. הגדרת המונח תשתיות הינו על פי הגדרות תממ/ 21/3.

2. ס' 11.1.1 פארק חקלאי – מציעים להוריד את שימושי פנאי ונופש – ס' 2,5,7 להותיר רק את החקלאות הפתוחה מציעים להוסיף לס' 3 שטחים פתוחים, מציעים להוסיף גם שטחים טבעיים.

המלצת הועדה המחוזית: לקבל את ההתנגדות ולהסיר את השימוש מהוראות התכנית, בדומה לתממ/ 3 / 21 / 38 (אנ"מ השרוף).

ד. ס' 11.1.2 מציעים להוסיף – תכנית מפורטת תבטיח שמירה על גבעות הכורכר שטחים טבעיים וערכי טבע הקיימים בתחום שטח זה ותאפשר גם הגדלת השטחים הטבעיים.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. אין מקום להוסיף הוראות נוספות מעבר לאמור להוראות שנקבעו בתכנית זו. התכנית מבחינה בין שטחים פתוחים ושטחים לפיתוח ובכך יש כדי ליצור ודאות תכנונית לגבי השטחים הפתוחים. הועדה סבורה שאין מקום ליצור התניות בין שטחי פיתוח ושטחי האנ"מ האחרים, קיימות דרכים שונות ליזום תכנון באותם שטחים לרבות יזום והגשת תכניות על ידי הגופים המוסמכים לכך.

ה. ס' 11.1.3 ס"ק 1 למחוק את האפשרות לבינוי – לאור התנגדותם לשימושים בס' 11.1.1 וכי אין הם סבורים שאין הצדקה לבינוי בשטחים ערכיים אלו.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. סעיף 11.1.3 (א) נותן מענה לטענה זו.

ו. ס' 11.2 – פארק נופש – סבורים שהשם אינו משקף נאמנה את אופי היעוד. מציעים להחזיר לשם הקודם שטח פארק אינטנסיבי.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. הגדרת היעוד הינה בהתאם לאנ"מים אחרים ואין בשם בכדי להעיד לגרוע או להוסיף לשימושים המותרים בו.

ז. ס' 11.2.1

- ס"ק ב – מציעים להוסיף את המילה טבעיים.

- לס"ק ד – לתקן לקווי תשתית בלבד – ללא מתקנים.

המלצת הועדה המחוזית: לקבל את ההתנגדות בחלקה. תכנית מפורטת לפארק הנופש תקבע את מידת התאמתם של שימושים שונים בהתאם לתכליות והשימושים ובהתאם לכך יקבעו יעודי הקרקע.

מתקני תשתית מותרים גם בשטחים פתוחים בהוראות תממ/ 21/3 ואין מקום לשנות הוראה זו. ככל שיוחלט על תכנון מתקן תשתית הוא יבחן תכנונית בתכנית מפורטת. לאור ערכיותו הגבוהה של השטח, ניתן לקבוע כי המתקנים יהיו מקומיים בלבד.

ח. ס' 11.2.2, 11.3.2 –

- מציעים להוסיף הוראת תכנון שתתייחס לנספח הנופי (המוצע ושל החברה להגנת הטבע) – במרחק של 50 מ' מכל צד של ערוץ הנחל, בתחום פשט ההצפה עפ"י תמא/ 34 / ב/ 3 ובשטח ליבה אקולוגית מוצעת שבנספח הנוף (המוצעת ע"י) לא תותר כל בנייה ולא תותר הקמת מתקנים לנופש וספורט – כמפורט בהתנגדות. **המלצת הועדה המחוזית – לדחות את ההתנגדות.** סעיף 11.3.2 נותן מענה מספק לתכנון השטח בהתאם לרגישותו.

ט. ס' 11.3.1 ס"ק ח – מציעים להוריד אירוח, אשר משמעותו אכסון תיירותי.

המלצת הועדה המחוזית – לקבל את ההתנגדות. אין מקום לאכסון מלונאי בשטח זה.

י. ס' 12 מבנים לשימור מציעים לרשום כדלקמן: "כל תכנית ובפעולה במבנים לשימור תערך בהתאם ל"מסמך מדיניות לשימור אתרי מורשת בשטחים הפתוחים במחוז מרכז". כן נתנו כדוגמא את ס' 5 ואת הגדרות שטחי ליבה ושטח חיץ **המלצת הועדה המחוזית – לדחות את ההתנגדות.** תכנית כאמור תוגש לוועדה המחוזית ותבחן על פי עקרונות תכנון עדכניים לעת הגשת התכנית.

יא. לס' 12.1 מציעים להוסיף – המבנה אינו בתוך שמורת נוף או "פארק חקלאי עם הוראות מיוחדות" ואינו בתוך "הליבה האקולוגית" שבנספח הנוף של חלה"ט (תמונה 6).

המלצת הועדה המחוזית: לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף כי המבנה אינו בשמורת נוף או פארק חקלאי עם הוראות מיוחדות.

יב. נספח הנופי מילולי –

- בסעיף הפארק החקלאי – בשטח גבעות הכורכר, אין לאפשר כל פיתוח למעט שבילי הליכה. כן הם מתנגדים לכל השמשה של המבנים ההסטוריים ולשימוש בהם (רק לשיקום מבנים למטרת תחזוקה ובטיחות המטיילים) – מאחר וזה מנוגד למסמך המדיניות לשימור אתרי מורשת בשטחים הפתוחים במחוז מרכז. ספט' 2016.

המלצת הועדה המחוזית – לקבל את ההתנגדות בחלקה. נספח הנוף מנחה ואינו גובר על הוראות התכנית המחייבות. ככל שקיימת סתירה לכאורה בין הוראות התכנית לבין נספח הנוף – מוצע להבהיר את נספח הנוף באופן שלא יעמוד בסתירה להוראות.

יג. בסעיף שמורת נוף - אין לאפשר כל שימוש למעט שבילים, מדובר בגבעה ברמת ערכיות מרבית בדקי ערכי הטבע של צוות התכנית ושל החברה להגנת הטבע. אין מקום לחניה ליד המבנים בנמצאים בשטח מצומצם בראש הגבעה ואין מקום להשמשת המבנים עצמם.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. על שטח שמורת הנוף חלות הוראות תמ"א 8 תכנית מפורטת שתוכן לשטח זה כפופה להוראות תמ"א 8.

5. התנגדות חברת תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ וחברת קו מוצרי דלק בע"מ:

- א. בתחום התכנית עובר קו דלק גלילות-אשדוד. קו הדלק בנספח התשתיות סומן במיקום שגוי ובסטייה של כ- 100 מ' ממיקומו האמיתי בשטח – מבוקש לתקן סימון זה על פי מיקומו הנכון.
- המלצת הועדה המחוזית: לקבל את ההתנגדות** ולתקן את נספח התשתיות בהתאם למיקומו של הקו, וזאת ככל שיועבר ע"י תש"ן בקובץ (מעוגן) GIS או DWG בתוך 30 יום.
- ב. מבוקש לקבוע בהוראות התכנית את המפורט בסעיפים 3 – 6 בכתב ההתנגדות, וכן לקבוע כי ביצוע העבודות יתואם מול תש"ן.
- המלצת הועדה המחוזית: לדחות את הבקשה.** לכשתוגש התכנית המפורטת, ידרשו תיאומים רבים עם גורמים נוספים ולא נכון לקבוע את רשימת התאומים הנדרשת במסגרת תכנית זו.
- ג. יש להסדיר בתכנית את מעמדה הסטטוטורי של רצועת קו הדלק - ייעוד תאי השטח בהם עובר קו הדלק יהיה "פרוזדור הנדסי עבור קווי דלק".
- המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות.** לעת הכנת התכנית המפורטת יקבע יעוד הקרקע המתאים לרצועת קו הדלק.
- ד. מבוקש לקבוע בהוראות התכנית כי ניתן יהיה להוציא היתרים לביצוע עבודות בקו הדלק ללא צורך בתכנית מפורטת.
- המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות.** התכנית היא תמם חלקית שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. תכנית זו אינה פוגעת בתכניות בתוקף, אולם אינה באה במקומה של תכנית מפורטת ככל שנדרש להכינה.

6. התנגדות חברת קו צינור נפט אילת-אשקלון בע"מ (קצא"א):

- בשטח התכנית עובר קו צינור דלק של קצא"א עם תחום מגבלות בניה של 10 מ'. קיימת סטייה בנספחי התכנית של כ- 100 מ' ממיקומו המדויק בשטח. מבוקש לתקן בנספח התשתיות את הסימון המדויק של צינור הנפט
- המלצת הועדה המחוזית: לקבל את ההתנגדות** ולתקן את נספח התשתיות בהתאם למיקומו של הקו וזאת ככל שיועבר בקובץ (מעוגן) GIS או DWG בתוך 30 יום.

7. עו"ד כהן שי - בשם כהן פליקס חברה לבניין ופיתוח:

בעלי מקרקעין בגוש 3750 חלקה 107.

החלקה מיועדות לפארק חקלאי / אזור נופש מטרופוליני בצמוד לפארק נופש אינטנסיבי

א. התכנית מצמצמת את רשימת השימושים המותרים בתמ"מ / 21 / 3.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ב. השטח גובל באזור פארק אינטנסיבי ואין סיבה תכנונית שלא להכלילו ביעוד דומה.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות.

בתכנית המתאר הכוללת של נס ציונה המקודמת בימים אלו, לא עלה צורך בתוספת שטחי נופש אינטנסיביים ולפיכך מומלץ לדחות התנגדות זאת. שטח זה הינו חלק מהותי מהפארק שנתר פתוח ואין הצדקה להוסיף בו שימושים בעלי אופי אינטנסיבי שיפגעו בערכיות השטח כשטח פתוח.

ג. מאפייני השטח מתאימים לפיתוח עירוני ולכל הפחות להכלילם בשטח המיועד לפארק נופש אינטנסיבי.
המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ד. לתכנית לא הוגש תסקיר השפעה לסביבה, הבוחן חלופות.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות.

הכנת התכנית כללה בחינה מקיפה של ערכיות השטחים בתחומה. בהתאם לבחינה זו, נקבעו ייעודי הקרקע בתכנית, הוכן נספח הנוף המהווה חלק ממסמכי התכנית ונקבעו הוראות התכנית המפנות לנספח הנוף. מטרת התכנית היא שמירה על הסביבה, ולפיכך אין מקום לערוך תסקיר השפעה על הסביבה. מטרת התכנית היא שמירה על הסביבה, ולפיכך אין מקום לערוך תסקיר השפעה על הסביבה.

ה. מבחינה תחבורתית – שטח התכנית סמוך לדרכים המקשרות את החלקה לצירי תחבורה עיקריים בנס ציונה ובצמוד אליו מאושרים גני אירועים ושטחי נופש – מדובר על פגיעה בזכויותיו של בעל המקרקעין ומתן העדפה לשימושים לא חוקיים.

המלצת הועדה המחוזית – לדחות את ההתנגדות. אין בקיומן של דרכים מקומיות או חקלאיות בכדי להצדיק פיתוח שטח. השימושים המוצעים במסגרת תכנית זו נבחנו בהתאם לצרכים כפי שעלו במסגרת תכנית המתאר של נס ציונה ורחובות והן בהתאם לאיפיון של השטחים הערכיים. לאור האמור סבורה הועדה כי אין מקום וצורך להרחיב את מכלול השימושים הקבועים לנופש מטרופוליני גם לשטח המתנגד. שימושים אלה הם שימושים אינטנסיביים המחייבים פיתוח תשתיות ובינוי רחב ותכנית האנ"מ שומרת עד כמה שניתן על השטח כשטח פתוח, השומר על תכונותיו החקלאיות והנופיות.

ו. המקרקעין משמשים רוב ימות השנה כשטח חניה לגני האירועים ולכן מדובר בשטח שאין לו ערכיות גבוהה והוא חוצץ בין טירת שלום לאולמות האירועים, שאינם צמודי דופן לפיתוח.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. כאמור בפתיח ההחלטה לעיל לעניין האופן בו אותרו האזורים המיועדים לפיתוח. שטחי האנ"מ הינם שטחים פתוחים במהותם הנמצאים בלב שטחים המיועדים לפיתוח אינטנסיבי. על פי תמ"מ 21/3 מטרתם של שטחים אלה להיוותר שטחים פתוחים, גם אם לא נמצאה בהם ערכיות מיוחדת.

ז. התכנית מהווה פגיעה בזכויות ועלולה להביא לתביעות על ירידת ערך.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ח. יש להוסיף הוראה לפיה כל תכנית בתחום האנ"מ תכלול מנגנון של איחוד וחלוקה בכל תחום התכנית.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

8. אדר' נילי יוגב בשם משפחת דודזון

בעלי קרקע בגוש 3750 חלקה 53.

החלקה מיועדת לפארק חקלאי / אזור נופש מטרופוליני בצמוד לטירת שלום.

א. התכנית מהווה שינוי לתממ 21 / 3 מאחר וחצי משטח החלקה נקבע כשטח לפיתוח עירוני בתממ / 3 / 21 ועל כן יש להוציאה מתחום התכנית. על פי תכנית המתאר הכוללת לנס ציונה – חלק מהחלקה מסומן לפיתוח למגורים – בהתאם לתממ / 21/3 על מנת להשלים את הפיתוח של השכונה ולאפשר את הרחבתה.

המלצת הועדה המחוזית – לקבל את ההתנגדות בחלקה. תממ/ 21/3 תוכנה בקני"מ 1: 50,000 ואילו התכנית הנדונה הינה בקני"מ 20,000: 1. על פי סעיף 10.2 גבולות התכנית נבחנו לעת הגשת תכנית בקני"מ נמוך יותר. הועדה המחוזית החליטה בדין על החלטה להפקדת התכנית המתאר הכוללת, כי "כלל המתחמים הכלולים בתחום התכנית ומסומנים כאנ"מ בתמ"מ 21/3, יוצאו מהקו הכחול של התכנית."

חלק מהחלקה היה מיועד לפיתוח בתשריט תמ"מ 21/3. שטח זה אינו חלק מה- 15% המיועדים לפיתוח בתכנית הנדונה. הועדה ממליצה לתקן את התכנית כך שהשטח הכלול בתמ"מ 21/3 בתחום השטח לפיתוח עירוני ישאר ביעוד זה.

ב. השטח אינו משמש עוד כשטח חקלאי בשל קרבתו לאזור המגורים וצמצום זכויות מים.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. שטחי האנ"מ הינם שטחים פתוחים במהותם, ויש חשיבות בשמירה על חטיבת קרקע גדולה של שטח פתוח כריאה ירוקה בקרבת אזור המגורים.

ג. כעולה ממסמכי התכנית - בתחום השטח אין ערכים נופיים ואקולוגיים המצדיקים את השינוי המבוקש.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. כאמור בפתיח ההחלטה לעיל לעניין האופן בו אותרו האזורים המיועדים לפיתוח. שטחי האנ"מ הינם שטחים פתוחים במהותם הנמצאים בלב שטחים המיועדים לפיתוח אינטנסיבי. על פי תמ"מ 21/3 מטרתם של שטחים אלה להוות שטחים פתוחים, גם אם לא נמצאה בהם ערכיות מיוחדת.

ד. התכנון היה צריך לאפשר את השלמת תכנון השכונה בצורה מיטבית ולאפשר את השלמת מערך התנועה והבינוי בתחום השכונה.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ה. התכנית נותנת עדיפות לקרקעות מדינה על חשבון קרקעות פרטיות.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות.

התכנית נתנה עדיפות לגושי פיתוח צמודי דופן בעלי פוטנציאל של היקפי פיתוח גדולים השיקולים היו שיקולים תכנוניים. מבלי לגרוע מן האמור, מרבית השטחים המיועדים לפיתוח הם בקרקעות פרטיות. זאת תוצאת ההחלטה התכנונית הממחישה כי הנושא הקנייני לא עמד כשיקול בבחינת מוקדי הפיתוח. וראו גם הנימוקים בפתיח להחלטה זו לענין בחינת חלופות למיקום שטחי הפיתוח.

ו. התכנית מהווה פגיעה בזכויות קנין.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

9. עו"ד זלצמן עידן בשם בעלי קרקע שונים.

בעלי קרקע בגוש 3750 חלקה 105

החלקה מיועדת לפארק חקלאי / אזור נופש מטרופוליני

א. שם התכנית מטעה והוא נסמך על שטח מצומצם מתחום התכנית.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. שם התכנית נגזר מערכיות השטחים המצויים בתוכה וממתג אותה בערכים הגבוהים המצויים בו.

ב. התכנית מחלקת את השטח לאזורים ומצמצמת את השימושים המותרים בתממ/ 21/3.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

- ג. יעוד הקרקע כפארק חקלאי אינו מוגדר בחוק התכנון והבניה ומהווה יעוד חדש, שמטרתו הפקעת הקרקע לטובת הציבור.
- המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות.** חוק התו"ב לא קבע יעודי קרקע. נוהל המבא"ת הינו עבור תכניות מפורטות ותמ"מ יכולה לקבוע יעודים נוספים. בנוסף, יעודים שנקבעו בתכנית זו הם יעודים אשר נקבעו בתכנית לאנ"מ נוספות שקודמו במחוז, לדוגמא באנ"מ אילנות ובאנ"מ השרון. הוראות התכנית אינן פוגעות בשימוש החקלאי כפי שהוא מאושר היום ומאפשר את המשך העיבוד החקלאי.
- ד. הועדה לא הביאה בחשבון את התשתיות המפותחות הקיימות בתחום התכנית אשר מאפשרות קרקע זמינה לבניה בשטח צמוד דופן.
- המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות** מהנימוקים בפתיח להחלטה זו לעניין בחינת חלופות למיקום שטחי הפיתוח. שטחי האנ"מ הינם שטחים פתוחים במהותם הנמצאים בלב שטחים המיועדים לפיתוח אינטנסיבי. על פי תמ"מ 21/3 מטרתם של שטחים אלה להוות שטחים פתוחים, גם אם לא נמצאה בהם ערכיות מיוחדת.
- ה. התכנית אינה מנחה ואינה קובעת כיצד יחולקו הזכויות בשטח המיועד לפיתוח עירוני ולקבוע מנגנון לאיחוד וחלוקה בתחומה.
- המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות** מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.
- ו. יש צורך בסימון גבולות מוניציפליים ואת מנגנון חלקות הזכויות ביניהן.
- המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות.** התכנית אינה גורעת או משנה שטחי שיפוט קיימים, ככל שהליכי שינוי תחום שיפוט באזור זה יושלמו, ניתן יהיה לתכנן את התכניות המפורטות בהתאם.
- ז. המתנגדים הגישו בקשה לפיצויים לפי סעיף 197. התביעה נדחתה ותכנית זו ממשיכה את הפגיעה בזכויות הקניין של בעלי החלקה.
- המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות** מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.
- ח. התכנית העדיפה שטחי מדינה על פני שטחי פיתוח של בעלי קרקע פרטיים.
- המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות.** התכנית נתנה עדיפות לגושי פיתוח צמודי דופן בעלי פוטנציאל של היקפי פיתוח גדולים השיקולים היו שיקולים תכנוניים. מבלי לגרוע מן האמור, מרבית השטחים המיועדים לפיתוח הם בקרקעות פרטיות. זאת תוצאת ההחלטה התכנונית הממחישה כי הנושא הקנייני לא עמד כשיקול בבחינת מוקדי הפיתוח. וראו גם הנימוקים בפתיח להחלטה זו לענין בחינת חלופות למיקום שטחי הפיתוח.

10. עו"ד חיה אזולאי – בשטם בני משפחת אזולאי.

בעלי מקרקעין בגוש 3768 חלקות 50, 53, 54, 61

חלקות 50, 54, 61 מיועדות לפארק חקלאי/ אזור נופש מטרופוליני

חלקה 53 מיועדת לפארק חקלאי עם הוראות מיוחדות.

א. התכנית מפקיעה את הקרקע לטובת הכלל.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. התכנית אינה כוללת הוראות הפקעה והיא אף מאפשרת את המשך העיבוד החקלאי. התכנית שותקת בנושאים הקנייניים ואינה קובעת מנגנוני הפקעה.

ב. לרחובות ונס ציונה יש מספיק שטחים פתוחים ואין צורך בתוספת שטחים.

המלצת הועדה: לדחות את ההתנגדות. האנ"מ נקבע כשטח פתוח מטרופוליני המיועד לטובת המטרופולין כולו ולא דווקא לטובת תושבי נס ציונה או רחובות.

ג. השימוש החקלאי הוא בלתי אפשרי והתכנית מאפשרת גם כניסת מטיילים ורוכבי אופניים לתחום השטח.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. השימוש החקלאי לא נפגע, התכנית אינה פוגעת בתכניות תקפות. וראו גם פתיח ההחלטה לעיל.

11. עו"ד חיים דבוש בשם משפחת שעובי.

בעלי מקרקעין בגוש 3752 חלקות 10, 25, 26

א. מרבית השטחים בתחום התכנית לא מיועדים לפיתוח ונתנו להם שימושים ציבורי

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ב. תממ/ 3 / 21 הגדירה מתן אפשרות לפיתוח 15% לטובת הפקעת השטחים ולכן יש לקבוע הוראה המחייבת איחוד וחלוקה.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ג. הגדרת השטחים לפיתוח עירוני נעשו באופן שרירותי.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ד. התכנית לא זיהתה ערכים נופיים ואקולוגיים בשטח ולמרות שהם צמודי דופן לשכונת טירת שלום, לא הוגדרו כשטח לפיתוח עירוני.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים בפתיח להחלטה זו לעניין בחינת חלופות למיקום שטחי הפיתוח. שטחי האנ"מ הינם שטחים פתוחים במהותם הנמצאים בלב שטחים המיועדים לפיתוח אינטנסיבי. על פי תמ"מ 21/3 מטרם של שטחים אלה להיוותר שטחים פתוחים, גם אם לא נמצאה בהם ערכיות מיוחדת.

ה. הפיתוח העירוני שנקבע מנותק משכונות קיימות במקום להרחיב את השכונה הקיימת. יש לבחון חלופה המתעדפת הרחבת השכונה הקיימת על פני האזור שנקבע.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ו. התכנית אינה עונה על הדרישה להכנת תכנית כוללת לכל שטח התכנית, אשר היה מחייב לתכנון איחוד וחלוקה. ראה החלטת היועמ"ש לעניין הר/ 400. כמו כן, על מנת לאפשר פיתוח השטחים הפתוחים יש להכלילם בתכנית אחת לאיחוד וחלוקה.

המלצת הועדה המחוזית לדחות את ההתנגדות: אחת האפשרויות לתכנון כולל של האנ"מ בתמ"מ 21/3 היא באמצעות תכנית מתאר מחוזית חלקית, מתווה זה אומץ מרבית האנמים בתחום המחוז. בנוסף מפנה הועדה להנמקות שנמצאות בפתיח ההחלטה לעיל.

ז. התכנית אינה מאפשרת את כל סל השימושים המותרים בתממ/ 21/3 ללא הצדקה תכנונית.
המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

12. עו"ד מ. פירון בשם מר אהרון כהן

בעל מקרקעין בגוש 3751 חלקה 33

החלקות מיועדות לפארק חקלאי/ אזור נופש מטרופוליני

א. שטח החלקה צמוד דופן לשכונת טירת שלום. מבוקש ליעדו כשטח לפיתוח עירוני או לחילופין לכלול אותו בטבלת איחוד וחלוקה עתידית.

איחוד וחלוקה נדרשים לצורך צדק חלוקתי ופיצוי בהתאם להחלטות בית המשפט בעניין

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ב. שימושי פנאי ונופש פוגעים בקרקע הבעלים ומאפשרים שימושים ציבוריים ללא שקיים צורך בהפשרת קרקעות לצורך פיתוח למגורים.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. התכנית אינה מפקיעה קרקעות ומאפשרת בהם את השימושים הקיימים כיום ושימושים נוספים, על פי תכנון מפורט שיקודם בהמשך.

ג. התכנית לא כללה חלופות תכנוניות לתכנית המופקדת וההחלטה על הפיתוח אינה נסמכת על תשתית עובדתית ראוי (פסקי דין בעניין)

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ד. התכנית עלולה להביא לירידת ערך של הקרקע וחשיפת הועדה המקומית לתביעות.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ה. התכנית פוגעת בחוק יסוד כבוד האדם וחירותו ויש להביא בחשבון את הפגיעה הצפויה.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו. עוד מציינת הועדה כי אי הכללה של מקרקעין בתחום המיועד לפיתוח לא מהווה פגיעה קניינית.

13. עו"ד יאיר לטר בשם לטר חדזה

בעלת קרקע בגוש 3852 חלקה 19

הקרקע מיועדת לפארק חקלאי/ אזור נופש מטרופוליני וחלקה הדרומי לבית עלמין

א. שטח החלקה הינו מובלעת חקלאית מוקפת בבינוי השייכת לשכונה ולכן יש להכניסה לאיחוד וחלוקה.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ב. השטח ישמש כגינה ציבורית עבור שטחי המגורים המתוכננים והשימוש החקלאי יהיה מוגבל.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. התכנית אינה מפקיעה קרקעות ומאפשרת בהם את השימושים הקיימים כיום ושימושים נוספים, על פי תכנון מפורט שיקודם בהמשך.

ג. יש לקבוע מנגנון של איחוד וחלוקה בין כל בעלי הקרקע בגוש 3852 עם השטח המיועד לפיתוח, מאחר וקיים קשר סיבתי ברור בין הנזק או אי מתן ההטבה לבין ההטבה לאחר.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ד. באני"מ השרון היה מקרה שונה מאחר והשטחים המיועדים לשטח פתוח היו מופרדים באופן מבוהק באמצעות כביש מהשטחים המיועדים לפיתוח ואילו במקרה זה מדובר על יחידה תכנונית אחת. יש להגדיר את חטיבת הקרקע לגביה יש לערוך טבלאות איחוד וחלוקה על מנת לייצר צדק חלוקתי.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ה. קיימת עמדת המשנה ליועמ"ש לממשלה לפיה יש מקום להכליל שטחים ששטחם שירותים ציבוריים מוניציפליים שנועדו לשרת את השטח לפיתוח עירוני, במסגרת תכנית איחוד וחלוקה.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

14. עו"ד שרון חנם בשם אביבה חנם

בעלת קרקע בגוש 3768 חלקה 3

הקרקע מיועדת לפארק חקלאי/ אזור נופש מטרופוליני - עם הוראות מיוחדות

א. התכנית אינה ישימה ולא ברור איך יבוצעו שבילי האופניים והשימושים הציבוריים בקרקע הפרטית.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. התכנית הוכנה בהתאם לסעיף 7.6.2 (7) להוראות תממ/ 3 /21, המאפשר תכנון כולל לשטח האני"מ בתכנית מתאר מחוזית חלקית. היישום יבחן ויקבל מענה בתכניות המפורטות.

ב. אי הגדרה זו מפלה ומחלקת את הזכויות באופן לא צודק ופוגעת במטרות התכנית.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ג. התכנית אינה כוללת מה הן הגבולות של התכניות המפורטות מכוחה.

התכנית קובעת פיתוח בהיקף של 15% משטח האני"מ ולא ניתן להפרידן ולחלקן רק על חלק מהשטח. על כן, על התכנית לכלול הוראות בדבר איחוד וחלוקה.

לבעלי הקרקעות היה ברור כי החלוקה ביניהם תעשה במנגנון של איחוד וחלוקה ויש לכך הלכות רבות הנוגעות לצדק חלוקתי. הקרקע צריכה להיות מנוהלת ע"י גוף ציבורי.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו. המטרה היא להשאיר שטח זה כשטח פתוח ואין מדובר בהפקעת השטחים וניהולם ע"י גוף אחד.

ד. שטח החלקה סמוך לשכונת טירת שלום אשר ניתן היה להרחיבה דרומה על תחום שטח החלקה.
המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ה. בחלקה לא נמצאו ערכים נופיים אקולוגיים המצדיקים את החרגתה מהשטח לפיתוח השכונה.
המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. שטחי האנ"מ הינם שטחים פתוחים במהותם הנמצאים בלב שטחים המיועדים לפיתוח אינטנסיבי. על פי תמ"מ 21/3 מטרם של שטחים אלה להיוותר שטחים פתוחים ולאפשר בהם שימושי פנאי ונופש במקומות שנמצאים מתאימים לכך, לצורך קליטת קהל במטרופולין שהולך ומצטופף, זאת מבלי לפגוע בשימוש החקלאי של השטח. באנ"מ הכורכר נמצאו שטחים שבהם קיימת ערכיות גבוהה מאוד לשימור והם שזורים בשטח האנ"מ ומדגישים את חשיבות שמירתו כחטיבה גדולה של שטח פתוח. וראו גם הנימוקים בפתיח להחלטה זו לעניין בחינת חלופות למיקום שטחי הפיתוח.

ו. התכנית קובעת סל שימושים מצומצם מאוד ואף פוגעת ביכולת העיבוד החקלאי מאחר והיא קובעת כי לא יותר שימושים נוספים מעבר למאוסר ביום תחילת התכנית. מדובר בפגיעה קשה בבעלת הקרקע.
המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. אין שינוי בשימוש החקלאי. בנוסף מפנה הועדה להנמקות המצויות בפתיח ההחלטה לעיל.

15. עו"ד מ פלדמן בשם רשימת מתנגדים.

בעלי זכויות במושע בגושים 3752, 3768, 3767, 3853

א. חוק כבוד האדם וחירותו מחייב לערוך טבלאות איחוד וחלוקה על כל שטח התכנית.
(עת"מ 2043-05-16 אלון כרמלי נ' הועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיר, בג"ץ 4902/03 בוכניק נ' המועצה הארצית).
כל המקרקעין מצויים בתחום התכנית ויש להם מאפיינים דומים ועל כן יש להתייחס אליהם כבעלי זכויות שוות הזכאים לקבל זכויות בכל שטח התכנית.
דברים ברוח זו נאמרו במועצה הארצית בעת הדיון להפקדה (ראה תמליל)
אין להעביר את ההכרעה בנושא לדיון במוסדות תכנון נמוכים יותר במדרג אלא להכריע בנושא כבר כעת.
המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ב. התכנית מתעדפת את בעלי הנכסים שלהם ניתנה האפשרות להוספת שימושים לגני אירועים.
המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. התכנית אינה מתעדפת שטחים, אלא בחנה את התכניות החלות בשטח ומצאה כי את השטח המתאים לפעילויות אינטנסיביות של פנאי ונופש.

ג. יש להגדיל באופן משמעותי את הצפיפויות המוצעות בתכנית שתביא לניצול יעיל יותר של הקרקע.

המלצת הועדה המחוזית: לקבל את ההתנגדות. התכנית קובעת צפיפות מינימלית הגבוהה מהצפיפות המאושרת בתמ"א 35/1. הועדה סבורה שניתן להגדיל את הצפיפויות בתכנית, בדומה לצפיפות שנקבעה באני"מ השרון ל-22 יח"ד לדונם מינימלית. התכנית אינה מונעת את ההגדלה בכפוף למגבלות בדבר היקף השטח לפיתוח כפי שנקבעו בתמ"מ 3/21.

ד. התכנית פוגעת בזכויות בעלי הקרקע ותביא לתביעת פיצויים כנגד הרשויות.
המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

16. עו"ד קמחי נדולני בשם מספר בעלי קרקע

בעלי קרקע בגוש 3852 חלקה 19

הקרקע מיועדת לפארק חקלאי/ אזור נופש מטרופוליני וחלקה הדרומי לבית עלמין

א. יש לקבוע מנגנון של איחוד וחלוקה מהטעמים הבאים:

- בהתאם לרציונל שעמד בבסיס התמ"מ לאזור נופש מטרופוליני למינוף כלכלי למימון הקמת ותחזוקת שטחי הנופש.
- לאור הזיקה התכנונית בין שטחי הבינוי ושטחי הנופש.
- כמתחייב מעקרונות חוק היסוד של הוגנות, צדק ושוויון.
- על מנת למנוע תביעות לפיצויים בגין ירידת ערך

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ב. התכנית לא לוותה בתסקיר השפעה לסביבה ופוגעת בשימושים חקלאיים.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. הכנת התכנית כללה בחינה מקיפה של ערכיות השטחים בתחומה. בהתאם לבחינה זו, נקבעו יעודי הקרקע בתכנית, הוכן נספח הנוף המהווה חלק ממסמכי התכנית ונקבעו הוראות התכנית המפנות לנספח הנוף. מטרת התכנית היא שמירה על הסביבה, ולפיכך אין מקום לערוך תסקיר השפעה על הסביבה.

ג. למרות שכל החלקות בתחום התכנית נכנסות עם אותו יעוד ובאותו קו כחול - אני"מ ולכן אין בעייה להכניס הכל לתכנית איחוד וחלוקה אחת, התכנית אינה קובעת מנגנון להכנת תכניות איחוד וחלוקה. הניתוק בין שטחי הפיתוח לשימור פוגעת ביכולת לממש את אזור הנופש המטרופוליני על פי עקרונות התמ"מ.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ד. התכנית לא כללה חלופות תכנון ובכך נפגע יכולתם של בעלי הקרקע להשפיע על התכנון הנכון.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ה. החלקה קרובה לבינוי קיים ועל כן ניתן היה ליעדה לפיתוח עירוני.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ו. מעיון במסמכי אישור תממ/ 21/3 עולה כי הולנת"ע הביעה עמדה ברורה לפיה התכנית שיאושרו יהיו במנגנון של איחוד וחלוקה ולא במנגנון הפקעה

קיימת זיקה תכנונית בין שטחי הבינוי לשטחי הנופש וכן שיקולי צדק, שיוון והוגנות מחייבים איחוד וחלוקה (בג"ץ 4919/91 איראני). ללא שטחי הנופש – אין הצדקה לשטחי הפיתוח. גם ההוראה המחייבת קשר בין תכנון ה-15% לפיתוח ליתר השטח מצביעה על הקשר בין השטחים. כלומר, יש זיקה תכנונית בהוראות התכנית לכל שטח התכנית כאל חטיבה אחת שיש לקבוע לגביה מנגנון של איחוד וחלוקה.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ז. עמדת המדינה בתביעות פיצויים לפי סעיף 197 – קבעה כי יעוד אנ"מ לא רק שאינו יעוד פוגע, אלא אף משביח, אולם התכנית מותירה את חלק מבעלי הקרקע ללא פיצוי הולם.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו. התכנית לא פוגעת באפשרויות ניצול הקרקע על פי תכניות תקפות.

ח. התכנית פוגעת בשימושים החקלאיים המותרים בתממ / 21/3 מאחר והיא מאפשרת שימושים ציבוריים כגון חניות, דרכים ושבילי הליכה. עידוד הפעילות של מטיילים פוגעת בשימוש החקלאי. מבוקש להכניס הוראה המאפשרת גידור השטח.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. תכנית זו באה לפרט את תמ"מ 21/3 תוך שמירה על עקרונות התכנון לנופש מטרופוליני. השטחים בגינם הוגשה ההתנגדות, היו כלולים בשטח האנ"מ וסיווגם היה נופש מטרופוליני. תכנית זו אינה פוגעת בתכניות בתוקף, אינה פוגעת בעיבוד החקלאי ומתירה אפשרויות נוספות לספורט ונופש מעבר לתכניות המאושרות כיום.

ט. אין להגביל את האפשרות להקמת מבנים חקלאיים בתחום המקרקעין.

המלצת הועדה המחוזית: לקבל את ההתנגדות בחלקה. מוצע כי סעיף 12.3.2 (5) יתוקן כך שבמקום "ככלל תינתן עדיפות להותרת השטח כשטח פתוח מעובד ללא מבנים" יובהר שתיתן עדיפות להותרת מרבית השטח החקלאי כשטח פתוח ללא מבנים. (הוראה דומה נקבעה ע"י המועצה הארצית גם בתמ"מ 21 / 3 – אנ"מ אילנות)

י. התכנית לא לוותה בתסקיר השפעה לסביבה, למרות היותה של התכנית בעלת השפעה סביבתית נכרת ולא הוצגו חלופות.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים שפורטו בפתיח להחלטה זו.

הכנת התכנית כללה בחינה מקיפה של ערכיות השטחים בתחומה. בהתאם לבחינה זו, נקבעו יעודי הקרקע בתכנית, הוכן נספח הנוף המהווה חלק ממסמכי התכנית ונקבעו הוראות התכנית המפנות לנספח הנוף. מטרת התכנית היא שמירה על הסביבה, ולפיכך אין מקום לערוך תסקיר השפעה על הסביבה.

17. התנגדות עו"ד תמיר יחיא ב"כ דפנה דניאלי, יהונתן יצחקי דניאלי ועמוס דניאלי,

בעלי זכויות בחלקה 67 גוש 3852

א. הגדרת השטחים בתחום התכנית בייעוד לפיתוח עירוני נעשתה באופן שרירותי.

שטח המתנגדים הינו 'שטח כלוא' המיועד לפארק נופש, אף על פי שהשטחים מסביבו מיועדים לפיתוח עירוני בתחום האני"מ. מעבר לכך, שטח המתנגדים ממוקם בסמיכות לשכונת נווה עמית בנס ציונה. **המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות** מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ב. אי הכללת המקרקעין באזור המיועד למגורים כאשר הוא ממוקם סמוך ובצמוד לאזורי מגורים הינו שגוי תכנונית וכלכלית. **המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות** מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ג. ניתן היה להשתמש בקרקעות המדינה לצורך שטחים בייעוד פארק נופש, ולא במקרקעין המיועדים להיות בקו הבנייה ונמצאים בבעלות פרטית.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. התכנית נתנה עדיפות לפיתוח בגושי פיתוח צמודי דופן בעלי פוטנציאל של היקפי פיתוח גדולים השיקולים בקביעת שטחי הפיתוח היו תכנוניים. יש לציין בהקשר זה, כי מרבית השטחים המיועדים לפיתוח נמצאים בקרקעות פרטיות והחלטת המועצה הארצית אשר שינתה את החלוקה בין המתחמים, צמצמה את הפיתוח באדמות מדינה. זאת תוצאת ההחלטה התכנונית הממחישה כי הנושא הקנייני לא עמד כשיקול בבחינת מוקדי הפיתוח. וראו גם בפתיח להחלטה זו לענין מיקום שטחי הפיתוח.

ד. אין בתכנית כל מנגנון לפיצוי בעלי החלקות שלא סווגו באזור לבינוי עירוני. תמ"מ 3/ 21 העניקה זכויות לכלל בעלי הזכויות בשטח הנופש המטרופוליני, וחלוקה צודקת מתחייבת מכוחה של אותה תכנית וכללים של צדק חלוקתי, עם זאת בתכנית המוצעת רק 15% מהשטחים יועדו לפיתוח עירוני (שאינם כוללים את שטחם של המתנגדים). במצב דברים זה התכנית פוגעת, מפלה ואינה עומדת בעקרונות הצדק החלוקתי. **המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות** מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ה. חלוקת התכנית לאזורים בהם מוגבלות זכויות השימוש לעומת הקבוע בתמ"מ 3/ 21, מהווה למעשה הפקעת זכויות קנייניות של בעלים פרטיים מבלי לקבוע את אופן חלוקת הזכויות הקנייניות בתחום המיועד לפיתוח עירוני. **המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות** מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ו. ייעוד 'פארק נופש' אינו מוגדר בחוק התכנון והבניה והינו ייעוד חדש המופיע לראשונה בתכנית זו. המונח 'פארק' בחוק נועד לשמש את כלל הציבור ומכאן שחלקות הנופלות בתחום זה מופקעות הלכה למעשה. **המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות.** חוק הת"ב לא קבע ייעודי קרקע. נוהל המבא"ת הינו עבור תכניות מפורטות ותמ"מ יכולה לקבוע יעודים נוספים. בנוסף, יעודים שנקבעו בתכנית זו הם יעודים אשר נקבעו בתכנית לאני"מ נוספות שקודמו במחוז, לדוגמא באני"מ אילנות ובאני"מ השרון.

ז. היות ומקרקעין המתנגדים תרם ואפשר את סך השטח הבנוי המוצע בתכנית המופקדת, שכן ה- 15% נגזרים מכלל שטח התכנית, הרי שקיימת הצדקה תכנונית להכללת מקרקעין המתנגדים ובעלי זכויות אחרים בתכנית בחלוקת הזכויות לפיתוח עירוני בדרך של איחוד וחלוקה. מכאן שיש לקבוע בהוראות התכנית הוראה לקביעת מנגנון איחוד וחלוקה. **המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות** מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

18. התנגדות עו"ד איל מאמו ושי גריב, ב"כ גלעד מור

בעל זכויות בחלקה 18 גוש 3852

א. השטח שנקבע לפיתוח בתכנית בחלקו המזרחי של האנ"מ אינו תואם את אפשרויות הפיתוח האורבני הנכון לעיר נס ציונה. שטח זה אינו יוצר רצף אורבני לשכונות הקיימות בעיר.
המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ב. גודל השטחים המיועדים לפיתוח בתכנית המופקדת אינו מאפשר לייצר מאסה קריטית של תכנון שכונה משמעותית לעיר נס ציונה. ראוי היה להגדיל את השטח המיועד לפיתוח עד לבית העלמין ומעבר לכך על מנת שבית העלמין יוכל להשתלב כחלק מהפארק השכונתי בחלקו הדרומי של השטח לפיתוח.
המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. השטח בין דרך 412 (רחוב ויצמן) ובין שכונת "טירת שלום" מאפשר יצירת מסה קריטית לפיתוח שכונה משמעותית בעיר הנסמכת על ציר מתע"ן באזור ללא רגישות סביבתית.

ג. בתכנית אב נס/ 2000 אשר עודכנה בשנת 2003 נקבעה חלקת המתנגד לפיתוח עירוני, אולם אישורו של אנ"מ גבעות הכורכר לפי תמ"מ 3 / 21 מנע את פיתוח חלקת המתנגד לבנייה. התכנית נשוא הדיון הייתה צריכה להתחשב בכך ולהחזיר את מה שנקבע בעבר לפיתוח.
המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. הוראות תמ"מ 3/21 קובעות כי יש לערוך תכנית כוללת לשטח האנ"מ ובמסגרתו ניתן לקבוע את השטחים שבהם ניתן ליעד פיתוח עירוני.
התכנית נערכה מתוך חשיבה תכנונית הבוחנת את כל שטח האנ"מ, על ערכיו ועל משמעותו כשטח פתוח יחודי בלב המטרופולין שעתידי להכפיל את אוכלוסייתו ויעדה שטחים לפיתוח על פי עקרונות תכנוניים כמופיע בפתיח להחלטה זו.

ד. סקר סביבתי שנערך עבור המתנגד מצביע על כך שחלקת המתנגד אינה בעלת ערכיות סביבתית גבוהה, ולכן על התכנית המופקדת היה לקחת זאת בחשבון ולכלול את חלקת המתנגד בתוכה. סקר זה יוצג על ידי המתנגד במסגרת הדיון בהתנגדויות.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו לעניין מיקום שטחי הפיתוח. שטחי האנ"מ הינם שטחים פתוחים במהותם הנמצאים בלב שטחים המיועדים לפיתוח אינטנסיבי. על פי תמ"מ 3/21 מטרם של שטחים אלה להיוותר שטחים פתוחים ולאפשר בהם שימושי פנאי ונופש במקומות שנמצאים מתאימים לכך, לצורך קליטת קהל במטרופולין שהולך ומצטופף, זאת מבלי לפגוע בשימוש החקלאי של השטח.
באנ"מ הכורכר נמצאו שטחים שבהם קיימת ערכיות גבוהה מאוד לשימור והם שזורים בשטח האנ"מ ומדגישים את חשיבות שמירתו כחטיבה גדולה של שטח פתוח. לא כל שטח שאינו בעל ערכיות מיוחדת באנ"מ מהווה עתודה לפיתוח, היקף שטחי הפיתוח הוגבל בתמ"מ מתוך ראייה כללית של שטחי האנ"מ כשטחים פתוחים.

ה. מבוקש להוסיף הוראת בתכנית המופקדת הקובעת מנגנון של איחוד וחלוקה. על פי התכנון המפורט לעיל, יש לכלול את חלקת המתנגד במסגרת הליך של איחוד וחלוקה שכן תכנון כזה היה מייעד את חלקת המתנגד לפארק שכונתי אשר משרת את השכונה ולו זיקה ישירה אליה. מכאן שיש לכלול את חלקת המתנגד בתוך תחומי הקו הכחול של התכנית המפורטת שתוכן לאחר אישורה של תכנית זו.

המלצת הועדה המחוזית - לדחות את ההתנגדות. התכנית לא נותנת הוראות לעניין הפקעה או איחוד וחלוקה, סוגיות אלו יבחנו לעת התכנון המפורט. יחד עם זאת אין כל חובה לכלול את כלל השטחים בתחום האנמ בתכניות לאיחוד וחלוקה, הכללת שטחים כאמור תעשה ותבחן לאור הדינים שיחולו לעת הכנת התכניות המפורטות.

ו. ניתן לחרוג מ- 15% שטחי פיתוח שנקבעו בתמ"מ 3/ 21. הדבר בסמכות המועצה הארצית.

המלצת הועדה המחוזית - לדחות את ההתנגדות. הגדלת שטחי הפיתוח באנ"מ דורשת תיקון לתמ"מ 35 שמחייבת בהוראותיה הקצאת שטחים פתוחים חלופיים במקרה של הגדלת שטחי הפיתוח באנ"מ מעבר לשיעור הקבוע בתמ"מ.

19. התנגדות עו"ד מיטל טויסטר (עפר טויסטר) בשם חב' גן הדרים,

בעל עניין בקרקע בגוש 3755 ח' 12, ג' 3767 ח' 25-27, 29, ג' 32-34, 36 ו ח"ח 41-42.

סה"כ 241.2 ד'.

הקרקע מיועדת לפארק חקלאי וח' 12 בחלקה הקטן כפארק נופש בדרום מערב התכנית,

מצפון לשטח פיתוח העירוני – פוליגון B.

א. התכנית מנכסת זכויות פיתוח עירוני לחלק מהשטחים ללא איחוד וחלוקה.

המלצת הועדה המחוזית : לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ב. זכויות הפיתוח ניתנות בעיקר לשטחי רמ"י שאינה משלמת את היטלי ההשבחה שישלמו בעלים פרטיים, כספים

שיכלו לשמש לצרכי ציבור ולמטרות ציבוריות.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. התכנית נתנה עדיפות לגושי פיתוח צמודי דופן בעלי פוטנציאל של היקפי פיתוח גדולים. בכל מקרה, מרבית השטחים המיועדים לפיתוח הם בקרקעות פרטיות והחלטת המועצה הארצית אף שינתה את החלוקה בין המתחמים, וצמצמה את שטחי הפיתוח באדומות מדינה. תוצאת ההחלטה התכנונית ממחישה כי הנושא הקנייני לא עמד כשיקול בבחינת מוקדי הפיתוח. וראו גם הנימוקים בפתיח להחלטה זו לעניין מיקום שטחי הפיתוח.

ג. בניגוד לתמ"מ שנתנה לכל בעלי הזכויות ציפיות שוות, התכנית מחקה את אפשרותם לקבל את חלקם היחסי

והציבור ידרש לממן את הפיצויים.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו, סעיף הפיתוח בתמ"מ 3/ 21 נותן אמת מידה לפיתוח ולא לפיצוי.

ד. חו"ד של ארז קמיניץ, שוללת הכנסת שטחים שנקבעו לצורך ציבורי באופן מלאכותי לתכנית לשם פיזור הנזק,

ואילו במקרה זה מדובר במקרה הפוך. ולכן חלוקה צודקת מתחייבת מכוחה של תמ"מ 3/ 21 וכללי הצדק וזכות

הקניין הבסיסיים.

המלצת הועדה המחוזית : לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ה. מצטרף להתנגדויות המתייחסות לפגיעה בחוק היסוד כבוד האדם וחירותו, בעניין האפליה הפסולה, שיקולים של

צדק חלוקתי וכיוצ"ב.

המלצת הועדה המחוזית : לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ו. מבקשים להעצים את הזכויות בנס ציונה כדי שניתן יהיה לחלק נכון יותר באיחוד וחלוקה.

המלצת הועדה המחוזית: לקבל את ההתנגדות בחלקה, לאור המלצתה לעיל להגדיל את הצפיפות המינימאלית ל- 22 יח"ד לדונם. הועדה מדגישה כי ההנמקה לעיבוי הציפוף הי אתכנונית ולא מטעמים של פיצוי.

20. התנגדות עו"ד איל מרום ממשד גורליצקי, בשם אורי גרינבלט ואחרים,

בעלי זכויות בגוש 3755 ח' 8 ג' 3754 ח' 3.

הקרקע מיועדת לפארק חקלאי בדרום מערב התכנית וצמוד דופן לשכונות טירת שלום וכפר אהרון בנס ציונה וליד כפר גבירול.

א. טוען כי לא פורטו הקריטריונים בגינם נבחרו הקרקעות לפיתוח כעדיפות על פני יתר המקרקעין.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. התכנית נתנה עדיפות לגושי פיתוח צמודי דופן בעלי פוטנציאל של היקפי פיתוח גדולים. בכל מקרה, מרבית השטחים המיועדים לפיתוח הם בקרקעות פרטיות והחלטת המועצה הארצית אף שינתה את החלוקה בין המתחמים, וצמצמה את הפיתוח באדמות מדינה. תוצאת ההחלטה התכנונית ממחישה כי הנושא הקנייני לא עמד כשיקול בבחינת מוקדי הפיתוח.

ב. בעת אישור התמ"מ היתה הבנה כי 15% שטחי הפיתוח יממנו את הנופש המטרופוליני באמצעות איחוד וחלוקה ועל בסיס זה נדחתה תביעתם לפיצויים לפי ס' 197 לתכנית תמ"מ/ 3/ 21 בטענה בעתיד צפוי פיתוח השטח ולכן אין פגיעה אלא ישנה השבחה צפויה. אך תכנית זו אינה כוללת הוראה להכנת תכנית איחוד וחלוקה. מבקשים לתקן את התכנית כך שתכלול הוראה זו לפי יעודי השטחים במצב המקורי בתכנית מפורטת או שהתכנית תכלול איחוד וחלוקה עם טבלאות הקצאה ואיזון.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ג. ללא תרומת המתנגדים לתכנית לא ניתן היה ליעד את השטחים לפיתוח. עמדת קמיניץ שהובאה ביחס לתכנית בהוד השרון שונה במקרה זה, בו כל הקרקעות הן ביעוד אנ"מ והבינוי הוא אינהרטי ליעוד זה ומוקנה לכל בעלי הזכויות בתמ"מ ללא יחוס לשטחים או בעלים מסוימים כאשר התכנית קבעה כי ידרש לעשות תכנית לכל השטח בשלמותו וכי ניתן ליעד עד 15% מהשטח לפיתוח עירוני.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו. הועדה מדגישה כי ה-15% היוו מדד לפיתוח ולא מדד לפיצוי. הוראות תמ"מ/ 3/ 21 לא כללו כל הוראה להכללת כל השטח בתכנית לאיחוד וחלוקה.

ד. טוענים כי הסתפקות במנגנוני פיצוי אחרים – הינם בעלי חסרונות משמעותיים לעומת הליך איחוד וחלוקה. וכי ניתן ליצר צדק חלוקתי כלכלי.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ה. התכנית פוגעת בשימושים החקלאיים ומצמצמת מהותית את אפשרויות השימוש בה למול תמ"מ/ 3/ 21: מתנגדים לפעילות הציבורית בשטחים החקלאיים ולכניסה חופשית של הציבור אל שטחים אלו, שיפגעו בחקלאות אפקטיבית.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. התכנית אינה מפקיעה קרקעות ומאפשרת בהם את השימושים הקיימים כיום ושימושים נוספים, על פי תכנון מפורט שיקודם בהמשך.

1. התכנית מגבילה בניית מבנים חקלאיים שהינם חלק בלתי נפרד מהחקלאות. מבקשים כי התכנית תכלול הוראה כי אין מניעה לגדר את השטחים החקלאיים וכי לא תגרע מהתכנית הקודמת באשר לבניית מבנים חקלאיים **המלצת הועדה המחוזית: לקבל את ההתנגדות בחלקה**. לעניין הגידור - תכנית זו באה לפרט את תמ"מ 21/3 תוך שמירה על עקרונות התכנון לנופש מטרופוליני. השטחים בגינם הוגשה ההתנגדות, היו כלולים בשטח האנ"מ וסיווגם היה נופש מטרופוליני. תכנית זו אינה פוגעת בתכניות בתוקף, אינה פוגעת בעיבוד החקלאי ומתירה אפשרויות נוספות לספורט ונופש מעבר לתכניות המאושרות כיום.

לעניין המבנים החקלאיים - מוצע כי סעיף 12.3.2 (5) יתוקן כך שבמקום "ככלל תינתן עדיפות להותרת השטח כשטח פתוח מעובד ללא מבנים" יובהר שתינתן עדיפות להותרת מרבית השטח החקלאי כשטח פתוח ללא מבנים. (הוראה דומה נקבעה ע"י המועצה הארצית גם בתמ"מ 3 / 21 / 36 – אנ"מ אילנות)

21. התנגדות עו"ד תמיר דפנה ממשד ענת בירן, בשם פרל נוביק ואחרים,

בעלי זכויות בשכונת כפר אהרון הותיקה בדר' נס ציונה בגוש 3750 ח' 94 ו-96, ג' 3753 ח' 92, ג' 3751 ח' 1, 7, 9, 10, 12, 13, 15-18, 20, 23, 25, 28, 30, 56, 68, 70-73, 75, 78, 83, 86, 87, 91, 93, 94, 102, 103, 109, 110, 119, 121-124.

א. מתנגדים לתכנית כפי שמוצעת לאור חששות כי הבינוי העתידי יבטל את צביון השכונה המתאפיינת בצפיפות נמוכה ביותר, בבינוי כפרי המשמר את אופי וערכיות המקום.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. השטחים שנקבעו מצפון לכפר אהרון הם שטחים הסמוכים לציר ויצמן שעתידי לעבור בו קו מתע"ן וסמוך למרכז העיר של נס ציונה.

שטח זה אותר כעתודה חשובה להתפתחות העיר ולאפשרויות העצמת הפיתוח בעיר בהתאם למדיניות של העצמת זכויות לאורך צירי מתע"ן.

ב. מבקשים לתקן את מסמכי התכנית כדלקמן:

לשנות את חלקות השטחים לפיתוח עירוני כך שיקבעו במיקום שבו ערכיות הקרקע הוכרה כנמוכה יותר.

לחילופין – ששטח הפיתוח העירוני המזרחי יוקטן לכיוון צפון וינתן במקומות שנקבעו כבעלי ערכיות נמוכה.

לחילופין – יקבע חיץ בדמות פארק נופש בין שכונת המתנגדים וכפר אהרון לפיתוח העירוני המוצע בתכנית על מנת לשמר על הצביון הכפרי.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. השטחים שנקבעו מצפון לכפר אהרון הם שטחים הסמוכים לציר ויצמן שעתידי לעבור בו קו מתע"ן וסמוך למרכז העיר של נס ציונה. שטח זה אותר כעתודה חשובה להתפתחות העיר ולאפשרויות העצמת הפיתוח בעיר בהתאם למדיניות של העצמת זכויות לאורך צירי מתע"ן. מוצע כי התכנית תאפשר לשנות את פריסת השטח המיועד לפארק נופש וליצר באמצעותו את החיץ, ובלבד שלא ישתנה סך השטחים המיועדים לפיתוח בתכנית.

ג. לקבוע הוראה לצפיפות ייחודית נמוכה יותר בחלקו הדרומי של אזור הפיתוח העירוני במזרח התכנית, כך שיוגבל פיתוח בינוי אשר אינו תואם לסביבתו ובכך לשמר את השכונה.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. על פי התכנית האסטרטגית לשנת 2040, עתיד מחוז מרכז להכפיל את אוכלוסייתו, על מנת לעמוד בצרכים העתידיים של האוכלוסייה, יש לאתר שטחים מתאימים להמשך פיתוח המחוז.

כאמור שטח זה נמצא כמתאים לעוצמות גבוהות של פיתוח בשל קרבתו לציר מתע"ן לפיכך, סבורה הועדה כי יש להעצים את ציר הפיתוח לאורך דרך 412 ככל הניתן.

ד. לקבוע הוראה לבינוי מדורג באזור הפיתוח המזרחי מצפון גבוה לדרום נמוך.
המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. בתמ"מ לא נקבעו הוראות בינוי מחייבות ונושא זה יבחן לעת הכנת התכנון המפורט.

ה. לקבוע הוראה כי פיתוח האני"מ יהיה במקביל לפיתוח העירוני באופן שתהיה ודאות לפיתוחו.
המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. הועדה סבורה שאין מקום להוסיף הוראות נוספות מעבר לאמור להוראות שנקבעו בתכנית זו. התכנית מבחינה בין שטחים פתוחים ושטחים לפיתוח ובכך יש כדי ליצור ודאות תכנונית לגבי השטחים הפתוחים. הועדה סבורה שאין מקום ליצור התניות בין שטחי פיתוח ושטחי האני"מ האחרים, קיימות דרכים שונות ליזום תכנון באותם שטחים לרבות יזום והגשת תכניות על ידי הגופים המוסמכים לכך

22. התנגדות בילו אבינועם,

בעל זכויות בגוש 3767 ח' 35.

הקרקע מיועדת לפארק חקלאי עם הוראות מיוחדות.

א. מבקש כי זכות הקניין תשמר לו לפי חוק יסוד האדם וחירותו ס' 3 וס' 11.
המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ב. שטח התכנית אינה ברכס הכורכר ואינה מתאימה לעיבוד חקלאי. מבקש כי תקבע ביעוד לפיתוח עירוני.
המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ג. לחילופין מבקש פיצוי על הפגיעה בקניינו בדרך של הקצאת קרקע חלופית וכי פיצוי כספי לו ולבעלי הקרקע הפרטיים האחרים יהווה נטל על הקופה הציבורית. וכי קיים צורך ביח"ד כפי שהובעו ע"י מתכנתת הותמ"ל ור' מטה הדיור.
המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ד. טען כי לא ברור מהתכנית מי יתחזק את הפארק.
המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. מדובר בתמ"מ, ונושא מימוש ותחזוקה אינם מעניינה של התכנית, אלו יבחנו ויקבלו מענה בתכניות המפורטות.

23. התנגדות עו"ד מאיר פורגס, משרד שרגא בירן בשם משפ' גרוס וגב' שרה קפלן.

בעלי זכויות בקרקע בגוש 3752 ח' 1, 2 וג' 3751 ח' 39.

הקרקע מיועדת לפארק חקלאי.

א. התכנית משליכה על מקרקעי המתנגדים באופן בלתי סביר, לא מידתי וללא כל ביסוס או הצדק תכנוני. וכן כי חלק מבעלי הקרקע מושבחים על חשבון בעלי הקרקע האחרים שנפגעים.
המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ב. התכנית מצמצמת את רשימת השימושים המותרים בקרקע בניגוד לקבוע בתמ"מ 3 / 21 וכל תכליתה היא הסוואתה של הפקעה לצרכי ציבור של שטחי המתנגדים, ללא תשלום פיצויי הפקעה.
המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ג. החלקות צמודות דופן לשכונות מגורים, גינות סביון וטירת שלום. מבקשים לתקן את התכנית ולהכליל את מקרקעיהם ביעוד פיתוח עירוני.
המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ד. לחילופין להכליל בתכנית הוראות לאיחוד חלוקה בין כלל בעלי הקרקעות בתכנית כתנאי לפתיחת הליכי תכנון עתידיים ולאישור תכניות עתידיות. התייחסות לע"א 4595/06
המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ה. התנגדויות לתמ"מ 3 / 21 נדחו בטענה כי הוראות התמ"מ יקבעו בתכנית מפורטת עתידית וכי נדחו בוועדת ערר תביעות לפיצויים לפי ס' 197 בטענה כי מדובר בתכנית משביחה.
המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ו. מרבית השטחים לפיתוח הם בבעלות ציבורית למול השטחים הפתוחים בבעלות פרטית.
המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. התכנית נתנה עדיפות לגושי פיתוח צמודי דופן בעלי פוטנציאל של היקפי פיתוח גדולים. בכל מקרה, מרבית השטחים המיועדים לפיתוח הם בקרקעות פרטיות והחלטת המועצה הארצית אשר שינתה את החלוקה בין המתחמים, צמצמה את שטחי המינהל על חשבון שטחים פרטיים. תוצאת ההחלטה התכנונית ממחישה כי הנושא הקנייני לא עמד כשיקול בבחינת מוקדי הפיתוח.

ז. התכנית אינה שומרת על רצף שטחים פתוחים בחלקה המזרחי. ואילו שטחי המתנגדים הממוקמים בצמידות דופן למגורים לשטחי שב"צ ומסילה נותרו כלואים כשטחים פתוחים.
המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו לעניין בחירת מוקדי הפיתוח.

24. התנגדות רננה ירדני וזייגרמן צבי בשם משפ' זייגרמן.

בעלי עניין בקרקע בגוש 3852, ח' 19, 44, 46.

הקרקע מיועדת לפארק חקלאי וחלק קטן בבית עלמין.

א. טוענים כי מדובר בשטח כלוא בין בית העלמין לבין השטח לפיתוח, לא ישמש לחקלאות. בחלקותיהם אין ערכי טבע ונוף ייחודיים ולא ברורה החרגתם מיעוד הפיתוח העירוני.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. שטחי האנ"מ הינם שטחים פתוחים במהותם הנמצאים בלב שטחים המיועדים לפיתוח אינטנסיבי. על פי תמ"מ 3/21 מטרתם של שטחים אלה להיוותר שטחים פתוחים ולאפשר בהם שימושי פנאי ונופש במקומות שנמצאים מתאימים לכך, לצורך קליטת קהל במטרופולין שהולך ומצטופף, זאת מבלי לפגוע בשימוש החקלאי של השטח.

באנ"מ הכורכר נמצאו שטחים שבהם קיימת ערכיות גבוהה מאוד לשימור והם שזורים בשטח האנ"מ ומדגישים את חשיבות שמירתו כחטיבה גדולה של שטח פתוח. וראו גם הנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו לעניין בחירת מוקדי הפיתוח

הטענה שמדובר בשטח כלוא אינה נכונה. השטח בין השטח המיועד לפיתוח עירוני ובין בית העלמין עומד על כ- 100 דונם והוא חלק מרצף גדול יותר של שטחי האנ"מ.

ב. מבקשים להכלילם באיחוד חלוקה.

עפ"י תמ"א 1/35 הם בתחום מרקם עירוני. עפ"י התכנית הכוללנית של נס ציונה כשטח פתוח, וישמש כשצ"פ רובעי או עירוני, אשר יכול להתאפשר בתכנית מפורטת עם איחוד חלוקה.
המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ג. בהתנגדויות לתכנית תמ"מ 21/3 הובהר במפורש שיהיה איחוד וחלוקה על כל שטח התכנית

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. הוראות תמ"מ 21/3 אינן מחייבות עריכת איחוד וחלוקה בכלל שטח האנ"מ.

ד. טוענים כי הצפיפות שנקבעה היא צפיפות מנימאלית ממוצעת של 15 יח"ד לדונם ויש מקום לצופף יותר בתכניות.

המלצת הועדה המחוזית: לקבל את ההתנגדות בחלקה. כאמור לעיל, הועדה המליצה על העלאת הצפיפות ל- 22 יח"ד לדונם.

ה. טוענים כי אין הוראה לביצוע השטח הפתוח בד בבד עם פיתוח השכונה.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. הועדה סבורה שאין מקום להוסיף הוראות נוספות מעבר לאמור להוראות שנקבעו בתכנית זו. התכנית מבחינה בין שטחים פתוחים ושטחים לפיתוח ובכך יש כדי ליצור ודאות תכנונית לגבי השטחים הפתוחים. הועדה סבורה שאין מקום ליצור התניות בין שטחי פיתוח ושטחי האנ"מ האחרים, קיימות דרכים שונות ליזום תכנון באותם שטחים לרבות יזום והגשת תכניות על ידי הגופים המוסמכים לכך.

25. התנגדות קינן ברק, ממשרד פירון, בשם גב' הוכברג אריאלה.

בעלת זכויות בקרקע בגוש 3751 ח' 33

הקרקע מיועדת לפארק חקלאי.

א. מבוקש ליעדו כשטח לפיתוח עירוני או לחילופין לכלול אותו בטבלת איחוד וחלוקה עתידית.

איחוד וחלוקה נדרשים לצורך צדק חלוקתי ופיצוי.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ב. שימושי פנאי ונופש פוגעים בקרקע הבעלים ומאפשרים שימושים ציבוריים ללא הפקעה קיים צורך בהפשרת קרקעות לצורך פיתוח למגורים.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. התכנית אינה מפקיעה קרקעות ומאפשרת בהן את השימושים הקיימים כיום ושימושים נוספים, על פי תכנון מפורט שיקודם בהמשך.

ג. התכנית לא כללה חלופות תכנוניות לתכנית המופקדת וההחלטה על שטחי הפיתוח אינה נסמכת על תשתית עובדתית ראוי (פסקי דין בעניין)

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ד. התכנית עלולה להביא לירידת ערך של הקרקע וחשיפת הועדה המקומית לתביעות.
המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ה. התכנית פוגעת בחוק יסוד כבוד האדם וחירותו ויש להביא בחשבון את הפגיעה הצפויה.
המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

26. התנגדות עו"ד אורי מצקל בשם רויטל הוכברג, נסים ברכה ואחרים,

תושבים בנס ציונה וסביבתה.

א. מבקשים לבטל את יעוד השטחים לפיתוח עירוני המצויים ממערב לכביש 412 וממזרח לשכונת כפר אהרון ולשנותו לפארק נופש מטרופוליני כחיץ עם רחובות וכריאה ירוקה לשתי הערים.
התכנון להרחבת השטח הפיתוח העירוני במקום מנוגד למסמך העקרונות שקבעה נס ציונה למניעת חיבור פיזי עם רחובות.

עפ"י הסקר שערכה העירייה בשנת 2016, השטח האמור בעל ערכיות גבוהה.
התמ"מ אפשרה שטח לבינוי שלא יעלה על 15% ואין הכרח להגיע ל- 15%. בתחום העיר קיימים מתחמים רבים שטרם מוצו לבניה בעיקר במתחמים המיועדים לפינוי בינוי.

לחילופין, טוענים כי מיותר להקים שכונות חדשות ולהשקיע בתשתיות חדשות בטרם מוצו האפשרויות הקיימות במרקם הקיים. מבקשים כי התכנית תקבע התניה כי ניתן יהיה לגזור תכנית מפורטת מכח התמ"מ רק לאחר עיבוי המרקמים העירוניים הקיימים בעיר.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות. על פי התכנית האסטרטגית לשנת 2040, עתיד מחוז מרכז להכפיל את אוכלוסייתו, על מנת לעמוד בצרכים העתידיים של האוכלוסייה, יש לאתר שטחים מתאימים להמשך פיתוח המחוז.
כאמור שטח זה נמצא כמתאים לעוצמות גבוהות של פיתוח בשל קרבתו לציר מתעין לפיכך, סבורה הועדה כי יש להעצים את ציר הפיתוח לאורך דרך 412 ככל הניתן, אשר משלים את הפיתוח העירוני של הישוב.

27. התנגדות יעיש עידן ממשד מירסקי, בשם אלון הראל ואחרים.

בעלי זכויות בקרקע בגוש 3767 ח' 28, 30, 35, 37, 38, 40, 41 ג' 3768 ח' 41 ג' 3752 ח' 16, 17, 28, ג' 3753 ח' 4-6, 8, 9, ג' 3755 ח' 15, 19-23, 25, 45, 46.

השטח מיועד לפארק חקלאי, פארק חקלאי עם הוראות מיוחדות ופארק נופש מטרופוליני.

א. טוענים לפגיעה קשה, בלתי מידתית ובלתי סבירה הנוגדת את עקרונות הצדק החלוקתי.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ב. התכנית גורעת שימושים המותרים בתמ"מ 3 / 21.

המלצת הועדה המחוזית: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ג. תביעות הפיצויים לפי ס' 197 נדחו על בסיס הטענה כי שטחי הפיתוח בסך 15% יתחלקו בין כלל בעלי הקרקע.
מנגנון פיצוי בדרך של הפקעה ולפי ס' 197 לחוק התו"ב אינו הוגן ושיוויוני ואינו מעניק פיצוי מלא.

המלצת הועדה המחוזית : לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ד. מבקשים לתקן את התכנית כך שיובהר כי תוכן תכנית איחוד חלוקה על כל תחום התכנית ובטבלאות האיזון שיצורפו יכללו כל בעלי הזכויות בתכנית.

המלצת הועדה המחוזית : לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

ה. מבקשים להורות על הצגת חלופות נוספות שתאפשרנה הגדרת החלקות הצמודות לשכונות טירת שלו, והורוביץ בתחום חלקות המתנגדים כפיתוח עירוני.

המלצת הועדה המחוזית : לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המופיעים בפתיח להחלטה זו.

תאריך: **4.4.19**


שירה ברנד

יו"ר הועדה המחוזית מחוז מרכז


דינה בן עבן
מ"מ מזכירת הוועדה