

עמוד: 1
תאריך: 06/11/2019

ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר

ועדת משנה להתנגדויות
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

החלטות ישיבה מס' : 2019033

1. תוכנית - 423-0292193 : הר/5/1400 - מתחם האגם
- .
2. תוכנית - 418-0633131 : חניה פארק אפק רנ/2002/א/1 הגשה חוזרת
- .
3. תוכנית - 453-0565820 : רח' החיטה 40-מזכרת בתיה
- .
4. תוכנית - 455-0431361 : קמפוס תעסוקה, בית דגן
- .
5. תוכנית - 455-0194175 : מאגר מים "שיכון שמואל הרופא" - ממ/1/1539
- .
6. תוכנית - 408-0516526 : נת/24/801 מלון לאונרדו פלאזה - כיכר העצמאות
- .
7. תוכנית - 415-0504589 : רם סנטר 2 - רמלה
- .
8. תוכנית - 414-0377614 : רח/30/550/ג/אחד העם 10,8 רחובות
- .



עמוד: 2
תאריך: 17/11/2019

ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

עמוד: 3
תאריך: 17/11/2019

ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

1. תוכנית - 423-0292193 : הר/5/1400 - מתחם האגם הוראות - 69 תשריט - 25

השתתפו חברי הועדה:

- | | |
|---|----------|
| גב' שירה ברנד, יו"ר הועדה המחוזית | - (חברה) |
| גב' נעמה מגורי, מ"מ נציגת שר להגנת הסביבה | - (חבר) |
| עו"ד מיכל מזור, נציגת שר המשפטים | - (חברה) |
| מר יוסי ברודני, נציג הרשויות המקומיות | - (חבר) |

מ"מ מתכנן המחוז מר מוחמד נאטור, לשכת התכנון
ג'נט סאסי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות
עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית
מר ליאור רגב, לשכת התכנון
גב' סיון פרקש, לשכת התכנון
מר יקי פרלשטיין יועץ תנועה, לשכת התכנון

נעדרו:

נציגת שר הבריאות

מרחב תכנון : הוד השרון

עיקרי הוראות לתוכנית :

1. ייעוד שטחים פתוחים לטובת הציבור, הכוללים פארקים וכיכר עירונית.
2. ייעוד שטח למבני ציבור.
3. קביעת הייעודים והשימושים המותרים.
4. קביעת היקף השטח הבנוי המותר.
5. קביעת הנחיות לבינוי.
6. קביעת הסדרי תנועה.
7. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ולמעבר רכב.

מטרות התכנית :

הקמת מתחם למסחר ותעסוקה לצד האגם בפארק הוד השרון הכולל גם שימושים לתיירות, תוך שמירה על רצף שטחים פתוחים לטובת הציבור המחוברים לפארק נחל הדר המתוכנן.

מקום התוכנית :

מחוז : מרכז, מרחב תכנון : הוד השרון, תחום שיפוט : הוד השרון, תחום שיפוט : הוד השרון

גושים / חלקות :

161 , 160 , 71

עמוד: 4
תאריך: 17/11/2019

ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

השתתפו :

מר אמיר יקותיאל, יזם.
מר מעוז יקותיאל, יזם.
גב' אופירה שטרן, יזם.
מר דוד צרפתי, יזם.
גב' יהודית זרביב, יזם.
גב' טטיאנה קיבלנסקי, יועצי תנועה.
מר אורי שלום, אדריכל.
מר מאור בורמד, אדריכל.
מר סרגיי קליימן, רמ"י.
מר יואב רוביסה, הוד השרון.
גב' ורד אלקיים פרידמן, הוד השרון.

תכנית מס' 423-0292193 : הר/ 5 /1400 – מתחם האגם

מטרות התכנית :

הקמת מתחם למסחר ותעסוקה לצד האגם בפארק הוד השרון הכולל גם שימושים לתיירות, תוך שמירה על רצף שטחים פתוחים לטובת הציבור המחברים לפארק נחל הדר המתוכנן.

רקע:

התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ- 101 ד' בחלק מגוש 6573 בדרום הוד השרון באזור נחל הדר ובצמוד לאזור התעסוקה באמן.

עיקרי התכנית שינוי יעוד מקרקע חקלאית להקמת מתחם מסחר ותעסוקה לצד האגם בפארק הוד השרון, הכולל גם שימושים לתיירות ולדיור מיוחד, תוך שמירה על רצף שטחים פתוחים לצד פארק נחל הדר. התכנית מציעה כ- 90,834 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה, כ- 18,200 מ"ר שטח עיקרי למסחר, 19,500 מ"ר שטח עיקרי למבנים ומוסדות ציבור, 5000 מ"ר שטח עיקרי ל- 75 חדרי מלון, פארק, טיילת, כיכר עירונית ועוד. בנוסף מציעה התכנית כ- 15,000 מ"ר שטח עיקרי ל- 400 יח"ד לדיור מיוחד שכולל מעונות סטודנטים, ו/או דיור מוגן ו/או בית אבות. התכנית מיעדת כ- 33 ד' לשטחים פתוחים (שצ"פ, שפ"פ, ופארק), 2.8 ד' לשב"צ, וכ- 17 ד' לדרכים וכיכר עירונית. הבינוי המוצע בתכנית 5 עד 9 קומות מעל 4 קומות מרתף ובשילוב שני מגדלים בני 17 ו- 25 קומות. התכנית המוצעת הנה תכנית מתארית אשר לא ניתן להוציא ממנה היתרי בניה ונדרשת לתכנון מפורטות בעתיד.

רקע סטטוטורי:

עמוד: 5
תאריך: 17/11/2019

ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

לפי תמ"א 35 התכנית בשטח לשימור מים וחלקו הצפון מזרחי נמצא באזור בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה.
לפי תמ"א 34/ב/3 נמצא חלקה הצפון מזרחי של התכנית בתחום פשט הצפה ובצמוד לעורק ניקוז משני שממערב לתחום התכנית.
לפי תמ"מ/3/21 רוב השטח נמצא ביעוד אזור תעשייה, מלאכה ותעסוקה. בצפון התכנית ישנה רצועה שנמצאת ביעוד אזור נחל וסביבותיו. ובצפון ממערב התכנית - רצועה לשימור משאבי טבע ונוף בהתאם לתמ"מ/3/10.
עפ"י תכנית המתאר הכוללנית של הוד השרון המופקדת הר/2050 מרבית שטח המתחם נמצא באזור תעסוקה במתחם 3.4.3. חלקו המערבי נמצא באזור שטחים פתוחים. עפ"י נספח תבנית הבניה של תכנית המתאר המתחם נמצא באזור בינוי של 6 קומות +ק. קרקע + גג, בשילוב מגדלים בגובה 16 עד 30 קומות.

בסעיף 5.5.1 א' בהוראות תכנית המתאר נקבעו השימושים העיקריים באזורי תעסוקה כדלקמן:

שימושים עיקריים:
<p>תעשיות עתירות ידע, מרפאות, בתי חולים, מכוני מחקר ופיתוח, משרדים לרבות משרדי ממשלה, מרכזי כנסים, בתי קפה והסעדה מכל הסוגים, תרבות ובידור, מלונאות, מכללות לרבות מעונות סטודנטים, למעט במתחמים לתכנון 3.5, 3.4 בהם לא יותרו מעונות סטודנטים (זאת ע"פ הוראות תממ/3/21), מכוני אימון גופני ומוסדות ציבור כמפורט בסעיף 5.3.</p>

השתלשלות האירועים בתכנית:

בתאריך 18.6.18 דנה מליאת הועדה בתכנית והחליטה להפקידה בתנאים כמפורט בהחלטה.
בתאריך 28.6.19 פורסמה התכנית להפקדה בעיתונות.
בתאריך 29.10.19 התקבלה בוועדה המחוזית בקשה להסרת ההתנגדות היחידה שהוגשה לתכנית לאחר שהובהר למתנגדות כי המכרז של "מהיר לעיר" יצא לדרך.
בתאריך 30.10.19 נמסר ללשכת התכנון ממושרד התחבורה כי "פרוייקט מהיר לעיר בהוד השרון (כביש 402), מתוכנן לצאת לביצוע בפועל בעוד חודשיים-שלוש. בנובמבר הקבלן אמור לקבל צו התחלת עבודה, חודשיים התארגנויות ואז לביצוע".
התכנית נקבעה כלא טעונה אישור השר אולם בתאריך 28.8.19 ניתנו לה הערות מינהל התכנון. לתכנית הוגשה התנגדות אחת אשר הוסרה.

דיון פומבי:

יו"ר הועדה ציינה כי הוסרה ההתנגדות שהוגשה לתכנית והציגה את הערות מינהל התכנון.
סגן מתכנן המחוז לתכנון: ציין כי התכנית חורגת לשטח נחל וסביבותיו בתמ"מ ונדרש דיון בה בולקחש"פ היות ותכנית המתאר אינה מאושרת ולא נדונה בולקחש"פ.

עמוד: 6
תאריך: 17/11/2019

ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

עורך התכנית ציין כי ביום 30.1.18 ניתנה לתכנית חו"ד רשות הניקוז, וביקש להשאיר את סקר רעידות האדמה לשלב של היתרי בנייה מאחר והתכנית מתארית. התכנית המפורטת תוכן לצורך ביצוע איחוד וחלוקה וטבלאות איוון, וציין כי הוא סבור שבתכנית הר/1400/2 א הצמודה לא נדרש סקר רעידות אדמה.

יו"ר הועדה ציינה כי נדרשת הכנת סקר כפי שנקבע בהערות מינהל התכנון.

סגן מתכנן המחוז ציין כי אם הוכן סקר רעידות אדמה לכל העיר, ניתן להשתמש במסקנותיו.

אדריכל הועדה המקומית ציין כי הבה"ת לא כללה את הר/1400/א/2 המאושרת ולא לקחה בחשבון את מה שהיה לפניו, וכי הוא סבור שבתכנית מפורטת יש לדרוש את עדכון הבה"ת.

יו"ר הועדה ציינה כי התכנית כוללת שלביות.

נציגת עיריית הוד השרון ציינה כי הועדה המקומית מעוניינת בשטחי התעסוקה, כי השלכיות נקבעה לאור הבעיה התחבורתית הקיימת באזור וכי יהיה קשה לממש את התכנית היות והוצאת היתרי הבנייה מותנית במחלף של הר/1400/2/א.

יועצת תנועה של התכנית ציינה כי התכנית כוללת שלביות וכי החלופות שנבדקו כללו את הר/1400/2/א.

עורך התכנית ציין כי התכנית גם קיבלה את אישור משרד התחבורה.

דיון פנימי:

יו"ר הועדה ציינה כי את נושא הבה"ת היה צריך להעלות בהתנגדות מסודרת לתכנית ולא בדרך אגב. על פי יועצי התנועה הבה"ת כן התייחסה לשלביות

החלטה :

לאחר שבחנה את התכנית ושמעה את השתלשלות העניינים בה, ולאחר שקיבלה עדכון ממשרד התחבורה לעניין קידום פרוייקט "מהיר לעיר" בהוד השרון (כביש 402), סבורה הועדה כי אין מקום לשינוי שלביות התחבורה, היות ופרוייקט מהיר לעיר מתוכנן לצאת לביצוע בפועל בעוד מספר חודשים.

הועדה מחליטה לתת תוקף לתכנית בכפוף לאישור הולקחש"פ ולתיקונה בהתאם לתיקונים הנדרשים במענה להערות מינהל התכנון מיום 28.8.19. תנאי למתן תוקף הוא קבלת אישור יו"ר המועצה הארצית להארכת המועדים לאישור התכנית בהתאם לסעיף 109(ב1).

הערות מינהל התכנון

1. התכנית חלה בקרקע חקלאית מוכרזת ובחלקה בשטח פתוח בתמ"מ (שטח לשימור משאבי טבע ונוף) ועל כן נדרשת לדיון בולקחש"פ. להזכירך כי באחריות לשכת התכנון לשבצה לדיון מול מזכירות הולקחש"פ – תנאי למתן תוקף אישור הולקחש"פ..

עמוד: 7
תאריך: 17/11/2019

ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

2. יש להוסיף הוראה לפיה תכנית למלונאות תיערך בהתאם להנחיות תמ"א 1/12 – הוראות התכנית יעודכנו בהתאם.
3. תשומת ליבך כי ככל שלא התקבלה, יש לקבל חו"ד רשות הניקוז לתכנית - לתכנית התקבלה חו"ד רשות הניקוז.
4. תשומת ליבך כי התכנית חלה בשטח בעל סיכון לרעידות אדמה, על פי שכבות המידע של המכון הגאולוגי. ככל שלא נעשתה בדיקה בתכניות קודמות בדבר סיכונים סיסמיים, יש להכין 'סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני' על פי ההנחיות המפורטות במסמך הנחיות של מנהל התכנון בנושא זה מיום 10.4.14, ולפעול בהתאם לתוצאותיו – יוכן לתכנית סקר סיכוני רעידות אדמה כנדרש והוראות התכנית יתוקנו, ככל הנדרש, בהתאם למסקנות הסקר.
5. יש להוסיף בסעיף 1.6 להוראות התכנית כפיפות לתמ"מ 10/3 - הוראות התכנית יעודכנו בהתאם.
6. תשומת ליבך לבחינת האפשרות של שימוש ביחס של "החלפה" במקום יחס של "שינוי" בסעיף 1.6 להוראות התכנית, בהתאם לסעיף 3 בהנחיות המבא"ת מ-15 באוגוסט 2017 – תיבחן האפשרות לשימוש ביחס של "החלפה", ובמידת הצורך יעודכנו הוראות התכנית בהתאם.

תוקף ההחלטה הינו ל-9 חודשים בלבד. במידה ובפרק זמן זה לא יוגשו המסמכים למתן תוקף בהתאם להחלטה ולהערות לשכת התכנון, התכנית תבוטל והטיפול בה יסתיים ללא צורך בהחלטה נוספת.

06.11.19

גב' שירה ברנד
יו"ר הועדה המחוזית מחוז מרכז

גב' ג'נט סאסי
מרכזת ועדת התנגדויות

עמוד: 8
תאריך: 17/11/2019

ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

2. תוכנית - 418-0633131 : חניה פארק אפק רנ/2002/א/1 הגשה חוזרת

השתתפו חברי הועדה:

- גב' שירה ברנד, יו"ר הועדה המחוזית
- גב' נעמה מגורי, מ"מ נציגת שר להגנת הסביבה
- גב' רוני גרניט, מ"מ נציגת שר הבריאות
- עו"ד מיכל מזור, נציגת שר המשפטים
- מר יוסי ברודני, נציג הרשויות המקומיות
- (חברה)
- (חבר)
- (חברה)
- (חברה)
- (חבר)

מ"מ מתכנן המחוז מר מוחמד נאטור, לשכת התכנון
ג'נט סאסי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות
עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית
גב' אורית פיילר, לשכת התכנון

מרחב תכנון : ראש העין

עיקרי הוראות לתוכנית :

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לשצ"פ.
- הגדרת אזור חניה זמני בשצ"פ.
- קביעת הוראות לפיתוח בנוף.

מטרות התכנית :

הוספת מקומות חניה ושיפור החזית הדרומית לאזור התעשייה פארק אפק.

גושים / חלקות :

גוש 8865 חלקי חלקות: 45

השתתפו :

- מר ליאור בר, יועץ תנועה.
- מר אריה גלברג, ראש העין.
- גב' אפרת כהן, ראש העין.
- עו"ד נעה יגלה, רבוע נדל"ן.
- גב' רדו ראופמן, רבוע נדל"ן.
- מר רונן וקנין, יועץ תנועה.

תוכנית - 418-0633131 : חניה פארק אפק רנ/2002/א/1

רקע:

עמוד: 9
 תאריך: 17/11/2019

ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

מטרת התכנית הינה שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לשטח ציבורי פתוח שימש כחניון ציבורי זמני לתקופה של 7 שנים.

רקע סטטוטורי:

- תמ"א 1 / 35 התכנית חלה במרקם העירוני של ראש העין
- תמ"א 35 התכנית חלה בשטח לשימור משאבי מים.
- התכנית ממוקמת בתחום מגבלות רצועה למעבר קווי חשמל מתח עליון.
- תמ"מ / 3 / 21 התכנית חלה באזור תעשייה, מלאכה ותעסוקה בתחום רצועת חשמל
- תמ"א / 10 / ג / 1 התכנית חלה בתחום מסדרון לקווי חשמל עיליים ראשיים מאתר דרום (רוטנברג) - תחנת מיתוג פתח-תקוה, צפונית לקו המתח עצמו. בתחום התכנית ממוקמים עמודי חשמל למתח גבוה.
- תמ"א / 34 / ב / 4 התכנית חלה באזור רגיש להחדרת מי נגר עילי למי תהום.
- אפ / 2000 התכנית בייעוד קרקע חקלאית.

השתלשלות האירועים:

- התכנית נדונה בתאריך 19.11.18 והוחלט להפקידה בתנאים.
- התכנית הופקדה בתאריך 28.6.19.
- לתכנית הוגשה התנגדות אחת.

דיון חיצוני :

עו"ד נועה יגלה ב"כ המתנגדים : במתחם שבבעלות המתנגדים יש תחנת תדלוק של דור אלון וקיים מבנה משרדים. בתכנית לא מסומנת דרך גישה סטטוטורית לחניון. לפי נספח התנועה הכניסה לחניה מתבצעת מהמגרש שלנו. התכנית מציעה ייעוד ללא נגישות. הפתרון המוצע עלול להוות בעיה תנועתית ובטיחותית. במקום המוצע קיים שטח התמרון עבור הפריקה והטעינה של המשאיות. בנוסף הקושי בנגישות עלול לפגוע בתפקוד תחנת הדלק והעדפה של תחנות סמוכות.

מנהל הנכסים בריבוע הכחול נדל"ן: הדרך המוצעת תגרום לבעיית נגישות. במתחם קיימת חברה שנמצאת בתהליך של גדילה וגיוס עובדים. יצירת פקק בכניסה למתחם היא בעייתית.

מהנדס ראש העין: – בכדי לעודד את כניסת החברה ליישוב היה חשוב להסדיר מקומות חניה. ביצענו במתחם הזה עבודות עפר שהפך בפועל לחניה. ציין כי לאחר פתיחת המחלף המזרחי העומס בצומת הסמוך ירד ויצטמצם הקונפליקט התחבורתי.

יועמ"ש הוועדה: ציין כי בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית לעת דיון ההפקדה בתכנית החניה היא חניה זמנית שלא נועדה לצורך תוספת זכויות במתחם התעסוקה.

יו"ר הוועדה: את חלק הדרך שנמצאת בשימוש משותף למגרש ולחניה ניתן להפקיע מעבר לכך קיימת בעיה של בטיחות. לכך טרם ניתן מענה.

עמוד: 10
תאריך: 17/11/2019

ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

יועץ התנועה של הוועדה: הציג את מערך הדרכים ע"ג תצ"א. בכניסה אין בעיה. מבחינת יציאה קיימת בעיה – נוצר קונפליקט בין רכבים נכנסים ליוצאים. סמיכות בין 2 צמתים. קיים פתרון לפיו כל הצומת יזוז דרומה, צומת T, להרחיק את הצומת פנימה. קיימת אפשרות נוספת לאפשר כניסה למגרש החניה ולמבנה של המתנגד ממערב מחוץ למקרקעין של בעלי הקרקע ואז ייפתר הקונפליקט.

יועץ התנועה של התכנית: מקבלים את הפתרון שהוצע ע"י יועץ התנועה של לשכת התכנון.

יועץ התנועה ב"כ המתנגד: השטח משמש עבור פריקה וטעינה למשאיות. יש צורך לבדוק את הפתרון מבחינת גיאומטריה. יש קושי עם רדיוס סיבוב.

מנהלת מחלקת תכנון עיר: ציינה כי בעבר הכניסה למתחם הייתה במזרח ויציאה יותר מערבה. היציאה מערבה נחסמה.

לפי התכנון של נתיבי איילון הם כוללים את החניון הזה כחלק מחניוני "חנה וסע". הם מייצרים יציאה עתידית לכביש 5.. אפשר להסדיר את הנושא בזיקת הנאה או צו חניה אם אפשרי לפרסם בהליך של 106 כל פתרון תחבורתי שיוסכם כאן.

מנהל הנכסים ריבוע הכחול: ציין כי בצד המזרחי לא הייתה יציאה. יש שם הפרשי טופוגרפיה. השימושים לא השתנו במתחם, תמיד היו משרדים.

עו"ד יגלה ב"כ הבעלים: חשוב לנו לשמור על נגישות סטטוטורית למבנה ולא לשנות, ככל שיש שינוי מבקשים שיוצג וכי תנתן אפשרות להתייחסות.

דיון פנימי :

יו"ר הוועדה ציינה כי בשלב זה לא ניתן לתת תוקף לתכנית ויש לקיים הליך של פרסום נוסף. נספח התנועה צריך להציג פתרון נגישות מסודר ובטיחותי. .

החלטה

לאחר ששמעה את המתנגדים, נציגי הוועדה המקומית ראש העין ויועץ התנועה לוועדה המחוזית, סבורה הוועדה כי לאור המציאות התחבורתית הקיימת בשטח, קיים צורך בפתרונות חנייה שיתנו מענה זמין וזמני, וזאת עד שיושלמו כלל הפרויקטים התחבורתיים הצפויים באזור. עם זאת, סבורה הוועדה כי התכנית במתכונתה זו אינה נותנת מענה למספר סוגיות בטיחותיות שיש לבחון בצורה מקצועית. לפיכך מחליטה הוועדה כי מסמכי התכנית יתוקנו כדלקמן:

1. נספח התנועה ודרכי הגישה למגרש יתוקנו בתיאום עם לשכת התכנון ויועץ התנועה לוועדה המחוזית.
2. ככל שיעלה הצורך בהרחבת תחום התכנית, יורחב הקו הכחול ויכלול דרך גישה מרחוב עמל למגרש. השטח שיורחב יקבע כדרך. תתווסף הוראת הפקעה זמנית בהתאם.
3. אזורי הפריקה והטעינה של המשאיות יסומנו בנספח התנועה.

בכפוף לאמור לעיל, יש לפרסם את התכנית המתוקנת בהתאם לסעיף 106(ב) לחוק, (היקף הפרסום יהיה בהיקף פרסום להפקדה ללא פרסום ברשומות) לפרק זמן של 15 ימים.

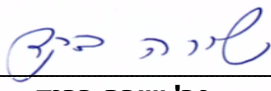
ניתן יהיה להגיש התנגדות רק לעניין דרכי הגישה לחניון.

עמוד: 11
תאריך: 17/11/2019

ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

ככל שלא יתקבלו התנגדויות בפרק הזמן כאמור, הועדה מחליטה לתת תוקף לתכנית בהתאם לשינויים שפורסמו לפי סעיף 106(ב) לחוק.

06.11.19


גב' שירה ברנד
יו"ר הועדה המחוזית מחוז מרכז


גב' ג'נט סאסי
מרכזת ועדת התנגדויות

3. תוכנית - 453-0565820 : רח' החיטה 40-מזכרת בתיה

השתתפו חברי הועדה:

- | | |
|---|----------|
| גב' שירה ברנד, יו"ר הועדה המחוזית | - (חברה) |
| גב' נעמה מגורי, מ"מ נציגת שר להגנת הסביבה | - (חבר) |
| גב' רוני גרניט, מ"מ נציגת שר הבריאות | - (חברה) |
| עו"ד מיכל מזור, נציגת שר המשפטים | - (חברה) |
| מר יוסי ברודני, נציג הרשויות המקומיות | - (חבר) |

מ"מ מתכנן המחוז מר מוחמד נאטור, לשכת התכנון
ג'נט סאסי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות
עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית
גב' אפרת לוי, לשכת התכנון

מרחב תכנון: זמורה

עיקרי הוראות לתוכנית :

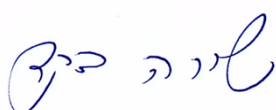
- 1) קביעת זכויות בניה
- 2) איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- 3) קביעת שטח מגרש מינימלי למגורים
- 4) קביעת קווי בנין להסדרת מצב קיים ועבור מ"מ"ד.

מטרות התכנית :

שינוי שימוש של מבנה קיים לשימור משטח שירות לשטח עיקרי עבור מגורים.

גושים / חלקות :

גוש 3897 חלקי חלקות: 29, 75



השתתפו :

גב' חגית בן שחרור.
גב' בלנקה נסיב, אדריכלית.

תכנית 453-0565820, רחוב החיטה מזכרת בתיה

רקע:

התכנית עוסקת ברפת היסטורית הנמצאת בחלק האחורי של חלקת מגורים ברחוב החיטה במזכרת בתיה. הרפת הינה אחת משורת רפתות שהוקמו בסוף המאה ה-19, בצידן הערפי של החצרות שמשני צידי רחוב רוטשילד ושחלקן הגדול השתמר ויוצר רצף של מבני כורכר היסטוריים.

בתכנית זמ/ 238 מסומנת הרפת כמבנה לשימור באזור מגורים א וניתנות הנחיות לשימור המבנה. תכנית זמ/1/238 אפשרה איחוד וחלוקה וקבעה זכויות בניה למגרשים. בהוראות התכנית מצויין כי "המבנים לשימור של המגרשים ... שבשטחו הנוכחי (כ-90 מ"ר כ"א) ישמשו כמבני שירות לאותם מגרשים." בנוסף מצויין כי אין לאשר שינוי בצורה החיצונית של המבנה וכי כל ההוראות לשימור ושיחזור שנקבעו בתב"ע זמ/238 יחולו גם על התכנית

מטרת התכנית:

1. שינוי שימוש של מבנה קיים המיועד לשימור ממבנה שירות (בהתאם לתכנית זמ/1/238) למבנה המיועד למגורים.
2. חלוקת החלקה לשני מגרשים.
3. תוספת ממ"ד
4. קביעת קווי בניין

השתלשלות העניינים:

התכנית נדונה בוועדת המשנה של הוועדה המחוזית ביום 22.10.18 שהחליטה להפקידה בתנאים . התכנית פורסמה להפקדה בתאריך 28.06.19 לתכנית הוגשה התנגדות אחת שלשונה: עפ"י התכנית גובהו העליון של הממ"ד לא יעבור את פני הקרקע הקיימת בתחומי תא שטח 102 ובכך לא מתאפשר בניית ממ"ד בגובה סטנדרטי. הבקשה הינה לשנות את הקביעה כך שגובה הממ"ד לא יעבור את גובה הגדר הקיימת בשטח זה.

דיון חיצוני:

נציגת לשכת התכנון הציגה את התכנית ואת ההיבט ההיסטורי של מבני הרפת במרכז הישוב. בעת הדיון להפקדה קבעה הוועדה את גובהו העליון של הממ"ד.

עמוד: 13
תאריך: 17/11/2019

ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

הוועדה המקומית ממליצה לקבל את ההתנגדות ומבקשת לקבוע את הגובה העליון של המבנה. מגישת התכנית – בכדי לאפשר מבנה ממ"ד תקין הגובה צריך להתעדכן ביחס לגדר ולא ביחס לגובה הקרקע. אי אפשר להפור שם היות והמבנה לשימור הוא ללא יסודות וזה עלול לפגוע בו. הגובה המבוקש יהיה 67-68 לפי הגדר.

דיון פנימי :

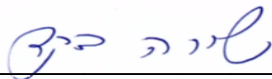
יו"ר הוועדה ציינה כי היות וגובה הגדר לא חד משמעי לא נציין גובה מדוייק אלא נתייחס לגובה הגדר הקיימת.

החלטה

לאחר ששמעה את המתנגדת השתכנעה הוועדה כי הגבהת הממ"ד לא תיפגע בשימור המבנה ההיסטורי מחד ותאפשר את המיגון הנדרש מאידך. לפיכך קובעת הוועדה כי גובה הממ"ד לא יבלוט מגובה הגדר הקיימת בתא שטח זה כמופיע בנספח הבינוי המופקד. בכפוף לכך מחליטה הוועדה לתת תוקף לתכנית.

החלטת הוועדה לתת תוקף לתכנית תהיה תקפה לשישה חודשים מיום פרסום ההחלטה. ככל שלא יוגשו במהלכם מסמכים מתוקנים בהתאם להחלטה, תבוטל התכנית ותיסגר, ללא צורך בדיון נוסף.

06.11.19


גב' שירה ברנד
יו"ר הוועדה המחוזית מחוז מרכז


גב' ג'נט סאסי
מרכזת ועדת התנגדויות

4. תוכנית - 455-0431361 : קמפוס תעסוקה, בית דגן

השתתפו חברי הועדה:

- גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה המחוזית
- גב' נעמה מגורי, מ"מ נציגת שר להגנת הסביבה
- גב' רוני גרניט, מ"מ נציגת שר הבריאות
- עו"ד מיכל מזור, נציגת שר המשפטים
- מר יוסי ברודני, נציג הרשויות המקומיות
- (חברה)
- (חבר)
- (חברה)
- (חברה)
- (חבר)

מ"מ מתכנן המחוז מר מוחמד נאטור, לשכת התכנון ג'נט סאסי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית גב' אורית פיילר, לשכת התכנון גב' יפעת שצקין, לשכת התכנון

מרחב תכנון: מצפה אפק

עיקרי הוראות לתוכנית :

1. שינוי ייעוד קרקע חקלאית למסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור לחירום והצלה, שצ"פ"ים ודרכים.
2. קביעת שימושים ותכליות המותרות בכל ייעוד קרקע.
3. קביעת הוראות להקמת מתחם מסחר ותעסוקה, שצ"פ ודרך מוצעת.
4. קביעת הוראות בינוי, פיתוח והנחיות סביבתיות.
5. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה.

מטרות התכנית :

הקמת מתחם תעסוקה ומסחר.

מקום התוכנית :

מחוז : מרכז, תחום שיפוט: בית דגן

גושים / חלקות :

גוש 6081 חלקות במלואן: 20

השתתפו:

אורן דרור, תושב.
יהודה רגב, תושב.
רות ערמוני, תושבת.
סיגל יעקב, תושבת.
הילה פרוור, תושבת.
יוליה קסלמן, תודבת.
מיכל כהן, תושבת
שלומית לוי- שקד, תושבת.
אלין יקיר, תושבת.
עו"ד חי יקיר, בשם התושבים.
עו"ד ישי ארליך, ב"כ מינהל הדיור הממשלתי.
שרה ששון, יועצת תנועה.
צבי גרוס, תושב.
טטיאנה קובלנקע, מתכנתת תנועה.
שי אדרעי, רמ"י
עדן ששון, נהול פרויקטים.
מיה בן שמואל, חברת אדריכלים.
חן אלקובי, אד' נוף.
אלי דדון, ראש המועצה.
גיא עדי, מהנדס הוועדה בית דגן
רויטל קסטרו, מהנדסת הוועדה.

עמוד: 15
תאריך: 17/11/2019

ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

החלטה דיון בהתנגדויות-

רקע:

התכנית חלה באזור מערב היישוב בית דגן, בשטח של כ- 90 דונם. מטרת התכנית שינוי ייעוד של קרקע חקלאית שב"צ ודרך מאושרת לאזור תעסוקה ומסחר, מבנ"צ לחירום והצלה, שצ"פים ודרכים. התכנית קובעת זכויות בנייה, שימושים והוראות בנייה. הזכויות המוצעות בתכנית 83,000 מ"ר עיקרי לתעסוקה וכ-11,000 מ"ר עיקרי למסחר. הזכויות לשב"צ: כ- 9000 מ"ר.

רקע סטטוטורי:

- תמ"א 1/35 בתחום מרקם עירוני, לפי תשריט הנחיות סביבתיות שטח לשימור משאבי מים.
- התכנית מוסיפה מעל 50,000 מ"ר זכויות בניה ולכן הינה תכנית להרחבה ניכרת.
- תמ"מ/ 3 / 21 שטח התכנית ממוקם באזור לפיתוח עירוני
- תמא/47/א/1 – מחלף בית דגן כביש 44 ו- 412 קיימת חפיפה.
- בהתאם לתמ"א 34/ב/4 שטח התכנית ממוקם באזור רגישות א'.
- בהתאם לתמא/2/4 חלק מתחום התכנית נמצא בתחום מגבלות רעש, בין קו תח"ר 65-70.
- שטח התכנית חל בתחום רדיוס מגן ב' וג' לקידוח מי שתיה.

עיקרי דיון חיצוני:

עו"ד חי יקיר: ב"כ 122 תושבים. חזר על הטענות העולות בכתב ההתנגדות. לא מתנגדים לעצם הרעיון אלא לתכנית הספציפית. התכנית לא מתייחסת ליישוב.

קיימת אי התאמה בהוראות התכנית – קיימת סתירה בזכויות הבנייה. בין מבני התעסוקה לבין בתי המגורים יש מרחק של 20 מטר בלבד. השטח המוצע הוא פי 3 משכונת חן – לא ברור מדוע נדרש.

טענו לאי דיוקים בדוח הכלכלי והוצגו נתונים שונים מהם עולה המסקנה שאין צורך בתוספת זכויות בהיקף שמציעה התכנית.

בתחום בית דגן קיימים מבנים ריקים, אלפי מ"ר באת אור יהודה, שטחים בראשל"צ שעומדים פנויים. באזור בניינים חדשים להשכרה, בחולון מבנים נוספים בשלבי בניה.

הוגשו כתבות מעיתון גלובס העוסקות בעודף של שטחי תעסוקה ברמה הארצית. הפתרון לא לבנות עוד שטחים. כבר היום יש עודף של פי 5.

לעניין הארנונה בבית דגן – יש פתרונות אחרים. חלוקת הכנסות עם רשויות אחרות. קיימים אזורים אחרים שניתן להציע בהם א. תעסוקה – בכניסה ליישוב ובשטחי חברת חשמל. אם קיים בכלל צורך אז המיקום הנכון הוא שם.

טען לפגיעה בזכות הטיעון לנוכח העדר שיתוף ציבור בניגוד להוראות תמ"א 35.

עמוד: 16
 תאריך: 17/11/2019

ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

תוספת שטחים לתעסוקה תפגע באופי היישוב. קיים חוסר התחשבות בבנייה הקיימת. התכנית מציעה 6 ו-11 קומות מול בתי מגורים בני 2 קומות. הבינוי המוצע מפנה חזית אחורית כלפי השכונה. לא נערך תסקיר ולא נבדקו ההשפעות הסביבתיות – של רוח, אוויר, שמש הנובעים מכלל הבניה סביב השכונה. מתנגדים גם לדרך השירות המופיעה בנספח התחבורה שגם לה יש השפעה הרסנית על השכונה. הוצגה מצגת וניתנו דגשים לסעיפי ההתנגדות.

יו"ר הוועדה: ציינה כי במסגרת קידום תכנית המתאר התקיים הליך של שיתוף ציבור בו הוצגו כל אזורי התעסוקה, לרבות התכנית הנדונה.

התנגדות מר גרוס תושב בית דגן: המעבר לבית דגן היה מתוך בחירה לעבור לגור באזור שקט. לא ניתן מענה תחבורתי לכל מה שמוצע בבית דגן. הרחובות הקיימים צרים ושקטים לא לקחו בחשבון את תוספת הזכויות. היישוב קורס. מציע לקדם פתרונות אחרים, עם חשיבה לטווח ארוך.

התנגדות היזם, רמ"י :

כחלק מהליך קידום התכנית עלו מספר פגמים שמעוניינים לתקן. הפרדת חניון עצמאי למגרשים - 100 ו-101. יועצת התנועה של הפרויקט ציינה כי שההפרדה אפשרית. לעניין שלביות – ביקשו להוסיף עוד 8,000 מ"ר לשלב א – במטרה לאפשר מימוש מלא של זכויות הבניה במגרשים 103 ו-104. מבוקש לבטל את זיקת ההנאה במגרש 103,104. תוספת קומת חניה תת קרקעית למגרשים 102, 103. מבוקש לציין בהוראות התכנית כי במגרשים 100,101 2 הקומות עליונות יהיו בנסיגה.

נציגת הוועדה המקומית: בראייה קדימה חשוב לשריין במסגרת תכניות מתאר ומפורטות שטחי תעסוקה החיוניים להתפתחות היישוב. הראייה היא לטובת התושבים לשריין את השטח הזה שכלל אינו יכול לשמש למגורים, תכנית זו מבטיחה את הביטחון הכלכלי של היישוב.

על מנת להרחיק את הבינוי מהמגורים לטעמה ניתן לקבוע את חתך הבינוי כמחייב וששינוי בגובה יהווה סטייה ניכרת. לעמדת הוועדה המקומית ניתן להוריד קומה מהבניינים הקרובים לשכונה ולהעביר את שטחי הבניה לבניינים המרוחקים יותר. מבקשת לציין כי הבינוי והגובה המוצע משמש באפר אקוסטי מהכביש 44. מבקשת קיר הפרדה או מיסוך אקוסטי בין המגורים לתעסוקה בשולי הדרך העוברת בסמוך לשטח המשטרה. מבקשים העברת השצ"פ הצמוד לכביש מס 2 לצד השני הגובל במגורים. לבטל את השלביות ולתת לכוחות השוק להוביל את התכנית. לנושא עצים לשימור לדאוג שלא יינתן חניון תת קרקעי מתחת לעצים לשימור. לבקש דוח סביבתי בשלב היתרי הבנייה. שתחנות ההשנאה יהיו תת קרקעיות.

נציגת לשכת התכנון: מקריאה את התנגדות נת"י.

עמוד: 17
 תאריך: 17/11/2019

ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

יועצת התנועה לתכנית: לעת הכנת התמ"א, טרם הוחלט על מתחם הקמפוס ולכן אנחנו רואים את החיבור כהשלמה לתמ"א. הכביש נחוץ וראוי ויחבר את מחלף בית דגן עם אזור התעסוקה ועם היישוב עצמו גם בהיבטים של הולכי רגל ושבילי אופניים וגם נותן מענה לתחבורה ציבורית.

התייחסויות:

התייחסות נציגת לשכת התכנון להתנגדות נת"י:

למשטרה חשוב שתהיה גמישות לגבי דרך הכניסה.

התייחסות ראש המועצה המקומית בית דגן:

התקיים כנס עם התושבים בבית דגן. כמו כן קיימת החלטת מועצה של היישוב. החלטה פה אחד. מדובר במתחם שתרומתו צפויה להיות משמעותית ליישוב. מבחינה אמיתית אין פה השפעה על השכונה וזאת באמצעות הגבלת הכניסה למתחם רק מכביש 412 ולא מהשכונה. לגבי השצ"פ שאינו הפארק המרכזי- ניצלנו אותו על מנת לתת ריאה ירוקה ברוחב 65 מטר. ואין לדרך השירות השפעה תחבורתית מדובר בתכנית צל. ואחת הסיבות להרחבת השצ"פ ל-40 מטר היא כדי להרחיק בין המתחם לבתי המגורים. להיבט הכלכלי- פעם נחשבנו רשות איתנה, היום אנחנו בתכנית הכראה ליישוב. המצב האמיתי ביישוב לפי נתוני למ"ס לשנת 2016 מראה גירעון של כמעט מיליון ש"ח והגירעון האפקטיבי הוא של 20 מיליון ש"ח. כיום היישוב מתפקד על בסיס מענקי איזון. כדי להגיע למקום שבו היה היישוב בעבר אנחנו צריכים עוד 16 מיליון שקל ומעלה, ולכן כשיקול כלכלי צריך לקחת בחשבון שלא ניתן להתקיים ללא שטחים אלו שמניבים ארנונה. המציאות הכלכלית של הרשות בבית דגן היא חמורה. חסרים היום עם הקיים 58 אלף מטר כפי שמבוקש כעת בשלב א.

לטענה לגבי השפעת עומסי תנועה וחנייה על השכונות יש יכולות אכיפה ליישוב שיטפלו במטרדים מסוג זה. יישוב שרוצה להתפתח צריך ספי כניסה עצומים ויש לפצות על כך באזורי תעסוקה, לא ניתן להסתמך על שיתופי ארנונה מרשויות אחרות.

מהנדס בית דגן: ניתן להגיע לחיץ של 40 מ' בין השכונה למבני התעסוקה מבלי לפגוע בבינוי. הבינוי שמוצע היום משתלב עם הערות שלנו להורדת קומה.

נציג רמ"י :

א. לגבי הבקשה להרחבת השצ"פ לרוחב 40 מטר יכולים לבצע שינוי בקו הבניין האחורי ולקבוע קו בניין קדמי 0 כך שהמבנה יתרחק מבתי המגורים.

ב. לעניין עדכון השלכיות עלתה הערה ולגבי המימוש מבחינה כלכלית הנושא מקובל וזו הייתה גם הערה שלנו כיזם התכנית.

עמוד: 18
 תאריך: 17/11/2019

ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

- ג. סעיף 7 ד' המימוש של המגרש החום אינו רלוונטי לעניין השלכיות. יועצי התנועה של התכנית בדקו את עניין עדכון השלכיות והבה"ת. לעניין התנגדות המועצה והועדה המקומית עדכון קווי הבניין שלא יכללו עצים לשימור עמדת רמ"י היא- הערה מקובלת.
- ד. לעניין נושא של תיקון טעות סופר סעיף 4- יתוקן לתקף.
- ה. לעניין סעיף 4.3.2 הכנת מסמך סביבתי לשלב היתר בנייה- השימושים המוצעים כאן אינם נדרשים לבדיקה סביבתית אך לשלב ההיתר הם ייבחנו מחדש.
- ו. עלתה בקשה להוספת סעיף נגישות לרכב למגרשים הגובלים בשצ"פ- הסעיף קיים.
- ז. טבלה 5- להקצות שטחי שירות לטובת שטחי אחסנה- הדבר קיים.
- ח. הבקשה להקטנת הגובה ע"י העברת הזכויות למגרשים 102+103 אינה ישימה מבחינת גובה כיוון שאנחנו מוגבלים ע"י רת"א ולא ניתן לעלות.

נציג רמ"י - התייחסות להתנגדות עו"ד חי יקיר:

- א. לטענה להיקף שטחי המסחר והתעסוקה, התכנית תואמה ונבדקה בהתאם ליעדי תכנית המתאר וברצון להבטיח את חוסנו הכלכלי של היישוב.
- ב. שיתוף הציבור נערך במסגרת תכנית המתאר והאזור סומן במפורש כאזור מיועד לתעסוקה.
- ג. לעניין סמיכות למגורים המענה הוא כי הבינוי הורחק מהמגורים על ידי רצועת שצ"פ של 15 מטר וגם קווי הבניין שכעת מורחקים עוד והזזת המבנה עצמו לכיוון המגרש הפנימי המרוחק עוד מהמגורים.
- ד. היקף הבינוי לתעסוקה מדובר בהערה חוזרת.
- ה. לעניין תסקיר השפעה על הסביבה- אין בשטח התכנית אחזקת חומרים פוטנציאליים לזיהום.
- ו. לעניין הערה שהתכנית אינה פתורה מבחינה תחבורתית נערך בה"ת, תכנית צל וגם בדיקות על ידי יועצי תנועה, התכנית אינה מקושרת בכל צורה שהיא למגרשים ולרחובות של השכונות הצמודות.
- ז. התכנית לוקה בגמישות מוגזמת- הוראות התכנית מחייבות לעניין גובה הבינוי קומות ורצועת השצ"פ ומגבלות רת"א ועוד.
- ח. עלתה טענה לגבי המסחר במגרש 101 + 102 ומעל זה 4 קומות תעסוקה- יובהר כי מדובר בקומת מסחר מעליה עוד 4 קומות בלבד.
- ט. מקובלת נסיגה של 40% מהקומה התחתונה.
- י. מבוקש לציין את גובה מדויק במטרים לקומת המסחר. מציעים גובה של 4.5 מ' לקומה.

יועצת התנועה של התכנית: בדקנו את עניין עדכון השלכיות והשפעה לתנועה- שלב א' לעניין רמת השירות במיקום צומת משמר השבעה כביש 412 ולפיכך, רמות השירות נותרות בתפקוד סביר (E שעת שיא אחה"צ ו-D שעת שיא בוקר) בהתאם לשעות שנבדקו בהתאם לכך התוספת ניתנת.

עמוד: 19
תאריך: 17/11/2019

ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

יועמ"ש הועדה - נבקש הבהרה איך רמ"י רואים את עניין עדכון השלכיות ותאום מול המלצות ומסקנות הבה"ת?

צורך התכנית: לעניין הסטת השצ"פ לאורך כביש 2-ניתן להפוך לדרך או טיפול נופי. כל הדופן הצפוני של מתחם המשטרה הולך לטובת דרך. אנחנו לא יודעים בדיוק איפה הכניסה תהיה. הכניסה למשטרה היא זו שמגבילה את רוחב הדרך ולא ניתן להסתפק ב 21 מטר.

יועצת התנועה של התכנית: דרך הגישה לאחר הצמצום על פי החלטת הועדה היא ברוחב 21 מטר יש שביל אופניים ומדרכה דרומית הם מחוץ לגבול.

יו"ר הועדה: אם הדרך הזו כולה תוצמד למתחם המשטרה זה יקל על כניסה למתחם והשצ"פ יעבור אל הצד השני.

התייחסות המתנגדים-

עו"ד חי יקיר: שמענו מראש המועצה כי תחבורתית לא תהיה השפעה על השכונה אבל הבה"ת לטעמנו לא בדק את שתי השכונות הצמודות. על ההיבט הכלכלי לא ראינו שום מסמך - פרט לסקירה קצרה של דוחות למ"ס של שנת 2016, לעניין הביקוש שמענו שקיים צורך בראיה אזורית יש מספיק שטחי תעסוקה במרחב, ויש פתרונות אחרים במקום לתכנן שטחים נוספים. לא שמענו התייחסות לחלופת תכנון עם הפנים אל השכונה. לא שמענו פתרונות לנושא חנייה, ולא נערכו בחינות סביבתיות של השפעה על השכונה או פגיעה בפרטיות. לא שמענו על הגבלות תוספות בנייה בקומה הטכנית. פתרון תכנית הצל אינו מקובל. יש להתנות את אישור התכנית באישור תכנית אמיתית שתפתור את נושא התחבורה.

מר יהודה רגב: תושב השכונה בהפחתת התכנית מ- 50% מגודלה המקורי עדיין המועצה תקבל מספיק הכנסה, יש לבטל את המבנים ב- 101+100 ולהגדיל שטחים מסחריים לטובת השכונה.

יו"ר הועדה: מאחר ואני נציגת שר האוצר, לא אשתתף בשמיעת התנגדות הדיור הממשלתי

התנגדות הדיור הממשלתי

עו"ד ישי ארליך מדובר באזור אסטרטגי משמעותי, במתחם נמצאים יחידת האכיפה הארצית ויחידת הכלבנות ומתחמי אחסנה אשר נפגעות מהתכנית. התכנית פוגעת קשות בכך שמסמנת להריסה את החלק הצפוני של המגרש ויש גם פגיעה רבתית במבנה המרכזי של התחנה. הפסיקה מחייבת לבחון אמצעים אחרים מתונים יותר מאשר הריסה. לא ברור האם נשקלה חלופת כניסה לאזור התעסוקה מאזור אחר אולי מכביש 44 או מקום אחר וזאת בשים לב לפגיעה הקשה במתחם המשטרה. יתרה מכך ייתכן שיהיה צורך להעתיק את כל המתחם ורמ"י יאלצו לשאת בעלות העתקת המבנים. לא ניתן לאשר תכנית שדה פקטו פוגעת באינטרס הציבורי.

מבקשים את התניית מימוש התכנית בהסדרת נושא הפיצוי וההעתקה.

כשמקצים מקום חלופי יש להיוועץ עם הנמען ולא נבחנו השימושים הקיימים והיתכנותם במקום החדש המוקצה. במרץ 2017 דובר על הקצאת שטח ללא תמורה- אין סיכום מסודר של הנושא.

עמוד: 20
תאריך: 17/11/2019

ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

סגן ניצב איציק לוי מ"מ ראש מדור נכסים: כביש הגישה של 21 מטר מחייב אותנו להרוס מבנים יש לנו שם 200 מטר של תאי שהייה של יחידת הכלבנות על מתקניה השונים וכן שטחי אחסנה.

כל השטחים שיוגבלו בגין התכנית הם שטחים לטובת הציבור ולעתות חירום. במשך 6 שנים היו דיונים ותיאומים עם רמ"י לסוגיית העתקת המבנים ומימון העברתם, אין הסכמות

נציג רמ"י: יש מכתב מהמשטרה שהתכנית מתואמת עם המשטרה. הסוגיה שטרם נסגרה היא לגבי העלויות וזה נמצא במשא ומתן. השטח שנלקח הוא של המשטרה אך התכנית מעניקה את מגרש 104 ובו כ- 9000 מ"ר זכויות עבור המשטרה.

התייחסות מהנדס הרשות: לפי התמ"א של מחלף 44 ממילא לא מתאפשרת הנגישות אל מתחם המשטרה..
מהנדסת הועדה המקומית: אי אפשר להתנות תב"ע בהריסת מבנים לא חוקיים. ניתן להוסיף שימושים במתחם השב"צ.

סגן מתכנן המחוז: ציין שהתכנית גם מעניקה כ- 9000 מ"ר זכויות ומסמנת שטח למוסד ציבורי עבור תחנת המשטרה.
מ"מ יו"ר הועדה (נציגת שר המשפטים): שואלת לגבי מס המבנים הללו הקיימים ללא היתר.

עו"ד ישי ארליך : זה לא נבדק לעת הדיון.

עיקרי הדיון הפנימי:

נציג הרשויות: חשוב לשמור על העיקרון שכל רשות צריכה לדאוג לעצמה. בית דגן צריכה את האזור הזה. היקף השטחים המוצע בתכנית לא גדול ומאזן כלכלי של יישוב צריך להסתכל 20-30 שנה קדימה.

נציגת משרד המשפטים: שטח התכנית נמצא תחת מגבלות לשימושים אחרים. השימוש המוצע מאפשר ניצול לטובת הרשות המקומית.
סגן מתכנן המחוז: שטח התכנית אטרקטיבי ולכן יש סיכויי מימוש גבוהים לתכנית.

נציגת המשרד להגנ"ס: מציינת כי עבור השימושים המוצעים בתכנית לא נדרש תסקיר. בדוח אקלימי מראים השפעה של מבנים שנבנים מדרום וכאן בונים ממערב. לגבי חומ"ס התכנית כוללת סעיף שלא יהיו חומרים מסוכנים. בהתנגדות המשטרה הם ציינו שיש להם חומ"ס. אז שיהיה ברור שלא יעבירו לשטח המיועד למשטרה חומ"ס.

יו"ר הועדה: מדובר בשטח שחלות עליו מגבלות רבות ולכן לא ניתן להציע בו יעוד למגורים. אין ספק שלמועצה נדרש בסיס כלכלי איתן על מנת לתת שירות לתושבים. על אף שידוע לנו שקיימים עודפי שטחים לתעסוקה במחוז, ברור שאחת הסיבות לכך היא מיקום אזורי תעסוקה במקומות לא מתאימים וניצול חלקי של השטח. המיקום המוצע, בסמיכות לשני כבישים ראשיים מתאים לקביעת יעדו של תעסוקה. היקפי הבניה המוצעים אינם בהיקפים גדולים, בין היתר בשל המגבלות החלות על השטח. חשוב לציין כי לפי המצב המופקד מותר לבנות מבנה של 5 קומות במרחק גם של 20 מטר. יחד עם זאת ממליצה להתרחק עם הבניה מבתי המגורים ולקבוע בינוי של קומת מסחר ועוד 2 קומות מלאות ועוד 2 קומות כנסיגה. מציעה לקבל את הבקשה לענין היקף זכויות שניתן יהיה לבנות בשלב א' כך שניתן יהיה להקים את שני הבניינים הראשונים בשלמותם.

החלטה:

עמוד: 21
תאריך: 17/11/2019

ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

לאחר ששמעה את ההתנגדויות ואת התייחסות הוועדה המקומית המועצה המקומית ומגיש התכנית מחליטה הוועדה לתת תוקף לתכנית.

במסגרת תכנית המתאר ליישוב בית דגן (תכנית 0685917-455), המקודמת בימים אלו בלשכת התכנון, נבדקו צרכי היישוב ומגבלות הפיתוח. התכנית הנדונה קודמה בהתאם לממצאי הבדיקות שנערכו אגב הכנת תכנית המתאר.

ייעודי הקרקע תואמים את המוצע בתכנית המתאר וס"כ זכויות הבנייה המוצעות קטנות מסל הזכויות המוצע בתכנית המתאר.

לעניין הטענות שעלו ליעוד הקרקע לתעסוקה והיקף זכויות הבנייה המוצעות במסגרת התכנית, הועדה דוחה את הטענות מהנימוקים

הבאים :

1. היישוב בית דגן נמצא בתחום מגבלות גובה ורעש הנובעות מתמ"א 2/4 ובתחום מגבלות התח"ר של 65-70 בו לא ניתן לקדם תכניות למגורים
2. קיימות מגבלות שימוש הנובעות ממיקום התכנית לאורך צירי תחבורה ראשיים היוצרים מגבלות נוספות של רעש וזיהום אוויר שאינם מתאימים למגורים, אך מהווים יתרון לשימושי תעסוקה בשל הנגישות הטובה. בנסיבות אלה נמצא, כי השימוש הראוי בשטח התכנית הינו מסחר ותעסוקה.
3. בהתאם לתכנית המתאר צפי האוכלוסייה ליישוב עומד על 15,300 אלף נפש. על פי המסמך הפרוגרמטי אשר בחן את הכדאיות וההיתכנות של מתחם התעסוקה נמצא כי הוא נדרש על מנת לשמור על חוסן כלכלי ליישוב.
4. לפיכך סבורה הוועדה כי יש מקום לקדם בבית דגן תכנית הכוללת תוספת שטחים למסחר ולתעסוקה.

לעניין הטענות העיקריות שהועלו בנושא תחבורתי כי לתכנית לא הוכן בה"ת ואין פתרונות תחבורה, כי התכנית תיצור עומסי תנועה בשכונות הצמודות, וכי התכנית לא מציגה את סגירת הכניסה למתחם המשטרה מכביש 412.

הוועדה דוחה את הטענות בהיבטים התחבורתיים מהנימוקים הבאים:

1. לתכנית נערכה בה"ת שקבלה את התייחסות משרד התחבורה ויעץ התחבורה של לשכת התכנון וטרם הפקדתה נדרשו השלמות לבה"ת בהתאם לאותן התייחסויות. מסקנות הבה"ת ושלביות ביצוע נקבעו בתכנית בדגש על קידום הבניה בכפוף לשימוש פתרונות תחבורתיים.

התכנית לוקחת בחשבון את השינויים העתידיים בצמתים ובדרכים שבסביבתה ובהתאם לכך ולמסקנות הבה"ת, התכנית כוללת שלביות ביצוע המפורטת בסעיף 7 בהוראות התכנית:

שלב א' מימוש עד 50,000 מ"ר מותנה בהקמת הכניסה למתחם מכביש 412 וביטול כניסה קיימת לתחנת המשטרה.

שלב ב' מימוש יתרת הזכויותמותנה בפתרון תחבורתי באישור משרד התחבורה. ובנוסף ניתוח לצומת משמר השבעה כולל הצגת פתרונות לתפקוד מיטבי של הצומת.

השלביות מאפשרת מימוש חלק מזכויות הבנייה ובהתאם לשיפור ושינוי תחבורתי.

לעניין זה מקבלת הוועדה את התנגדות היזם ומאפשרת מימוש שלב א' בזכויות בניה בהיקף של עד 58,000 מ"ר כך שניתן יהיה להקים את שני המבנים במגרשים 103,102 בשלמותם. התוספת היא מינורית ואין בה השפעה תחבורתית משמעותית.

עמוד: 22
תאריך: 17/11/2019

ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

2. לעניין השפעת התכנית מבחינה תחבורתית על השכונות הסמוכות הוועדה סבורה כי אין בטענה ממש. למתחם התעסוקה קיימת כניסה עצמאית מדרך 412. כניסה זאת לא עוברת בתחום היישוב או השכונות הקיימות. הרחובות הסמוכים אל המתחם מאפשרים מעבר של הולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד. באשר למצב התחבורתי של היישוב, היישוב נמצא בסמיכות לדרכים מרכזיות נגישות וקיימות, כמו כן מתוכננת ליישוב כניסה חדשה נוספת הכוללת מחלפון מדרך ארצית 44 כחלק מתכנית רחבה יותר למחלף בית דגן במסגרת תמ"א 47/א/2/1.

3. לעניין הכניסה לתחנת המשטרה- התכנית מאחדת את הכניסה למתחם המשטרה ולאזור התעסוקה המתוכנן ומרחיקה אותם ממחלף בית דגן העתידי, באופן שמשפר את מערך התנועה במרחב. הכניסה למתחם המשטרה תבצע מדרך מספר 2. הוראות התכנית קובעות

כי בתחום שצ"פ 200 תתאפשר נגישות תחבורתית אחת אל מתחם המשטרה, ומיקום הכניסה לא יהווה בעיה או מטריד עם צומת הכניסה מכביש 412. כמו כן נקבע תנאי כי אישור תכניות להסדרי תנועה ע"י רשות תמרור רלוונטית ותיאום עם נתיבי ישראל לחיבור המוצע מכביש 412 מהווה תנאי להיתר בניה. נספח התנועה מציג אפשרות לפניות ימינה ימינה בלבד מכביש 412 למתחם וזאת על מנת לצמצם בנוסף את עומסי התנועה.

לענין הטענות שעלו לגבי ההשפעה של מתחם התעסוקה על שכונות המגורים הסמוכות

הוועדה דוחה את הטענות מהנימוקים הבאים:

בין ייעוד המגורים הסמוך לתכנית לבין ייעוד לתעסוקה המוצע בתכנית זו קיים מרחק של 20 מטר - 15 מטר שצ"פ ועוד 5 מטר קו בניין. מדובר במרחק סביר בתחום בניה עירונית. הוועדה מדגישה כי בשטח עירוני אין למאן דהוא זכות קנויה כי השטחים הסמוכים לביתו לא יפותחו בהתאם לצרכים העירוניים. נהפוך הוא, ניתן לצפות כי ניצול יעיל של הקרקע בשטחים המיועדים לפיתוח יביא בסופו של יום לפיתוח ובניה. יתרה מכך, הבנייה ליד בתי המתנגדים כוללת קומת מסחר + 2 קומות תעסוקה ו- 2 קומות עליונות בנסיגה. הוועדה מדגישה כי גובה קומה לא יעלה על 4.5 מטר ברוטו, והנסיגה של שתי הקומות העליונות תהיה במרחק של 4 מטר. המבנים בגובה 11 קומות מרוחקים למעלה מ- 100 מטר ממבני המגורים ואין בהם כדי להוות מטריד. כמו כן, על מנת להבטיח כי הבינוי המוצע בנספח הבינוי אכן יישמר (מבחינת המרחק מבתי המגורים בשכונה) קובעת הוועדה כי רצועה ברוחב של 20 מטר בצמוד לשצ"פ תסומן כשצ"פ ותתאפשר בשטח זה חניה תת קרקעית בלבד.

מענה מפורט להתנגדויות

התנגדות מס' 1- עו"ד חי יקיר ב"כ 122 מתנגדים:

1. לטענה כי התכנית מכילה עודף זכויות והבינוי עולה על צרכי היישוב- **לדחות את הטענה**, ראה מענה כללי בפתיח להחלטה.
2. לטענה כי לא נערך הליך שיתוף ציבור כנדרש בסעיף 10 בנספח מס' 1 "שיקולים בתכנון עירוני" לתמא/35/1- **לדחות את הטענה**, התכנית הופקדה כדין והוגשו לה התנגדויות שונות, ובכך קוימה החובה הקיימת בדין לעניין שיתוף ציבור. לעניין סעיף 10 במסמך מספר 1 בתמ"א 35-המסמך עומד על עקרונות כלליים שיש לבחון בתכנון עירוני בהם גם שיתוף הציבור. המסמך לא מקים חובה עצמאית לקיים הליך שכזה בכל תכנית ותכנית וזאת מעבר לחובה הקיימת בדין להפקיד את התכנית ולדון בהתנגדויות ככל שאלו

עמוד: 23
תאריך: 17/11/2019

ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

- מוגשות. מבלי לגרוע מן האמור מציינת הועדה, כי התכנית הנדונה קודמה במקביל לקידום תכנית המתאר הכוללנית ליישוב. במסגרת קידומה של התכנית הכוללנית נערך שיתוף ציבור בנוגע להיבטים שונים של התכנית בהם גם לנושא מתחם התעסוקה.
3. לטענה כי בנייה בגובה של עד 11 קומות חורגת מהמרקם הבנוי והקיים בסביבה הצמודה ותהווה פגיעה באיכות חיי התושבים (זכויות שמש, נוף, חסימת אוויר) - **לדחות את הטענה**, ראה מענה כללי בפתיח להחלטה.
4. לטענה כי התכנית אינה מאוזנת וכוללת 86% זכויות לתעסוקה אל מול 5% מסחר וזאת גם ללא שנערכה תחזית ביקוש לשטחי התעסוקה והמסחר כנדרש על פי תממ/3/21 **לדחות את הטענה**, ראה מענה בפתיח להחלטה.
5. לטענה כי לא בוצע סקר מלאי אזורי תעסוקה ומימושם כמתחייב בתממ/3/21 **לדחות את הטענה**, ראה מענה בפתיח להחלטה. מלאי שטחי תעסוקה מחושב עבור כל היישוב ובוצע במסגרת תכנית המתאר. נתוני הבדיקה היישובים מראים במובהק צורך בתוספת של שטחי נדל"ן מניב לשמירה על האיזון הכלכלי של היישוב. היישובים הסמוכים במחוז הינם ראשל"צ ובאר יעקב. צרכי התעסוקה היישובים נבחנו בראשל"צ במסגרת התכנית הכוללנית המאושרת ועבור באר יעקב הנושא נבחן במסגרת תכנית הכוללנית המופקדת.
6. לטענה כי לא הוגש לתכנית תסקיר השפעה על הסביבה **לדחות את הטענה**, השימושים המבוקשים אינם מהווים מטרד ולכן אינם נדרשים בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה. יחד עם זאת יתווספו לתכנית הוראות לעניין סנור. הועדה מדגישה כי אין צורך בהכנת דוח אקלימי אשר נדרש כאשר מדובר בהשפעה מדרום, בעוד התכנית הנדונה מצויה ממערב לשכונת המגורים מה גם שמדובר בבניינים בגובה של 5 קומות בלבד.
7. לטענה כי לתכנית לא הוכן בה"ת מלא הלוקח בחשבון את השכונות 'נקודת חן' ו'בנה ביתך', ולא כולל פתרונות תח"צ. **לדחות את טענה**, ראה מענה כללי בפתיח להחלטה. למתחם קיימת נגישות ישירה מדרך ארצית 412 ללא נגישות ישירה מתחום השכונות של בית דגן, מהבה"ת עולה כי שכונות אלו אינן בתחום ההשפעה התחבורתית ממיקום הפרויקט (עמ' 9). בתהליך התכנון נושא זה נשקל והוחלט כי הנגישות בין מתחם התעסוקה לבין שכונות המגורים יהיה ע"י שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד.
8. לטענה כי מעמד הנספחים בתכנית הוא מנחה והדבר יהיה פתח להקלות בעתיד- **לדחות את הטענה**, נספחים נקבעים כמנחים וקובעים עקרונות לתכנון המפורט וזאת על מנת לאפשר גמישות בשלב התכנון המפורט. מסקנות מהותיות מוטמעות בהוראות התכנית.

התנגדות מס' 2 מירב ודב גרוס-

1. לטענה כי התכנית מציעה 100 אלף שטחי תעסוקה בניגוד לאופי היישוב- **לדחות את הטענה**, ראה מענה כללי בפתיח להחלטה.
2. לטענה כי לתכנית לא הוגש תסקיר השפעה על הסביבה- **לדחות את הטענה**, השימושים המבוקשים אינם מהווים מטרד ועל כן אינם דורשים הכנת תסקיר השפעה על הסביבה. יחד עם זאת יתווספו לתכנית הוראות לעניין סנור. הועדה מדגישה כי אין צורך בהכנת דוח אקלימי אשר נדרש כאשר מדובר בהשפעה מדרום, בעוד התכנית הנדונה מצויה ממערב לשכונת המגורים מה גם שמדובר בבניינים בגובה של 5 קומות בלבד

עמוד: 24
תאריך: 17/11/2019

ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

3. לטענה כי התכנית תיצור עומסי תנועה וחנייה בשכונות הצמודות- **לדחות את הטענה**, למתחם קיימת נגישות ישירה מדרך ארצית 412 ללא נגישות ישירה מתחום השכונות של בית דגן. שלביות הביצוע של התכנית וכן תכנית הצל התחבורתית מכוונים לפיתוח מלוא זכויות הבניה של התכנית רק לאחר הסדרת חיבור קמפוס התעסוקה למערכת הדרכים של הישוב בחיבור ישיר למערכת הדרכים העורקית של הישוב, ולא דרך הרחובות המקומיים. עוד מציינת הוועדה כי בתהליך התכנון נושא זה נשקל והוחלט כי הנגישות בין מתחם התעסוקה לבין שכונות המגורים יהיה ע"י שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד. כמו כן ראה מענה בפתיח להחלטה.
4. לטענה כי הגובה המוצע בתכנית חורג מגובה השכונות הקיימות ויביא לפגיעה באיכות חיי התושבים מבחינות רבות כולל פגיעה בזכויות שמש, מטרדי רעש וירידת ערך הנכסים- **לדחות את הטענה**, ראה מענה כללי בפתיח להחלטה
5. לטענה כי התכנית מציעה שצ"פ קטן וצר שאינו מספק ריאה ירוקה אל מול הבנייה המוצעת- **לדחות את הטענה**. התכנית מציעה כ- 18 דונם שצ"פ, במרכז התכנית קיימת חטיבת קרקע גדולה ואיכותית של שצ"פ בשטח 8 דונם כמו כן לאורך הגבול עם שכונת המגורים מוצע שצ"פ ברוחב של 15 מטר אשר הוראות התכנית קבעו כי יבוצעו בו נטיעות, שבילים להולכי רגל, אזורי ישיבה לטובת איכות החיים של תושבי בית דגן. בנוסף יקבע שצ"פ.
6. לטענה כי לצורך ביצוע התכנית ייהרס פארק קיים (פארק הורד)- **לדחות את הטענה**, התכנית אינה חלה על שטח הפארק והנגישות המוצעת מחוץ לתחום תכנית זו תבחן בתכנית עתידית. יחד עם זאת, הוועדה מציינת הוועדה כבר כעת כי במאזן צרכי הישוב ואיכות השירות שתושבי הישוב יקבלו מקמפוס התעסוקה הכולל גם מסחר ומטעמי בטיחות, גובר הצורך בהסדרת נגישות סבירה מתוך הישוב אל הקמפוס, ללא צורך בנסיעה בדרכים ארציות.
7. לטענה כי לא נעשתה בדיקה תחבורתית מקדימה למימוש הפרויקט- **לדחות את הטענה**, ראה מענה בפתיח.

התנגדות מס' 3 נת"י -

1. לטענה כי יש להטמיע בהוראות התכנית תנאי לפיו פתיחת החיבור החדש למתחם הקמפוס לדרך 412 יהיה סגירת החיבור הקיים- **לדחות את הטענה**, בסעיף 7 להוראות התכנית נקבע כי תנאי למימוש שלב א' הוא ביטול הכניסה הקיימת למשטרה מכביש 412. בנוסף בנספח התנועה והבינוי מצוין כי הכניסה הקיימת למתחם המשטרה הינה כניסה לביטול.
2. לטענה כי במצב המוצע לא סומן החיבור החדש מדרך מקומית מס' 2 אל מגרש המשטרה דבר העלול להביא להמשך קיומו של החיבור הקיים- **לקבל את הטענה בחלקה**. החיבור החדש אל תחנת המשטרה מדרך פנימית מספר 21 מסומן בנספחי התנועה והבינוי, וכמו כן קיימות הנחיות לגבי החיבור בהוראות התכנית בפרק 4.4.2. יחד עם זאת, יודגש גם בהוראות התכנית כי לא יהיה חיבור כפול למתחם המשטרה ויש לשמור על מרחק של 30 מטר מהצומת. בהתאם לבקשת הוועדה המקומית מצפה אפק דרך מס' 21 תהיה בסמיכות למתחם המשטרה והשצ"פ יהיה בסמוך למגורים.
3. לטענה כי בתחום מגבלות הבנייה לאורך כביש 44 סומנו רק חלק מהמבנים להריסה- **לקבל את הטענה**. על מנת למנוע אי דיוקים וסתירות, הקו הכחול של התכנית לא יכלול את הרחבת דרך 44 ויהיה ממערב לדרך פנימית מספר 17. בהתאם להוראות תמ"א 47 ניתן להציע ייעוד לדרך בתחום מגבלות הבנייה. ייעוד זה יוותר בהתאם לתכנית המופקדת.

עמוד: 25
תאריך: 17/11/2019

ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

4. לטענה כי תכנית הצל מראה דרך מקבילה לכביש 44 המתחברת למחלפון כפר חב"ד אשר נקבע בתמ"א 47/א/1.2. דרך זו עוברת בין שתי דרכים מאושרות, לא מאפשרת נגישות לשימושים שמצידה, יוצרת שני מעגלי תנועה קרובים במרחק 35 מטר זה מזה ואינה מעודדת שימוש בתח"צ. חברת נת"י מתנגדת לדרך זו ומבקשת לבטל את נספח תכנית הצל- **לדחות את הטענה**, השטח הנדון נמצא מחוץ לתחום התכנית מדובר בסימון בנספח צל אשר תואם את הפתרון התחבורתי העתידי המוצע בתכנית המתאר, ויבחן בתסגרת תכנית עתידית. כמו כן בהתאם לשלבויות הקבועה בתכנית פתרון תחבורתי עתידי יצטרך לקבל את אישור משרד התחבורה.
5. לטענה כי קו הבניין שסומן מדרך 44 אינו תואם את קו הבניין שנקבע בוועדה להקלה מתשתיות תחבורה מיום 18.11.18 חברת נת"י מבקשת תיקון מצב מוצע וסימון קו הבניין-**לדחות את הטענה**, לשכת התכנון קיימה בדיקה נוספת על רקע GIS ונמצא כי מגבול דרך 44 ועד דרך פנימית מספר 17 קיים מרחק של 10 מטר, כפי שנקבע בהחלטת הולק"ו מתאריך 18.11.18. ומכל מקום השטח הקיים בחפיפה עם תמ"א 47 יוצא מהקו הכחול.
6. לטענה כי חסרה בסעיף 6.3 הוראה בדבר רישום שטחי הדרך הארצית על שם המדינה, ורישום בסעיף 6.10.6 שיתרו עבודות על פי תמ"א 47/א/1. בתחום סימון הנחיות מיוחדות והגבלות בנייה- **לדחות את הטענה**, דרך ארצית מס 44 תצא מהקו הכחול של התכנית. הקו הכחול של התכנית לא יכלול את הרחבת דרך 44 ויהיה ממערב לדרך פנימית מספר 17.

התנגדות מס' 4 מנהלת הדיור הממשלתי, משרד האוצר-

1. לטענה כי התכנית פוגעת בתפקוד התקין של מתחם משטרת ישראל ומחייבת הריסת מבנים חיוניים ואינה מציגה מענה חלופי, וכי יש לתת פתרון קרקעי ומימון כספי לעלויות העברה **לדחות את הטענה**. התכנית מעצימה זכויות הבנייה למתחם המשטרה ומוסיפה לו 9000 מ"ר שטח עיקרי. אין זה מתפקידה של תכנית לקבוע הוראות לעניין מימון העתקת המבנים, נושא זה ראוי שיוסדר בין גופי המדינה השונים במסגרת הדברות ישירה בניהם.
2. לטענה לעניין הגישה למתחם המשטרה **לקבל את הטענה בחלקה**, הוועדה מצאה את הסדרי התנועה כהסדרים ראויים. על מנת להבטיח את הגישה יקבעו הוראות התכנית כי בכל שלב תשמר גישה אל תחנת המשטרה. בסעיף 4 יובהר כי השימושים בתא שטח זה יהיו תחנת משטרה ומשרדים נלווים בלבד. במגרש הציבורי יאסר שימוש בחומ"ס.

התנגדות מס' 5 רמ"י-

1. לטענה כי יש למחוק מהתקנון את הסעיפים 4.2.2 ב. ואת 6.2.4 המחייבים הקמת חניון משותף למגרשים 101-100 ולחלופין לאפשר להם חניון עצמאי- **לקבל את הטענה**, הוועדה סבורה כי ראוי לאפשר גמישות בתכנית וקובעת כי מסמכי התכנית יעודכנו כך שיתאפשר בינוי חניון מגרשים 100 ו-101 כחניון אחד, אולם לא התכנית לא תחייב פתרון זה. הוועדה מסבה את תשומת לב יזמי התכנית כי חזית מגרש 101 לדרך הציבורית הינה קצרה מאוד (חזית למעגל התנועה בלבד), ולכן בעת התכנון המפורט יהיו אילוצי תכנון הכניסה והיציאה, לרבות עבור רכב תפעולי.

עמוד: 26
תאריך: 17/11/2019

ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

2. לטענה כי יש לתקן את שלביות הביצוע בסעיף 7.1 ל- 58,000 מ"ר בשלב א וזאת לצורך מימוש של שני מגרשים בשלב א- **לקבל את הטענה**. ראה מענה בפתח.
3. לטענה כי יש להסיר מהתשריט ומהתקנון סימון וקביעה של זיקת הנאה בתאי שטח 103-104 מאחר וסימון זיקת הנאה בצמוד לדרך מוצעת ולשצ"פ אינה תורמת לתנועת הולכי הרגל ומצמצמת קווי בניין של שני תאי שטח מצפון מזרח- **לקבל את הטענה**, ולבטל את הסימון במקביל למדרכה. רצף ההליכה ישמר בזכות הדרך.
4. לטענה כי יש לעדכן את טבלה 5 לתאי שטח 102 ו- 104 ולאפשר בהם הקמת 3 קומות חניון תת קרקעי- **לקבל את הטענה** הוראות התכנית יעודכנו בהתאם.
5. לטענה כי יש לתקן טעות סופר לגבי סעיף 4.2 ד. סעיף קטן ה ולהבהיר בו ששתי הקומות העליונות יבנו בנסיגה- **לקבל את הטענה**, יקבע בהוראות התכנית כי שתי הקומות העליונות במגרשים 100 ו- 101 יבנו בנסיגה של 4 מטר לכיוון שכונת המגורים.

התנגדות מס' 6 הועדה המקומית מצפה אפק-

1. לטענה כי יש להרחיב את רצועת השצ"פ במגרש 300 לרוחב של 40 מטר על מנת ליצור חיץ אפקטיבי לשכונה הקיימת. **לדחות את הטענה**.. ראה מענה בפתח.
2. לטענה כי מבוקש לערוך שינוי בתאי שטח 100-101 ולהצמיד את הבינוי לקו 0 ובנית הקומות מעל הקולונדה בקו 0 ולקבוע כי חתך זה מחייב ושינוי מחתך זה מהווה סטייה ניכרת- **לקבל את הטענה בחלקה** תתאפשר בנייה בקו אפס. הוועדה סבורה כי יש יתרון במתן גמישות בתכנון ולכן לא קובעת זאת כחתך מחייב או סטייה ניכרת.
3. לטענה כי מבוקש לקבוע במגרשים 100-101 קומת מסחר ומעליה ארבע קומות לתעסוקה ובמגרש 100 הקומה האחרונה תיקבע בנסיגה וכי חתך זה יהיה מחייב. **לקבל את הטענה בחלקה**, 2 הקומות העליונות ייבנו בנסיגה.
4. לטענה כי זכויות הבנייה של הקומה האחרונה במגרשים 100-101 יועתקו למגרשים 102-103- **לדחות את הטענה** אין אפשרות לעלות לגובה במגרשים 102-103 בגלל מגבלות רת"א.
5. לטענה כי במגרש מס 200 תתוכנן רצועת השצ"פ בצידו השני של דרך הכניסה ובצמוד למבני המגורים- **לקבל את הטענה**, מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם. השצ"פ האורכי במיקום זה אינו אפקטיבי ולאחר העברתו לצד השני הצמוד למבנים הקיימים יהווה חיץ מסוים אשר יבוצע בו מיסוך נופי, וישרת טוב יותר את תושבי השכונה הצמודה מאשר את המגרש הציבורי המשמש את המשטרה
6. לטענה כי יקבע בהוראות התכנית הוראות להקמת קיר אקוסטי נופי לאורך כביש הגישה לפרויקט ועד למגרש 178 בגוש 6075- **לדחות את הטענה**, מדובר בכביש עירוני שאינו נדרש לקיר אקוסטי. העתקת השצ"פ מאפשרת יצירת מיסוך נופי.
7. לטענה בדבר שינוי השלביות בתכנית כך שבשלב ראשון יוקמו לאורך כביש 44 בתאי שטח 102-103 המבנים כך שיהוו מחסום אקוסטי ודופן בנויה. כמו כן מוצעת חלופה של ביטול השלביות כפי שנרשמה ובאופן שיאפשר מימוש מלוא הזכויות יחד עם הקמת כיכר עירונית. הוועדה דוחה את ההתנגדות בעניין חלופת ביטול השלביות- **לדחות את הטענה** לא ברורה הטענה בדבר הקשר בין שלביות הביצוע לבין הקמת הכיכר העירונית. מדובר בשתי סוגיות תכנוניות שונות לחלוטין, שאינן חלופיות האחת לשנייה. יחד עם זאת שלב א המעודכן עפ"י הכרעת הוועדה מאפשר בניה של 58,000 מ"ר והוא אף מאפשר לבנות תחילה את שני המגרשים הללו.
8. הערות כלליות/ טכניות להוראות התכנית-

עמוד: 27
תאריך: 17/11/2019

ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

- א. נדרש עדכון קווי בניין כך שלא יכללו את העצים לשימור בתחום קווי הבנייה - לקבל את הטענה.
- ב. הוספת הוראות המבטיחות שמירה על עצים לשימור לרבות איסור הקמת מרתפי חנייה ברדיוס של 4 מטר. - לקבל את הטענה.
- ג. עדכון סעיף 4.2.ה טעות סופר מספר המגרש. - לקבל את הטענה.
- ד. תיקון סעיף 4.3.2. ב'- לקבוע כי בשלב היתר הבנייה נדרש הכנת דוח סביבתי שיציע אמצעים למניעת מטרדים וזיהום הסביבה- לדחות את הטענה, יש מענה בהוראות התכנית סעיף 6.6.
- ה. תיקון סעיף 4.4 שצ"פ- להוסיף אפשרות לנגישות לרכב למגרשים הגובלים בשצ"פ במגרש מס 200. - לדחות את הטענה, שצ"פ זה מיועד לטיפול ומיסוך נופי לטובת תושבי השכונה הסמוכה.
- ו. תיקון טבלה 5 וסעיפים 4.1 ו-4.2 לעניין השימוש למסחר יש לתאם להבהיר ולאחד את יעודי הקרקע- לדחות את הטענה, יש לפרט את זכויות הבניה עבור כל ייעוד בנפרד על מנת להבטיח את עירוב השימושים בתמהיל שקבעה הועדה.
- ז. יש להקצות שטחי שרות למסחר לטובת שטחי אחסנה וכו'- לדחות את הטענה, שטחי השירות המפורטים בטבלה 5 כוללים את שטחי האחסנה.
- ח. לקבוע בהוראות התכנית כי תכנית הבינוי תוכן לכל תחום התכנית ותהווה תנאי למתן היתר בנייה ראשון לדחות את הטענה, קיים סעיף מתאים בתכנית.
- ט. יש לעדכן את סעיף ההפקעה/רישום כך שיירשם כי השטחים יופקעו ע"י הרשות בלבד לדחות את הטענה, הנוסח הכתוב בהוראות התכנית הינו סעיף סטנדרטי בכל קרקע של רמ"י.
- י. יש לציין כי תחנות השנאה יהיו תת קרקעיות בלבד בתחום המגרשים וכי לא יותר הקמתם בשצ"פ- לקבל את הטענה בחלקה, התחנות יהיו תת קרקעיות, הוראות התכנית יעודכנו בהתאם.

מענה להערות שהתקבלו לפי סעיף 109:

1. תשומת ליבך כי בהתאם לסעיף 27 ב' בתמ"א 4/16, יש להצביע על פתרון הפסולת בתכנית להרחבה ניכרת המאפשרת הוצאת היתרים מכוחה. הצורך בתחנת מעבר לקליטת פסולת נבדק מול המשרד להגנת הסביבה ונמצא כי אין צורך בכך לפי תכנית המתאר ובהתאם לגודל היישוב ובהתייחס לקרבתו הרבה למתחם חירייה.
2. תשומת ליבך כי התכנית הינה תכנית להרחבה ניכרת כהגדרתה בתמ"א 1/35 ולכן נדרשת לנספח ניקוז בהתאם לסעיפים 8.1 ו-11.1 לתמ"א 4/34 ב/4, בשים לב לסעיף 11.3 שם. יתווסף לתכנית נספח ניקוז מילולי. הוראות בתכנית יתואמו בהתאם לנדרש בנושא הניקוז על פי הנחיות יועצת הניקוז של לשכת התכנון.
3. תשומת ליבך כי התכנית הינה תכנית להרחבה ניכרת כהגדרתה בתמ"א 1/35, ועל כן נדרשת לכלול נספח ניהול מי נגר לפי ס' 22 לתמ"א 4/34 ב/4, בשים לב לסעיף 22.3. יתווסף לתכנית נספח ניהול מי נגר מילולי. להוראות התכנית יתווספו הנחיות בדבר הפניית מי נגר מהמגרשים לשצ"פים שהייתם והחדרתם.

עמוד: 28
תאריך: 17/11/2019


ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

4. תשומת ליבך כי חלק מהתכנית חל בתחום רצועה לתכנון לפי תמ"א 34/ב/5, ועל כן נדרשת התייעצות עם מנהל רשות המים טרם אישור התכנית- **תנאי למתן תקף הינו אישור רשות המים אשר תעביר את התייחסותה בתוך 30 ימים.** לא הועברה התייחסות, ניתן להמשיך ההליכים גם ללא התייחסות זו.
5. תשומת ליבך כי בהתאם לסעיף 5 בהנחיות המבא"ת מ-15 באוגוסט 2017, אין להשתמש ביעוד מגבלות בניה ופיתוח. ככל שניתן, יש להשתמש בסימון קווי של גבול מגבלות בנייה ולסמן את הייעודים המקוריים עליהם חלות מגבלות הבנייה- **הדרך הארצית מס 44 תוסר מהקו הכחול של התכנית.**

לאור האמור לעיל מחליטה הוועדה לתת תקף לתכנית.

החלטת הוועדה לתת תוקף לתכנית תהיה תקפה לתשעה חודשים. ככל שלא יוגשו במהלכם מסמכים מתוקנים בהתאם להחלטה, תבוטל התכנית ותיסגר, ללא צורך בהחלטה נוספת.

06.11.19


גב' שירה ברנד
יו"ר הועדה המחוזית מחוז מרכז


גב' ג'נט סאסי
מרכזת ועדת התנגדויות

5. תוכנית - 455-0194175 : מאגר מים "שיכון שמואל הרופא"

השתתפו חברי הועדה:

- | | |
|---|----------|
| גב' שירה ברנד, יו"ר הועדה המחוזית | (חברה) - |
| גב' נעמה מגורי, מ"מ נציגת שר להגנת הסביבה | (חבר) - |
| גב' רוני גרניט, מ"מ נציגת שר הבריאות | (חברה) - |
| עו"ד מיכל מזור, נציגת שר המשפטים | (חברה) - |
| מר יוסי ברודני, נציג הרשויות המקומיות | (חבר) - |

מ"מ מתכנן המחוז מר מוחמד נאטור, לשכת התכנון
ג'נט סאסי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות
עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית
גב' אורית פיילר, לשכת התכנון.

עמוד: 29
תאריך: 17/11/2019

ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

מרחב תכנון : מצפה אפק

עיקרי הוראות לתוכנית :

1. שינוי ייעוד ממגורים א' לשצ"פ ולספורט ונופש.
2. קביעת הנחיות מיוחדות להקמת מאגר המים (עילי ו/או תת קרקעי).
3. קביעת שימושים מותרים.
4. קביעת זכויות בנייה, הוראות לבינוי ופיתוח השטח.
5. שינויים בקווי בנין.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

מטרות התכנית :

הקמת מאגר וויסות לזרימת מי נגר עילי והקמת מגרש ספורט.

גושים / חלקות :

גוש 3784 חלקי חלקות: 19

השתתפו :

- גב' רימה לבדב , באר יעקב.
- גב' רויטל קסטרו , מצפה אפק.
- מר אלכס לקשלנוב , נס ציונה.
- מר בועז גמליאל, נס ציונה.
- מר ניסים גוזלן, באר יעקב.
- מר נועם ששון, באר יעקב.
- מר ליעד בר צבי , משרד החקלאות.
- מר בועז כהן, רשות ניקוז שורק.
- מר משה צ'וברוצקי ניקוז מאגר.
- אדר' תהל אייזנברג
- מר חן כץ משרד אדריכלות.
- מר רונן וקנין, מהנדס תנועה

תכנית מאגר 'שמואל הרופא' 455-0194175 -

רקע :

מטרת התכנית הינה הקמת מאגר השהייה וויסות של זרימת מי נגר עילי והקמת מגרש ספורט, ע"י שינוי ייעוד ממגורים א' לשצ"פ ולספורט ונופש וקביעת הנחיות מיוחדות להקמת מאגר מים (עילי ו/או תת קרקעי).
בתכנית מ/מ/4/1517 המפתחת את אזור מערב באר יעקב נכלל סעיף התניה כדלקמן: סעיף 6.5.2: "הוצאת היתר בניה ראשון לכל בניה בתחום התכנית מותנה בהוצאת היתר בניה למאגר ויסות נגר עילי בנפח של כ-78 אלף קוב".

עמוד: 30
תאריך: 17/11/2019

ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

התכנית הנדונה מיישמת בתחום המועצה המקומית באר יעקב - את הפתרון לבעיית מי הנגר עפ"י ההתניות המפורטות לעיל. המאגר המוצע נותן מענה להצפות במורד הזרימה בתחום שיפוט נס ציונה, ע"י מיתון וויסות משטר זרימות מי הנגר העילי, בעיקר בשעות שיא. בנוסף למאגר מוצע בתחום התכנית גם שינויי ייעוד קרקע לספורט ונופש - במתחם מוצע מגרש ספורט/כדורגל לרווחת תושבי המועצה המקומית.

השתלשלות העניינים בתכנית:

- בתאריך **1.1.18** החליטה הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים, עבור מאגר השהיית מי נגר בלבד. בהמשך התקבלה פניה ממועצת באר יעקב המבקשת את תיקון התכנית כך שבתחום הקו הכחול של התכנית ייכלל בנוסף למאגר, גם מגרש ספורט. לאחר שהתקבל אישור עקרוני מרשות הניקוז בדבר ישימות הצעת המועצה, הוחלט להחזיר את התכנית לדיון נוסף.
- בתאריך 5.3.18 נדונה התכנית, כולל תוספת שימוש למגרש הספורט והוחלט על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים ותיקונים.
- התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים בתאריך 31.5.19.
- בתאריך 1.5.19 התכנית נבדקה לפי סעיף 109 ונקבע כי אינה טעונת אישור.
- לתכנית התקבלה התנגדות אחת של עיריית נס ציונה.

מהלך הדיון הפומבי:

מהנדס העיר נס ציונה – נס ציונה סובלת מהצפות. מבקשים הגדלת המאגר ל 225,000 קוב, בהתאם לדוח משנת 2005, יש תביעות של תושבים בעקבות נזקי הצפה. להתנגדות צורף דו"ח משנת 2005 לפיו נדרש מאגר הרבה יותר גדול.

בועז כהן מהנדס רשות הניקוז שורק לכיש - הוצגה תצ"א של אגן הניקוז של השורק. בתחום ראש"צ מתוכנן מאגר הגל הגואה, צפון רחובות מתנקז לכיוון נס ציונה. בחלק המזרחי של נס ציונה קיים מובל ניקוז שמסוגל לקלוט עד 80 קוב לשנייה. ולכן נדרשים מאגרים להשהיית ניקוז.

לעניין הדוח שהוזכר ע"י מהנדס נס ציונה הדו"ח מתייחס לאגן בגודל של 5,000 דונם. רשות הניקוז ביצעה עדכון לגדול האגן שרלוונטי למאגר הרלוונטי לתכנית זאת. לפי עדכון זה גודל האגן עומד על 3,000 דונם. העידכון נעשה לפי קווי גובה.

במעלה המאגר יש עוד שטחים ירוקים – שמאפשרים עוד 30,000 קוב.

יש לתכנן מאגרים נוספים - במתחם 5 של תכנית המתאר וגם בתחום תכנית יב (מערב באר יעקב), בגבול בין באר יעקב לנס ציונה.

חשוב מאוד לקדם את המאגר הנוכחי, אשר נותן חלק משמעותי בפתרון של ההצפה בגודל ובהיקף שמציעה התכנית.

ראש המועצה באר יעקב - מעדכן כי יש שיתוף פעולה בין הרשויות באר יעקב ונס ציונה. עלויות הקמת המאגר גבוהות מאוד. בזמנו נס ציונה התנגדו לכל התכניות שהתקדמו בבאר יעקב. נס ציונה לא מוכנים ליטול על עצמם נשיאה בעלויות של פתרונות ניקוז, הם מטילים את האחריות על היישובים מסביב. בתכנית ממ/ 1517 יש התניה לעניין המאגר. בנוסף כחלק מהסכם הגג באר יעקב דאגה כי רמ"י ייתן את הכסף לביצוע המאגר.

עמוד: 31
 תאריך: 17/11/2019

ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

במסגרת מתחם יב מוצעים שני אגני ניקוז. הפתרונות הפיזיים שמבוצעים בבאר יעקב ייתנו את המענה גם לנס ציונה. נס ציונה לא משקיעה בצנרת הניקוז. יש צורך בהקמת בוקס בכניסה לתעלה.

מהנדס נס ציונה – אם נקים בוקס זה רק יחמיר את המצב במורד. יותר מים יגיעו לנס ציונה וגרמו לנזק. חשוב לנו לוודא ביצוע של המאגר. מבקש לקבוע התניות לביצוע.

מהנדס ניקוז נס ציונה – אנו רואים כי כמות המים הולכת וגדלה כל שנה. ולכן צריך פתרון. המאגר מתוכנן טוב אבל יש צורך במאגר יותר גדול.

משה ציבורצקי, מתכנן הניקוז – הקרקע היא קרקע רמסול. ככל שיותר בונים מקטינים את הספיקה. בוצע חישוב מודרני אלקטרוני שלא היה קיים ב- 2005. בוצעו חישובים לפי אירועי גשם של 1:50 וב- 1:100. שזה מעל המקובל. המאגר הוא מאגר גרביטציוני, עובדה המהווה יתרון גדול.

החלטה:

לאחר ששמעה את מהנדס העיר נס ציונה, את רשות הניקוז מחליטה הוועדה לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית
 המאגר מהווה חלק חשוב בסל הפתרונות לבעית ההצפות באגן הניקוז של השורק, וזאת מעבר לכך שמימוש המאגר מהווה תניה לבניית יחידות דיור בתחום באר יעקוב בתכניות תקפות

מענה לטענות התנגדות מהנדס העיר:

1. לטענה כי נפח האיגום המוצע בתכנית הוא 78,000 מ"ק, ונפח זה קטן משמעותית מנפח מאגר שהומלץ ב-2005 ל-225,000 מ"ק. הדו"ח משנת 2005 לא לקח בחשבון את הפיתוח הנרחב בבאר יעקב וייתכן שההערכה של 225,000 מ"ק שיש לאגום, גם היא אינה מספיקה. לכן, יש לבטל את מגרש הספורט ולייעד את כל שטח התכנית לאיגום. – **לדחות את הטענה.**
 המסמכים עליהם מבוססת ההתנגדות נערכו לפני 14 שנים. מבדיקת מסמכי התכנית ומיפוי עדכני ב- GIS כפי שהוצג הן ע"י מתכנן הניקוז של התכנית והן ע"י רשות הניקוז, עולה פער בנפחי האיגום. על פי המדידה העדכנית גודל האגן התורם, (אגנים D +A בפרשה הטכנית) קטן בהרבה מהערכת גודל האגן שנעשה לפני 14 שנה, ומכאן יוצא שגם חישוב הנפח נמצא קטן בהתאמה. שטחים B-C שנלקחו בשעתו כנמצאים בתחום אגן המאגר, נמצאים במורד המאגר המתוכנן, ואינם יכולים להיאסף אליו, ובחלקם נמצאים בתחום השיפוט של עיריית נס ציונה ועל כן יידרש לתת מענה לאיגום הנגר משטחים אלה בתחום תכניות עתידיות במרחב.

עמוד: 32
תאריך: 17/11/2019

ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

2. לטענה כי אין התאמה בין מוביל הניקוז בכניסה לנס ציונה שגודלו עומד על 300/150 ס"מ למובל הניקוז ביציאה מבאר יעקב אחרי מאגר המים שגודלו 400/200 ס"מ ולכן מערכת הניקוז הקיימת בנס ציונה לא תוכל לקלוט את כמות המים מבאר יעקב. – **לדחות את הטענה.**

רשות ניקוז שורק הגדירה ספיקת תכן של 5% בצינור היציאה מן המאגר כדי לאפשר את קליטת הנגר במערכת נס ציונה ולמנוע גרימת הצפות מבאר יעקב במורד המאגר. קוטר הצינור היוצא מהמאגר אל המובל ביציאה מבאר יעקב תוכנן ל 150 ס"מ, ובכך הוא נותן מענה ועומד בדרישת רשות הניקוז לפיה הספיקה היוצאת לא תעבור 5 מ"ק/שניה ב 1:50 שנה.

3. לטענה כי חישוב ספיקה תכן של מובל הכניסה למאגר צריכה להיות לפי ספיקת תכן של 1:100 ולא של 1:50 כפי שנעשה. – **לדחות את הטענה.**

בפרשה הטכנית של התוכנית נמצא ובוצע חישוב ספיקות התכן גם ל-1:50 וגם ל-1:100. הצגת החישוב מותאמת לדרישת תמ"א 34/ב/3 ל-2% הסתברות לאגנים שמעל 2,000 דונם. כמו כן נבדקה הסתברות לאירועי תכן של 1% המדברים על הגנת חצרות בתי מגורים בפני הצפות. החישוב וממצאיו מקובלים על רשות הניקוז שורק, אשר הבהירה כי אין הבדל משמעותי בין ספיקות התכן של 1% ל-2%.

הערות מינהל התכנית לפי סעיף 109:

7. הוועדה מחוזית אישרה צמצום קו בניין מ-100 ל-50 מ'. אולם, הקלה זו אינה בסמכותה, כיוון שהיא קטנה מ-60 מ'. יש לקבל אישור הולק"ב להקלה מקו בניין, בהתאם להנחיות תמ"א 23. להזכיר כי באחריות לשכת התכנון לשבצה לדיון. לחילופין, ככל שניתן להסיג את קו הבניין למרחק שלא יפחת מ-60 מ' מציר המסילה, יש לתקן את החלטת הוועדה המחוזית ולקבוע הקלה בקו בניין בהתאם לסמכותה. יש לקבוע כי תיאסר כל בנייה וחניה בתחום קו הבניין מהמסילה. **לקבל את הטענה – תנאי למתן תוקף יהיה קבלת אישור הולק"ב.**

8. ככל שהבינוי המוצע כולל מתקנים מייצרי שפכים, יש להתייחס לפתרון קצה לביוב בהתאם לסעיף 13.1 לתמ"א 34. **לדחות את הטענה- התכנית כוללת מתקנים מייצרי שפכים בשטח של 15 מ"ר בלבד אשר יחוברו אל מערכת הביוב הקיימת של היישוב.**

9. תשומת ליבך לחובת התייעצות עם נציג שר הבטחון ועם רת"א בהתאם לסעיף 10.4.1 בתמ"א 34/ב/4. **לקבל את הטענה- תנאי למתן תוקף השלמת תיאום עם נציג משרד הביטחון ורת"א.**

10. תשומת ליבך כי התכנית מציעה מתקן הנדסי משמעותי בתוך רקמה עירונית בנויה. רצוי לשקול את הצורך בבדיקה סייסמית. **לקבל את הטענה - סקר ססמי ראשוני בוצע ויצורף למסמכי התכנית. בנוסף ייקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה סקר מפורט.**

עמוד: 33
תאריך: 17/11/2019

ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

11. תשומת לב כי הייעוד המתאים עבור השימושים המוצעים במקום שצ"פ עם הנחיות מיוחדות הוא שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים-

לדחות את הטענה- מדובר בשטח המיועד לשצ"פ ביחד עם מתקן הנדסי ייעודו ישאר כפי שהופקד.

06.11.19

גב' שירה ברנד
יו"ר הועדה המחוזית מחוז מרכז

גב' ג'נט סאסי
מרכזת ועדת התנגדויות

6. תוכנית - 408-0516526 : נת/24/801 מלון לאונרדו פלאזה - כיכר העצמאות

השתתפו חברי הועדה:

- גב' שירה ברנד, יו"ר הועדה המחוזית
- גב' נעמה מגורי, מ"מ נציגת שר להגנת הסביבה
- גב' רוני גרניט, מ"מ נציגת שר הבריאות
- עו"ד מיכל מזור, נציגת שר המשפטים
- מר יוסי ברודני, נציג הרשויות המקומיות
- (חברה)
- (חבר)
- (חברה)
- (חברה)
- (חבר)

מ"מ מתכנן המחוז מר מוחמד נאטור, לשכת התכנון
ג'נט סאסי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות
עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית
מר ליאור רגב, לשכת התכנון.

מרחב תכנון: נתניה

עיקרי הוראות לתוכנית :

- א. התכנית אינה חלה על החזית המסחרית.
- ב. תוספת קומות.
- ג. תוספת שטחי בניה למלון.
- ד. הקטנת קווי בניין.
- ה. קביעת הוראות בניה וחניה.

מטרות התכנית :

תוספת זכויות בניה וקומות למלון קיים.

גושים / חלקות :

גוש 8263 חלקות במלואן: 91 , 95

השתתפו :

- גב' עגמי סיגל, פאתל.
- מר אבי אלון, פאתל.
- מר שחר בדי, אדריכל.
- מר דן וינטראוב, אדריכל.
- עו"ד אבי שפרמן.
- גב' טליה בר ניב, נתניה.

מלון לאונרדו- 408-0516526 התנגדויות ביום 3.11.19

עמוד: 35
תאריך: 17/11/2019

ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

התכנית שבנדון עניינה מלון לאונרדו פלאזה בנתניה הממוקם בדופן הדרומית מזרחית של כיכר העצמאות בנתניה, ממזרח רחוב תפארת הבנים, ממערב רחוב אוסישקין.

התכנית המוצעת מוסיפה זכויות עבור בית המלון הקיים, מעל הקרקע מ- 4644 מ"ר ל- 6710 מ"ר ושטח של 920 מ"ר עיקרי בתת הקרקע עבור אולם כנסים.

התכנית פורסמה להפקדה בי.פ. 8296 ביום 17.6.19.

לתכנית הוגשה התנגדות אחת על ידי עו"ד יוסי תובל בשם בעלי החזקה בחנות הממוקמת בחזית הבנין לפי כתוצאה משיפוץ המלון נפגעה גישת מרשו למקרקעין שבבעלותו.

ביום 11.9.19 התקבלה פניית עו"ד תובל לפיה הוא מסיר את ההתנגדות .

נציגי הועדה המקומית הדגישו את חשיבות התכנית, ציינו כי ההתנגדות שהוגשה הוסרה.


נציגי יוזמי התכנית הדגישו כי בהתאם להחלטת ההפקדה שטח החנויות לא נכלל בתחום התכנית והתכנית אושרה על ידי הולחוף.

החלטה:

לאחר ששמעה את הסברי צוות התכנון ונציגי העירייה מציינת הועדה כי התכנית לא קובעת הוראות לגבי החנויות שבתחום התכנית וכי עניינה תוספת שטחי בניה למלון. ההתנגדות לתכנית הוסרה והועדה מחליטה לתת תוקף לתכנית לתיקונה ככל שידרש בהתאם להערות הבדיקה לפי סעיף 109 לחוק.

החלטת הוועדה לתת תוקף לתכנית תהיה תקפה לשישה חודשים מיום פרסום ההחלטה. ככל שלא יוגשו במהלכם מסמכים מתוקנים בהתאם להחלטה, תבוטל התכנית ותיסגר, ללא צורך בדיון נוסף.

06.11.19


גב' שירה ברנד
יו"ר הועדה המחוזית מחוז מרכז


גב' ג'נט סאסי
מרכזת ועדת התנגדויות



עמוד: 36
תאריך: 17/11/2019

ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

7.

תכנית 415-0504589 - רם סנטר 2 - רמלה

השתתפו חברי הועדה:

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - (חברה) - (חבר) - (חברה) - (חברה) - (חבר) | <ul style="list-style-type: none"> גב' שירה ברנד, יו"ר הועדה המחוזית גב' נעמה מגורי, מ"מ נציגת שר להגנת הסביבה גב' רוני גרניט, מ"מ נציגת שר הבריאות עו"ד מיכל מזור, נציגת שר המשפטים מר יוסי ברודני, נציג הרשויות המקומיות |
|--|---|

מ"מ מתכנן המחוז מר מוחמד נאטור, לשכת התכנון
 ג'נט סאסי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות
 עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית
 גב' יהודית שמידט, לשכת התכנון

מרחב תכנון: רמלה

עיקרי הוראות לתוכנית:

- א. שינוי יעוד מיעוד מגורים וחזית מסחרית לשטח ביעוד מסחר ותעסוקה.
- ב. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות.
- ג. תוספת שימושים למשרדים ותעסוקה.

מטרות התכנית: שינוי יעוד ותוספת זכויות בניה.

גושים / חלקות:

גוש 4347 חלקי חלקות: 12, 27, 56, 68, 69, 81

תכנית 415-0504589 - רם סנטר 2 - רמלה - דיון פנימי

מטרת התכנית שינוי יעוד שטח ממגורים וחזית מסחרית לשטח מסחר ותעסוקה הוספת זכויות
 בניה ותוספת שימושים למשרדים ותעסוקה לשטח המסחרי.

התכנית מציעה לרכז את שטחי המסחר 2900 מ"ר שטח עיקרי, ולהוסיף 2500 מ"ר לתעסוקה במבנה בן 2 קומות +גג לחניה.
 בשטח נמצאים בשלבי בניה שישה מבני מגורים, התכנית לא מציעה שינוי בזכויות ביעוד המגורים.

עמוד: 38
תאריך: 17/11/2019

ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

התכנית חלה במרכז העיר בקרבה לשד' ויצמן ורחוב דני מס , בשטח של 17.3 דונם, בגוש 4347, הכולל ח"ח 68-69, 56,27, 12-ו-81. התכנית נידונה ביום 23.4.19 והוחלט להפקידה בתנאים. התכנית פורסמה בעיתונים 3.5.19 . התקבלה התנגדות אחת לתכנית שהוסרה. לתכנית התקבלו הערות לפי ס' 109 לחוק.

החלטה

לאחר שהוצגו עיקרי התכנית ולאור הסרת ההתנגדות שהוגשה לה מחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקונים המפורטים להלן:

הערות לפי סעיף 109:

12. תמ"א / 34:
יש לציין פתרון קצה לביוב, בהתאם לאמור בסעיף 13.1 שבהוראות התמ"א. לקבל את ההערה, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

13. תשריט מצב מאושר:
בסעיף 3.2 שבהוראות התכנית רשום כי ייעוד הקרקע בשטח התכנית במצב המאושר הוא מגורים ומסחר, ואילו התשריט המצב המוצע ייעוד הקרקע המסומן בשטח התכנית הוא רק מסחר.

אין טעות בתשריט התכנית מפרידה בין שטחי המגורים לבין המסחר

מסמכי התכנית יתוקנו בתוך 9 חודשים ממועד ההחלטה, ככל שלא יתוקנו המסמכים תבוטל התכנית ללא צורך בדיון נוסף.

06.11.19

גב' שירה ברנד
יו"ר הועדה המחוזית מחוז מרכז

גב' ג'נט סאסי
מרכזת ועדת התנגדויות

עמוד: 39
תאריך: 17/11/2019

ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

תוכנית - 414-0377614 : רח/550/ג/30 אחד העם 10,8 רחובות - דיון פנימי

השתתפו חברי הועדה:

- | | |
|---|----------|
| גב' שירה ברנד, יו"ר הועדה המחוזית | - (חברה) |
| גב' נעמה מגורי, מ"מ נציגת שר להגנת הסביבה | - (חבר) |
| גב' רוני גרניט, מ"מ נציגת שר הבריאות | - (חברה) |
| עו"ד מיכל מזור, נציגת שר המשפטים | - (חברה) |
| מר יוסי ברודני, נציג הרשויות המקומיות | - (חבר) |

מ"מ מתכנן המחוז מר מוחמד נאטור, לשכת התכנון
ג'נט סאסי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות
עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית
מר תומר זזוט, לשכת התכנון

מרחב תכנון : רחובות

עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית.
2. בתא שטח 1: שינוי יעוד ממסחר למגורים, קביעת זכויות בניה לטובת הקמת מבנה מגורים בן 12 יח"ד.
3. בתא שטח 4: שימור מבנה היסטורי וקביעת השימושים בו, קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.
4. בתא שטח A5: שינוי יעוד ממסחר ודרך לאזור מגורים ומסחר. קביעת זכויות בניה ל- 38 יח"ד עבור יח"ד רגילות עם חזית מסחרית, או 90 יח"ד עבור מעונות סטודנטים עם חזית מסחרית.
5. בתא שטח B5: שינוי יעוד מאזור מסחרי ודרך לשטח פרטי פתוח, קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.

מטרת התכנית:

קביעת זכויות בניה למגורים ומסחר, שימור מבנה היסטורי וקביעת השימושים בו.

גושים וחלקות:

מוסדר:
גוש: 3703 חלקות במלואן: 1218, 1217, 188.

מרחב תכנון מקומי: רחובות

תכנית מס' 414-0377614 : רח/550/ג/30 אחד העם 10,8 רחובות:- דיון פנימי

רקע:

עמוד: 40
תאריך: 17/11/2019

ישיבה מספר : 2019033 תאריך הישיבה : 03/11/2019

התכנית ממוקמת ברחוב אחד העם 8, 10 באזור מרכז העיר רחובות ובמקביל לרחוב הרצל. מטרת התכנית הינה שינוי ייעוד ממסחר למגורים בתא שטח 1 וקביעת זכויות בניה לטובת הקמת מבנה בן 8 קומות ו- 12 יח"ד. שינוי ייעוד ממסחר ודרך, המשמשת כחנייה ציבורית וקביעת מספר יח"ד בתא שטח A5 בשתי חלופות:

38 יח"ד בשטח עיקרי של 110 מ"ר, מתוכן 12 יח"ד קטנות בשטח כולל של 80 מ"ר, 90 יח"ד עבור מעונות סטודנטים בשטח עיקרי ממוצע של 36 מ"ר.

בשטח התכנית קיים מבנה לשימור עם שימושים מותרים למסחר עבור: בית קפה, מסעדה, גלריה, מוזיאון. התכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

שטח התכנית: 2.7 דונם.

גוש: 3703, חלקות: 1217, 188 – 1218.

לתכנית הוגשו 2 התנגדויות, מתוכן אחת על ידי יזם התכנית.

רקע סטטוטורי:

לפי תמ"א 2/4 – על שטח התכנית חלות מגבלות בניה לגובה.

לפי תמ"א 34/ב/4 – שטח התכנית נמצא בתחום רגישות שכבה מתוקנת א'.

לפי תכנית רח/550/ג – שטח התכנית מוגדר בייעוד מסחר, דרך ושצ"פ.

החלטה:

התכנית כוללת הנחיות להבטחת השימוש למעונות סטודנטים. ב"כ יזם התכנית פנה ללשכת התכנון בבקשה להסיר מהוראות התכנית את הסעיפים שמגבילים את בעלי הקרקע לבצע פעולות קנייניות, ללא פגיעה בתכלית הדיור למעונות סטודנטים. היועץ המשפטי לוועדה הבהיר כי לא ניתן לרשום בהוראות התכנית הנחיות קנייניות שאינן מעיקרה של תכנית שמטרתה לקבוע הנחיות והוראות תכנוניות.

לפיכך מחליטה הוועדה להסיר מסעיף 6.14 בהוראות התכנית את תתי סעיפים 3 ו-4. כמו כן, בתת סעיף 1 בסעיף 6.14 ייכתב כי 'לא ניתן יהיה לאחד יח"ד'.