

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

**השתתפו חברי הועדה:**

- גב' דניאלה פוסק,
- מר גיא קפלן,
- גב' רימה גנזל, נציגת שר הבריאות
- ד"ר ענת בר כהן, נציגת שר להגנת הסביבה
- מר בני חיים, נציג שר הבינוי והשיכון
- מתכנתת המחוז
- מ"מ יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות
- (חברה)
- (חברה)

גב' רות ברבי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות  
עו"ד גילת אייל, יועצת משפטית לועדה המחוזית  
מר יואב להב, לשכת התכנון

**נעדרו:**

נציג הרשויות המקומיות  
נציגת שר המשפטים

**תכנית מס': ממ/ 5159 – גני תקווה**  
**(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 15.7.12)**

**רקע:**

התכנית מציעה תכנון מתחם מגורים בחלקה הצפון-מערבי של גני תקווה, מתחם בן 543 יחידות דיור הכולל שטחים לבנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. התכנית כוללת איחוד וחלוקה, טבלת הקצאות ולוח איזון.

**השתלשלות העניינים בתכנית:**

1. בתאריך 27.06.10 שמעה הועדה את ההתנגדויות ואת תשובת הרשות המקומית יזמת התכנית וקיבלה החלטת ביניים.  
הוחלט כי הוועדה תשוב ותדון בתכנית לאחר:
  1. קבלת מידע מהרשות המקומית והוועדה המקומית לנושא הקמת הטיילת באזור החזית הדרומית של התכנית (לפי איזו תכנית ו/או היתר היא הוקמה). לאור החומר שיוגש אליה תשקול הוועדה את עמדתה בנושא ההתחברות דרומה של הדרך.
  2. קבלת חו"ד תחבורתית בנושא אפשרויות נוספות למעבר כביש מס' 1 דרומה מעבר למה שהופקד בתכנית.
2. בתאריך 20.2.2011, לאחר שקיבלה את חו"ד יועצת התנועה, החליטה ועדת המשנה להתנגדויות בעקבות חו"ד יועצת התחבורה של הוועדה המחוזית, כי התווית הדרך מזרחית לשב"צ הינה ראויה וכי שינוי מיקום הדרך יטיב עם המתנגדים ע"י הרחקת הדרך מגבול חלקתם, ולפיכך תתוקן התכנית באופן שבו יוחלף מיקום כביש מס' 1 עם השב"צ, כך שהשב"צ יהיה בגבול המערבי של התכנית.  
הוחלט שהוועדה המקומית תפרסם את המסמכים המתוקנים בהתאם לסעיף 106 (ב) לחוק, ותשלח הודעות לכל בעלי הזכויות בשטח התכנית, בעלי הזכויות בחלקות הגובלות וכן לוועדה המקומית קריית אונו. לאלו יינתן פרק זמן של חודש מיום קבלת ההודעה לפי סעיף 106 (ב) לצורך תגובות כתובות על התיקון המוצע.  
בנוסף, דחתה הועדה את הפשרה השמאית שהוצגה לה במהלך הדיון הפומבי בהתנגדויות ואת תיקון טבלת ההקצאות כפי שהוצג בעקבות פשרה זו, לנוכח חוות דעתו של השמאי היועץ לוועדה לפיה יש בפשרה כדי לפגוע בבעלי הזכות האחרים להם תוכננה הקצאה במגרש A1. הועדה החליטה להעביר את כל ההתנגדויות השמאיות, לרבות השתיים שהוסרו בעקבות הפשרה שנדחתה מאז ע"י הועדה, ואת טבלת ההקצאות ולוח האיזון לבדיקת השמאי היועץ לוועדה. נקבע כי ככל שבעקבות פרסום התכנית בהתאם לסעיף 106 (ב) לחוק תתקבלנה תגובות בנושא השמאי, גם הן תועברנה לבדיקת השמאי.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

- מאחר ולא הוצג היתר לטיילת הקיימת בתחום הקו הכחול של התכנית, נקבע כי על הוועדה המקומית להעביר דו"ח פיקוח מעודכן.  
עוד נקבע כי לאחר פרסום התכנית בהתאם לסעיף 106 (ב) לחוק וקבלת חו"ד השמאי, תכריע הוועדה בתכנית.
3. בתאריך 31.5.2011 הגיעה פניה מטעם יזמי התכנית ובה בקשתם לעיין בחו"ד של השמאי היועץ לוועדה.
4. בתאריך 5.6.11 דנה ועדת המשנה להתנגדויות בדיון פנימי בבקשת היזמים, לעיין בחו"ד השמאית, אך ההחלטה לא הופצה.
5. בתאריך 10.7.11 דנה ועדת המשנה להתנגדויות והחליטה להעביר את חו"ד היועץ השמאי עם פרסום המסמכים לפי סעיף 106 ב'.  
כמו כן, החליטה הועדה כי ככל שבעקבות פרסום התכנית בהתאם לסעיף 106 (ב) לחוק תתקבלנה תגובות בנושא השמאי, גם הן תועברנה לבדיקת השמאי.  
הועדה קבעה בהחלטתה, כי ככל שהשינויים התכנוניים מחייבים שינוי בטבלת ההקצאות, על שמאי התכנית לבצע השינויים הדרושים בתוך 21 יום והטבלה תפורסם גם היא במסגרת 106 (ב). החומר השמאי כולו וההתנגדויות המקוריות ו-106 (ב) יובאו בפני היועץ השמאי.
6. התכנית פורסמה לפי סעיף 106 (ב) בתאריך 06/10/2011. לתכנית שפורסמה לפי סעיף 106 (ב) הוגשו התייחסויות לנושא השמאי ולא התקבלו התייחסויות בנושא התכנוני. ההתייחסויות הועברו לבדיקת היועץ השמאי של לשכת התכנון והתקבלה חו"ד מיום 04.01.2012.
7. בתאריך 24.1.12 התקבלה בלשכת התכנון פנייה מאת ראש המועצה המקומית גני תקווה, ובה מבקש ראש המועצה של גני תקווה מועדת המשנה להתנגדויות לקבל הכרעה בנושאים התכנוניים ולהעביר את הנושאים השמאיים לסמכות הועדה המקומית.
8. בתאריך 16.2.12 התקבל בלשכת התכנון הסכם פשרה בין מגיש התוכנית ("קבוצת דוריי") ולבין משפחת דיל ומשפחת קורן לשם הסרת התנגדות משפ' הולם וקורן מיום 22.11.2011. ההסכם כולל טבלת איזון והקצאה חדשה ומסמכי תוכנית מתוקנים בהתאם.
9. ביום הדיון, 19.2.12 התקבלה בלשכת התכנון טבלת הקצאה ואיזון עדכנית ומתוקנת משמאי התוכנית, מר אריה קמיל. הועדה החליטה לפצל את החלטתה לשתיים: החלטה שמאית והחלטה תכנונית.
- ההחלטה השמאית קבעה שהועדה המקומית תפרסם את טבלת ההקצאה והאיזון שהוכנה ע"י שמאי התכנית והתקבלה בלשכת התכנון ביום הדיון בהודעות אישיות לכל הבעלים והחוכרים לדורות בקרקע הנמצאים בתחום התוכנית. לבעלי הזכויות תינתן תקופה של 14 יום מיום קבלת ההודעות להודיע האם הטבלה מוסכמת עליהם אם לאו. ככל שטבלת ההקצאות האמורה אינה מוסכמת על כל בעלי הזכויות כאמור בתחום התכנית, תשוב הועדה ותדון בהיבט זה של התכנית.
- ההחלטה התכנונית קבעה לתת תוקף לתכנית בהתאם להסדרת הנושא השמאי, בכפוף לתנאים הבאים:
- א. הוספת הסעיפים הבאים בסעיף 6.12 לתקנון, תנאים להיתרי בנייה:
1. הבטחת ביצוע של כל מערכת התשתית הנדרשת להקמת מערך הדרכים.
  2. ביצוע פתרון ביוב מאושר כדין.
- ב. מילוי התנאים למתן תוקף כפי שנקבעו בהחלטת ההפקדה מיום 18.05.09: הגשת תכנית מפורטת להנחת קווי ביוב בשטח התכנית לאישור המשרד הבריאות והגשת תכנית להקמת תחנות שאיבת שפכים לאישור משרד הבריאות.
- ג. מילוי תנאי שטרם בוצע מהחלטת ועדה מיום 27.06.2010: אישור רשות המים לעניין התאמת התכנית לתמ"א 5/ב/34 (ס' 2 בהחלטה).

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

כמו כן נתנה הועדה מענה פרטני להתנגדויות שהוצגו לפניה בדיון הפומבי, שנערך ב- 27.06.2010.

10. ביום 04.04.12 התקבל בלשכת התכנון מכתב מעו"ד איריס גורן, אחת מהמתנגדים הגובלים בשטח התכנית, בו ציינה כי לא קיבלה את הודעת הפרסום לפי סעיף 106 (ב), כפי שהחליטה הועדה ביום 10.07.11, וביקשה שהועדה תבטל עקב כך את החלטתה מיום 19.02.12.

מבירור שנערך מול הועדה המקומית עלה שאכן לא פורסמה התכנית המתוקנת לבעלי הקרקע הגובלים (אשר נכללו ברשימת אלו אותם יש ליידע בדבר הפרסום). בשל כך הנחתה לשכת התכנון את הועדה המקומית לשלוח הודעות, וקיבלה דיווח כי ב- 22.05.12 נשלחו הודעות לכל הגובלים בתכנית ואל הועדה המקומית קרית אונו.

11. התקבלה תגובה אחת מבעלי הקרקע הגובלים במסגרת 30 היום שהוקצבו לכך: תגובתה של עו"ד איריס גורן בשמה ובשם 16 תושבי רח' סעדיה גאון בקרית אונו. התגובה התקבלה בלשכת התכנון בתאריך 19.06.12.

12. ביום 10.07.12 התקבלה בלשכת התכנון התייחסות מגישת התכנית, קבוצת א. דורי בע"מ, לתגובת עו"ד גורן לפרסום 106 (ב). להתייחסות צורפה חו"ד של מומחה תנועה, מר אברהם אגאי. ההתייחסות עוסקת בעיקרה במיקומו של הכביש וברוחב השצ"פ שבדרום התכנית, המהווה חלק מהטיילת.

#### **מהלך הדיון הפנימי:**

לשכת התכנון הציגה בפני הועדה את השתלשלות העניינים. הובהר כי התכנית מובאת בשנית לועדה לאחר שהסתבר כי היה צורך בהליך ידוע נוסף על מנת לעמוד בהחלטת הועדה על 106(ב), לאחר שלשכת התכנון הנחתה את הועדה המקומית להשלים את הפרסום כאמור, הפרסום בוצע והתקבלה תגובה.

נציג לשכת התכנון הקריא את טענותיה של עו"ד גורן כפי שהועברו בתגובתה. הוצגה המלצת לשכת התכנון באשר לטענות. הועדה דנה והחליטה בטענות.

#### **החלטה:**

הועדה, לאחר שהוצגה בפניה השתלשלות העניינים בתכנית, תגובתה של עו"ד גורן והמלצת לשכת התכנון, מחליטה לדחות את הטענות המועלות בהתנגדותה של עו"ד גורן, לאשרר את החלטתה מיום 19.2.12 ולתת תוקף לתכנית בכפוף לתנאים שכבר נקבעו בהחלטותיה הקודמות.

1. בקשה לדיון פרונטלי בהתנגדות בהשתתפות המתנגדים והמומחים מטעמם. לטענת המתנגדים לא ייתכן שתתקבל החלטה שלא בנוכחותם, במיוחד לאור העובדה שלא קיבלו בזמן את ההודעות על התכנית המתוקנת. טענה כי הדיון שנערך ב- 19.02.12 התקיים שלא כחוק - לדחות את הטענה - הועדה אינה סבורה כי התגובות שהוגשו במסגרת סעיף 106(ב) מחייבות דיון במעמד הצדדים. ניתן להכריע בטענות שהועלו על בסיס הטענות הכתובות שהועברו לועדה. הועדה לא מוצאת בסיס לטענה כי הדיון שהתקיים ב- 19.02.12 פסול. הועדה מבקשת להדגיש כי משנודע ללשכת התכנון שדבר הפרסום לפי סעיף 106 (ב) לא נשלח לבעלי הקרקע הגובלים בשטח התכנית, בעת שנשלח אשתקד לשאר הנוגעים בדבר, הנחתה לשכת התכנון את הועדה המקומית להשלים את הפרסום כנדרש, ונשלחו ההודעות לבעלי הקרקע הגובלים במאי 2012. עד להשלמת הליך הפרסום וקבלת התגובות, לא ניתן תוקף לתכנית והתכנית הובאה לדיון בשנית על רקע זה.

**מדינת ישראל**

**משרד הפנים**

**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**

**ועדת משנה להתנגדויות**

**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

2. **לטענה להפליה לטובת תושבי גני תקווה לעומת תושבי קרית אונו, שבאה לידי ביטוי בקרבת בית הספר שמתוכנן במגרש מס' 6 לבתי המתנגדים שממערב. המרחק בתכנית הוא סה"כ 15 מ' (5 מ' קו בניין שב"צ, 5 מ' פס ירק, 5 מ' קו בניין בתי המתנגדים). זאת לעומת המרחק בין הגבול הדרומי של השב"צ ולבין הבניינים ברח' עין שמש בגני תקווה – 75 מ' (באמצע מפריד שב"פ וכביש). האפליה היא גדולה נוכח העובדה שבתי המתנגדים הם צמודי קרקע ואילו בגני תקווה, בקרבת התכנית, מדובר ברבי קומות - לדחות את הטענה- אין הועדה רואה במיקום ביי"ס בשטח הגובל בקרית אונו משום הפליה. המיקום נקבע משיקולים תכנוניים, לאחר שהכביש שתוכנן מלכתחילה בצמוד למתנגדים הורחק מבתיים בעקבות התנגדותם. המרחק בדרום התכנית בין השב"צ ולבין הבניינים ברח' עין שמש נובע מהימצאותה של הטיילת המחברת בין חלקה הדרומי ולבין חלקה הצפונית שבהתהוות של גני תקווה.**

3. **לטענה כי שינוי תוואי הכביש אינו מספק, ויש להעתיקו מזרחה, כמבואר בחו"ד של אדר' חניקיס מיום 5.1.10 ובהתאם לחו"ד המשלימה המצורפת להתנגדות זו – הכביש אמנם הוסט בתכנית המתוקנת, אולם עדיין לא נפתרה הבעיה, מפני שהוא עדיין קרוב לארבעה בתים של המתנגדים, וכן יוצר פיתול מסוכן, כעולה מחו"ד של מהנדסת התחבורה המצורפת להתנגדות. עדיף שהכביש יוסט ע"פ תוואי תכנית האב לתחבורה של גני תקווה, גם אם יפגע ברצועת השב"פ שבתכנית, מפני שהיא נבנתה שלא כדין - לדחות את הטענה - חלופת הכביש המתוקנת שפורסמה נבדקה על ידי יועצת התחבורה של הועדה המחוזית, והוכנה בהתאם לחוות דעתה. הנספח המאושר, המכיל בתוכו מפרדות, נקבע על ידי יועצת התחבורה כבטיחותי. כמו כן, בדיון הראשון בהתנגדויות, שנערך ביום 27.06.10 החליטה הועדה ש"אין מקום להיצמד באופן דווקני לתכנית האב בנושא הדרך כפי שדרשו המתנגדים שכן זו קבעה את הקווים הכלליים ואת המסגרת של המדיניות ואין לראות בסטייה של כמה מטרים שינוי מהותי ממנה" (סעיף 7 בהחלטה). כמו כן, חו"ד של מומחה התחבורה מטעם מגישת התכנית מסבירה שתוואי הכביש החדש המוצע בתכנית הינו הפתרון התנועתי המומלץ, ושהסתתו, כפי שמציעה עו"ד גורן, אינה מקובלת מבחינה תנועתית, הן מבחינת היררכיית מערכת הכבישים והן מבחינת מבנה הכביש בו יש חניה ניצבת משני הצדדים.**

4. **לטענה כי הפתרון שהוצג בתכנית המתוקנת לגבי חלקות השימושים בתוך השב"צ שבמגרש מס' 6 אינו ראוי – הפתרון של חילוף בין חצר בית הספר למבנה בית הספר, כך שהחצר תהיה בחלקו המזרחי של המגרש ואילו מבנה בית הספר בחלקו המערבי, אינו ממשי. כל עוד השב"צ ממוקם כפי שהוא כרגע בתכנית הוא יפגע במתנגדים - לדחות את הטענה – כחלק מקבלת טענת המתנגדים אשר ביקשו להרחיק מבתיים את הכביש, בחנה הועדה חלופה שבה הכביש יורחק ובמקומו ימוקם בית ספר בחלקה המערבי של התכנית, בצמוד לבתי המתנגדים. הועדה הוסיפה והורתה על כך שמבנה בית הספר ימוקם בחלק המערבי הקרוב למתנגדים ואילו חצר בית הספר תורחק מהם ככל הניתן. בית הספר שמתוכנן במגרש 6 יהיה ריק מתלמידים ולא פעיל בשעות אחה"צ והערב וכן בסופי שבוע, ולכן לא יהווה מקור לרעש לגובלים בו מקרית אונו בשעות המנוחה. מלבד זו, הועדה הורתה בהחלטתה מיום 19.02.12 שכתנאי להיתר בנייה לתכנית יוגש למהנדס הועדה המקומית תכנית בינוי אשר תציג את מיקום חצרות בית הספר באופן שיתחשב במגורים הסמוכים לבית הספר וייתן מענה אקוסטי למטרדים, ככל שיימצא צורך. הועדה סבורה שפתרון זה הינו פתרון ראוי תכנונית אשר בא לקראת המתנגדים.**

5. **לטענה כי יש לשנות את התכנית כך שהשב"צ ימוקם בפנים השכונה המתוכננת ויקבעו ייעודים אחרים במקומו, או לחלופין לתכנון עם מרווח קו בניין גדול יותר מבתי המתנגדים בתוספת חומה אקוסטית בצמוד אליו - המתנגדים מציעים לתכנן צמודי קרקע במקום בית הספר, ולאחריהם בנייה מדורגת כפי שקיים בהמשך רח' סעדיה גאון (בקרית אונו) הכולל מרחק של 30 מ' מהבניינים הקיימים ומבנים מדורגים. מתנגד אחד מציע להחליף את השב"צ עם הבניינים הגבוהים שבמגרש מס' 4. כל זאת מתוך הנחה שצמודי קרקע יפגעו יותר מהקמת ביי"ס מאשר בניינים רבי קומות. כאמור בסעיף 4, אין הועדה רואה בשב"צ מקור למטרד, ומיקומו נמצא כראוי, לאחר שינוי תוואי הכביש בתכנית.**

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12

6. **לטענה בעניין תביעות פיצויים לפי ס' 197 לחוק – סביר להניח שערך בית המתנגדת ירד והיא תיאלץ לתבוע את העירייה ע"פ ס' 197. על אף שהועדה כבר קבעה שהנושא נבדק ותהיה פתוחה האפשרות בידי המתנגדים לפעול בחוק באם ירצו בכך, מבקשת המתנגדת מהועדה לשוב ולדון בכך מפני שאין טעם לנהל מאבק לקבלת פיצויים בהמשך, ומי שייפגע מכך יהיה הציבור - לדחות את הטענה - הועדה סבורה שהתכנית תוקנה באופן נכון וראוי מבחינה תכנונית וללא פוטנציאל לפגיעה משמעותית בתושבי קרית אונו. כפי שנקבע בסעיף 4 להחלטתה מיום 19.02.12, ככל שתהיה בפי המתנגדים טענות כי התכנית פוגעת בהם, פתוחה בפניהם הדרך לפעול בהתאם להוראות החוק בנושא זה."**

7. **לטענה בדבר אי סבירות בתכנון - על התכנון להיות כך שהוא עובר מצמודי קרקע (בהם גרים המתנגדים) לרבי קומות בהדרגה ועם מרווח גדול יותר מזה המוצע בתכנית בין טיפוסים הבתים. מובאות כמה דוגמאות של פרויקטים שנבנו באזור קרית אונו וגני תקווה, וביניהם "פסגת אונו" ורח' הגולן בגני תקווה, בהם תוכננו בניינים מדורגים במרווח של כ- 40 מ' מצמודי הקרקע ורק מעבר להן בניינים גבוהים. דוגמאות אלו מובאות כמייצגות "תכנון סביר" - לדחות את הטענה - הימצאותו של השב"צ במערב התכנית מביאה לדירוג בבנייה, מאחר שגובה הוא של שלוש קומות בלבד. בנוסף, וכפי שכבר ציינה בהחלטתה הקודמת (סעיף 5), הועדה מקנה חשיבות לצפיפות הגבוהה יחסית שנקבעה לצפון גני תקווה, בהתחשב ברמה הסוציאלית של התושבים ומשאב הקרקע המצוי במחסור ואינה רואה לנכון להורות על תכנית מתונה יותר בה תהיה בנייה מדורגת.**

8. **לטענה כי עד היום לא קיבלו המתנגדים, ועולה לכאורה, כי מועצת גני תקווה לא העבירה חומר שנדרש על ידה לגבי חוקיות הטיילת המצויה בצד הדרומי של התכנית המתוקנת- לדחות את הטענה - בדו"ח הפיקוח שהועבר ללשכת התכנון מהועדה המקומית ביום 13.05.12 צוין שבשטח הטיילת שבדרום התכנית ניתנו שני היתרי בנייה בהם נפל פגם, מפני שהם הסתמכו על תכנית זו טרם אישורה. מהנדס הועדה המקומית ציין שיצא צו הפסקה מינהלי לבנייה שיבטיח הפסקת עבודות הטיילת וכן שתזומן המועצה המקומית לשימוע לפני הכרעה בביטול תוקפו של ההיתר לגבי השטח המשך הטיילת הנ"ל, וזאת בהתאם להוראות הדין במצבים כגון אלה. הועדה אינה מעודדת מתן היתרי בנייה שלא על סמך תכנית מאושרת, ורואה בחומרה בנייה שלא כדין. על רקע הצעדים שנקטים כנגד הבניה הבלתי חוקית מחד, ולנוכח החשיבות התכנונית שרואה הועדה בהקמתה של הטיילת (כדין!) אין הועדה רואה הצדקה לבטל את התכנית או את הטיילת שנקבעה בה. הועדה מציינת כי הטיילת תהווה ציר מחבר וחיוייתי בין חלקה הדרומי של העיר לחלקה הצפוני, ומדובר במרכיב חיובי וראוי מבחינה תכנונית.**

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

**השתתפו חברי הועדה:**

גב' דניאלה פוסק, - מתכנתת המחוז  
מר גיא קפלן, - מ"מ יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות  
גב' רימה גנזל, נציגת שר הבריאות - (חברה)  
ד"ר ענת בר כהן, נציגת שר להגנת הסביבה - (חברה)  
מר בני חיים, נציג שר הבינוי והשיכון

גב' רות ברבי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות  
עו"ד גילת אייל, יועצת משפטית לועדה המחוזית  
גב' אורית פיילר, לשכת התכנון  
גב' עדית בר יוסף, לשכת התכנון

**נעדרו:**

נציג הרשויות המקומיות  
נציגת שר המשפטים

**תכנית מס': הר/1202**  
**(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 15.7.12)**

**רקע:**

עיקרי הוראות התכנית הינן שינוי יעוד מאזור חקלאי, תחנת רכבת ודרך - לתעשייה עתירת ידע, מגורים, מוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ובית עלמין. התכנית מאפשרת הקמת 4,217 יח"ד. צפיפות הבניה המוצעת הינה 17 יח"ד לדונם נטו, בנוסף התכנית מציעה הקמת אזור תעסוקה עתיר ידע בזכויות של בין 150% ל- 250%, במגרשים במבנים בני 6 עד 8 קומות ו- 32,000 מ"ר מסחר, באזור הצפון מזרחי של הוד השרון בצמוד לדרך 531. תחום התכנית (הקו הכחול) כולל גם חלקים שבתחום דרך 531 אשר אושרו במסגרת מח/ 54 / ד ומסילת רכבת אשר אושרה במסגרת תכנית מח/ 113 על תיקוניה.

**השתלשלות העניינים בתכנית:**

1. התכנית הופקדה בתאריך 1.11.06.
2. לתכנית הוגשו 39 התנגדויות.
3. בתאריך 29.4.07 התקיים דיון פומבי ראשון בהתנגדויות בו נשמעו טענות הצדדים. בתשובת הרשות המקומית יוזמת התכנית הסתבר כי היא מבקשת לעשות שינויים בתכנית שלא עמדו בפני המתנגדים (כפי שהציגו במסמך שהועבר ביום הדיון) ומשכך, החליטה הוועדה לתת פסק זמן למתנגדים לקרוא את חו"ד של הוועדה המקומית להתנגדויות כפי שהופצה ביום הדיון ולחזור לדיון נוסף.
4. בתאריכים 1.5.07 ובתאריך 2.7.07 דנה מליאת הוועדה המקומית שוב בתכנית ובהתנגדויות כפי שעמדו בפניה ובפני ועדת המשנה להתנגדויות.
5. בתאריך 24.7.07 נשלחה תשובת הוועדה המקומית ובתאריך 16.9.07 התקבלה הודעת הוועדה המקומית כי העבירה את החלטותיה למתנגדים.
6. בתאריך 25.11.07 התקיים דיון פומבי נוסף בו הציגו שוב המתנגדים את טענותיהם ואת עמדתם בעקבות תשובת הוועדה המקומית.
7. בתאריך 10.5.09 דנה ועדת ההתנגדויות בתכנית והחליטה לכלול בתכנית שינויים בהתאם למפורט בהחלטה. כמו כן, החליטה הוועדה כי טרם ביצוע הליך של פרסום בהתאם לאמור בסעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבניה תובא התכנית לאישור ועדת המשנה להתנגדויות.
8. בלשכת התכנון התקיימו ישיבות בתאריכים 20.10.10, 15.6.11, ו- 28.3.12 והוגשה תכנית לדיון על ידי הוועדה המקומית בתאריך 17.8.11 ובהתאם להחלטת ועדת ההתנגדויות מיום 10.5.09.
9. התקיימה ישיבה תחבורתית במשרד התחבורה בתאריך 9.2.12.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

**מהלך הדיון הפנימי:**

לשכת התכנון הציגה בפני הועדה את השתלשלות העניינים בתכנית. עד למועד הדיון טרם תוקנה התכנית בהתאם לכל סעיפי החלטת הועדה מיום 10.5.09. טרם הושלם סעיף 3 בהחלטה לעניין תאום עם משרד התחבורה ויועצת התנועה של הועדה. שינויים נוספים שנערכו במסמכי התכנית שהוגשה ע"י הועדה המקומית אינם משתמעים באופן חד משמעי מהחלטת ועדת התנגדויות או שאינם תואמים את התכנית המופקדת ולא הוגשה עליהם התנגדות.

כמו כן ציינה לשכת התכנון כי בזמן הרב שחלף הכינה הועדה המקומית הוד השרון תכנית מתאר ליישוב הוד השרון. במסגרת תכנית המתאר הוצגו מספר מטרות על. לטענת הועדה המקומית התכנית המתוקנת שהוגשה ללשכת התכנון תוקנה בהתאם לעקרונות אלו.

לשכת התכנון הציגה בפני הועדה את התיקונים העיקריים שבוצעו בתכנית שהוגשה ע"י הועדה המקומית:

1. שונתה פריסת השטחים הציבוריים- שב"צים קטנים אוחדו מתוך חשיבה על הקמה של אשכולות גני ילדים. שטח השב"צ הוקטן ב- 9 דונם ונוספה דרישה להקצאת מגרש 500 עבור מכללה.
2. בוטלו המגרשים בייעוד מסחר ובמקומן התקבלו מגרשי מגורים עם חזית מסחרית.
3. שונתה צורת הנגישות למגרשים בייעוד תעסוקה – מנגישות בזכות מעבר לנגישות בדרך ברחוב 15 מטר.
4. תוואי כביש מספר 2 שונה מתוך רצון לא לפגוע במרקם הקיים של שכונת מגורים צמודת קרקע קיימת, חל שינוי בהיררכיית הכבישים והוחלט לא להעביר את דרך מספר 2 בתחום שכונת נצח ישראל. שינוי זה הוטמע בתכנית האב לתחבורה של הוד השרון, שאושרה על ידי משרד התחבורה.
5. כביש מספר 1 הורחק מבתי המגורים הקיימים בשכונת גיל עמל.
6. עודכן תקן החניה – 2 מקומות חניה ליח"ד.
7. הוקטן השטח המוקצה לייעוד של בילוי וספורט.

חלק מטענות המתנגדים היו לסוגיה של היקף ההפקעות הכללות בתכנית ולסוגיה של שחזור זכויות הקיים לפי סעיף 14 בהוראות התכנית. בהמשך לטענות אלו הבהירה היועצת המשפטית את עמדת המדינה בדבר שימוש בכלי איחוד וחלוקה לצורך תכנוני ולא אך ורק במטרה "לפצות" את בעלי הקרקע את הקושי בהכללת דרכים ארציות ובית עלמין המשמש אל כלל התחום העירוני כחלק ממתחם איחוד וחלוקה כאשר לא קיים קשר תכנוני הדוק בתוך המתחם לאיחוד וחלוקה. בנוסף, בהוראות התכנית מח/ 54 ד/ ומח/ 113, אשר מטרתן הייתה הקמת כביש 531 ומסילת הרכבת, לא נקבעה הוראה של שיחזור זכויות וקיים סעיף הקובע מנגנון של הפקעה עבור השטחים הציבוריים.

**החלטה:**

הועדה לאחר שהוצגו בפניה העדכונים שבוצעו בתכנית סבורה כי השינויים והעדכונים שבוצעו בתכנית הינם ראויים:

הועדה סבורה כי הצפיפות המוצעת בתכנית הינה צפיפות המתאימה לתכנון אורבני המבקשת לייעל את השימוש במשאב הקרקע. כמו כן, הצפיפות המוצעת בתכנית תואמת את הוראות תמ"א 35 לעיר הוד השרון.

לשכת התכנון קיבלה את הסברי הועדה המקומית לעניין השינויים המוצעים בתכנון: התכנית המופקדת הציעה ריבוי שטחי ציבור בנויים קטנים ומפוזרים בתחום התכנית, התכנית המוצעת מביאה לריכוז השטחים ובכך מאפשרת תפעול ושימוש יעיל יותר. הועדה המקומית מעוניינת על שמירת המרקם הישן של היישוב ללא פגיעה בתושבים הקיימים ובשכונת הוותיקות אך יחד עם זאת מעוניינת ביצירת עיר אחת הומוגנית ולכן הציעה למקם את השצי"פ המרכזי בתפר בין הישן והחדש אשר ישמש כמקום מפגש וגם הבינוי האינטנסיבי לא ייפגע במרקם הקיים.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

לנוכח היקף השינויים שהוצגו בפני הועדה והזמן הרב שחלף מיום החלטת האחרונה של הועדה, סבורה ועדת ההתנגדויות כי מן הראוי שהתכנית במתכונתה החדשה תופקד מחדש לעיון הציבור. הועדה מורה על עריכת התיקונים הבאים בתכנית טרם הפקדתה מחדש:

1. לעניין הכללת כביש 531 ומסילת הרכבת מחליטה הועדה כי לא ניתן לכלול את דרך 531 ומסילת הרכבת שהינה תשתית ארצית אשר כבר אושרה בתכנית מח/ 54 / ד' ומח/ 113 והיא אינה מקיימת קשר תכנוני ישיר הדוק וספציפי בין המתחם לבין הדרך, באיחוד וחלוקה יחד עם יתר שטחי התכנית. הועדה מחליטה לעדכן את הקו הכחול של התכנית ולהוציא את הכביש מתחום התכנית.
  2. הייעוד עבור הרחבת בית עלמין לא ייכלל בתחום האיחוד והחלוקה.
  3. לעניין התווית כביש מספר 2 מחליטה הועדה כי יצומצם הקו הכחול ולא יכלול את החלק הרלוונטי בשכונת נצח ישראל.
  4. שטחי המסחר בייעוד הקרקע עבור תעשייה עתירת ידע יוגבלו לקומת הקרקע בלבד ול- 10% מסה"כ השטחים במבנה.
  5. מגרש 500 – לבקשת הועדה המקומית הוחלט כי לא יפורט השימוש למכללה. השימושים יהיו בהתאם לעותק המופקד ויאפשרו מבני חינוך.
  6. מגרש 400 – המיועד למסחר וחניה ציבורית. תהיה הפרדה בין השימושים לשני מגרשים נפרדים (מסחר והשני חניה ציבורית) בנוסף יש לעדכן את טבלת הזכויות ולהוסיף שטחים עיקריים עבור החניה הציבורית.
  7. יבוטלו מגרשי המגורים מספר 170, 171 ו- 130 ושב"צ 501 אשר נמצאים במנותק משאר התכנית.
  8. תתווסף הוראה לפיה קיימת עדיפות להקמת שנאים בשב"צ. ככל שלא יהיה ניתן למקמם בשב"צ, ניתן יהיה להקים שנאים בתחום השב"צ ובתנאי שהמתקנים לא יבלטו יותר מ- 1/3 גובהו מעל פני הקרקע.
  9. יש לסמן ע"ג התשריט ובנספח שימור עצים את העצים הקיימים בהתאם לתיקון 89 לחוק. טרם הפקדת התכנית יש להעביר את חו"ד פקיד היערות.
  10. יש להגדיל את השטחים המיועדים לשב"צ כך שלא ייפחתו מסך השטחים המיועדים לשב"צ בעותק המופקד.
  11. נספח הניקוז יעודכן בהתאם להוראות תמ"א 34 / ב/ 3 ויועבר לחו"ד רשות הניקוז.
  12. מסמכי התכנית המופקדת יכללו את המסמכים בתכנית שהופקדה בתאריך 1.11.06, מעודכנים בהתאם להחלטה זו ובנוסף אליהם המסמכים שנקבעו בהחלטה.
  13. תיקונים טכניים:
- א. טבלת הזכויות – שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת יש לפרט את השטחים המבוקשים, ולא להפנות לתכניות אחרות.



**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

**השתתפו חברי הועדה:**

- גב' דניאלה פוסק, - מתכנתת המחוז  
מר גיא קפלן, - מ"מ יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות  
גב' רימה גנזל, נציגת שר הבריאות - (חברה)  
ד"ר ענת בר כהן, נציגת שר להגנת הסביבה - (חברה)  
מר בני חיים, נציג שר הבינוי והשיכון
- גב' רות ברבי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות  
עו"ד גילת אייל, יועצת משפטית לועדה המחוזית  
מר מוחמד נאטור, לשכת התכנון

**נעדרו:**

- נציג הרשויות המקומיות  
נציגת שר המשפטים

**תכנית מס': הר/1307**  
**(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 15.7.12)**

**רקע:**

עיקרי הוראות התכנית הנם שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים (צמודי קרקע וכן מבנים בני שני קומות ועליית גג), דרכים, שצ"פ ושב"צ, איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, קביעת הוראות וזכויות בניה. 91 יח"ד. שטח התכנית ממוקם במובלעת חקלאית של כ- 43 דונם במערב הוד השרון.

**השתלשלות העניינים בתכנית:**

בתאריך 15.04.07 התקיים דיון פומבי בתכנית במהלכו נשמעו טענות המתנגדים בתכנית לרבות עמדת נציגי הועדה המקומית, שאף היא הגישה התנגדות לתכנית. הועדה החליטה במועד זה לגבי נושא כביש הגישה למגרשי המתנגדים מדרום לתכנית ובנושא הפעילות החקלאית במגרש משולב שצ"פ/שב"צ. עוד החליטה הועדה כי תנאי למתן תוקף לתכנית חתימת היזם על כתב שיפוי לשביעות רצון הועדה המקומית, העתק יישלח לועדה המחוזית. במועד זה התקבלה החלטת ביניים לערוך שינויים בתכנית ולפרסמם לפי סעיף 106 ב'. פרסום שבעקבותיו הוגשו התנגדויות נוספות.

התכנית נדונה עוד מספר פעמים בשל תיקונים להחלטה. הדיון האחרון בתכנית התקיים בתאריך 13.9.2009 ובה ענתה למתנגדים ודנה בשינויים והחליטה לתת תוקף לתכנית בכפוף למילוי התנאים שנקבעו.

בכפוף לאמור לעיל ולהחלטות הקודמות בתכנית ובכפוף לעריכת תיקונים טכניים בהנחיית לשכת התכנון מחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית.

ממועד זה ועד היום לא עלה בידי הועדה המקומית למלא אחר התנאי שקבעה הועדה לכתב שיפוי. וזאת בשל אי הסכמת ממ"י לחתימה על כתב השיפוי. על כן מבקשת הועדה המקומית לפטור אותה מתנאי זה אשר נקבע ע"י הועדה על מנת שניתן יהיה לקדם את התכנית למתן תוקף.

**מהלך הדיון הפנימי:**

נציג לשכת התכנון הציג בפני הועדה את עיקרי התכנית ואת בקשת הועדה מקומית הוד השרון מיום 12.7.12 לשנות את התנאי למתן תוקף לתכנית אשר מתנה את אישור התכנית בקבלת כתב שיפוי מהבעלים בתחום התכנית ולאפשר לתת תוקף לתכנית ללא קבלת כתב שיפוי מאת מנהל מקרקעי ישראל.

הועדה מקומית דנה בתאריך 27.6.12 בדרישה לביטול התנאי למתן תוקף והחליטה להמליץ בפני ועדת המשנה להתנגדויות לתת תוקף לתכנית בכפוף לקבלת כתבי שפוי מאת בעלי הקרקע

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

הפרטיים בלבד, ללא קבלת כתב שיפוי מאת מנהל מקרקעי ישראל וזאת לאחר שהובהר לה כי מנהל מקרקעי ישראל מתנגדים עקרונית למתן כתבי שיפוי על קרקעותיהם. יתר הבעלים הפרטיים חתמו על כתבי שיפוי.

**החלטה:**

הועדה לאחר ששמעה את הסבירי נציג לשכת התכנון ובחנה את בקשת הועדה מקומית מחליטה כדלקמן:

לנוכח הזמן הרב שחלף מאז אושרה התכנית למתן תוקף, בשים לב לכך שהוצג לועדה כי הזכויות בשטח התכנית הן ברובן של ממ"י, ועל רקע בקשתה של הועדה המקומית כי יבוטל התנאי בדבר כתב השיפוי, תנאי אשר מלכתחילה ניתן לטובתה ועל פי בקשתה – מחליטה הועדה על ביטול הדרישה לכתב שיפוי. לתכנית ינתן תוקף בהתאם ליתר התנאים שנקבעו בהחלטותיה הקודמות.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

**השתתפו חברי הועדה:**

גב' דניאלה פוסק, - מתכנתת המחוז  
מר גיא קפלן, - מ"מ יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות  
גב' רימה גנזל, נציגת שר הבריאות - (חברה)  
ד"ר ענת בר כהן, נציגת שר להגנת הסביבה - (חברה)  
מר בני חיים, נציג שר הבינוי והשיכון

גב' רות ברבי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות  
עו"ד גילת אייל, יועצת משפטית לועדה המחוזית  
מר מוחמד נאטור, לשכת התכנון

**נעדרו:**

נציג הרשויות המקומיות  
נציגת שר המשפטים

**תכנית מס': הר/600/10 ב**  
**(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 15.7.12)**

**רקע:**

עיקרי הוראות התכנית הם: שינוי יעוד ממגורים א' מיוחד, מגורים ב' ומגורים חקלאיים להקמת 56 יח"ד ביעוד מגורים ב' מיוחד במבנים בני 3 קומות ו- 200 יח"ד ביעוד מגורים ג' בבינוי של 6 קומות ו- 12 קומות, סה"כ 256 יח"ד, בשטח של כ-35.5 ד' בשכונת מגדיאל בהוד השרון.

התכנית נדונה מספר פעמים בוועדת המשנה להתנגדויות ובתאריך 13.9.09, בדיון פנימי נוסף, הכריעה הועדה בנושאים התכנוניים וקבעה כי לנוכח הצורך בהכנת טבלאות הקצאה ואיזון חדשות ועל מנת לייעל את קידומה של התכנית יופרד שלב האיחוד והחלוקה מתכנית זו ויעשה בסמכות הועדה המקומית.

הועדה קצבה לבעלי זכויות בקרקע פרק זמן של 21 יום להגשת תגובה לעניין העברת שלב האיחוד והחלוקה לסמכות הועדה מקומית וקבעה כי ככל שלא תתקבלנה תגובות כאמור (ותגובות בנושא פרסום שמו של רחוב האחוזה) היא מורה על מתן תוקף לתכנית. הועדה הורתה כי ככל שתתקבלנה תגובות הן יובאו בפניה והיא תכריע בהן.

בתאריך 21.7.2010 דנה הועדה במכתבו של עו"ד חגי אסרף, ב"כ בעלים בתחום התכנית, מיום 5.11.09. במכתב נטענו טענות בעניין החלטת הועדה בקשר עם כתב השיפוי שעל הבעלים לתת כתנאי למתן תוקף לתכנית וכן נטען כי הועדה התעלמה, או לא נתנה ביטוי בהחלטתה, לעמדת מהנדסת הועדה המקומית לפיה אם יתקבלו טענות בנושא החלוקה השמאית יש לשקול הגדלת זכויות בשיעור של 10% על מנת להקל על החלוקה השמאית.

הועדה החליטה במועד זה שלא לשנות מהחלטתה בכל הקשור למתן כתב שיפוי כתנאי למתן תוקף בתכנית, ע"י כל הבעלים בשטח התכנית. הועדה סברה כי תכנית זו הינה נכונה וראויה לעיר, ואולם הבעלים בשטח התכנית הם הנהנים העיקריים ממנה, ולפיכך אין הצדקה כי תשלום תביעות לפי סעיף 197 לחוק, ככל שתוגשנה, ייפול על כתפי הקופה הציבורית – הועדה המקומית. זאת הגם שהועדה המקומית הסכימה לקידום התכנית בחתימתה עליה כיזמת. על רקע זה ברור כי על כל הבעלים בשטח התכנית לשאת בעול השיפוי, בהתאם לחלקם בתכנית, והועדה אינה רואה לנכון לפטור מי מהם מעניין זה, גם אם הדבר עלול להביא לקשיים יישומיים במתן תוקף לתכנית (כנטען ע"י עו"ד אסרף).

הועדה אף לא ראתה לשנות את קביעתה לפיה כתב השיפוי יינתן כתנאי למתן תוקף. הועדה מוסמכת לדרוש כתב שיפוי במקרים המתאימים, ואולם המדובר בהסדרים כספיים, שאינם אמורים להיכלל כחלק מהוראות התכנית ולפיכך מקומם כתנאי למתן תוקף לתכנית. אשר לטענה לפיה בהחלטתה הקודמת לא התייחסה הועדה לעמדת מהנדסת העיר לפיה אם יתקבלו טענות בנושא החלוקה השמאית יש לשקול הגדלת זכויות בשיעור של 10 אחוז, מבהירה הועדה כי טענתה זו של מהנדסת העיר היתה לנגד עיניה ואולם היא לא מצאה לקבלה. הועדה סברה שמדובר בתכנית עתירת זכויות שאין מקום להוסיף עליה זכויות נוספות.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

בתאריך 28.6.2012 פנתה הועדה המקומית במכתב ללשכת התכנון ובו היא ממליצה לוועדת ההתנגדויות לאור חשיבותה של התכנית לבטל את הדרישה לכתב שיפוי מלא כתנאי למתן תוקף לתכנית. הועדה המקומית דנה בהמלצה זו בתאריך 27.6.2012, ומבקשת להוסיף תנאי להוראות התכנית כי היתר בניה יותנה בחתימת המבקש על כתב שיפוי.

**מהלך הדיון הפנימי:**

נציג לשכת התכנון הציג בפני הועדה עיקרי התכנית ואת בקשת הועדה מקומית הוד השרון ואת המלצתה בפני ועדת המשנה להתנגדויות מיום 27.6.2012 לבטל את הדרישה לכתב שיפוי כתנאי למתן תוקף ואת בקשתה לעגן בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה בתחום התכנית יותנה בחתימת המבקש על כתב שיפוי.

**החלטה:**

הועדה לאחר ששמעה את הסברי נציג לשכת התכנון ובחנה את בקשת הועדה מקומית מחליטה כדלקמן:

לאור חשיבות התכנית הכוללת 256 יח"ד ולצורך קידומה המתעכב זמן רב בשל היעדר יכולתה של הועדה המקומית לקבל כתב שיפוי מהבעלים בשטח התכנית מחליטה הועדה לשנות את התנאי בדבר כתב השיפוי. הועדה קובעת כי תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הוא מתן כתב שיפוי ע"י כל הבעלים בתחומה.

המדובר בתכנית שלמן ההחלטה ליתן לה תוקף חלפו קרוב לארבע שנים והועדה המקומית לא הצליחה להביאה לתוקף בשל התנאי שעניינו כתב שיפוי. כתב השיפוי מלכתחילה נדרש לטובת הועדה המקומית אשר אמורה לשאת בתביעות לפי סעיף 197 בהתאם להוראות החוק, ועל פי בקשתה. ככלל קובעת הועדה מתן כתב שיפוי כתנאי לתוקף. במקרים מיוחדים ניתן לקבוע כי כתב השיפוי ינתן כתנאי להיתר. הועדה רואה בתכנית זו מקרה מיוחד שכזה על רקע נסיבותיה של תכנית זו כמתואר לעיל, אליהן מצטרפת העובדה שהועדה המקומית היא זו שמבקשת כי השיפוי יהיה תנאי להיתרים.

בכפוף לתיקון זה והחלטות קודמות מאשרת הועדה את התכנית למתן תוקף.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

**השתתפו חברי הועדה:**

- גב' דניאלה פוסק, - מתכנתת המחוז  
מר גיא קפלן, - מ"מ יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות  
גב' רימה גנזל, נציגת שר הבריאות - (חברה)  
ד"ר ענת בר כהן, נציגת שר להגנת הסביבה - (חברה)  
מר בני חיים, נציג שר הבינוי והשיכון
- גב' רות ברבי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות  
עו"ד גילת אייל, יועצת משפטית לועדה המחוזית  
גב' נועה הדר, לשכת התכנון

**נעדרו:**

- נציג הרשויות המקומיות  
נציגת שר המשפטים

**תכנית מס': שד/213/4**  
**(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 15.07.12)**

**רקע:**

שד/213/4 הינה תכנית המתאר למושב גני עם, יישוב שרובו ככולו משקי עזר למעט 4 נחלות. עיקרי הוראות התכנית הם שינוי ייעוד קרקע והוראות בניה שהיו על פי תכנית שד/213 (R/213) - לצורך הסדרת בנייה עתידית למגורים ביישוב. התכנית קובעת אזורי מגורים, אזורי לשטחי ציבור, שטח ספורט, שטח מסחרי, דרכים וקביעת תנאים למתן היתרי בניה. כמו כן כוללת התכנית תוספת של שטחים ציבוריים, הסדרת דרכים ותשתיות.

בתאריך 26.7.09 החליטה ועדת המשנה להתנגדויות לתת לתכנית תוקף בתנאים.

בתאריכים 2.5.10 ו- 10.10.10 הוחלט בוועדת ההתנגדויות על תיקונים להחלטה בעקבות פניות מתנגדים להבהרות ותיקונים טכניים.

בתאריך 11.7.10 התקיים דיון בוועדת ערר של המועצה הארצית בעררים שהוגשו על החלטת האישור, ובתאריך 30.12.10 הופצה החלטתם לדחות את העררים.

בעקבות פניות הן של נציג היישוב, הן של מהנדסת הועדה המקומית והן של תושבים וכן בעת בדיקת מסמכי התכנית למתן תוקף, נמצא כי חלו מס' טעויות בהחלטת הועדה ולכן מובאת התכנית להבהרת הסוגיות ולתיקון החלטתה מיום 26.7.2009.

1. **רוחב רח' הצבעוני** - על פי התכנית התקפה נקבע רוחבו של הרחוב ל- 8 מ', אך הוא סלול בפועל ל- 6 מ'. התכנית המופקדת מציעה הרחבתה של הדרך ל- 10 מ'. בהחלטת הועדה מיום 26.7.2009 נכתב בתשובה להתנגדות פסמניק רות וקורוסקי אהרון: "לבקשה לבטל את ההפקעה להרחבה של רח' הצבעוני על חשבון חלקתם - לקבל את הטענה בחלקה - לאור בקשת הוועדה המקומית ויזמי התכנית ולאור המספר המצומצם של מבנים לאורך הרחוב מחליטה הוועדה להשאיר את רוחבו של הרחוב על פי הקיים ללא צורך בהרחבה כאמור. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם". באותה החלטה נכתב בתשובה להתנגדות מור צבי: "לטענה כי די ברוחב של 10 מ' לסמטת הצבעוני שתכלול לאורך אישור התכנית 7 יח"ד - לקבל את הטענה - בהתאם לסיכום בין הוועדה המקומית ויזמי התכנית". ובתשובה להתנגדות הועדה המקומית דרום השרון נכתב: "לבקשה לבטל את הרחבת הדרך של רח' הצבעוני ולהשאיר ברוחב של 6 מ' כפי שקיים ולבצע בה סובה בקצה הרחוב על חשבון השטח הציבורי - לקבל את בקשה - שמתואמת עם בקשות נציגי היישוב וחלק מהמתנגדים".

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12

2. סובה בשטח השב"צ, בקצה רח' הצבעוני - בהחלטת הועדה בתשובה להתנגדות הועדה המקומית הוד השרון נאמר "לנושא בקשת הסובה ברח' העובד הציוני בתחום השטח הציבורי: הועדה מקבלת את תשובת יזמי התכנית ודוחה את בקשת הועדה המקומית הוד השרון ושל המתנגד בעלי זכויות בסמוך לשב"צ להוסיף סובה על חשבון השב"צ בתחומה של התכנית". בהמשך החלטה בתשובה להתנגדות של ועדה מקומית דרום השרון נכתב: " לבקשה לבטל את הרחבת הדרך של רח' הצבעוני ולהשאירה ברוחב של 6 מ' כפי שקיים ולבצע בה סובה בקצה הרחוב על חשבון השטח הציבורי – לקבל את בקשה -שמתואמת עם בקשות נציגי הישוב וחלק מהמתנגדים".

3. שטח יחידת הדיור בחלקת האם - בקשת הועדה המקומית היתה כי שטח יחידת הדיור בחלקת האם יהיה 375 מ"ר שטח עיקרי. ועדת ההתנגדויות ביום 26.7.2009 קבעה בפתיח ההחלטה כי היא מקבלת את בקשת הועדה המקומית לעניין זה: "לנושא שטחי הבניה במשקי עזר: מגורים במקום 200 מ"ר – 350 מ"ר, ותכנית בנויה – 300 מ"ר ולא 150 מ"ר - לקבל את הבקשה של הועדה המקומית ויזמי התכנית שכן המדובר בזכויות ראויות והבקשה עומדת בהתאמה להוראות שד/1000 החלה בתחום המועצה האיזורית דרום השרון בכלל ובישוב גני עם בפרט".

ובהמשך אותה החלטה קבעה הועדה: "לבקשה לתקן לוח אזורים – שטח עיקרי במשק עזר מגורים במקום 200 מ"ר – 375 מ"ר, ותכנית בנויה – 300 מ"ר במקום 150 מ"ר- לקבל את הבקשה - של הועדה המקומית העומד בהתאמה להוראות שד/1000 ולמקובל במתן היתרים בתחום המועצה האיזורית דרום השרון בכלל ובישוב גני עם בפרט. הועדה סבורה כי בתיקון זה ניתנת תשובה לאי הנחת שהפגינו רבים מבעלי המגרשים במשקי העזר לנושא ההפליה בשטחי הבניה ראו תשובתנו המפורטת בנושא זה בפתיח ההחלטה לעיל".

4. לנושא קווי בניין בין מגרשים מאותה חלקת אם, שינוי קו בניין צדי מ- 4' ל- 3 מ' ושינוי קו בניין של החנייה לחזית המגרש – נושא זה עלה בהתנגדות לתכנית שהוגשה ע"י הועדה המקומית בחלק ההערות הטכניות, ולא ניתנה תשובה לנושא זה בהחלטה של ועדת ההתנגדויות מיום 26.7.09.

5. לנושא היחס בין התכנית שבנדון לתכניות מאושרות שקדמו לה בתחום גני עם – בעת בדיקת מסמכי התכנית המעודכנים שהוגשו ללשכת התכנון לאחר החלטת הועדה למתן תוקף, עלה נושא זה לאור פרשנות שונה שניתנה להחלטה ע"י המתכנן ונציג גני עם לעומת הפרשנות של לשכת התכנון המחוזית.

מהלך הדיון הפנימי:

נציגת לשכת התכנון הציגה את התכנית ואת מהלך האירועים מאז הפקדת התכנית. כמו כן, פרטה את הנושאים שהוזכרו לעיל, אשר יש לגביהם טעות או אי בהירות בהחלטה למתן תוקף מיום 26.7.09 – תוך הצגת התשריט המופקד והתשריט שנבדק לקראת מתן תוקף והצגת הקטעים הרלוונטיים לדיון מתוך ההחלטה למתן תוקף.

מתכנת המחוז הבהירה כי מאחר ורח' הצבעוני הינו רחוב ללא מוצא בעל נגישות מינורית לכלי רכב, ניתן לקבוע אותו ברוחב של 8 מ'. בהמשך, לאור זאת ועל מנת שלא לפגוע בתיפקוד השטח הציבורי, ניתן לבטל את הסובה ולהרחיב את רח' הצבעוני בתחום השב"צ ל- 10 מ', דבר שיאפשר גם למשאיות להסתובב במקום.

חברי הועדה הסכימו בנושאים אלה וכן הסכימו כי כוונת הועדה בדיון שהתקיים ב- 26.7.09 היתה לקבל את בקשת הועדה המקומית לעניין זכויות הבניה בחלקת האם – שיעמדו על 375 מ"ר.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

לנושא התכניות התקפות בתחום שד/4/213 התקיים דיון האם כאשר נכתב בהחלטת הועדה הכוונה היתה להטמיע את התכניות כפי שהן או להשוות את הזכויות בתכניות תקפות בהן יש פחות זכויות מאשר בתכנית שבנדון ולא לפגוע בזכויות שנותנות תכניות אחרות ובהן יותר זכויות משבתכנית שד/4/213: "לנושא תכניות נקודתיות שאושרו טרם זמנה של התכנית שלפנינו – מחליטה הועדה כי תכניות אלו שד/213/1, שד/150/7, שד/213/10, שד/213/9, שד/213/6, ו- שד/213/3 מאושרות לעת אישור תכנית זו יוותרו בתוקפן ושתכנית זו לא תפגע בהן."

**החלטה:**

לאחר שהוצגו בפניה מסמכי התכנית וההחלטות הקודמות בה, מחליטה הועדה כדלקמן:

1. **לעניין רוחבו של רחוב הצבעוני:** הועדה מחליטה כי רוחבו של רח' הצבעוני יהיה עפ"י התכנית התקפה – 8 מ'. אחר ורח' הצבעוני הינו רחוב ללא מוצא בעל נגישות מינורית לכלי רכב, ניתן לקבוע אותו ברוחב של 8 מ'.
2. **לעניין הסובה בקצה רחוב הצבעוני בשטח השב"צ:** הועדה מחליטה כי יורחב הרחוב בתחום השטח לבנייני ציבור הצפוני לרוחב של 10 מ'. מאחר, וכאמור לעיל, רח' הצבעוני הוא רחוב ללא מוצא ונפח התנועה בו היא נמוכה – אין צורך בסובה והרחבת הרחוב בתחום השב"צ לרוחב של 10 מ' תיתן פתרון המאפשר סיבוב גם של רכב אשפה.
3. **לעניין שטח יחידות הדיור:** בין שני חלקי ההחלטה בעניין זה המובאים לעיל קיימת אי התאמה. כוונת הועדה, כפי שמובהר בנימוקי ההחלטה המצוטטים, היתה לקבל את התנגדות הועדה המקומית אשר עולה בקנה אחד עם הוראות שד/1000. לפיכך מבהירה הועדה כי שטח יחידת הדיור בחלקת האם יהיה 375 מ"ר שטח עיקרי, כפי שהתבקש בהתנגדות הועדה המקומית.
4. **לנושא קווי הבניין:** הועדה לא רואה לנכון בשלב זה לפתוח שוב את התכנית, לצורך דיון בנושא של קוי הבניין, להבדיל מהנושאים האחרים שעניינם הבהרות להחלטה או אי התאמות בה. הועדה מציינת שבכל מקרה שינוי קווי בניין נתון לסמכותה של הועדה המקומית במסגרת תכנית, ככל שתחליט לעשת כן.
5. **יש להטמיע במסמכי התכנית סעיף לעניין בנייה משמרת מים.** בעת בדיקת מסמכי התכנית לקראת אישורה נמצא כי אין התייחסות לנושא נגר עילי בתכנית, מסמכי התכנית הוחלטו להפקדה טרם אישורה של תמא/4/34/ב לכן ראוי שבתכנית המקבלת תוקף לאחר אישור התמ"א ונמצאת באזור רגישות א' עפ"י תמ"א זו, יוטמע בה סעיף המתייחס לבנייה משמרת מים.
6. **לנושא תכניות תקפות:** הועדה סברה כי בהחלטת ועדת ההתנגדויות מתאריך 26.7.2009 לנושא זה הכוונה היתה שהתכניות המאושרות יוטמעו בתחום התכנית שבנדון כך שישומנו על גבי התשריט בתוך תחום התכנית בקו כחול ויצוין בהוראות התכנית, שהוראות התכניות המאושרות חלות באותו שטח.

**התקיים דיון נוסף ב- 15.7.2012:**

לאחר הדיון ב- 29.4.2012 ערכה נציגת לשכת התכנון בדיקה נוספת לנושא התייחסות לתכניות תקפות בתחום תכנית שד/4/213 מול החלטות קודמות של ועדת ההתנגדויות בתכנית זו, וכן נבחנו מכתבי ההתנגדויות כפי שהוגשו לעת הדיון ביולי 2009. לאחר התייעצות חוזרת עם היועצת המשפטית לועדה המחוזית - נראה כי אכן החלטת ועדת ההתנגדויות היתה לא לפגוע בתכניות תקפות בהן יש זכויות נוספות מעבר לזכויות שניתנו בשד/4/213, אך באותם מקרים בהם התכניות התקפות אישרו זכויות נמוכות מהזכויות שמאפשרת תכנית שד/4/213, לא התכוונה הועדה למנוע מבעלי זכויות בשטח התכנית את האפשרות לקבל זכויות שוות לאלה שניתנו בכל שטח התכנית.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

לפיכך בתאריך **15.7.2012** נערך דיון פנימי נוסף לעניין התכניות התקפות החלות בתחום גני עם – תכנית שד/4/213.

**בדיון הפנימי**: הציגה נציגת לשכת התכנון את סוגיית הטמעת הזכויות מכוח התכניות התקפות בפני חברי הועדה וכן את סקירת ההתנגדויות לנושא כפי שעלו בדיון בתאריך 26.7.2009. חברי הועדה סברו כי אכן יש לשנות את ההחלטה בהתאם לאמור לעיל.

**החלטה**:

הועדה לאחר שבחנה את נושא התכניות התקפות החלות בתחום תכנית שד/4/213 סבורה כי אכן כוונת ועדת ההתנגדויות בעת הדיון למתן תוקף בתאריך 26.7.2009 היתה לא לפגוע בתכניות תקפות בהן יש זכויות נוספות מעבר לזכויות שניתנו בשד/4/213. עם זאת באותם מקרים בהם התכניות התקפות אישרו זכויות נמוכות מהזכויות שמאפשרת תכנית שד/4/213, כוונת הועדה היתה להשוות את הזכויות לזכויות בשד/4/213 ולא למנוע השוואה זאת מבעלי זכויות בשטח התכנית, מה גם שאין הצדקה תכנונית למניעה שכזו. לאור האמור לעיל מחליטה הוועדה לתקן את מסמכי התכנית בהתאם. למען הסר ספק, כל יתר החלטות הוועדה שאינן נוגעות להערות שבהחלטה זו נשארות בעינן.



**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

**השתתפו חברי הועדה:**

- גב' דניאלה פוסק, - מתכנתת המחוז
- מר גיא קפלן, - מ"מ יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות
- גב' רימה גנזל, נציגת שר הבריאות - (חברה)
- ד"ר ענת בר כהן, נציגת שר להגנת הסביבה - (חברה)
- מר בני חיים, נציג שר הבינוי והשיכון

גב' רות ברבי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות  
עו"ד גילת אייל, יועצת משפטית לועדה המחוזית  
גב' נועה הדר, לשכת התכנון

**נעדרו:**

נציג הרשויות המקומיות  
נציגת שר המשפטים

**תכנית מס': שד/19/4**  
**(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 15.07.12)**

**רקע:**

התכנית שבנדון הינה תכנית מתאר לשוב כפר מל"ל בשטח של כ- 570 דונם, הכוללת הסדרת בניה קיימת, תוספות בנייה בתחום הנחלות, משקי עזר, מגורים ושימושי פל"ח הקצאת שטחי ציבור, קביעת מבני ציבור, הסדרת מבנים לשימור והוראות בניה, והוראות לבניה באזורים החקלאיים בתחום חלקה א'. לתכנית צורפו – נספחי ניקוז וביוב, נספח תנועה ונספח שימור מנחה הכולל מבנים ועצים לשימור.

**השתלשלות העניינים בתכנית:**

1. התכנית הופקדה בתאריך 30.10.2009.
2. בתאריך 18.4.2010 התקיים דיון פומבי בוועדת ההתנגדויות ובתאריך 17.10.2010 התקבלה החלטה לתת תוקף בתנאים.
3. לאחר החלטת ועדת ההתנגדויות הוגשו 3 בקשות לערור למועצה הארצית שנדחו.
4. בתאריך 10.7.2011 התקיים דיון פנימי בעקבות טענה שהעלתה בעלת הקרקע בגוש 6451 חלקה 364 על טעות שחלה בהצגת הבעלות (בהחלטה מיום 17.10.2010) והועדה החליטה, שאין בכך לשנות את ההחלטה למתן תוקף.
5. בעת בדיקת מסמכי התכנית למתן תוקף, נבחן רוחב זכות הדרך בצומת המייסדים ודרך 402 – כפי שהועלה בתשובה להתנגדות של יו"ר ועד מקומי רמות השבים.
6. בנוסף נעשתה פנייה של הועדה המקומית דרום השרון לתיקון המצב המאושר בתשריטת התכנית, מאחר ובעותק המופקד נשמטה תכנית שד/19/19 ולא סומנה כתכנית בתוקף.

**מהלך הדיון הפנימי:**

**נציגת לשכת התכנון** הציגה בפני חברי הועדה כי נשמט סימון תכנית שד/19/19 מתשריט המצב התקף. בנוסף פרטה את סוגיית צומת המייסדים ודרך 402, כאשר בקשת יו"ר הועד המקומי של רמות השבים היתה לא לבטל את מלוא זכות הדרך של דרך 402 משני צדי רחוב המייסדים, כפי שסומן בתשריט המופקד. הועדה בהחלטתה למתן תוקף לתכנית (מיום 17.10.10) החליטה לקבל את הטענה, אולם לאחר התייעצות עם יועצת התחבורה של לשכת התכנון לגבי מסמכי התכנית והתיקונים הנדרשים לקראת מתן תוקף בכלל הנושאים התחבורתיים – הובהר על ידי יועצת התחבורה, כי אי ביטול זכות הדרך משני צדי רח' המייסדים, אינו נותן מענה לפתרון תחבורתי להרחבת צומת רח' המייסדים בחיבור עם דרך 402 ולכן ההמלצה היא לתקן סעיף זה בהחלטה ולדחות את הבקשה.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

חברי הועדה בקשו הבהרות לנושא הפתרון התחבורתי כפי שהוחלט בתאריך 17.10.10 לעומת המוצע על ידי יועצת התחבורה בשלב הנוכחי והאם ניתן מענה לצרכי תחבורה במקום.

**החלטה:**

הועדה לאחר שבחנה את הנושא, מחליטה לתקן את החלטתה מיום 17.10.10: " **לטענה לגבי צומת המייסדים ודרך 402 מבקשים להרחיב את הצומת לפחות משני צידי רח' המייסדים בחיבורו לדרך 402 ולא לבטל את מלוא זכות הדרך של 402 משני צידי רח' המייסדים כמוצג היום בתשריט התכנית - לקבל את הטענה - "... -**  
הועדה מחליטה לדחות את הטענה ולהשאיר את התשריט בצומת המייסדים דרך 402 על פי המצב המופקד. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.  
כמו כן, יש לתקן את תשריט התכנית ולהטמיע במצב התקף את תכנית שד/19/19 המאושרת.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

**השתתפו חברי הועדה:**

- |                                  |                                       |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| - מתכנתת המחוז                   | גב' דניאלה פוסק,                      |
| - מ"מ יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות | מר גיא קפלן,                          |
| - (חברה)                         | גב' רימה גנזל, נציגת שר הבריאות       |
| - (חברה)                         | ד"ר ענת בר כהן, נציגת שר להגנת הסביבה |
|                                  | מר בני חיים, נציג שר הבינוי והשיכון   |

גב' רות ברבי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות  
עו"ד גילת אייל, יועצת משפטית לועדה המחוזית  
גב' יהודית שמידט, לשכת התכנון

**נעדרו:**

נציג הרשויות המקומיות  
נציגת שר המשפטים

**תכנית מס': רע/ 591**

**(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 15.7.12)**

**רקע:**

מטרת התכנית, החלה ברחוב הפעמונים 16 רעננה, היא תוספת שטח עיקרי למגורים בחלל הסגור הקיים בקומת המסד השייך לדירת גן מס' 1.

**עיקרי הוראות התכנית:**

1. תוספת שטח בניה עיקרי למגורים בבית משותף בן 11 יחידות דיור בחלל הסגור הקיים בקומת מסד וחיבורו לדירת הגן שמספרה 1, באמצעות מדרגות פנימיות.
2. סה"כ תוספת זכויות בניה של 55 מ"ר ליעוד מגורים, שינוי מ – 941.22 מ"ר ל- 996.22 מ"ר.
3. שינוי קווי הבניין עבור קומת המסד לפי נספח הבינוי.

**השתלשלות העניינים בתכנית:**

בתאריך 04.01.2010 דנה הועדה המקומית רעננה בתכנית והחליטה שלא להמליץ על הפקדתה בפני הוועדה המחוזית.

בתאריך 29.11.2010 דנה וועדת משנה נקודתית בתכנית והחליטה על הפקדתה בתנאים (עפ"י תיקון 43 לחוק). בין תנאי ההפקדה נקבע כי החלל לא ישמש ללינה. התכנית הופקדה ביום 22.04.11.

התכנית נבדקה עפ"י סעיף 109 לחוק, ולא נקבעה כטעונה אישור השר, אך התקבלו הערות מינהל התכנון.

לתכנית הוגשה התנגדות עיקרית אחת מטעם הוועדה המקומית לתו"ב רעננה, בשם אדרי' העיר – מר יאשי סער, שנשמעה בדיון שהתקיים ביום 18.9.11.

הועדה המקומית הציגה את מדיניותה בכל הנוגע לסירובה לאשר מרתפים באזור בניה רוויה למטרות מגורים.

החלטת הוועדה המקומית מיום 17.10.2007 שלא לאשר את התכנית שיזם העותר להכשרת חריגת בניה נתקבלה בין היתר על בסיס הנימוק כי "הועדה לא הייתה מאשרת תכנית זו מלכתחילה, קל וחומר בדיעבד".

מדיניות הועדה המקומית רעננה הינה, שלא לאשר מרתפים באזורי בנייה רוויה למטרות מגורים (להבדיל ממרתפים באזורי מגורים של בנייה צמודת קרקע), מסיבות שונות ובניהן החשש מיצירת שטחים בבית משותף שישמשו למשרדים ולמטרות שאינן מגורים.

לדעת הועדה המקומית בבנייה רוויה לא ניתן לתכנן מרתפים באיכות בניה, ובתנאים הפיזיים המתאפשרים בבניית קוטגים. עקב כך, חשש הועדה כי ייוצרו שטחי מרתף חשוכים, ללא פתחים

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

ירודים באיכותם, שימשו בסופו של דבר להשכרה למטרות אחסנה, משרדים ועוד, מטרות שאינן תואמות את אזורי המגורים.

הועדה המקומית מקפידה באישור תכניות על הותרת שטחי גינון בחצרות הבתים כ- 25% - 30% כשטח מגונן ואם יאושרו מרתפים למטרות מגורים, יש חשש כי שטחי הגינון יהפכו לשטחי חניה עילית במקום חניה תת קרקעית בקונטור הבית.

הועדה החליטה לשוב ולדון בתכנית לאחר :

1. פרסום אישי לבעלים בתחום התכנית וכן לגובלים לפי סעיף 89א(ד) לחוק, ל- 21 יום.
2. הצגת התכנות לעמידת החלל המבוקש בתקנות התכנון והבניה לעניין גובה החלל והפתחים.

**מהלך הדיון הפנימי :**

לשכת התכנון סקרה את השתלשלות האירועים בתכנית ואת עיקרי ההתנגדות. לשכת התכנון ציינה כי התקבלו המסמכים בדבר פרסום אישי לבעלים בתחום התכנית ולגובלים. כמו כן העביר עורך התכנית, נספח בינוי ונייר עמדה בנוגע לגובה החלל והפתחים בחלל הנדון.

**החלטה:**

לאחר שהתקבלו המסמכים שהתבקשו בהחלטת הועדה והתכנית נבחנה על כל היבטיה, מחליטה הועדה לקבל את עמדת הועדה המקומית ולדחות את התכנית מהנימוקים הבאים: הועדה סבורה כי מדובר בנושא עקרוני שיכול להוות תקדים להשמשת חללים קיימים ובניה של חללים חדשים ומוצאת שמדובר בתופעה לא רצויה שאינה עומדת בדרישות חוק התכנון והבניה. הועדה סבורה כי המבוקש בתכנית לא היה מתאשר מלכתחילה ובוודאי שלא קיימת הצדקה לאשרו בדיעבד.

1. כפי שנמסר ע"י הועדה המקומית התכנית מתייחסת לדירת גן אחת מתוך שלוש דירות גן הקיימות בבית משותף. שלוש הדירות נבנו עפ"י תכנית רע/ במ/ 2005 כשבמסגרת הבניה המקורית של דירות אלו בוצעה עבודת הכנה להכשרת קומת מסד/מרתף נוסף על ידי בניית חלל, שלא צוין בהיתר הבניה המקורי.

2. במקרה הנדון מדובר בדירות גן אשר נמצאות ב+0.30 מ' מעל פני הקרקע. מתחתיה נבנה חלל אשר גובהו עומד על 2.40 ולא יכול לשמש כחדר מאחר התקנה המחייבת כי גובה חדר מגורים לא יפחת מ- 2.50 מ'. הדבר נוגד את הוראות התקנות בדבר חישוב שטחים, המבחינות בשטח דירה בין שטח שירות ובין שטח עיקרי והתקנה המחייבת כי גובה חדר מגורים לא יפחת מ- 2.50 מ'. בישיבה הוצגו הפתרונות שהוצעו על ידי אדריכל התכנית והמפורטים במכתבו מיום 12.1.12. לעניין גובה החלל העביר עורך התכנית 2 חלופות: הראשונה העמקת החלל ב- 10 ס"מ והחלופה השנייה מציעה כי הועדה תגדיר את החלל כשטח שרות משום שגובה החלל הקיים במידה ויוגדר כשטח שרות עומד גובה הנדרש בתקנות. לנושא הפתחים הציע עורך התכנית להוסיף חלון נוסף או לחלופין להגדיל את שטח החלון המתוכנן. הועדה סבורה כי הפתרונות שהוצעו לא נותנים מענה ראוי לנושא הגובה והפתחים.

3. הצמדת מרתפי מגורים לדירות בבית משותף עלולה ליצור דירות נחותות ללא איוורור ראוי. כמו כן, קיים חשש כי שטחי הגינון יהפכו לשטחי חניה עילית במקום חניה תת קרקעית קונטור הבית, ויהיה מחסור בשטחים ירוקים – שטחי גינון בבתים משותפים המשמשים לחלחול מי נגר.

4. בתכנית רע/ במ/ 2005 קו הבנין הוא 5 מ' ולא 3 מ' כמצויין בתכנית הנדונה.

5. הועדה מקבלת את טענת הועדה המקומית כי קיים קושי לאכוף את החלטת הועדה המחוזית שקבעה כי השטח של 55 מ"ר שיתווסף לדירת הגן מס' 1 יהווה שטח עיקרי אך לא ישמש כחדר המיועד ללינה.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

**השתתפו חברי הועדה:**

- גב' דניאלה פוסק, - מתכנתת המחוז
- מר גיא קפלן, - מ"מ יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות
- גב' רימה גנזל, נציגת שר הבריאות - (חברה)
- ד"ר ענת בר כהן, נציגת שר להגנת הסביבה - (חברה)
- מר בני חיים, נציג שר הבינוי והשיכון

גב' רות ברבי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות  
עו"ד גילת אייל, יועצת משפטית לועדה המחוזית  
גב' יהודית שמידט, לשכת התכנון

**נעדרו:**

נציג הרשויות המקומיות  
נציגת שר המשפטים

**תכנית מס': נת/ 4 / 547 / 2**  
**(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 15.07.12)**

**רקע:**

התכנית עניינה חטיבת קרקע בשטח של כ- 29 דונם הנמצאת בחלקה המערבי של העיר נתניה ברח' פתח תקווה פינת רח' אברהם בשכונת בן-ציון. התכנית מבקשת לבטל את תכנית נת/ 4 / 547 החלה במקום ומציעה בעיקרה שינוי יעודי מגורים א', שטח ציבורי פתוח ושטח לבניני ציבור ל- אזור מגורים מיוחד רב קומות, דרך ושטח לבניני ציבור. בנוסף, קובעת התכנית הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

התכנית מציעה הגדלת מספר יח"ד מ- 160 ל- 300 יח"ד בצפיפות של כ- 19 יח"ד לדונם נטו ובבינוי של עד 14 קומות מעל קומת קרקע ומרתף. כמו כן התכנית מציעה הגדלת שטח המיועד לבניני ציבור מ- 7.8 ד' ל- 10 ד' כך שיתאפשר הקמת בית ספר יסודי ושתי כיתות גן ילדים.

**השתלשלות העניינים בתכנית:**

1. בתאריך 17.01.06 דנה מליאת הוועדה המחוזית בתכנית והחליטה לשוב ולדון בה לאחר השלמת מספר תיקוני במסמכי התכנית בכללם השלמת בה"ת, בחינת היחס לתכניות הסמוכות (נת/ 556 / א / 1, נת/ 556 / ב / 1) בחינה מיקרו אקלימית ובחינת היחס לבינוי הקיים הסמוך לתכנית שהינו צמוד קרקע.
2. בתאריך 11.06.07 שבה ודנה מליאת הוועדה המחוזית בתכנית וזאת לאור שינויים והשלמות שבוצעו במסמכיה לאור החלטתה הקודמת. הוועדה החליטה לאור הצורך בהשלמות והבהרות נוספות, בכללן תוספת דו"ח אקולוגי לגבעות הכורכר ומענה לתאומים נדרשים, תחבורתיים ואחרים בין שלוש התכניות (נת/ 556 / א / 1, נת/ 556 / ב / 1 ונת/ 457 / 4 / 2), לשוב ולדון בתכנית במועד מאוחר יותר.
3. בתאריך 06.08.07 החליטה מליאת הוועדה המחוזית על הפקדתה של התכנית בתנאים.
4. בתאריך 12.01.09 שבה מליאת הוועדה המחוזית ודנה בתכנית, וזאת בעקבות בקשת יזם התוכנית להסרת התניות סביבתיות הקשורות לתכניות הסמוכות (נת/ 556 / א / 1, נת/ 556 / ב / 1). הוועדה החליטה על ביטולם של מספר סעיפים מהחלטתה הקודמת בעניין זה וכן ביקשה להוסיף מספר תיקונים לתכנית בכללם סימונה של דרך שד' בנימין הקיימת העוברת בתחומי התכנית להריסה. הוועדה שבה על החלטתה להפקדת התכנית בתנאים.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

5. בתאריך 20.07.09, לאור שינויים שהתבקשו ע"י יזמי התכנית, והוועדה המקומית נתניה לעניין שטחי הבניה המבוקשים, עיקרי ושירות, שבה הוועדה המחוזית ודנה בתכנית. הוועדה אישרה את השינויים המבוקשים.
6. התכנית הופקדה בתאריך 19.02.10.
7. בתאריך 18.07.10 דנה ועדת המשנה להתנגדויות בתכנית בדיון פומבי והחליטה לשוב ולדון בתכנית ובהתנגדויות כפי שעמדו בפניה יחד עם ההתנגדויות לתכניות נת/556/א/1 ונת/556/ב/1 וזאת תוך התייחסות תכנונית משותפת לשלוש התכניות ולחלופות המוצעות. בנוסף החליטה הוועדה לזמן את המתנגדים לתכנית זו לדיון פומבי בהתנגדויות לתכניות נת/556/א/1 ונת/556/ב/1. עיקרי טענות המתנגדים פורטו בהחלטת הוועדה מיום 18.7.10.
8. בתאריך 26.12.10 במהלך הדיון הפומבי בתכניות נת/556/א/1 ונת/556/ב/1 הובאה לידיעת הוועדה כי בכוונת הוועדה המקומית להציג חלופות לתכנון המוצע בתכנית נת/547/2/4. הועדה החליטה כי ככל שהוועדה המקומית רוצה להציג חלופות ו/או תיקונים למסמכי התכנית יש להעבירם ללשכת התכנון תוך 30 יום ממועד החלטה זו. בין אם יתקבלו מסמכים מתוקנים ובין אם לאו, ולאחר השלמת ההתייחסויות המשותפות לתכנית נת/556/א/1 ונת/556/ב/1 תשוב הוועדה ותדון בתכנית בכוונה להכריע בה.
9. בהתאם להחלטת ועדת ההתנגדויות מיום 26.12.10, העבירה הוועדה המקומית תכנית קומפילציה ליעודי הקרקע, לבינוי ולתנועה ללשכת התכנון ב-11/05/11. התכנית הועברה ליועצת התנועה של הוועדה המחוזית להתייחסותה לנושא השלבי. הוועדה המקומית העבירה חלופות לנושא הבינוי במכתבם מיום 4.12.11 לאחר בדיקה ראשונית מיקרואקלימית ובחינה שמאית.
10. בתאריך 11.12.11 דנה הוועדה בחלופות הבינוי כפי שהוגשו על ידי הוועדה המקומית ולאחר ששקלה את הפגיעה במבני המגורים הנמצאים מצפון לתכנית מבחינת חסימת אור ונוף, פגיעה באיכות החיים והצללה, השתכנעה כי הפגיעה בחלק מהמבנים הינה חריגה ומשמעותית ביותר בעיקר בשל שעות הצללה הרבות כאשר על חלקם הצללה צפויה להיות מלאה במשך כל החורף (עפ"י חו"ד המשרד להגה"ס). הוועדה סברה כי הפגיעה אינה סבירה ואינה מידתית והחליטה לשנות את נפח הבינוי והבינוי המוצע בתכנית. הוועדה שקלה להפחית את מספר יח"ד בתכנית זו כך שסה"כ מספר יחידות הדיר בתכנית לא יעלה על 264 יח"ד ושטח הבנייה העיקרי יעמוד על 31,680 מ"ר ולשנות את הבינוי כלהלן:
  1. במגרשי המגורים מספר 5 ו-6 הנמצאים בדרום מזרח התכנית יהיו 2 מבנים (אחד בכל מגרש) בני 27 קומות כ"א הכוללים עד 4 יח"ד בכל קומה. סה"כ 216 יח"ד בשטח עיקרי של 25,920 מ"ר.
  2. במגרשי המגורים מספר 3 ו-4 יהיו 2 מבנים בגובה של 6 קומות כ"א הכוללים עד 4 יח"ד בקומה. סה"כ 48 יח"ד בשטח עיקרי של 5760 מ"ר.
  3. מגרשים 1 ו-2 בתכנית ייועדו לשצ"פ.
  4. קו הבניין למגרשי המגורים הצפוניים (מגרשים 3,4) ישאר ללא שינוי דהיינו, 15 מ'.עוד החליטה הוועדה כי התכנית על מסמכיה המתוקנים תפורסם בהתאם לסעיף 106 (ב) לחוק התו"ב לתקופה של 21 יום וכי תשוב ותדון בתכנית לאחר קבלת תגובות לפי סעיף 106 ב'.
11. מהנדס הוועדה המקומית פנה לוועדה המחוזית במכתבים מיום 17.04.12 ו-24.05.12 בהם הסביר כי החלטת ועדת ההתנגדויות לאחר שנבחנה ונבדקה בוועדה המקומית אינה ישימה מבחינה שמאית, תכנונית וכלכלית. הוועדה המקומית צרפה חוות דעת שמאי התכנית לתמיכה בטענותיה. עוד ציינה הוועדה המקומית כי בעלי הקרקע מתנגדים אף הם להחלטה. הסברי הוועדה המקומית:
  1. ביטול שני מגרשי מגורים משמעותם הגדלת הפקעות לצורכי ציבור בשיעור של 70% משטח התכנית.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

2. במגרשים 5 ו-6 צפיפות המגורים תגיע לכ- 50 יח"ד לדונם.
3. מגרשים 5 ו-6 נותרים ללא פתרונות חנייה מעשיים מאחר ואין ישימות כלכלית ל-5 קומות חנייה באזור זה.
4. בהתאם להסבר שמאי התכנית, הצעת הבינוי החדשה תגרום לחוסר הומוגניות ניכר בין שני סוגי המגרשים (הצפוניים והדרומיים) בגלל ההפרש הניכר בין יח"ד המוקצות וצפיפות הבנייה. מספר יח"ד בהקצאה שיתקבלו יהיו בהפרש ניכר בין הבעלים שיקבלו הקצאה במגרשים 3 ו-4 לבין אלה שיקבלו במגרשים 5 ו-6. לדעתו יש עדיפות לתכנון מגרשים הומוגניים במצב המוצע.

בהמשך לנימוקים לעיל, ולאחר שבחנה בחינה נוספת את התכנית על מכלול השיקולים התכנוניים, תחבורתיים, שמאיים ואיכות סביבה, הציעה הועדה המקומית חלופת בינוי הכוללת 3 מגדלי מגורים הממוקמים בקרן הרחובות פתח תקווה, בן צבי ואברהם בעוד השב"צ נותר במקומו. החלופה המוצעת נבחנה על ידי שמאי התכנית ועל ידי יועצי התכנית תו"פ אקוסטיקה שמצאו כי חלופה זו אינה גורמת להצללה יותר מחלופה של בניינים בני 6 קומות. יועצת מיקרו אקלים חיוותה דעתה כי חלופה המציעה 2 מבנים שרוחבם צר בשטח הצפוני ישפרו את ההצללות הצפויות על מבני המתנגדים ביחס לתכנית המקורית שכללה 4 מבנים. לטענתה, השיפור בהיטל הצל משמעותי ביותר עד כי איפשר עמידה בקריטריונים המקובלים למבנים בשורת המבנים הצפונית לתכנית. תכנית הבינוי המצומצמת הביאה לשיפור מהותי בעוד שלהקטנת גובה המבנים אין השפעה על היטל הצל או המשכו.

בהתייעצות שנערכה בלשכת התכנון הוחלט להביא את הנושא בפני ועדת ההתנגדויות לאחר קבלת דו"ח הצללה מלא ומפורט. חוות דעת בנושא הצללות התקבלה בלשכת התכנון ב- 08.07.12.

#### **מהלך הדיון הפנימי:**

בפני הועדה הוצגו טעוני מהנדס העיר באשר לקשיים שעוררה החלופה עליה החליטה הועדה בהחלטתה מיום 11.12.11 וכן הוצגה החלופה החדשה שהציע מהנדס העיר כולל חוות הדעת המקצועיות שצורפו.

#### **החלטה:**

הועדה, לאחר שבחנה את פניית מהנדס העיר לשינוי החלטתה מיום 11.12.11 שוכנעה כי יש ממש בטענות מהנדס העיר וכי בחלופה שהציעה ושקלה ועדת ההתנגדויות לקבל, קיימים קשיים יישומיים של ממש.

הועדה סבורה כי הצפיפות המתקבלת בתכנית במגרשים הדרומיים אינה סבירה וכי המשמעות מבחינת פתרונות חנייה גורמת לכך שלא תהיה ישימות כלכלית לתכנית.

הנושא העיקרי בו עסקה הועדה היה נושא ההצללות כאשר בתכנית כפי שהופקדה היתה צפויה הצללה חריגה ומשמעותית ביותר: על 10 מבנים קיימים מצפון לתכנית היתה צפויה הצללה משמעותית משך 5-7 שעות ביום חורף ועל 6 מבנים מתוכם היתה צפויה הצללה מלאה משך כל החורף. הועדה בחנה את חוות הדעת המפורטת שהוגשה בנושא ההצללות לבינוי של 3 מגדלי מגורים בתחום התכנית. על פי חוות הדעת, עולה כי על 3 מבנים מצפון לתכנית ההצללה הצפויה מצויה בגבול הקריטריון שנקבע דהיינו 3 שעות הצללה בעונת החורף. על יתר המבנים ההצללה הצפויה קטנה ממחצית שעות ההארה בעונת החורף ולכן המסקנה היא שההצללה הנוצרת תואמת את הקריטריון המקובל לנושא חזיתות דרומיות בעונת החורף.

החלופה המוצעת כוללת 3 מגדלי מגורים כאשר בחלק הצפוני יהיו 2 מגדלים בני 21 קומות כאשר בכל מבנה 72 יח"ד ובחלק הדרומי מגדל אחד בן 32 קומות ובו 120 יח"ד. כל המבנים יהיו בני 4 יח"ד בקומה.

חלופה זו יוצרת מגרשים הומוגניים יותר בין בעלי הקרקע, מאפשרת פתרונות חנייה סבירים מאחר והיא יוצרת 3 מגרשים גדולים. הצפיפות המוצעת במגרשי המגורים תהיה כ-17 יח"ד לדונם במגרשים הצפוניים וכ- 26 יח"ד לדונם במגרשים הדרומיים. כמו כן, שומרת החלופה על מיקומו העתידי של השב"צ שנמצא היום על רחוב בן צבי עד שיוסט מערבה לתוואי המתוכנן בתכנית נת/ 556 / ב/ 1 עם אישורה.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

הועדה סבורה כי חלופה זו עדיפה על החלופות האחרות שעמדו בפניה מהטעמים שפורטו לעיל.

הועדה מורה כי דו"ח ההצללות יועבר למשרד להג"ס להתייחסותו תוך 14 יום.  
מסקנות דו"ח ההצללה יוטמעו בהוראות התכנית.

לאחר קבלת חוות הדעת מהמשרד להגנת הסביבה וככל שלא ידרשו שינויים מהותיים בתכנית בעקבות חוות הדעת, יעודכנו מסמכי התכנית בהתאם להחלטת הועדה והיא תפורסם לפי סעיף 106 (ב) בדרך שבה מפרסמים תכנית להפקדה למשך 30 יום. תגובות ככל שתתקבלנה לעניין לוח ההקצאות יועברו לבדיקת השמאי היועץ לוועדה המחוזית והועדה תשוב ותדון בתכנית לאחר קבלת תגובות לפי סעיף 106 (ב) וחוות דעת השמאי היועץ לוועדה.



**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

**השתתפו חברי הועדה:**

מר גיא קפלן,  
גב' רימה גנזל, נציגת שר הבריאות - (חברה)  
ד"ר ענת בר כהן, נציגת שר להגנת הסביבה - (חברה)  
מר בני חיים, נציג שר הבינוי והשיכון

גב' רות ברבי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות  
עו"ד גילת אייל, יועצת משפטית לועדה המחוזית  
גב' מיכל לשם, לשכת התכנון

**נעדרו:**

נציג הרשויות המקומיות  
נציגת שר המשפטים

**תכנית מס': נת/556/א + נת/556/ב/1**  
**(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 15.07.12)**

**עדכון הועדה לגבי חוות דעת השמאי היועץ:**

**השתלשלות העניינים בתכנית:**

ועדת ההתנגדויות דנה בתכניות אלה בישיבה מיום 11.12.11.  
בנושא השמאי סברה הועדה כי הטענות שהועלו לעניין טבלאות ההקצאה והאיזון ימצאו את פתרונן בטבלה המתוקנת שתפורסם לבעלי הקרקע.  
לנושא זה החליטה כך: "ההתנגדויות השמאיות נבדקו על ידי השמאי היועץ ללשכת התכנון. הועדה מחליטה כי על שמאי התכנית לתקן את טבלת האיחוד וחלוקה בתוך 21 יום בהתאם להנחיותיו של השמאי היועץ מיום 28/07/11. לאחר אישור השמאי היועץ את הטבלה כאמור, תפורסם הטבלה המתוקנת על פי סעיף 106 (ב) למשך 21 יום לבעלים בלבד."

לאחר פרסום ההחלטה, הועברה פנייה לועדה המחוזית מהועדה המקומית משמאי התכניות יובל דנוס ואסתי כהן בה הסבירו את הבעייתיות והמורכבות בהתאמת הטבלאות לתקן 15.  
לפתרון הנושא בקשו להחריג את התכניות ולתת פטור מתקן 15.  
לחלופין, ביקשו לערוך תיקונים נקודתיים בטבלאות הקיימות לעניין המבנים וחלקה אשר קיבלה זכויות יתר ייגרעו ממנה זכויות אלו.

בקשה זו הועברה לשמאי הועדה המחוזית אהרון בוץ לחוות דעתו.

בתאריך 07/06/12 העביר השמאי היועץ את חוות דעתו כדלהלן:  
"את הטבלאות יש לתקן מחדש בהתאם לתחשיב תקן 15 השמאי לפיצויי בגין מחוברים, במקום הנדרש לדעתם של השמאים דנוס וכהן להעניק פיצויי בגין מחוברים (השמאים דנוס וכהן הגדירו זאת כחלופה ב' – תיקונים נקודתיים. בסעיף 11. ב' למכתב בקשתם, מיום 17 באפריל 2012. הטבלה חישבה שווי נכנס כולל מחוברים ואותו מבקשים השמאים לתקן).  
למען הסר כל ספק התיקון צריך להראות כמפורט: שווי נכנס יחסי לקרקע כריקה לכל המשתתפים.

שווי יוצא (במטבע כספי) למי שנאלץ לתרום מחוברי לקיום התוכנית יכול את גם את שווי המחברים הראויים להריסה.

יש לרשום במלל הנספח לטבלה בפרק גורמים ושיקולים כי תחשיב התחשיב לרבות הפיצוי בגין מחוברים בוצעו בהתאם להוראות תקן 15 השמאי.

מהסיבות המנויות במסמכי ההמלצות הקודמים אין חובה לתקן את צורניות הטבלה בהתאם לתקן 15, אולם אם יבחר השמאי לבצע זאת הדבר יתקבל בברכה.  
יש לזכור להביא בחשבון בשווי חדש את תוספת הצפיפות וכמות יח"ד בשווי החדש."

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

לאחר שהשמאי היועץ הבהיר את עמדתו לעניין עריכת הטבלה בהתאם לתקן 15, לשכת התכנון מצאה לנכון לעדכן בכך את ועדת ההתנגדויות טרם מענה לוועדה המקומית מאחר ובהחלטתה מיום 11.12.11 הפנתה הועדה את שמאי התכנית לערוך תיקונים בהתאם לחוות דעת השמאי היועץ מיום 28.07.11.

**מהלך הדיון הפנימי:**

בפני הועדה הוצגה בקשת שמאי התכנית והמלצת השמאי היועץ.

**החלטה:**

חוות דעת השמאי היועץ כפי שהובהרה במכתבו מיום 07/06/12 מקובלת על הועדה. הועדה מחליטה כי חוות הדעת תועבר לוועדה המקומית לעדכון הטבלאות טרם פרסומן כאמור בהחלטה מיום 11.12.11.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

**השתתפו חברי הועדה:**

מר גיא קפלן,  
גב' רימה גנזל, נציגת שר הבריאות - (חברה)  
ד"ר ענת בר כהן, נציגת שר להגנת הסביבה - (חברה)  
מר בני חיים, נציג שר הבינוי והשיכון

גב' רות ברבי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות  
עו"ד גילת אייל, יועצת משפטית לועדה המחוזית  
גב' מיכל לשם, לשכת התכנון

**נעדרו:**

נציג הרשויות המקומיות  
נציגת שר המשפטים

**תכנית מס' נת/ 750 / 9**  
**(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 15.7.12)**

**מטרות התכנית:**

עיצוב ארכיטקטוני של הכיכר שבצומת שדרות דגניה ושדרת פארק הסרג'נטים והפיכתה למרכז עירוני משולב ואינטגרטיבי, באמצעות:

- א. איחוד וחלוקה בהסכמה במגרשים: 51, 67, 150 ו- 151 בלבד.
- ב. שינוי ייעוד מאזור מיוחד לאזור מגורים ג' ומאזור מגורים ג' לאזור מגורים ג' מיוחד.
- ג. קביעת מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית ל- 273 יח"ד.
- ד. קביעת זכויות בניה.
- ה. שינוי בינוי וקביעת הוראות בינוי וקווי בנין.
- ו. קביעת זיקות הנאה ושלביות.

**השתלשלות העניינים בתכנית:**

התכנית נדונה בוועדת התנגדויות ואושרה למתן תוקף בתאריך 06.07.08 לאחר הליך גישור ארוך ומורכב.  
הועדה נתנה הזדמנות להגיע להסכמים וקיבלה את רובו המכריע של הסכם הגישור וקיבלה החלטה מלאה ומפורטת בעניין אישור התכנית.  
מאז לא הובאה התכנית לתוקף על ידי מגישה.

לפני מספר חודשים הודיע יזם התכנית כי הוא רוצה לשנות את התכנית במספר נושאים.  
הועדה המקומית הצטרפה לבקשת היזם.  
במקביל, פנה ללשכת התכנון עו"ד המייצג קבוצת רכישה באחד ממגרשי התכנית בבקשה לאשר חלק מהתכנית או לפצלה כך שניתן יהיה להוציא לפועל את הבנייה באותו מגרש ובכל מקרה מבקש את הכרעת הועדה בגין אישור התכנית או ביטולה באופן מיידי.

**החלטה:**

הועדה סבורה כי אין הצדקה לפתוח כיום את התכנית, 4 שנים לאחר אישורה. ועדת ההתנגדויות קיבלה החלטה מפורטת ומנומקת ביותר על בסיס ההתנגדויות שנשמעו, הליך גישור שנערך ודיונים ממושכים ומעמיקים. אין הדבר ראוי בעיני הועדה כי התכנית לא הובאה לתוקף מאחר וההחלטה שהתקבלה אינה לרוחו של יזם התכנית וכי כעת לאחר 4 שנים מתבקשת הועדה לשנות סעיפים שונים בהחלטה זו.  
הועדה מחליטה כי במידה ולא יוגש עותק לבדיקה למתן תוקף תוך 30 יום מיום קבלת ההחלטה, תבוטל התכנית מיידי.  
אין בכך למנוע הגשת תכנית חדשה כולה או חלקה.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

**השתתפו חברי הועדה:**

גב' דניאלה פוסק, - מתכנתת המחוז  
מר גיא קפלן, - מ"מ יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות  
גב' רימה גנזל, נציגת שר הבריאות - (חברה)  
ד"ר ענת בר כהן, נציגת שר להגנת הסביבה - (חברה)  
מר בני חיים, נציג שר הבינוי והשיכון

גב' רות ברבי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות  
עו"ד גילת אייל, יועצת משפטית לועדה המחוזית  
גב' אפרת לוי, לשכת התכנון

**נעדרו:**

נציג הרשויות המקומיות  
נציגת שר המשפטים

**תכנית מס': עח/18/7 – גן יאשיה**  
**(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 15.7.12)**

**רקע:**

מטרת התכנית הינה תוספת 8 יח"ד למושב גן יאשיה ע"י שינוי יעוד מאזור לבעלי מקצוע ל-12 יח"ד, מהם 8 יח"ד בקיר משותף ו-4 יח"ד בודדות.

**השתלשלות העניינים בתכנית:**

בתאריך 29.11.09 התקיים דיון בוועדת המשנה להתנגדויות, בו נשמעו טענות המתנגדים ועמדת הועדה המקומית ויזמי התכנית. לאחר ששמעה את המתנגדים, את עמדת נציגת האגודה החקלאית ואת עמדת מהנדסת המועצה האזורית החליטה הועדה החלטת ביניים כדלקמן:

1. "הועדה שוקלת לאמץ את הצעת יזמי התכנית לערוך תיקונים בתכנית כדלקמן:  
א. תיועד רצועת שצ"פ ברוחב הקיים בתכנית מאושרת ממזרח. רצועת השצ"פ תאפשר את ההמשך מערבה של תעלת הניקוז הקיימת בשטח התכנית הגובלת ממזרח, כמפורט בסעיף ב' להלן, וכן דרך גישה לתחזוקה של התעלה. בנוסף לכך, תכנון השצ"פ בחלק הדרומי, הקרוב ליח"ד המוצעות, ישולב במסלעות.  
ב. המשכה המערבי של תעלת הניקוז המאושרת תוקם בשטח התכנית הנדונה בחלק הצפוני של חלקות 28 ו-29.
  2. עם זאת מאחר ולא הוגש נספח ניקוז אלא דובר עליו בעת הדיון בהתנגדות ואין אישור להצעה החדשה של רשות הניקוז: יש להעביר לועדה את נספח הניקוז בתיקונים המוצעים לעיל, לאחר קבלת אישור רשות ניקוז וזאת תוך 30 ימים מיום קבלת החלטה זו.
  3. בנושא משק עזר 129 (חלקה 29 בתכנית) - על יזמת התכנית, האגודה החקלאית גן יאשיה להעביר באופן מיידי לוועדה את כתב התביעה של האגודה והתשובה של מר אלעד מאיר עליו בתיק 1375/07 המתנהל בין הצדדים.
- למען הסר ספק, מבהירה הועדה כי אין בכוונתה ו/או בסמכותה להכריע בסוגיה הקניינית, ודרישתה נועדה על מנת להבין את היקף הטענות על מנת לקבל הכרעה תכנונית בתכנית. הועדה תשוב ותכריע בתכנית עם קבלת המסמכים האמורים לעיל."

בדיון שהתקיים ביום 7.3.10 החליטה הועדה, בהמשך לבקשת מזכירות אגודה גן יאשיה מיום 8.2.10, להאריך את התקופה להגשת התייחסותם לתכנית שבנדון ב-30 ימים נוספים מיום קבלת ההחלטה.

בהמשך להחלטה זו, העבירה מזכירות האגודה בתאריך 21.4.10 את התייחסותה להחלטת הועדה מיום 29.11.09 בצרוף עותק ממסמכי התכנית הכולל: תקנון, תשריט, שתי חלופות ונספח ניקוז.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

בתאריך 22.4.10 התקבלה התנגדותו של מר יהונתן שיהמי לתיקון התכנית, זאת בנוסף להתנגדותו לתכנית בעת הפקדתה.

בתאריך 24.2.11 הודיעה עו"ד מיטל דרזנר, ב"כ המתנגד מר אלעד מאיר כי הוא מסיר את התנגדותו.

מסמכי התכנית שהתקבלו בלשכת התכנון בתאריך 21.4.10, בהמשך להחלטות הועדה, נבדקו ע"י לשכת התכנון. מהבדיקה עלה:

1. בתקנון ובתשריט התכנית לא הוטמעו השינויים בהתאם להחלטת הועדה.
2. חלופה A מציעה רצועת שצ"פ ברוחב 18 מ' בה תעבור תעלת הניקוז. כמו כן, מוצעת רצועת שצ"פ ברוחב 1.5 מ' לכוון דרום.
3. חלופה B מציעה רצועת שצ"פ אחת בחלק הצפוני של המגרשים ברוחב 12 מ' בה תעבור תעלת הניקוז, רצועת שצ"פ בחלק הדרומי של המגרשים ברוחב של כ 6 מ' וכמו כן, רצועת שצ"פ דרומית ברוחב 1.5 מ'.
4. נספח הניקוז כפי שאושר ע"י רשות הניקוז מציע רצועת שצ"פ ברוחב 2 מ' ולא התקבלה התייחסות של רשות הניקוז לחלופות המוצעות כפי שנדרש בתאריך 29.11.09.

בדיון פנימי שנערך בוועדת המשנה להתנגדויות ביום 4.12.11 הוחלט כדלקמן:  
הועדה לאחר שבחנה את החלטותיה הקודמות ומאחר שמצאה כי המסמכים שנתקבלו בלשכת התכנון בתאריך 21.04.10 אינם כוללים את התיקונים עליהם החליטה הועדה בדיון קודם מיום 29.11.09, מחליטה כדלקמן:

1. חלופות התכנון יתוקנו בהתאם להחלטת הועדה מיום 29.11.09, בהתאם לכך, רצועת השצ"פ המסומנת בחלק הצפוני של המגרשים 28,29 תהיה ברוחב השצ"פ הקיים שנמצא מצד המזרחי של המגרשים.
2. יש להעביר לוועדה נספח ניקוז מתוקן עפ"י סעיף 1 לעיל ובהתאם לדרישות הועדה מתאריך 29.11.09. נספח הניקוז יועבר לוועדה לאחר קבלת אישור רשות ניקוז לתיקונים שבוצעו.
3. תיקון והגשת המסמכים כמצוין לעיל יבוצעו בתוך 60 ימים מיום קבלת החלטת הועדה הנוכחית. במידה ולא יוגשו מסמכים מעודכנים תוך פרק זמן זה, תתכנס הועדה לדיון חוזר על מנת לשקול את המשך ההליך בתכנית.
4. בהמשך לסעיף 3 בהחלטת הועדה מיום 29.11.09 הועברו המסמכים הדרושים לבדיקת לשכת התכנון. לאור הסרת ההתנגדות מתייתר הצורך במתן מענה למתנגד.

מסמכי התכנית המתוקנים התקבלו בלשכת התכנון בתאריך 03.06.12. נספח הניקוז המתוקן שאושר ע"י רשות הניקוז הועבר ללשכת התכנון ב-13.06.12.

תחום התכנית מצוי לפי תשריט תמ"א 35 באזור בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה. במסגרת סעיף 109 (א) לחוק התו"ב התבקשה הועדה להתייחס לסעיף 10.1.4 בהוראות התמ"א. לאחר פנייה לרשות הטבע והגנים התקבלה התייחסותם לכך שהתוכנית ממוקמת בתוך אזור לפיתוח ולכן אין להתנגדות מטעמים לתוכנית.

**מהלך הדיון הפנימי:**

לשכת התכנון הציגה בפני הועדה את השתלשלות העניינים בתכנית, ואת המסמכים שהתקבלו לאחרונה:

תשריט התכנית תוקן כך שרצועת השצ"פ המסומנת בחלקו הצפוני של המגרשים 28,29 הינה ברוחב 18 מ' שהוא רחב מרוחב השצ"פ הקיים שנמצא מצד המזרחי של המגרשים. בחלק המערבי של מגרש 29 סומן שצ"פ ברוחב 1.5 מ'. בכדי לאפשר את תכנון השצ"פ הופחת מספר יחידות הדיוור ב-2 יח"ד. חברי הועדה הביעו את הסכמתם לשינויים שנערכו בתכנית בעקבות החלטת ועדת התנגדויות מתאריך 4.12.11.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

**החלטה:**

לאור האמור לעיל ולאחר שבחנה את תיקון מסמכי התכנית עפ"י החלטותיה הקודמות, מחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. מספר יח"ד יצומצם ל-10 יח"ד.
2. השצ"פ הצפוני, הגובל במגרשים 28 ו-29 יורחב לרצועה ברוחב 18 מ'.
3. רצועת השצ"פ המערבי, הגובל במגרש 29, תהיה ברוחב 1.5 מ'.
4. תחום התכנית מצוי לפי תמ"א 34/ב/4 באזור רגישות א. התכנית מציעה הפניית מי הנגר אל מחוץ לשטח המגרשים, תוך הקפדה על בניה משמרת נגר. לפי סעיף 23 בהוראות התמ"א, נדרש להותיר 15% משטח המגרשים המיועדים למגורים פנויים לצורך חלחול מי הנגר והעשרת מי התהום.
5. התכנית אינה תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
6. הערות לשכת התכנון למסמכי התכנית המתוקנים.

**תשובות מפורטות להתנגדויות:**

**להתנגדות מר יונתן שוהמי: בעל משק 55 הגובל בתחום התכנית –**

1. **לטענה כי אין פיתרון ניקוז בתכנית - לקבל את הטענה -** ראה תשובה לעיל.
2. **לטענה כי יש להמשיך את השצ"פ ותעלת הניקוז - לקבל את הטענה -** ראה תשובה לעיל.
3. **לטענה כי קירבת המגורים לשטחים החקלאיים עלולה להוות הפרעה בגלל הצורך בשימוש בחומרי ריסוס - לדחות את הטענה -** לאורך חלקת המתנגד 13 מגרשי מגורים שאושרו בתכנית עח/מ/162 בשנת 1994. כך שקירבת מגרשי המגורים הקיימים מגבילים את האפשרות לשימוש בריסוס. תוספת המגרשים בתכנית המוצעת אינם משנים באופן מהותי את המצב.
4. **מבקש מהועדה לחייב את הישוב לידע בכתב כל דייר ודייר בהשלכות שעלולות להיגרם להם בזמן ביצוע עיבוד חקלאי מכל סוג שהוא כולל ריסוס נגד מזיקים באמצעות חומרים המכילים זרחנים אורגניים - לדחות את הטענה -** המבוקש אינו ממין הסמכויות הנתונות לוועדה המחוזית ומופעלות על ידה במסגרת אישור תכניות.
5. **לטענה כי המושב לא פרסם את התכנית כראוי וכי לא תלה שלטים בסמוך למקום המיועד לקיום התכנית - לדחות את הטענה -** בהתאם לכתב הצהרה והתחייבות בדבר פרסום הפקדת תכנית על גבי שלט, השלט הוצב בתאריך 26.05.09 בחזית המגרשים. בנוסף נתלתה מודעה במזכירות גן יאשיה וההודעה פורסמה בעיתונים הצופה, מעריב וזמן נתניה. נשלחו הודעות לבעלים ולמחזיקים במגרשים הגובלים בתחום התכנית ובכללם למתנגד.
6. **לטענה כי התכנית החלופית לא הוצגה בפני תושבי הישוב ולא פורסמה כנדרש וכחוק - לדחות את הטענה -** התכנית תוקנה בעקבות החלטת הועדה שקיבלה את ההתנגדויות בנושא הניקוז. אין בתיקון התכנית בכדי לפגוע באדם שאף הוא רשאי להגיש התנגדות לתכנית אלא רק להיטיב עם המתנגדים.
7. **לטענה כי הועדה המקומית עמק חפר אינה פועלת לפינוי השטחים הציבוריים לאורך תעלת הניקוז והתושבים שפלשו אליהם ובכך אינם מאפשרים תחזוקה ראויה של התעלה - לדחות את הטענה -** יחד עם זאת הועדה פונה אל הועדה המקומית לפעול להסדרת המצב, במידה וקיימת פלישה אל השטחים הציבוריים.

מדינת ישראל  
משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז  
ועדת משנה להתנגדויות  
פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12

להתנגדות מר אורן מאירי:

לטענה כי יש להמשיך את תעלת הניקוז ואת השטח הציבורי הפתוח עד סוף מגרש 77'א' על מנת להקטין את הנזקים - לקבל את הטענה - ראה תשובה לעיל.

להתנגדות אלעד מאיר:

לאור הסרת ההתנגדות מתייתר הצורך במתן מענה למתנגד.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

**השתתפו חברי הועדה:**

גב' דניאלה פוסק, - מתכנתת המחוז  
מר גיא קפלן, - מ"מ יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות  
גב' רימה גנזל, נציגת שר הבריאות - (חברה)  
ד"ר ענת בר כהן, נציגת שר להגנת הסביבה - (חברה)  
מר בני חיים, נציג שר הבינוי והשיכון

גב' רות ברבי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות  
עו"ד גילת אייל, יועצת משפטית לועדה המחוזית  
גב' עדנה בלומברג, לשכת התכנון

**נעדרו:**

נציג הרשויות המקומיות  
נציגת שר המשפטים

**תכנית מס': מח/ 213**  
**(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 15.7.12)**

**א. רקע:**

מטרתה של התכנית היא הרחבת אזור התעשייה הצפוני לעיר לוד. התכנית כפי שהופקדה חלה בשטח של כ- 1600 דונם מייעדת שטחים לתעסוקה, בניני ציבור, תחנת רכבת, מסילת רכבת, בית עלמין, שטח ציבורי פתוח, אזור נחל וסביבותיו, אזור לפני מטרדים מהמושבים, תחנת מעבר פסולת, רצועה נופית, מתקן תחנת משנה ודרכים. בנוסף מסדירה התכנית מחלף חדש בדרך מס' 40 לחיבור עם המשכו של רח' המחקר, וכן מסדירה הפרדות מפלסיות במפגש מסילה ודרך בתחומי התכנית. בחלק משטח התכנית קובעת התכנית זכויות והוראות בניה, העמדת בניינים, מספר קומות ועיצוב אדריכלי עקרוני, וכן קובעת שלבי פיתוח וביצוע לתכנית, קובעת איזור לאיחוד וחלוקה וטבלאות איחוד וחלוקה בתחום חלק מהתכנית. וביתרת השטח קיימת קביעת יעודים אך לא ניתן להוציא מכח תכנית זו היתרים. לשם כך נדרשת תכנית מפורטת.

**ב. השתלשלות העניינים בתכנית:**

1. בתאריך 18.09.02 החליטה הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים.
2. בתאריך 14.01.04 החליטה הוועדה המחוזית על העברת התכנית למועצה הארצית עם המלצה לאשרה בהתאם לסמכותה לפי סעיף 4.3.2 (2) להוראות תמ"מ/ 3 / 21 וכן לבקש הקלה בהתאם להוראות תמ"מ א 31 משטח ביעוד נוף כפרי פתוח לשטח ביעוד אזור תעשייה.
3. בדיונים שהתקיימו בוולנט"ע ב- 17.08.04, ובמועצה הארצית ביום ה- 12.10.04 התקבלו ההחלטות הבאות:
  - א. אישור ההסכמה לתכנית מח/ 213 בהתאם להוראות תמ"מ/ 3 / 21 וזאת בהתניות ובשלביות לנושא פתרונות התחבורה ופיתוח צמוד דופן.
  - ב. לעניין שכונת הס"ח ושטחי הציבור עבודה, המועצה רושמת לפנייה את הודעת לשכת התכנון וממ"י כי בכוונתם לקדם את תכנון והסדרת השטח במשותף עם עיריית לוד.
  - ג. המועצה הארצית מברכת על ההסכם המשותף לעיריית לוד ולמועצה האזורית עמק לוד המהווה תנאי להפקדת התכנית.
  - ד. המלצה לשר הפנים על תיקון מרחב התכנון כך ששטח אזור התעסוקה במרחב התכנון לודים (עמק לוד) יועבר למרחב התכנון לוד כך שתיווצר התאמה בין מרחב התכנון לתחום השיפוט.



## מדינת ישראל

### משרד הפנים

#### הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

#### ועדת משנה להתנגדויות

### פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12

4. בתאריך 28.3.2005 שבה ודנה מליאת הוועדה המחוזית בתכנית. לאור החלטת המועצה הארצית, והשינויים שחלו בתכנית החליטה הוועדה לאשר את התכנית להפקדה בתנאים.
5. בתאריך 18.09.06 קיימה הוועדה דיון נוסף בתכנית בו החליטה על מספר שינויים בתכנית ובכללם שינויים לעניין נספח השלבויות לתכנית. הוועדה חזרה על החלטתה להפקדת התכנית בתנאים.
6. לנוכח עיכובים שחלו בהפקדתה של התכנית, בעיקר לעניין הבחינות השמאיות המורכבות שנדרשו טרם הפקדתה, דנה וועדת משנה ב' בתכנית בתאריך 18.02.09 והחליטה על אורכה של 180 יום בה נדרש מיזם התכנית להשלים את התנאים להפקדת התכנית.
7. דבר הפקדתה של התכנית פורסם בעיתונות בתאריך 29.8.2009.
8. בתאריך 08.11.09, לאחר פנייה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה עמק לוד, החליטה וועדת המשנה להתנגדויות על העברת עותק ממסמכי התכנית המופקדים לידי הוועדה המקומית ועל מתן 30 יום נוספים לקבלת התנגדויות במידה ויהיו.
9. בתאריך 15.11.09 התכנית נקבעה כטעונת אישור השר לפי סעיף 109 לחוק - על פי הערות מינהל התכנון נדרשת הוועדה לדון ולהחליט בנושאים הבאים: התאמה להוראות תמ"א 19 בנוגע להרחבת בית עלמין קיים ואישור של משרד הדתות, תמ"א 37/ב - בנושא קו גז, תמ"א 4/2 בנושא מגבלות גובה ואזור סיכון ציפורים ב', בנושא תמ"א 34/ב/4 והתאמת הוראות התכנית בנושא אזורי רגישות א', ב' ואזור רגיש להחדרת מי נגר עילי, בנושא תמ"א 34/ - ביוב והוראות התכנית בנושא, בנושא תמ"א 34/ב/3 ניקוז והטמעת הוראות התמ"א בתכנית, כמו כן דרישה לשלב בהוראות התכנית התייחסות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, ודרישה להוספת הוראה בנושא זכויות בנייה שקיים למבנים קיימים שלא בהתאם לת"י 413, והתניית מתן היתר הבנייה בחיזוק המבנה כולו ביחס עם התוספת, בפני רעידות אדמה. כמו כן דרישה להטמעת החלטת הולנת"ע מיום 12.10.04 בתכנית, ודרישה לתיאום מול משרד הבריאות בנושא רדיוסי המגן ותיקונים טכניים נוספים.
10. בתאריך 06.06.10, קיימה וועדת המשנה להתנגדויות דיון פומבי לעניין ההתנגדויות שהתקבלו (15 התנגדויות עיקריות). לאחר שמיעת ההתנגדויות קיבלה הוועדה החלטת ביניים ובה אפשרה לבקשת יזם התכנית וראש העיר הממונה של לוד לקיים הליך של שיחות עם המתנגדים, מתוך כוונה להגיע להסכמות. עוד ציינה הוועדה כי בגמר ההליך תשלם את הבדיקות התחבורתיות והשמאיות הנדרשות.
11. לאחר שחלף המועד בו ניתנה הזדמנות ליזם התכנית והמתנגדים להגיע להסכמות, הגיע מכתב עבור הוועדה מטעם המתנגדים, קרגל בע"מ ואילות השקעות (רמת ורד) בע"מ מקבוצת אמות השקעות בע"מ, בו נטען כי לא התקיים דיון עם יזם התכנית, ולפיכך לא הושגו הסכמות חדשות בסוגיות שעמדו בפני הוועדה.
12. לאחר שהתקיים הדיון בוועדה, הגיע לידיעת הוועדה מכתב נוסף, מחב' סיבוס - רימון תעשיות מבנים ופתוח בע"מ, המעיד על כך כי הושגו הסכמות מסוימות בינה ליזם תכנית מח/ 213, מנהל מקרקעי ישראל. הסכמות נותנות מענה חלקי בלבד לכלל הסוגיות התחבורתיות והשמאיות עליהן נדרשת הוועדה לקבל את החלטתה.
13. בתאריך 17.10.10 הועדה שבה ודנה בתכנית במסגרת דיון פנימי וביקשה חוו"ד יועצת התנועה של הוועדה להיבטי התחבורה שעלו בהתנגדויות השונות.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

**ג. מהלך הדיון הפנימי :**

הוצג ע"י לשכת התכנון כי התכנית, בחלק בו היא מאפשרת מתן היתרים מכוחה בלא צורך בתכניות נוספות, מעוררת סוגיות של ממש בכל הקשור לנושא האיחוד והחלוקה. הדבר נובע הן מעצם הגדרת השטח באיחוד וחלוקה והן מהעובדה שהוכנסו שטחים חקלאיים ושטחים ביעוד תעשייה למתחם אחד לאיחוד וחלוקה. המשמעות הנגזרת מכך הינה שהשטחים ביעוד תעשייה שואבים את הזכויות מהשטחים החקלאיים ובכך נוצר עיוות שאינו סביר ואינו עומד בדרישות הדין והתקינה השמאית. מאז הדיון הראשון בוועדת ההתנגדויות ביום 6.6.10 ועד עתה נעשו ע"י לשכת התכנון מאמצים למצוא פתרון לסוגיית האיחוד והחלוקה הכלולה בתכנית.

בנוסף הציגה לשכת התכנון לוועדה את ההיבט של שלבי הביצוע בתכנית. בשל העובדה שמערך הדרכים הקיים והמתוכנן בתכנית זו אינו יכול לשאת את עומסי התנועה הצפויים מכל שטח התכנית נקבע בתכנית אזור שלגביו ניתן לתת היתר מכוחה של תכנית זו ואזור המחייב הכנת תכניות מפורטות נוספות בסמכות הועדה המחוזית כתנאי למתן היתרי בניה בו.

(ביחס לאזור בתכנית לגביו ניתן להוציא היתרי בניה המגרשים הממוספרים) התכנית קובעת את השלבים והמטלות התחבורתיות הנדרשות לצורך ניצול מלוא הזכויות בחלק המפורט (300,000 מ"ר). שלבי ביצוע אלו מתייחסים מחד להיקפי הבניה ביחס לפיתוח המטלות התחבורתיות ומאידך לחלוקת זכויות אלו בין מגרשי התכנית.

הועדה סבורה שחשוב מאד לקדם את התכנית על כל חלקיה. עם זאת, לנוכח העובדה שקידומו של השלב המפורט יחייב ככל הנראה שינויים בתכנית שיארכו זמן מחד ומאידך לנוכח החשיבות הלאומית בקידום התכנית לטובת קידומה של העיר לוד שהוגדר כיעד ע"י ממשלת ישראל, סבורה הועדה שראוי לאפשר ולשחרר את החלק בתכנית שניתן לקדמו לאישור ולכן יש מקום לפצל את התכנית לשתיים כך שכל חלק יתקדם ללא תלות בחלק האחר.

הועדה שקלה שתי אפשרויות לפיצול -

1. השטח הכלול באיחוד וחלוקה – תכנית אחת, וכל השטחים שאינם איחוד וחלוקה בתכנית שניה.

2. כל השטח המפורט (בין שכלול באיחוד וחלוקה ובין שמחוץ לאיחוד וחלוקה) יהיה בתכנית אחת, וכל השטח המתארי יהיה בתכנית שניה.

**החלטה:**

1. לנוכח המפורט לעיל ביחס לקשיים שמעורר נושא האיחוד והחלוקה ולנוכח המורכבות הקיימת בתכנית בחלקה המפורט ביחס לשלבי הביצוע הנגזרים מהמטלות התחבורתיות וחלוקת הזכויות בשלבי הביצוע השונים בין המגרשים סבורה הועדה שמן הראוי לפצל את התכנית כך שכל השטח המפורט יהיה בתכנית אחת, להלן תקרא התכנית המפורטת. תכנית זו תכלול את הפתרונות התחבורתיים הכלולים בתכנית המופקדת. יצוין כי ההתנגדויות כפי שהתקבלו ביחס לשלבי הביצוע התחבורתיים ידונו בעת הדיון בוועדת ההתנגדויות כשתדון בחלק זה של התכנית.

כל השטח המתארי, כולל כביש מס' 10, כביש מס' 30, מגרש תחנת הרכבת ומגרש התחמ"ש יכללו בתכנית שניה, להלן תקרא התכנית המתארי. ובהוראות תכנית זו יקבע כי לעת הגשת תכניות מפורטות על שטחה של התכנית המתארי יינתנו בגדרם פתרונות תחבורתיים נוספים שיתבססו על בדיקה תחבורתית הכוללת בה"ת מערכתי לכל אזור התעשייה בתאום עם משרד התחבורה ובאישור לשכת התכנון. שתי התכניות יכללו נספחי תשתיות (מים, ביוב וניקוז) ויכללו ברקע את המשך המערכת בתחום התכנית המשלימה. נספחי התשתיות יעודכנו כך שיינתן פתרון ביניים ככל שיידרש עד לאישור התכנית המשלימה.

מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להחלטה בתאום עם לשכת התכנון.

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12

2. לעניין נושא דרך מס' 10 כביש עוקף לוד – כביש עוקף תפקידו להעביר תנועה ממקום אחד למקום אחר שלא דרך מרכזי אוכלוסייה ובכך למנוע תנועה עוברת. הכביש העוקף המדובר בתכנית, אמור להתחיל בכניסה לרמלה ולעקוף את העיר רמלה, את העיר לוד ולהגיע לכביש 40. אלא שהאפשרות לחבר כביש זה בעתיד אל כביש מס' 40, בשלב זה אינה פתורה. יחד עם זאת בשל החשיבות לחיבור דרך מס' 200 לדרך מס' 40 סבורה הועדה שיש לשמור על רצועת הדרך הכלולה בתכנית. בהתאם להחלטתה זו תכריע להלן הועדה רק בהתנגדויות שהכרעה בהן נדרשת לצורך מתן תוקף לחלק המתארי של התכנית, ובאחת מישיבותיה הקרובות תדון הועדה ביתר ההתנגדויות הנוגעות לחלק המפורט בתכנית.

מענה מפורט להתנגדויות :

1. התנגדות חברת קו צינור אילת אשקלון - בנושא הצורך להטמיע במסמכי התכנית את קווי הדלק והמגבלות הקיימות ברצועת הדלק; - ידון בעת הדיון בתכנית המפורטת.

2. עו"ד ישראל אהרוני בשם מר אבו לבן נאיף ואחרים - גוש 3986 חלקה 13- הקרקע שבבעלות המתנגד התקבלה כפיצוי על מקרקעין שהיו בבעלותו בתחום מושב זכריה. בחלק מהשטח שבבעלותו בנוי מרכז מסחרי בן 3 קומות בשטח 450 מ"ר וכן בניין בן 5 קומות בשטח 900 מ"ר. בשטח זה התכנית מציעה התווית דרך והתכנית מסמנת את המבנים להריסה. מבקשים שינתן כתב שיפוי לועדה המקומית כדי שתוכל לעמוד בתביעות הפיצויים שיגישו. מציעים הסטת תוואי הדרך דרומה בתחום חלקה 17 גוש 3986 המצוי גם הוא בבעלותם. לחילופין מבקשים שהתכנית תכשיר את השימוש בקרקע למגורים ולתעסוקה - ידון בעת הדיון בתכנית המפורטת.

3. עו"ד איתי ניר ב"כ זוהר עוזר וחב' ת.מ.ר עוזר בע"מ – בעלי זכות החזקה/ השכרה במקרקעין בהם שני מבני תעשייה ברח' משה הס 5-7 באזור התעשייה המערבי בלוד, גוש 3959 ח"ח 119, הגובל מדרום בתכנית הנדונה – טוענים כנגד פיתוח אזור חדש בזמן שבאזור התעשייה הקיים לא מוצו הזכויות, פיתוח התשתיות ירוד, לא נסללו כל הכבישים בתכנית התקפה לאזור התעשייה הקיים, אין התמודדות עם פולשים ובניה לא חוקית דבר המקשה על פעילות סדירה ובטוחה, טוענים כי בתחום העיר לוד שטח בהיקף מספק לתעשייה ומסחר שלא פותח עד עתה (מע"ר 2,3,4,5,6).

לחילופין מבקשים להגדיל את הקו הכחול של התכנית כך שתכלול את אזור התעשייה המערבי והוספת הוראות שיאפשרו הסדרת אזור המערבי כדוגמת – התניית מתן התרי בניה בתחום מח/ 213 בפינוי פולשים בתחום תכנית לד/ 2 / 6 / א, השלמת תשתיות עירוניות לרבות תכנון וסלילת כבישים שיאפשרו חיבור למערכת דרכים ראשית שלא דרך אזורי מגורים, והגדלת אחוזי הבניה והשוואתם למתוכנן במח/ 213.

לחילופין מבקשים להתנות אישור מח/ 213 בהשלמת תשתית הכבישים לפי לד/ 2 / 6 / א וחיבורה למערכת הדרכים במח/ 213, רח' סוקולוב, ורח' הלן קלר, כדי לשפר נגישות לאזור המערבי- לדחות את ההתנגדות- הועדה רואה חשיבות בקידומה של תכנית זו וביצירת המסגרת התכנונית המתאימה לאזור תעסוקה נוסף לעיר לוד. הועדה אינה סבורה שיש לקשור בין אזור התעסוקה המתוכנן לבין אזורי בו פועל המתנגד. ככל שתקודם יוזמה לתכנית לאזורי הקיים הועדה תדון בתכנית כזו לגופה אך אין הצדקה לעכב את התכנית הנוכחית שהינה ממילא מורכבת.

4. התנגדות עו"ד גבריאל תבור ב"כ עבדאללה קבועה – בבעלותו חברה לה מקרקעין בגוש 3986 חלקה 18, בטבלאות האיזון הוקצו לו זכויות בתחום מגרש 1017 בהתעלם מהמצב הפיסי בשטח ומהשקעות שבוצעו בשטח. הקצאה גורמת למתנגד נזק בדרך של הורדת ערך. מבקש הקצאה החופפת למיקום המקרקעין הקיימים במגרש 1010 במלואו בתכנית המוצעת גם אם הדבר יחייב אותם בתשלומי איזון כך שיתאפשר להם לשמור על המצב הפיסי הקיים בשטח - ידון בעת הדיון בתכנית המפורטת.

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12

5. התנגדות עו"ד גבריאל תבור ב"כ עבדאללה קבועה – בבעלותו חברה לה מקרקעין בגוש 3991 חלקה 35, התכנית מציעה תוואי כביש העובר בחלקת המתנגד ומחייב הריסת מבנה קיים הבנוי בהתאם היתר בניה שניתן כדין.

הוצעו חלופות ע"י המתנגד וע"י המתנגד איברהים פרג' מחלקה 34 לפיה הכביש יוסט במס' מ' כך שפגיעת הכביש תהיה מינמלית ומידתית - ידון בעת הדיון בתכנית המפורטת.

6. התנגדות עו"ד אבשלום אשואל ב"כ מוריס ורבה שקוי – בעלי משק מס' 20 במושב זיתן חלקה 41 בגוש 6834. מתנגדים לכביש מס' 30 העובר בצמוד לנחלתם והמשכו בכבישים פנימיים של המושבים אחיעזר ויגל. כביש זה ישמש ככניסה ויציאה לאזור התעשייה בצמוד לנחלה וימשוך תנועה רבה בזמן שלאז"ת מתוכננות מס' כניסות ויציאות נוספות. התכנית והכביש יפגעו במקרקעין שבבעלותם ובאיכות חייהם - לדחות את הטענה - הצורך בכביש הוא למען הוצאת כל התנועה העוברת, במיוחד המשאיות העוברות בתוך המושב, אל מחוץ לתחום המגורים, ובכך לשפר את איכות חייהם של רוב תושבי המקום הן מבחינת רעש והן מבחינת זיהום אויר וכן מבחינה בטיחותית

לטענה כי החלטת ההפקדה ללא תסקיר השפעה על הסביבה הכולל חוות דעת אקוסטית וחוות דעת תחבורתית נעשתה שלא כדין ולכן ההחלטה בטלה – לקבל את הטענה בחלקה – הועדה לאחר ששמעה את עמדת נציגת המשרד להגה"ס סבורה שכיוון ומדובר בבעיה נקודתית אין צורך בתסקיר אלא יש לתת פתרון ספציפי ונקודתי למגרש הנפגע. לפיכך להוראות התכנית יתווסף סעיף לפיו לעת מתן היתר בניה/ הרשאה לביצוע דרך מס 30 תעשה בדיקה אקוסטית ביחס למבני המגורים הגובלים בדרך. ככל שידרש מיגון אקוסטי, הקיר או הסוללה האקוסטית יבוצעו ובמסגרת ההיתר/ הרשאה לביצוע הדרך ובתחום הדרך.

לטענה כנגד אפליה בכך שלשכונת מגורים הנמצאת במרחק 120 מ' ממחלף כביש 40 נערכה בדיקה אקוסטית ולכביש העובר בגבול הנחלה לא נערכה בדיקה אקוסטית - לדחות את הטענה – הועדה לא סברה שבמקרה הנדון נדרש תסקיר בעת הכנת התכנית, יחד עם זאת יובהר כי רוחב הדרך כפי שמופיע בתכנית נותן מענה גם עבור פתרונות אקוסטיים אם יידרשו בשלב הביצוע וכאמור הועדה הורתה על בדיקה לעניין זה בשלב ההיתר.

לטענה כי בפרסום ההפקדה פגמים מהותיים המחייבים ביטול ההפקדה מהסיבות הבאות- התכנית מהווה שינוי לתכנית משמ/ 34/ גז, אך הגושים והחלקות שפורטו בהודעת ההפקדה אינם תואמים לגושים והחלקות המופיעים בתכנית משמ/ 34/ גז דבר הגורם להטעייה – לדחות את הטענה - הפרסום נעשה כדין וע"פ גושים וחלקות עדכניים.

לטענה כי סעיף 92 לחוק התו"ב קובע כי הפרסום יכלול את עיקרי הוראות התכנית המופקדת בעוד שבפועל בהודעה נכללו מטרות התכנית. מהפרסום לכן לא ניתן להבין כי מדובר בהגדלת אחוזי בניה עיקריים, וכי מדובר בשינוי יעוד משטח חקלאי לאז"ת הכולל בתוכו מגרשים לסילוק פסולת – לדחות את הטענה - סעיף מטרות התכנית משקף את עיקר מהותה ומטרותיה ולא נפל פגם בפרסום מטרות אלה.

לטענה כי קו הבניין שנקבע מכביש 30 הינו 30 מ' רוחב הנחלה 40 מ' מה שלא מותר שטח לבניה- לקבל את הטענה - קו הבניין יצומצם ויהיה בהתאם לבית המגורים הקיים.

לטענה כנגד כך שלחלק מהמגרשים לא נקבעו זכויות בניה לכן לא ניתן לדעת מה היקפי הבניה המתוכננים שאמורים להוות בסיס לבדיקה סביבתית ותחבורתית בכך נפל פגם מהותי בתכנית - לדחות את הטענה - התכנית אושרה למימוש בשלבים התכנית. מאפשרת ביצוע שלב א' ע"פ נספחי התכנית. עבור שלב א' נקבעו זכויות וכן נערכה בדיקה תחבורתית שקבעה שלבי ביצוע תחבורתיים לתכנית. שלב ב' כולל מגרשים (לא ממוספרים) ללא הקצאת שטחי בניה שכן שלב זה הינו מתארי בלבד כתנאי למימושו נדרשת תכנית נוספת בסמכות הועדה המחוזית. במסגרת תכנית נוספת יקבעו הן זכויות בניה והן תנאים תחבורתיים מתאימים והיא תופקד לעיון הציבור ולהתנגדויות על פי הדין. יודגש כי החלטה זו מפצלת את התכנית כך ששלב א' יתקדם כתכנית מפורטת ושלב ב' כתכנית נפרדת מתאריית.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

לטענה כי במצב הקיים קיימת תעלת ניקוז בצמוד לנחלה המטופלת ע"י רשות הניקוז. התכנית מתווה כביש ע"ג תעלת הניקוז ללא פתרון חלופי לתעלת הניקוז – לקבל את הטענה בחלקה – נספח הניקוז לתכנית יציג פתרון לתעלת הניקוז.

לטענה שהתכנית מפקיעה חלק מחלקה ב' של הנחלה עליה קיים מטע זיתים, ותמנע נגישות לחלקה- לקבל את הטענה בחלקה - אומנם בפני הועדה לא הוצג מיקום חלקה ב' אך ככל שקיימת הפקעה היא תבוצע כמתחייב בחוק. לעניין הנגישות למטע הזיתיים - כביש 30 המתוכנן הינו כביש המאפשר ירידה לאורכו לדרכים חקלאיות. בשלב התכנון המפורט לביצוע הכביש תתואם הגישה למטע הזיתים תקבע הוראה מתאימה בהוראות התכנית בתאום עם לשכת התכנון.

לטענה כי התכנית אינה קובעת מחד הסדר שיפוי, ומאיזך לא הובהר כי הועדה המקומית תוכל לשאת בנטל הפיצויים. דבר שיוביל בבוא הים לדחיית תביעות הפיצויים שיוגשו לועדה המקומית ויוביל לעינוי הדין בשל התמשכות הליכי התביעה – לדחות את הטענה - קיומו או העדרו של כתב שיפוי לא משליך על יכולת המתנגד להגיש תביעה ע"פ סעיף 197 לחוק התו"ב, ובפני הועדה לא הובאו ראיות לכך שיש צורך בדרישה לכתב שיפוי.

7. **התנגדות מר פרג' איברהים** בעלים במשותף בחלקה 34 גוש 3991 - בין המתנגד לשותפיו הסכם חלוקה לא רשום. בחלקו של המתנגד מבנה מלפני 1948, המתנגד שיפץ את הבניין ועושה בו שימוש. התכנית מפקיעה שטח עבור דרך וכתוצאה מכך המתנגד יאבד את הבניין, מהמגרש שיקבלו לא יוכלו להפיק תועלת דומה לזו הקיימת כיום - טוען כי ניתן לתכנן אחרת באופן שהנטל יתחלק באופן שיווינוי יותר. **ידון בעת הדין בתכנית המפורטת.**

8. **ע"י קרגל וישראלום נכסים בע"מ** אי הכללת מקרקעי החברה המיועדים להרחבת כביש R6- 900 בתחום האיחוד וחלוקה לאור כך שר' המחקר עברו הופקע שטח מהמקרקעין שבעלות החברה הינו עורק התחבורה החשוב ביותר לפיתוח אז"ת המבוקש ותכנית זו שלבית יש בה בעיות קשות של ירידת ערך בשלב הביניים -

לטענה בדבר אפליה בהתייחסות התכנית למקרקעין חברת קרגל ביחס למקרקעין במתחם סיבוס רימון בעניין אי הכללה/ הכללה במתחם לאיחוד וחלוקה –

פגמים בטבלת האיזון וההקצאה- הערכים שניתנו לחלקות ביעוד תעשיה במצב נכנס נמוכים, הצעת השמאי מטעם המתנגד למגרש חליפי לשטח המופקע, טענה לפטור תשלום היטלי פיתוח בגין מגרש התמורה, ראוי היה שטבלאות האיזון לא יערכו ע"י שמאי מטעם היזם -

היבטי תחבורה – חוסר סבירות בקביעת תוואי הדרך על המקרקעין של המתנגד כאשר ניתן להתוות את הכביש מעט דרומה על גבי שטחים ביעוד חקלאי אותם התכנית משנה ליעוד תעשיה -

לטענה כנגד העדר בסיס כלכלי לשיפוי בגין הנזקים הכבדים שיגרמו בשל גריעת השטח ושינוי הזכויות שקבועות באחוזים, פגיעה בתשתיות קריטיות למפעל בשטח להפקעה ובכללן מאגר ומערכת מים, מקלט, חניות, משרדים, תשתיות תת קרקעיות, אחסנה –

לטענה ביחס לסעיף 29.ב.2.ה המחייב כשלב ביצוע 2א ביצוע מפגש מסילה דו מפלסי ברח' פסח לב, לאור כך שהכניסה למתחם קרגל מתבצעת דרך חלקה 91 בגוש 3992 הסמוכה מאד למקום המפגש ולאור כך שתכנית לד/ 178 (תכנית להסדרת מעבר דו מפלסי רכבת וכביש רח' פסח לב) נדחתה ע"י הועדה המקומית. וכן טענה שמסמכי התכנית לא מפרטים את הפתרון התנועתי להפרדה זו אבל אפשרית -

לטענה כנגד דלות המידע הקיים במסמכי התכנית ביחס להפרדה המפלסית הדרומית –

חוסר תאום בין הוראות התכנית לנספח התנועה לעניין סעיף 29.ב.1.א המתניח להסדרת צומת T בעוד שבנספח מוצג צומת עם ארבע זרועות-

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

ולעניין סעיף 29.ב.1.ב המנחה להרחבת רח' המחקר ל 3 נתיבים לכל כיוון בעוד שנספח התנועה מסומן רח' בעל 2 נתיבים לכל כיוון -

לטענה כנגד כך שלא מתוכננות כניסות למתחם קרגל מדרום –

מכיוון שהנגישות הקיימת מצפון תהיה בלתי אפשרית לאחר מימוש סלילת הכבישים ביטול כבישים וחוסר יכולת תכנונית לפתור את המעבר הדו מפלסי של רחוב פסח לב מבלי להגיש תב"ע חדשה לנושא זה, מן הראוי לספק למגרש זה נגישות חלופית.

לטענה כנגד כך שלא מתוכננות כניסות למתחם קרגל ממערב –

שינויים מרחיקי לכת של הסדרי התנועה כפי שהתכנית כוללת מחייבים בדיקות תחבורתיות כולל ספירות תנועה לאז"ת הכללותו.

התכנית לא מתייחסת לצורכי ההתפתחות של קרגל על משיכות התנועה שיוצרת, אופי הרכבים המגיעים – משאיות ארוכות וגבוהות

התכנית כוללת שינויים בהסדרי תנועה מחוץ לקו הכחול כדוגמת ההסדרים הקבועים ברח' פסח לב, סבורים ששינוי זה מחייב תכנית לאור ההשפעה על כניסות המפעל ותפקודו ולכן לא ניתן להסתפק בהסדרי תנועה בלבד. סבורים שעשויה למעשה להידרש הפקעה נוספת משטחם.

בנספח התנועה, תנוחה לא מופיעים מספרי חתכים –

היבטים תכנון – אז"ת הותיק נותר ברובו מחוץ לקו הכחול של התכנית כולל מרבית שטחי חברת קרגל והיעודים בהם נותרים ללא שינוי ונחותים ביחס לשימושים בתכנית הנדונה מבקשים שישקלו השימושים באז"ת הותיק- **כל הטענות ידונו בעת הדיון בתכנית המפורטת.**

9. ע"י חב' סיבוס-רימון תעשיות מבנים ופתוח בע"מ בנושא הוראות התכנית בדבר איחוד וחלוקה והוראות תכנוניות והנדסיות ;

טוענים שאין לכלול את מקרקעי החברה בתחום איחוד וחלוקה לצורך התווית דרך מס' 90 , מענה ראוי יותר הוא בדרך של הקצאת מגרשי השלמה לחברה בשטח שנלקח עבור הדרך – משמע בהיקף של 3.5 דונם בתחום מגרשים 1008,1009 או 1010.

מבקשים המרת הגדלת זכויות הבניה בהקצאת מגרשים – התכנית מגדילה את זכויות הבניה מ 120% ל 145% עיקרי בתכנית מקסימלית של 50% בגובה של 26 מ' בסביבה הכלכלית בה מצויים המקרקעין זכויות אלו אינן ברות מימוש. מבקשים ששטחי הבניה יישארו כפי שהם היום בכפוף לשינויים הבאים – יוקצו לחברה מגרשים נוספים המשקפים את תוספת הזכויות, היקף הזכויות יהיה ע"פ הקיים היום – 120% בתכנית מקסימלית של 80% ובגובה של 38 מ'.

ככל שלא תתקבל הטענה לעניין הוצאת מקרקעי החברה מתחום איחוד וחלוקה טוענים כי לוחות האיזון וההקצאה שגויים ופגומים.

דרכי גישה למגרש 1006 ע"פ התכנית המוצעת- למרות גודלו של המגרש והיותו מוקף ב - 4 דרכים ניתנה למגרש כניסה אחת מכביש מס' 60 , היעדר כניסות ויציאות נוספות יפגע ביכולת התפעול והניצול של המגרש. מבקשים כניסות נוספות.

ע"פ נספח הביוב בתחום מגרש 1006 סומן קו ביוב גרביטציוני. מבקשים שקו הביוב יעבור לאורך הדרכים הגובלות ולא בתחום המגרש.

שלביות ביצוע – מבקשים כי יובהר כי כל הבניה במגרשים 1006, 1030 בהיקף הזכויות המאושר היום תותר מיידית ולא תידחה לשלבים מאוחרים יותר. קיימת אי בהירות בעניין , למשל בהערה 5 לטבלה מס' 21, וכן סעיף 29.ב בתכנית המופקדת.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

בסעיף 5.א.29, ובסעיף 1.ב.13 בתכנית המופקדת מפורטות רשימת התכניות המאושרות היום. מהרשימה נשמטה תכנית לד/ 1012 החלה על המקרקעין - **ידון בעת הדיון בתכנית המפורטת.**

10. **מר דודי רוסו דר יעוץ ניהול ותכנון עירוני ב"כ אגודת מושב זיתן ואחיעזר –**
1. **בנושא תחנת הטרינספורמציה מבקשים להגביל את שטחה מ 10 דונם ל 5 דונם, והצמדתה ככל הניתן למסילה - לדחות את הטענה - למרות עמדת נציג חח"י לפיה יכולים להסתפק עבור תכנית זו ב 8 דונם סבורה הועדה שיש מקום להבטיח אפשרות להרחבת התחמ"ש בכדי שינתן בתחומו מענה גם להתפתחות עתידית של העיר. הועדה מחליטה להוסיף להוראות התכנית סעיף הקובע כי במגרש המיועד לתחמ"ש מיועד הן לצורכי אז"ת והן כעתודה לתחמ"ש נוסף בהתאם להתפתחות העיר. בשטח תותר הקמת תחמ"ש סגור. תנאי להיתר בניה בשטח התחמ"ש יהיה תכנית בינוי המציגה בינוי הכולל אפשרות לתחמ"ש נוסף או הרחבת התחמ"ש לתוספת צריכה עתידית. תכנית הבינוי תכלול שלבי ביצוע לאישור מהנדס העיר.**
  2. **לעניין הגישה לתחנת הטרינספורמציה – דרך הגישה מתוכננת ברוחב 17 מ', עוברת תחת כביש 200 המתוכנן. מבקשים ביטול הדרך והגשר העובדים המעטים המגיעים לתחנת תחנת טרינספורמציה יכולים להגיע בדרכים חקלאיות - לקבל את הטענה בחלקה – הועדה סבורה שיש להסדיר נגישות לתחמ"ש שלא בדרך של זיקת הנאה יחד עם זאת, מכיוון שמדובר בדרך שכל עניינה הוא נגישות למתקן אשר תדירות השימוש של כלי הרכב בה הוא נמוך מאד, רוחבה יצומצם ל 12 מ' בלבד ( חתך של 2.5 מ' מדרכות מכל צד ומיסעה ברוחב של 7 מ'). וכן אורכה של דרך זו יתקצר כאשר מעגל התנועה יתוכנן בקצה הדרומי של מגרש התחמ"ש ולא בקצה הצפוני.**
  3. **הגדרת מגרשים 2001, 2002 הממוקמים על ציר ראשי כמגרש לשימוש מסחרי בלבד ובזכויות מוגברות, ידון בעת הדיון בתכנית המפורטת.**
  4. **מנגנון קביעת שימושים וזכויות הבנייה, טוען כי המנגנון הקיים בתכנית עלול להפוך עיסקאות ללא ישימות בשל ערך מגרשים גבוה מהשימוש הנדרש בפועל. ידון בעת הדיון בתכנית המפורטת.**
  5. **מבקשים שבמתחמים המוקצים למושב הגדרת השימושים תהיה חד משמעית אחסנה ותעשייה בלבד למגרשים 2003 – 2005 ומסחר בלבד למגרשים 2001, 2002. ידון בעת הדיון בתכנית המפורטת.**
  6. **תכנון אופטימלי של מערך המגרשים, ע"י הרחבת מגרש 2005 לצפון מערב עד גבול כביש עוקף לוד (כביש 10) בדרך של ביטול או צמצום הרצועה הירוקה בין התעשייה לכביש. ידון בעת הדיון בתכנית המפורטת.**
  7. **הרחבת מגרשים 2003-2005 עד גבול התכנית וקביעת קו בניין 60מ' מהרכבת (בסמכות מחוזית) שכן ליעוד אחסנה ותעשייה נדרש שטח מגרש גדול לצורך תמרון וחניה. ידון בעת הדיון בתכנית המפורטת.**
  8. **צמצום אזור המע"ר, בהתאם לתשריט מצורף בטענה שהיקף השטחים המיועד לשימוש זה אינו מתאים לביקושים הצפויים, וכן עשוי לפגוע במרכז העירוני של לוד, וכן שימוש זה בהיקפים המבוקשים מכביד על התנועה - לדחות את הטענה- לא מדובר במע"ר עירוני- מושג המוכר בתכנון ערים, אלא כמרכז של תכנית גדולה לתעסוקה שהמתכננים ראו בו כמרכז האינטנסיבי של התכנית ולכן, הועדה סבורה כי בשטח יתפתחו שימושים שאינם מאפיינים מרכז עיר.**

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12

9. הקטנת הקו הכחול כך שיגרע השטח שבין כביש 40 לנחל אילון מדרום למחלף החדש-ידון בעת הדיון בתכנית המפורטת.
10. שטח השהיה - בתכנית נקבע שטח ירוק ביעוד שצ"פ בחלקו הוגדר כשטח השהייה, שטח זה אינו אפקטיבי למטרת פארק שכן מחולק ל 4 בצומת הכבישים 30/10. השטח נגרע ממשבצת זיתן ולא ניתן יהיה לקיים בו חקלאות, מבקשים להשאיר את השטח ביעוד חקלאי תוך הגבלת הקמת מבנים חקלאיים כך תשמר המטרה לצורכי השהיית מי נגר - לדחות את הטענה - שטח ההשהיה שהוגדר אותר ככזה ע"י מתכנני הניקוז ורשות הניקוז וכן הוגדר על מנת למנוע אי הבנות של החקלאים המעבדים את הקרקע.
11. צימצום רוחב רצועת כביש 10 מכביש 30 ומזרחה מ 32 מ' ל 20 מ' - לקטע זה משמעות רק במידה ויתקיים כביש העוקף המזרחי ללוד. כביש זה עדיין לא מתוכנן וספק אם אפשרי קטע מכביש עוקף צפוני - לדחות את הטענה - הועדה סבורה שחשוב לשמור על התוואי של כביש מס' 30 שהינו המשכו העתידי של כביש 200. זאת למרות שבשלב זה אין עדיין פתרון הנדסי לחיבור כביש 200 לכביש 40. הועדה סבורה שחיבור זה חשוב מבחינה תחבורתית.
12. חיץ אקוסטי מכביש עוקף צפוני - ככל ולא תתקבל ההתנגדות לצמצום כביש 10 ומכיוון ויתכן ובעתיד אכן הכביש ישמש כחלק מהעוקף המזרחי של לוד, יש לתת מענה בתכנית זו למיגונים אקוסטיים עתידיים כדי למנוע מצב בו המיגונים האקוסטיים שידרשו באזור זה כשיושלם כביש הטבעת לא יכללו בתכנית המשלימה - לקבל את הטענה בחלקה - הנושא האקוסטי יבחן לעת מתן היתרי בניה/ הרשאות לביצוע הדרך. יקבע בתכנית כי תנאי להיתר בניה/ הרשאה לביצוע דרך מס' 30 יערך דו"ח אקוסטי וככל שידרשו מיגונים אקוסטיים הם יבוצעו במסגרת ביצוע הדרך ובתחומה.
13. עדיפות ביצוע לכביש עוקף זיתן כביש מס' 30 - במושב זיתן תנועה עוברת כנתיב עוקף לכביש י-ם - תל אביב. כביש עוקף זיתן כלול בתכנית זו ונותן מענה לבעיה האמורה. מבקשים שיקבע בהוראות התכנית כי סלילת כביש עוקף זיתן תהיה בשלב הראשון של הפיתוח - לדחות את הטענה - עדיפות ביצוע של כביש עוקף זיתן אינה מטלה תכנונית אלא פיננסית. ולפיכך אין זה נושא להסדרה בתכנית.
14. תחנת מעבר לאתר פינני פסולת מגרשים 1005, 1005 א - במגרש 1005 הותרה פעילות תחנת מעבר לפסולת מעורבת, ובמגרש 1005 א' הותרה פעילות פסולת יבשה ואחסון מכולות. מיקום המגרשים סמוך למגרשי המגורים של מושב זיתן והדבר מהווה מטרד בריאותי וסביבתי, מבקשים לבטל היעוד בתכנית או לחילופין לשנות את מיקום המגרשים אל סמוך לבית העלמין כך שיהיו מרוחקים מאזור מגורים - ידון בעת הדיון בתכנית המפורטת.
15. הקמת תחנת דלק בכביש עוקף זיתן - כביש זה ינקז תנועה בהיקפים גדולים ראוי כי בדרך הגישה אל אזור התעסוקה תמוקם תחנת דלק, מוצע למקמה על כביש 30 בחלק הגובל בדרך בצידה המזרחי- לדחות את הטענה - מדובר בשטח שמחוץ לתחומי התכנית ככל שהמושב מעוניין לפתח תחנת דלק יכול לפעול כקבוע בחוק לצורך כך.
16. מגרש לפינוי מטרדים ממושבים - המגרשים המיועדים לשימוש זה ממוקמים בסמיכות לבתי המגורים במושב זיתן. טוענים כי הגדרת מגרש לפינוי מטרדים אינה חוקית מהסיבות הבאות - תכנית צריכה לעסוק בקביעת יעוד וקביעת זכויות בניה, פינני הוא פעולת הקצאה. הקביעה כי מגרש יוקצה לגורמים מסוימים נוגד את חוק חובת המכרזים 1992. הגדרת מגרש להקצאה למי שאיננו מוסדר ובמקומו הקיים מהווה מטרד אינו ראוי ציבורית שכן יוצא שמי שהקים מפעל ומטרד באופן לא מסודר דווקא הוא יהנה מהקצאת קרקע בפטור ממכרז. מבקשים לבטל את היעוד וליעד את השטח לאזור תעשייה רגיל. וכן מבקשים שמגרש זה יכלל בשלב א' של התכנית - לקבל את הטענה בחלקה - השימושים שיותרו במגרש הנדון יהיו שימושים לתעשייה בהתאם למותר בתחום רדיוס מגן ג'. רשימת השימושים תקבע בהתאם במסגרת התכנית



**מדינת ישראל**

**משרד הפנים**

**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**

**ועדת משנה להתנגדויות**

**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

המפורטת שתוכן. באופן זה תתאפשר המסגרת התכנונית להעברת שימושים או מטרדים קיימים בתוך המושבים מבלי שהתכנית תקבע קביעות קניניות (אלו שימושים מאלו מושבים יקלטו כאן). מיותר לומר שהתכנית אינה פוטרת מהוראות הדין בדבר הקצאת קרקע. הוראות התכנית ישונו בהתאם בתיאום עם לשכת התכנון.

17. הגדרת המגרשים לשלב א' בתכנית, התכנית כוללת 800 דונם מתחום משבצת המושב. מבקשים כי כבר בשלב א' יוקצו למושב מגרשים בהיקף ראוי. המושב זכאי להקצאת קרקע בפטור ממכרז לצורך תעשייה. ונמצא בקשר עם יזמים. מבקשים לכן כי תוגדר חטיבת קרקע אחת שלמה כמסומן בתשריט שצורף להתנגדות בזכויות בניה של 60% שטח עיקרי ו- 20% שטח שרות ליעוד תעשייה ואחסנה, ללא חניה תת קרקעית, בתכנית של 60% - לדחות את הטענה - הועדה המחוזית וממ"י נעתרו לבקשה דומה של המושב בשלב שלפני ההפקדה בו ביקש המושב להפחית את זכויות הבניה במגרשים מ-150% ל-80% בלבד שטח עיקרי. בנוסף חלק מהשטחים הכלולים במתחם המבוקש כלולים בחלק המתארי של התכנית לגביו עוסקת החלטה זו וחלק כלולים בשטח המפורט של התכנית במסגרתו נקבעו לפיתוח בשלב ב'. מנימוקי ההתנגדות לא עולה מידע שלא עמד בפני הועדה המחוזית לעת הפקדת התכנית. הועדה אינה רואה מקום לקבל את הבקשה בכל הקשור לחלק המתארי, ולגבי החלק המפורט הדבר ייבחן לעת הדיון בחלק המפורט מבלי שהועדה מביעה עמדה בדבר בשלב זה.

18. כביש עוקף זיתן מתוכנן לעבור בצמוד וממערב לנחלה 20 תוך הפקעה מתחום המגורים בנחלה. מציעים למזער פגיעה בנחלה ע"י כך שסמוך לנחלה רוחבו ישאר 20 מ'. כמו כן מציעים להסיט מעט את הכביש מערבה כך שלא יהיה צמוד לנחלה, לחילופין להגדיל את אזור המגורים בנחלה מזרחה כך שניתן יהיה לבנות את בתי המגורים בחלק המרוחק מהכביש - לדחות את הטענה - הכביש הנדון עובר בסמיכות לנחלה 20, אך אינו חודר לתוכה. במצב הקיים נחלה זו סובלת כנחלות רבות אחרות במושב זיתן ממעבר כלי רכב לאזור התעשייה הקיים. התווית כביש 30 מיתרת את המעבר במושב על ההיבטים הסביבתיים התחבורתיים והבטיחותיים הקשורים בכך ומסיט את התנועה לשולי המושב. ביחס לנחלה 20 המשמעות היא שמטרדי הרעש יעברו מצפון הנחלה למערבה. הכביש יוצר איזון תכנוני בעצם הסטת התנועה מתוככי המושב לשוליו.

11. התנגדות חב' החשמל - בנושא הניתוק כביכול שיוצרת התכנית בדרך הגישה לתחמ"ש לוד הקיימת (מחוץ לקו הכחול של התכנית), ובקשת המתנגדת לכלול בתכנית פתרון גישה הולם בתיאום עמה - ידון בעת הדיון בתכנית המפורטת.

12. עו"ד בן ציון י.א. שפר בשם המועצה האיזורית והועדה המקומית עמק לוד בנושא נסיגת עיריית לוד מההסכם שנחתם בינה לבין המועצה האיזורית עמק לוד ביחס למגרש בגודל 1025 דונם, הסכם המסדיר את היחסים ביניהן לרבות אופן ניהול אזור התעשייה העתידי, ובקשתה לערוך בו שינויים; ביום 1.6.10 התקבל מכתב בחתימת מועצה איזורית עמק לוד ויו"ר הועדה הממונה בלוד על כך שנחתם הסכם ולפיכך ההתנגדות מוסרת.

13. ע"י רשות הגז הטבעי בנושא תאום התכנית ע"פ הוראות סעיף 8.2.2 בתמ"א 37/ב - מערכת הולכת הגז הטבעי חופפת לתחום התכנית, מבקשים שיערך תאום עם רשות הגז הטבעי, ועם חברת נתיבי הגז הטבעי לישראל - ידון בעת הדיון בתכנית המפורטת.

14. התנגדות שהוגשה באיחור ע"י חברת מקורות בדרישה לשינויים ותוספות להוראות התכנית הנוגעות לקו רינתיה רמלה - ע"פ התכנית הקו יועתק לתוואי חדש בתאום עם מקורות, מבקשים שיקבע בתכנית שהקו יועתק ע"ח יזם התכנית - לדחות את הטענה - נושא זה אינו עניין תכנוני.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

לטענה שהסעיף העוסק בהעתקת הקו (סעיף 14.ב) יכלל תחת הסעיף העוסק בתנאים למתן היתר בניה - לקבל את הטענה - מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

לטענה לעניין הקו המנדטורי, מבקשים להעתיק את קטע הקו המנדטורי הנמצא בתחום הדרך המתוכננת - לקבל את הטענה - יתווסף סעיף בהתאם.

מבקשים להוסיף סעיף לפיו בתחום התכנית עובר קו מים בקוטר 18" יש לתאם כל עבודה המתוכננת בשטח, לרבות נטיעות או מעבר כלים כבדים עם חברת מקורות - לקבל את הטענה - תקנון התכנית יתוקן בהתאם.

15. **התנגדות ע"י רש"ת (רשות שדות התעופה) - עיקרון - מבקשים לתקן הוראות התכנית כך שתתאמה להוראות תמ"א 2/4 ביחס למגבלת בניה לגובה מקסימלי של +86 מ' מעל פני הים ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה ביחס לשימוש לתחנת מעבר לפסולת, ונטיעות בשטח רצועת נחל - לקבל את הטענה - ולתקן את הוראות התכנית בהתאם.**

**16. מענה להערות מנהל התכנון:**

התכנית טעונה אישור השר לפי סעיף 109 לחוק - על פי הערות מינהל התכנון נדרשת הוועדה לדון ולהחליט בנושאים הבאים (הרלוונטיים לחלק הנדון בהחלטה זו):

1. לפי תמ"א 37/ב, התכנית נכללת בתחום הסקירה ובתחום קווי הבניין של קו הגז. לפי סעיף 9.5 בהוראות התמ"א, תנאי להפקדת התכנית הוא תיאום התכנית מול רשות הגז - תמ"א 37/ב לא חלה בשטח תכנית המתאר אליה מתייחסת החלטה זו.

2. התכנית מצויה בתחום מגבלות הגובה של תמ"א 2/4 וככל שידרש לעניין גובה הבינוי הקבוע בסעיף 19 בהוראות התכנית- ראה סעיף 14 בהחלטה.

3. תמ"א 34/ב/4: התכנית נמצאת באזורי רגישות א', ב' ואזור רגיש להחדרת מי נגר עילי. על התכנית חלות הוראות המעבר של התמ"א, יש לדון בהן בהתייחס לנקודות הבאות:

א. לתכנית הוכן נספח ניקוז הכולל הוראות להשהיית מי נגר עילי. יש לפרט על אילו שימושי קרקע הוראות אלה חלות (שכן ישנם שימושים רגישים כמו בתי עלמין ותחנת מעבר לפסולת אשר עשויים לגרום לזיהום מי תהום) - לפי סעיף 23 בהוראות התמ"א - התכנית תתוקן כך שיקבע שלעת הכנת תכניות מפורטות הנושא ייבחן ויקבע בהם לגבי אילו שימושים יחולו הוראות השהיית מי נגר.

ב. באזורים הרגישים להחדרת מי נגר עילי, יש לקיים התייעצות עם רשות המים - לפי סעיף 26 בהוראות התמ"א - התכנית המפורטת שתוגש לאחר אישור תכנית זו תפרט את השימושים המותרים. בהתאם לכך תתווסף הוראה לתקנון.

ג. לעניין הצורך בהכנת נספח הבוחן את השפעות השימושים המוצעים בתכנית על מי התהום לפי סעיפים 28 ו-30 בהוראות התמ"א - ככל שלעת הכנת התכנית המפורטת יקבעו שימושים ופעילויות בקרקע שעשויים לגרום לזיהום מי התהום יהיה צורך לפעול ע"פ סעיפים 28, 30 בתמ"א/34/ב/3.

4. תמ"א 34/ב/3: בתחום התכנית עוברים נחלים המסומנים בתמ"א. נחל אילון - עורק ניקוז ראשי ונחל לתכנון, נחל שפירים עורק ניקוז ראשי, עורק ניקוז משני - ערוץ זיתן ואזור פשט הצפה. לתכנית צורף נספח ניקוז וישנה חו"ד רשות הניקוז. על התכנית חלות הוראות המעבר של התמ"א, יש לדון בהן בהתייחס לסעיפים 8.9 ו-12 בהוראות התמ"א. רלוונטי רק לעניין סעיף 12 הוראות מעבר - סעיפים 7,8,9,11 בתמ"א - הועדה השתכנעה שנספח הניקוז נתן דעתו לקיום הנחלים ופשט ההצפה וקבע תעלות ניקוז ואזורי השהייה.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

5. ככל שהתכנית כוללת חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק יש לשלב בהוראות התכנית התייחסות לנושא טיפול בחומרי חפירה ומילוי, כאמור בהנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, כפי שהופצו למחוזות ביולי 2007 ובהתאם להנחיית מנהל מינהל התכנון מיום 29.6.08 - בהוראות התכנית יקבע כי לעת הכנת תכנית מפורטת יהיה צורך להגיש אומדן להיקפי חפירה ומילוי, ומידה והצפי יהיה להיקף שמעל 100,000 ממ"ק יהיה צורך לשלב בהוראות התכנית התייחסות לנושא טיפול בחומרי חפירה ומילוי, כאמור בהנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, כפי שהופצו למחוזות ביולי 2007 ובהתאם להנחיית מנהל מינהל התכנון מיום 29.6.08 .
6. יש לסמן במקרא התכנית את המגרש המזרחי למגרש מס' 1005(א) (או להתאים בין הסימון במקרא לסימון בתשריט ככל שמדובר במגרש ביעוד תעשייה לצורך פינוי מטרדים מהמושבים) - יתוקן הסימון בתשריט ובהתאם להחלטה בסעיף 9.16.
7. יש להשלים את הנתונים המופיעים בסעיף 25 בהוראות התכנית - יתוקן לעת מתן תוקף.
8. יש לתאם מול משרד הבריאות כי כל רדיוסי המגן החופפים לשטח התכנית סומנו - רדיוסי המגן תואמו עם משרד הבריאות וסומנו כנדרש.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

**השתתפו חברי הועדה:**

מר גיא קפלן,  
גב' רימה גנזל, נציגת שר הבריאות - (חברה)  
ד"ר ענת בר כהן, נציגת שר להגנת הסביבה - (חברה)  
מר בני חיים, נציג שר הבינוי והשיכון

גב' רות ברבי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות  
עו"ד גילת אייל, יועצת משפטית לועדה המחוזית  
גב' גיטה ורדי, לשכת התכנון

**נעדרו:**

נציג הרשויות המקומיות  
נציגת שר המשפטים

**תכנית מס': רח/1200/63**  
**(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 15.7.12)**

**רקע:**

תכנית רח/1200/63 עניינה אחוד וחלוקה של חלקות 97,98 בגוש 3705 בעיר רחובות בהסכמת הבעלים, משנה את יעוד הקרקע מאזור מגורים ב' למגרש מגורים ג' ומגרש עבור מבנים ומוסדות ציבור. במגרש המגורים מוצע להקים בניין בן 5 קומות על עמודים עם קומה שישית חלקית הכוללת 11 יחידות דיור. בשטח למבנים ומוסדות ציבור מוצע לשמר את מבנה בית הכנסת הקיים ולהעבירו לידי הרשות המקומית במסגרת התכנית.

**השתלשלות האירועים בתכנית:**

1. התכנית נדונה בוועדת המשנה הנקודתית בתאריך 13.7.09 והוחלט להפקידה בתנאים.
2. בתאריך 1.12.11 התכנית פורסמה להפקדה ברשומות.
3. לתכנית הוגשה התנגדות ע"י עו"ד עומסי שרון בשם אבישי מדר שהינו בעל הזכויות ב"מבנה בית הכנסת".
4. התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר לפי סעיף 109 לחוק, אך התקבלו הערות טכניות של מנהל התכנון.
5. ועדת ההתנגדויות שמעה את המתנגדים ואת הועדה המקומית בישיבתה מיום 29.1.12 והחליטה: "הוועדה השתכנעה כי המחלוקת העיקרית שהועלתה ע"י הצדדים הינה בנושא קנייני שנמצא כרגע בבירור בבית המשפט העליון וכי לא ניתן לקבל הכרעה תכנונית בטרם יתברר הנושא הקנייני בבית המשפט. לפיכך מחליטה הועדה לשוב ולדון בתכנית במהלך חודש אפריל, לאחר קבלת דיווח מיזם התוכנית לגבי התקדמות ההליך המשפטי שתלוי ועומד, ואמור להיות מוכרע בחודש אפריל הקרוב. הוועדה תתכנס לדיון נוסף, גם אם לא תתקבל הכרעה סופית בבית המשפט, על מנת לבחון את התמשכות ההליכים ופרק הזמן הנדרש לאישור התכנית".
6. בתאריך 17.4.12 התקבלה הודעה מעו"ד בועז רגב בשם יזם התכנית שמיל מרדכי. להודעה זו צורפה ההחלטה של בית המשפט העליון מיום 3.4.12 בה נאמר כי לא עלה בידי בית המשפט להביא את הצדדים לכלל הסכמה לכן יועבר התיק להרכב שמיעת הערעור נקבעה לתאריך 19.1.13.
7. לאור הנ"ל קיימה ועדת המשנה להתנגדויות דיון פנימי נוסף בתאריך 15.7.12.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

**מהלך הדיון הפנימי:**

לשכת התכנון הציגה את התכנית ואת השתלשלות העניינים בה. חלקות 97,98 רשומות ע"ש בעלי הקרקע ביניהם מר אבישי מדר אשר מתנגד לתכנית. התכנית הינה תכנית אחוד וחלוקה בהסכמה ובשם המתנגד כבעל קרקע חתם עו"ד אשר הוסמך ע"י בית המשפט למכור הנכסים: חלקות 97,98. המתנגד טוען כי מכר את זכויותיו בחלקה אך לא מכר את מבנה בית הכנסת שנותר בבעלותו. הקונה כרת הסכם עם העירייה להעביר את בית הכנסת לידיה. היועצת המשפטית לועדה המחוזית הבהירה כי לסוגיה הקניינית יש מקום מרכזי בתכנית. הנושא נדון בבית המשפט המחוזי. בית המשפט המחוזי דחה את התביעה של מר מדר לרישום בעלות בבית הכנסת על שמו אך קבע כי רשאי להתפלל בו ואחרי שישוקם וישומר מר מדר ינהל את בה"כ. על החלטה זו הוגש ערעור לבית המשפט העליון. ההליכים בבית המשפט העליון תלויים ועומדים. בתכנית יש זכויות מגורים כנגד שימור המבנה והעברתו לידיה של הרשות המקומית. לכן יש קושי לתת תוקף לתכנית על רקע הסכסוך הקנייני. הועדה אינה מכריעה בסכסוך זה.

**החלטה:**

בית הכנסת לעולי חידאן הינו בית הכנסת הראשון בשכונת שעריים שהיא השכונה הראשונה של עולי תימן במושבות א"י. המבנה בנוי מיציקות עפר וזו שיטת בניה ייחודית, נדירה ונעלמת. עיריית רחובות איתרה מספר מבנים לשימור בשכונת שעריים ומאז פועלת לשימורם כחלק ממתחם שימור שעריים. מכאן נובעת חשיבותו של המבנה מבחינות האדריכלית, ההיסטורית והמרקמית ולכן רואה הועדה חשיבות בשימורו בייעודו המקורי כבית הכנסת. לדעת הועדה העברת המבנה לידי הרשות המקומית תבטיח את שימורו בייעודו המקורי ותאפשר לציבור הרחב נגישות אליו, נגישות שבד"כ נמנעת במקרים רבים כאשר המבנה נמצא בידיים פרטיות.

מנימוקים סבורה הועדה שמן הראוי לאשר את התכנית. עם זאת, מאחר שהתכנית מוגדרת כתכנית הכוללת איחוד וחלוקה בהסכמה אך אחד מבעלי הזכויות בשטח טוען כי אינו מסכים לה, אין הועדה יכולה לאשר את התכנית כפי שהופקדה כתכנית איחוד וחלוקה בהסכמה בלא שכל בעלי הזכויות הרשומים בטאבו יסכימו לתכנית. על רקע זה מחליטה הועדה כי לתכנית יינתן תוקף רק בתנאי שכל בעלי הזכויות הרשומים בטאבו יסכימו לה, או ככל שיהיה פסק דין חלוט של בית המשפט העליון שידחה את התביעה של מדר והעניין הקנייני ייפתר. ברור כי אין בקביעה זו כל אמירה לגבי ההלך המשפטי התלוי ועומד או התערבות בסכסוך הקנייני שאין הועדה מוסמכת לפתור. במידה ולאחר 9 חודשים מיום החלטה זו לא יתקיימו תנאים אלה, התכנית תתבטל ללא צורך בקיום דיון נוסף.

**כתנאי לתוקף ימולאו הדרישות של מנהל התכנון שהתקבלו במסגרת בדיקה לפי סעיף 109 לחוק והערות הטכניות ויערכו התיקונים הבאים:**

1. התוכנית נמצאת בתחום מגבלות גובה עפ"י תמ"א 4 / 2. להוסיף להוראות התוכנית סעיף המציין את גובה הבניה המקסימאלי ולתאם התכנית מול רשות התעופה האזרחית.
2. לפרט בסעיף 5 להוראות התוכנית את זכויות הבינוי המוצעות ביעוד שב"צ, לרבות מס' הקומות וקווי-הבניין.
3. לסמן קואורדינאטות על-גבי התשריט.
4. בס' 1 בהערות לטבלת הזכויות נקבע שטח עיקרי ממוצע לדירה 110 מ"ר ונקבע כי הקטנת שטח הדירה הממוצעת יחשב סטיה ניכרת לתכנית. למחוק את ההערה. במקומה יקבע כי שטח עיקרי מינימלי לדירה לא יפחת מ- 90 מ"ר.
5. ס' 6.4 להוריד את המילים: "ע"י המבקש ועל חשבונו".
6. ס' 6.9 (16) למחוק - לא ניתן לאשר שימושים נוספים התואמים את אופיו של המבנה לשימור. השימוש שיותר במנה הוא אך ורק בית הכנסת.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

**השתתפו חברי הועדה:**

מר גיא קפלן,  
גב' רימה גנזל, נציגת שר הבריאות - (חברה)  
ד"ר ענת בר כהן, נציגת שר להגנת הסביבה - (חברה)  
מר בני חיים, נציג שר הבינוי והשיכון

גב' רות ברבי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות  
עו"ד גילת אייל, יועצת משפטית לועדה המחוזית  
גב' גיטה ורדי, לשכת התכנון

**נעדרו:**

נציג הרשויות המקומיות  
נציגת שר המשפטים

**תכנית מס': רח/165/4/ב/3**  
**(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 15.7.12)**

**רקע:**

מטרת התכנית הינה תוספת זכויות בניה לשכונת מגורים "רחובות על הפארק" ברחובות הנמצאת בשלבי הקמה וכוללת 224 יח"ד מאושרות. התכנית מוסיפה 20 יח"ד, מגדילה שטחי בניה עיקריים ב- 5212 מ"ר במטרה להגדיל את גודל הדירה הממוצע מ- 94 ל- 108 מ"ר, מוסיפה שטחים למרפסות מקורות, ומוסיפה קומה כך שניתן יהיה לבנות מבנים בני 10 קומות מעל קומת כניסה.

**השתלשלות העניינים בתכנית:**

1. בתאריך 8.9.08 דנה הועדה המחוזית בתכנית והחליטה להפקידה בתנאים.
2. בתאריך 1.2.10 לאור ההבהרות שהתקבלו ממהנדס הועדה המקומית, שבה הועדה המחוזית ודנה בתכנית לצורך תיקון ההחלטה.
3. התכנית הופקדה בתאריך 11.03.11.
4. לתכנית הוגשו שתי התנגדויות, האחת ע"י הקרן להקמת מרכז נוער וספורט ע"ש ויסגל וחברת מתדור והשנייה ע"י נחמה ויצחק ראובן.
5. התכנית נבדקה לפי סעיף 109 לחוק התוה"ב ולא נקבעה טעונה אישור שר הפנים, אך התקבלו הערות מנהל התכנון.
6. הועדה שמעה את ההתנגדויות בישיבתה מיום 17.7.11 והחליטה כדלקמן:  
"הועדה לאחר ששמעה את מהנדסת העיר רחובות, את נציג היוזמים ולאחר ששמעה את ההתנגדויות לתכנית מחליטה לשוב ולדון בתוכנית לאחר ביצוען של ההשלמות הבאות:  
- הועדה המקומית תעביר דו"ח פיקוח מסודר המפרט אילו מבנים קיימים בשטח, מצבם הסטאטוטורי ותשובה ברורה לגבי הפינויים האם נעשו או לא.  
- הועדה המקומית תעביר העתק מההסכם שנחתם בין העירייה והיוזם לגבי הפינויים ואת פסק דין שניתן בעניין זה.  
- לשכת התכנון תברר עם יועצת התחבורה של הועדה המחוזית את הצורך בנגישות למתחם מדרך ששת הימים וכן לגבי תקן החניה הנדרש בתכנית.  
- עורך התכנית יבצע תיאום מול רת"א לצורך קביעת גובה בינוי מקסימאלי מחייב במסמכי התכנית בהתאם להוראות תמ"א/4/2.  
- עורך התכנית יעביר לשכת התכנון אומדן לכמות החפירה הנדרשת בתחומי התכנית.  
- עורך התכנית יעביר לבחינת לשכת התכנון התייחסות מסודרת לנושא בחינתה של התכנית לעניין סיכונים סיסמיים בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא זה.  
- עורך התכנית לבצע מיפוי מלא לעצים בשטח התכנית, לסמנם בתשריט התכנית בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק ולהעביר את המידע להתייחסות פקיד היערות. תשובת/אישור פקיד היערות יועברו לעיון לשכת התכנון.

## מדינת ישראל

### משרד הפנים

#### הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

#### ועדת משנה להתנגדויות

#### פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12

7. בתאריך 2.11.11 הועברה "תוספת להתנגדות בעקבות החלטת ועדת המשנה להתנגדויות מיום 17.7.12 מס' ישיבה 2011025" ע"י עו"ד גוהר ראובן חזן ב"כ יצחק ראובן. בפניה זו ביקש עו"ד חזן: "לבטל את החלטת המשיבות (הועדה המקומית וחב' צרפתי), לרבות החלטה מיום 19.6.11 (מדובר בהחלטה של ועדת הערר המחוזית שהוגש על אישור הקלות) ולהחזיר את התכנית לתכנון מחדש לוועדה המקומית תוך התייחסות לתכנון כולל של המתחם לרבות תכניות תנועה וגם להורות למשיבות שלא להקים את התוספת המבוקשת עד למתן החלטה בערר זה כסעד זמני אשר ימנע מאת המשיבה לאשר את התכנית עד להחלטה בערר"ב. 28.3.12 התקבלה הודעה מאת עו"ד חזן כי העורר נפטר ומבקש לעכב הליכים עד להוצאת צו ירושה.
8. בתאריך 25.4.12 בעקבות החלטת ועדת המשנה להתנגדויות מיום 17.7.11 העביר מתכנן התכנית את אישור רשות התעופה האזרחית, ומכתב בו התייחס ליתר סעיפי ההחלטה של ועדת ההתנגדויות: לגבי חפירה ומילוי, הסיכונים הסייסמיים ועצים הנמצאים בשטח התכנית.
9. בתאריכים 27.3.12 ו- 30.5.12 העבירה עיריית רחובות את המסמכים הבאים:
- מדידה עדכנית של האזור שטח ספורט, הכוללת את המבנים הקיימים.
  - קומפליצה של המדידה העדכנית על רקע התכניות רח/ 165 / א/ 1 ורח/ 165 / 4 / ב/ 3.
  - תצ"א הכוללת הדמיה לפי התכנית רח/ 165 / 4 / ב/ 3.
  - פסק דין שניתן בעניין הפינויים וההסכם שנחתם בין העירייה וזים התכנית.
  - החלטת ועדת ערר מחוזית.
10. על רקע זה הובאה התכנית לדיון פנימי בפני ועדת המשנה להתנגדויות

#### מהלך הדיון הפנימי:

לשכת התכנון הציגה לחברי הועדה את השתלשלות האירועים ואת המסמכים אשר הועברו ע"י הועדה המקומית והמתכנן. כמו כן הוצגה לחברי הועדה ההתייחסות של יועצת התחבורה של לשכת התכנון.

#### החלטה:

הועדה לאחר שבחנה את התכנית, את ההתנגדויות אשר הוגשו לה, את תגובת הועדה המקומית והמידע שהועבר ע"י המתכנן, מחליטה כי מדובר בתכנית ראויה אשר נועדה לחזק את השכונה קריית משה הסמוכה ע"י חידוש האזור, תכנון יחידות דיור גדולות ושדרוג התשתיות. השכונה נבנית מכוח תכניות אשר אושרו בעבר והתכנית המוצעת, רח/ 165 / 4 / ב/ 3, מבקשת להוסיף 20 יח"ד בלבד, כך שאין במבוקש כדי לגרום לשינוי אופי הסביבה או יצירת עומס על התשתיות, לפיכך מחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית בהתאם למפורט ובהתאם לתיקונים טכניים של לשכת התכנון.

#### מענה מפורט להתנגדויות:

#### להתנגדות הקרן להקמת מרכז נוער וספורט ע"ש ויסגל וחברת מתדור:

לטענה כי התכנית המוצעת מבטלת את הדרישה אשר נקבעה בתכניות רח/ 165 / 4 / ב ורח/ מק/ 165 / 4 / ב/ 2, לפינוי והריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום המתחם ויסגל כתנאי לבניית מגורים. ההסכם שנחתם בין העירייה והיזם לא יעמוד במבחן השעה והיזם יעדיף שלא לבנות את הבניין האחרון וזאת ע"מ שלא לבצע את הפינויים - הועדה לאחר שבחנה את השתלשלות האירועים, את ההסכם שנחתם בין העירייה והיזם, את החלטת ועדת הערר ואת החלטת בית המשפט, מחליטה לקבל את ההתנגדות בחלקה - חובת ההריסה של הבניה בתחום השטח הציבורי הפתוח המיועד לספורט (מרכז ויסגל) נקבעה עוד בתכנית רח/ 165 / 4 / ב כתנאי לבניה בתחום מגרש המגורים. לפיכך הועדה מחליטה כי לא תותר בניה מכוח תכנית זו, בתחום מגרשי המגורים ללא השלמת ההריסות והפינויים של הבניה הלא חוקית בתחום שטח ספורט.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

למסמכי התכנית תצורף מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה (בחתימת מודד מוסמך) בה יסומנו המבנים הקיימים בתחום שטח ספורט ויקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתרי הבניה בתחום מגרשי המגורים מכוח התכנית זו, הוא הריסת המבנים הלא חוקיים בתחום שטח ספורט המסומנים במפת המדידה. ההריסה תיעשה על פי כל דין ובהתאם להוראות תכנית רח/165/4 ב.

כמו כן יתווספו להוראות התכנית תנאים להריסת מבני אסבסט כמפורט להלן:  
תנאי להיתר להריסת המבנים המיועדים להריסה יהיה פירוק ופינוי אסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה בעניין ביצוע עבודות פירוק וביצוע עבודות פירוק ופינוי של מוצרי אסבסט-צמנט במבנים לעת מתן ההיתר.  
פסולת האסבסט שפורקה, לרבות לוחות אסבסט-צמנט, תועבר להטמנה באתרי פסולת מאושרים לקליטת פסולת אסבסט צמנט.

**להתנגדות נחמה ויצחק ראובן:**

בהתייחס לפנייתו של עו"ד חזן בשם המתנגדים: פנייתו הגיעה ללשכת התכנון באיחור רב, לאחר שהתקיים הדיון ושמיעת ההתנגדויות. כמו כן הסעדים המבוקשים בפנייתו כגון ביטול החלטת ועדת הערר המחוזית, מניעת הוצאת היתרים להקלות מאושרות והתנגדות לתכנית רח/מק/165/4/ב/2 המאושרת משנת 2007, אינם רלבנטיים להחלטת ועדת ההתנגדויות בתכנית דנן. הועדה מתייחסת בתגובתה לטענות שהועלו בהתנגדות שהוגשה ע"י נחמה ויצחק ראובן ביום 16.5.2011.

ההקלות המבוקשות בתכנית בנוסף להקלות שאושרו בעבר, אינן מידתיות ופוגעות באיכות חייהם ובערך ביתם. בניית המגדלים הינה בניגוד לאופי השכונה הסמוכה הכוללת בניה צמודת קרקע - לדחות ההתנגדות - התב"ע המאושרת החלה היום בשטח הינה רח/מק/165/4/ב/2 המאפשרת בניית 224 יח"ד בבנינים בגובה של 9 קומות על עמודים. לכן ההתנגדות לבניה רוויה הנוגדת את אופי השכונה הקיימת אינה רלוונטית במקרה זה.

לגבי ההתנגדות לתוספת הזכויות, 20 יח"ד וקומה נוספת, מחליטה הועדה כי אין התוספת משנה את אופי הסביבה ואין בה כדי לפגוע במתנגדים ובסביבה.

סמוך לביתם מתוכננת הקמת שני מבנים שגישת כלי הרכב אליהם תהא מכניסה המיועדת להיסלל מול ביתם. ריבוי התנועה של כלי רכב במרחק של כ-10 מ' מביתם יגרמו לזיהום אויר ורעש. שינוי מיקום הכניסה לבניין יהא הפתרון המקובל על המתנגדים:

דרך ששת הימים, העוברת ליד ביתם של המתנגדים, הינה דרך המוגדרת בתכנית אב לתחבורה כמאסף ראשי ורוחבה, עפ"י התכניות הסטטוטוריות, הוא 40 מ'. דרך זו אמורה להעביר היקפי תנועה רבים לכן כבר היום ביתם של המתנגדים נמצא סמוך לכביש סואן. דרך זו מפרידה בין מגרש המתנגדים והפרויקט החדש.

הבקשה של המתנגדים לביטול או הזזת הכניסה לתא שטח מס' 3 באופן שלא תמוקם מול ביתם של המתנגדים, נבחנה בהתייעצות עם יועצת התחבורה של הועדה ונמצא כי לא ניתן להיענות לבקשה זו מהסיבות הבאות: מגרש המגורים מס' 3 סמוך לדרך ששת הימים ולכן הנגישות אליו מתוכננת מדרך זו. הזזת הכניסה צפונה או דרומה תעביר את הכניסה למול מגרש מגורים אחר. אין אפשרות לגישה לשטח זה ממגרש אחר או מתחום שטח ספורט (וייסגל). מהסיבות הנ"ל מחליטה הועדה לדחות ההתנגדות.

יחד עם זאת מחליטה הועדה ליצור רצועה מגוננת בין המדרכה והחניות הציבוריות המתוכננות בזכות הדרך. ברצועה זו תישתל צמחיה גבוהה המאפשרת הפרדה ויזואלית בין הפרויקט ומגרשי המגורים.

במידה והמתנגד רואה את עצמו נפגע פתוחה בפניו האפשרות לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק. לגבי הבקשה לדחיית הליכים עקב פתירתו של המתנגד אשר התקבלה ביום 28.3.12 עם כל הצער שבדבר אין הועדה רואה אפשרות להמשיך ולדחות ההכרעה מעבר לדיון המתקיים היום.



**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

**מענה להערות לפי סעיף 109 לחוק:**

מתכנן התכנית העביר ללשכת התכנון את אישור רת"א ואת התייחסותו לשאלות שהועלו ע"י הועדה בסעיפים ג-ו בהחלטתה הקודמת. בהתייחסות זו הסביר מתכנן התכנית כי בתכנית לא מתוכננת חפירת מרתפים ולכן לא צפויים עודפי עפר, כמו כן נעשתה בחינה של סיכונים סייסמיים באתר המכון הגאולוגי ונמצא כי השטח אינו נמצא ברמת הסיכון. לגבי העצים ציין המתכנן במכתבו כי קיימים עצים בתחום השצ"פ והדרך אך העצים לא סומנו במסמכי התכנית ולא הועברה התייחסות של פקיד היערות.

לאחר שעיינה בתגובתו של מתכנן התכנית מחליטה הועדה כי כתנאי למתן תוקף לתכנית יסומנו העצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית בתשריט ותועבר התייחסות של פקיד היערות לעקירה והעתקה של העצים ככל שפקיד היערות יתנגד לעקירה ו/או העתקה של עצים תובא התכנית לדיון נוסף לעניין זה. ככל שפקיד היערות יבקש לכלול הוראות לעניין שימור העצים, עקירת עצים או העתקתם, הן ישולבו בהוראות התכנית

בהוראות התכנית יכללו תנאים להוצאת היתרי הבניה בתאום עם לשכת התכנון כמפורט להלן:  
כפיפות לתמ"א / 4 / 2.  
כפיפות לתקן ישראלי 413  
הנחיות לגבי ניהול עודפי חפירה ומילוי במידה ויווצרו.

**ההערות הטכניות:**

1. לתקן סעיף 4.2.1 ולהוסיף פרוט השימושים המותרים בשצ"פ. בשצ"פ זה יותרו גינון ופיתוח גגני ומתקני משחקים.
2. סעיף 6.1 – למחוק את החלק הנוגע לטבלת ההקצאה והאיזון שאינו רלבנטי לתכנית.
3. לתקן את סעיף 6.2 - ההפקעות, כדלכמן: "השטחים המיועדים לצורכי הציבור, כמוגדר בחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965.
4. למחוק את סעיף סעיף 6.3, סעיף העתיקות, , לא רלבנטי לתכנית.

**לאור האמור לעיל מחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית בהתאם להחלטה הנ"ל ובהתאם לתיקונים טכניים של לשכת התכנון.**

ככול שהתכנית לא תאושר תוך 9 חודשים תבוטל התכנית.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

**השתתפו חברי הועדה:**

גב' דניאלה פוסק, - מתכנתת המחוז  
גב' שפרה פרנקל - מ"מ יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות  
גב' רימה גנזל, נציגת שר הבריאות - (חברה)  
ד"ר ענת בר כהן, נציגת שר להגנת הסביבה - (חברה)  
מר בני חיים, נציג שר הבינוי והשיכון

גב' רות ברבי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות  
עו"ד גילת אייל, יועצת משפטית לועדה המחוזית  
מר תומר היימן, לשכת התכנון

**נעדרו:**

נציג הרשויות המקומיות  
נציגת שר המשפטים

**תכנית מס' : מח/ 84**  
**(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 15.7.12)**

**א. כללי:**

1. תכנית מס' מח/ 84 הינה תכנית מתאר הכוללת הוראות מפורטות לדרך מס' 551 על פי תמ"מ/א/3, בקטע שבין מחלף הדרים עם דרך מס' 4 במערב ובין דרך מס' 5504 ודרך מס' 6 במזרח. התכנית אושרה למתן תוקף ופורסמה ברשומות בתאריך 13.5.07.

2. התכנית חזרה לדיון בפני ועדת המשנה להתנגדויות, בעקבות פסק דינו של בית המשפט העליון מיום 5.5.08 אשר ביטל את אישור התכנית והורה להחזירה לוועדה המחוזית לצורך דיון נחיצותו של "תסקיר כללי" כמובנו של מונח זה בפסק הדין בעת"מ 9654/06. בית המשפט ציין כי מוסדות התכנון נדרשו לדיון ממצה בשאלת נחיצותו של תסקיר חלופות, וכי החלטתם בעניין היא סבירה והוא אינו מוצא בה פגם המצדיק עילה להתערבותו. עם זאת קבע בית המשפט כי לא נערך דיון מפורש בשאלת נחיצותו של "תסקיר כללי" לתכנית, וכי פגם זה מצדיק התערבותו ולפיכך קבע כי זו תוחזר לדיון בפני הועדה המחוזית לדיון בדבר הנחיצות בהכנת "תסקיר כללי".

**ב. השתלשלות העניינים בתכנית:**

1. בתאריך 27.7.08 ובעקבות פסק הדין של בית המשפט העליון קיימה וועדת המשנה להתנגדויות דיון פנימי, שמעה מפי לשכת התכנון המחוזית על השתלשלות העניינים בתכנית כולל את כל תהליכי הטיפול הסטטוטורי והמשפטי בה, ואת החלטות בית המשפט. כמו כן, הוצג בפני הועדה כי קיים מסמך דעה לנושא נחיצות קיומו של תסקיר מטעם החברה להגנת הטבע ואדם טבע ודין מתאריך 24.07.08.

בישיבתה מיום 27.7.08 החליטה הוועדה כדלקמן:

"המשרד להגנת הסביבה, המשמש כיועץ הסביבתי לוועדה, מתבקש להעביר את חוות דעתו בדבר נחיצותו של "תסקיר כללי" לתכנית זו, ובמידה ומצא כי נדרש "תסקיר כללי", יעביר הנחיות בדבר הדרישות לתסקיר כאמור על פי הוראות החוק. הוועדה מבקשת להדגיש כי על המשרד להגנת הסביבה לבדוק את המסמכים הסביבתיים הקיימים שליוו את התכנית ולהביא לייעול ההליכים על ידי בקשות להשלמות הנדרשות, אם ישנן, למסמכים הסביבתיים שכבר כלולים בתכנית

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

בהתאמה. חוות דעת זו תועבר לעיון הוועדה תוך 60 יום ממועד החלטתה  
זו. "

עוד קבעה הועדה כי:

א. יזמת התכנית, החברה הלאומית לדרכים, וכן המערערות כנגד התכנית, החברה להגנת הטבע ועמותת אדם טבע ודין, יקבלו לעיון את חוות דעת המשרד להגנת הסביבה ויכללו להעביר תגובתן לה במשך 30 יום נוספים.

ב. בשלב זה הועדה לא דנה במסמך שהוגש על ידי החברה להגנת הטבע לגופו טרם שמיעת חוו"ד המשרד להגנת הסביבה לנושא הצורך בתסקיר כאמור לעיל.

ג. בתום מועדים אלו תשוב הוועדה ותדון בשאלת נחיצות התסקיר.

2. בתאריך 30.10.08 הועבר ללשכת התכנון מסמך הוראות להכנת תסקיר השפעה על הסביבה מטעם המשרד להגנת הסביבה על פי תקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), התשס"ג-2003, אשר תוכנו הועבר על פי החלטת הוועדה כאמור לעיל לחברה להגנת הטבע, לאדם טבע ודין וליזמי התכנית – החברה הלאומית לדרכים.

3. בתאריך 7.12.08 התקבלה תגובת נציג "החברה להגנת הטבע", אשר צוין בה כי הוכנה בידיעת המתנגדים - "אדם טבע ודין", ובמסגרתה דרשה החברה להגנת הטבע כי הוועדה תאשר את ההוראה להכנת תסקיר השפעה על הסביבה. החברה להגנת הטבע טענה כי מסמכי המשרד לאיכות הסביבה אינם מדגישים באופן מספק את הצורך לבדוק את השפעתו של הכביש כמוטה שימושי קרקע מוטי פיתוח, ואת השפעתו העקיפה על דמות המרחב בעתיד. כמו כן טענה החברה להגנת הטבע כי בהנחיות התסקיר יש להתייחס לא רק למצב קיים של הנוף והטבע אלא גם להשפעה האפשרית של הכביש על נושאים אלה, וגם לפוטנציאל השיקום של תאי שטח שונים במרחב. שיקום בהיבט האקולוגי על פי חזון תכנית מרחב נחל פולג, שיקום נופי ונופשי כמתואר במכלול נופי בתמ"א/35, והכל תוך בחינת האפשרות לצמצם את רוחב הדרך. במסמך של החברה להגנת הטבע נכללה דרישה כי בפרק החלופות תהייה הוראה לבחינת שינויים בתוואי, שיצמצמו קיטוע בין מקבצי שטחים ערכיים, התחשבות בשדרוג כביש 57 כנקודת מוצא לחישוב תחזיות התנועה, התמקדות במקטע 554 בתשריט לדרך – אזור משמרת בנושא החשיבות הערכית שלו, דרישה לקביעת אמצעים למניעת פגיעה בנחל פולג ואפשרות שיקומו ממחלף אייל ועד לכביש 4. וכן עוד הערות פרטניות נוספות בהנחיות לתסקיר כגון הוספת מיקום והתייחסות לאתרי מורשת, והוראה לשימוש בסקר מכון דש"א כמידע תכנוני.

4. בתאריך 18.12.08 התקבלה תגובה של יזמת התכנית, החברה הלאומית לדרכים, בה הודיעה כי לא תתנגד לדרישה לעריכת תסקיר השפעה על הסביבה, למעט דרישה לבחינת "חלופת אפס", על פי דרישת החברה להגנת הטבע, אשר נוגדת על פי הבנתה את החלטת בית המשפט.

5. בתאריך 25.1.09, לאור קבלת ההתייחסויות הנוכרות לעיל, קיימה וועדת המשנה להתנגדויות דיון פנימי וקבעה כי יש להכין תסקיר כללי. הוועדה דנה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה להכנת תסקיר. הוועדה החליטה לאשרן בתנאים. לעניין הבקשה לבחינת חלופת אפס ציינה הוועדה את החלטת בית המשפט שאין צורך בבחינת חלופת אפס לדרך.

עוד החליטה הוועדה, בהתאם להמלצת המשרד להגנת הסביבה, כי ניתנת ליזמת התכנית האפשרות להגיש בתחילה תסקיר חלקי בהתאם לפרקים א' ו- ב', להעבירו

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

- לחוו"ד המשרד להגנת הסביבה ולהחלטת הוועדה, ולאחר מכן להשלים את פרקים ג' – ה' (פירוט החלופה הנבחרת). לחלופין ניתנה האפשרות להגשת התסקיר במלואו בהינף אחד.
6. בתאריך 19.11.09, התקבל תסקיר חלקי בהתאם לפרקים א' ו- ב', וזאת לאור בחירת יזם התכנית לפעול בהתאם להמלצת המשרד להגנת הסביבה ולהכין תסקיר בשלבים כאמור בסעיף 12 לעיל.
7. בתאריך 27.1.10 התקבלה התייחסותו של המשרד להגנת הסביבה לפרקים א' ו- ב' בתסקיר.
8. בתאריך 7.2.10 דנה וועדת המשנה להתנגדויות בהמלצות המשרד להגנת הסביבה לעניין פרקים א' ו- ב' וקבלה את ההחלטות הבאות:
- א. "הדרך מחולקת לשלושה מקטעים (מערבי, מרכזי ומזרחי) - לנושא חלופות המאקרו במקטע המערבי, ובמקטע המזרחי, נבחרה חלופת התוואי בהתאם למח/84.
- לנושא חלופת המאקרו במקטע המרכזי, נבחרה חלופת התוואי הדרומי בכפוף לבדיקה מפורטת יותר הבוחנת את מיקומה של הדרך מתוך ניסיון לצמצום הפגיעה בחלקות חקלאיות ובכפוף להתאמת מיקום התוואי, ככל הניתן ע"ג מטרות קיימות.
- ב. לנושא חלופות המיקרו בקטע המערבי קבעה הוועדה כי חלופות ב' ו-ג' המשמרות את שדרת הברושים ו/ או את שדרת הפיקוסים ראוי שתישקלנה בצורה מפורטת יותר בפרקים ג'- ה' לתסקיר.
- ג. לעניין חלופות החיבור לחברת "מור פירות השרון", חזרה הוועדה והזכירה את הצורך להיצמד לחלופה שאושרה במסגרת מח/84, וזאת לאור ההסכם בחסות בית המשפט בנושא הכניסות והיציאות לחברת "מור פירות השרון".
- ד. הוועדה צינה כי היא אינה רואה צורך להורות על שינוי מהירות התכן של הדרך. בנוסף, ולאור החלטות קודמות בנדון, בין השאר, של גופי תכנון בהיררכיה גבוהה מוועדה זו, צינה הוועדה כי אין היא רואה לנכון להתערב בשלב זה בעניין רוחב הדרך והגדרתה של רצועת הדרך ברוחב של 60 מ'.
- ה. הוועדה הדגישה כי דרכי השרות, המוצגות בחלופות השונות לאורך תוואי דרך 551 אינן מקובלות ויש להסירן למעט החיבורים הנדרשים לקיום החיבור עבור מפעל "מור פירות השרון".
- ו. בכפוף לתנאים לעיל, החליטה הוועדה על אישור מסקנות התסקיר פרקים א' ו- ב', וכן הנחתה את המשרד להגנת הסביבה להעביר הנחיותיו להשלמת התסקיר, פרקים ג'- ה' ולהפיצם לעורכי התכנית וגם למתנגדים טרם אישורם בוועדת המשנה להתנגדויות".
9. בתאריך 14.2.10 התקבלו בלשכת התכנון המחוזית הנחיות המשרד להגנת הסביבה לפרקים ג' - ה' לתסקיר. הנחיות אלו הועברו להתייחסות החברה הלאומית לדרכים, אדם טבע ודין והחברה להגנת הטבע.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

10. בתאריך 27.4.10 הגיעה התייחסות החברה להגנת הטבע שהתייחסה בעיקרה למסקנות התסקיר לפרקים א' ו-ב'. נציג החברה הלין על כך שלא ניתנה להם הזכות להגיב על תוכן התסקיר, אף כי נכחו בישיבת עבודה מול עורכי התסקיר. במכתבה התייחסה החברה לכך שלא נבחנו חלופות מספקות לבחינת השמירה על הרצף הנופי, בכללן מנהור, cut & cover, מעברי רצף עיליים וכו'. בנוסף נטען במכתב כי לא נבחנו מיקומים אפשריים למעברי הרצף לאורך התוואי המוצע. טענה נוספת שהועלתה נגעה לעניין הניקוז ולעובדה כי לטענתם לא נבחנה בצורה מספקת השפעתו של הכביש על הגברת הזרימות השיטפוניות והארוזיה באגן פולג וכן לא הוצעו אמצעים ראויים לשימור נגר עילי וקרקע. בסיפא של מכתבם, ביקש נציג החברה להגנת הטבע הבהרות לעניין האפשרות של המתנגדים/ מערערים להגיב בצורה מסודרת על ממצאי התסקיר, אלו שפורסמו בפרקים א' ו-ב' ואלו העתידים להתפרסם בעקבות השלמת ההנחיות ע"פ פרקים ג' – ה'.

11. בתאריך 10.10.10 התקבלה פניית החברה הלאומית לדרכים להשלמת הליך אישור ההנחיות לפרקים ג'- ה', אף כי במועד זה טרם התקבלה התייחסות פורמאלית להנחיות לפרקים ג'- ה', כמתבקש מהחלטת וועדת המשנה להתנגדויות מיום 07.02.10.

12. בתאריך 10.11.10, העבירה יזמת התכנית, החברה הלאומית לדרכים, את בקשתה כי הדיון בוועדת המשנה להתנגדויות לעניין אישור ההנחיות לפרקים ג'- ה' לתסקיר יהיה דיון פומבי בו תינתן להם האפשרות לטעון בפני חברי הוועדה. במכתב המצורף ציינה יזמת התכנית כי מטרת התסקיר היא לבחון חלופות שונות לפיכך המגבלה שהוטלה על יזמת התכנית בהחלטתה הקודמת של הוועדה ובהנחיות לפרקים ג'- ה' בה נאמר כי לא יבחנו דרכי שירות לדרך 551 אינה סבירה. בנוסף טענה יזמת התכנית כנגד ההנחיה לבצע הדמיה ממוחשבת כוללת לדרך ובקשה לבחון את הצורך לביצוע הדמיה/ פרספקטיבה נקודתית במספר מקומות בהחלטה משותפת עם המשרד להגנת הסביבה. עוד הוסיפה יזמת התכנית ובקשה עדכון לנושא הדרישה להצגת המזהמים הנדרשת.

13. בתאריך ה- 29.11.10, לאחר שהתקבלה טענת אדם טבע ודין כי לא התקבלו ההנחיות לפרקים ג'- ה' לעיונם, הועברו ההנחיות לעיונם פעם נוספת ונקצבו 30 יום להשלמת תגובתם בנושא זה.

14. בתאריך 23.1.11 בדיון פנימי בוועדת משנה להתנגדויות, אושרו ההנחיות לפרקים ג'- ה': עוד נקבע כי הדרך, בהיותה דרך נופית תבוצע ללא מנהור ושיקוע אלא נקודתי בלבד, וללא דרכי שירות למעט גישה לחלקות חקלאיות. נקבע כי אין צורך בהדמיה אלא בנקודות מפתח. נקבע שיש לבחון לעומק את החלופה הדרומית בקטע המרכזי של הכביש.

15. בתאריך 6.9.11 התקבלה דרישת המשרד להגנת הסביבה להשלמות בתסקיר.

16. בתאריך 5.10.11 התקבל מכתב ממע"צ בעניין התנגדותה לדרישות המשרד להגנת הסביבה להרחבת הבדיקות בתסקיר.

17. בתאריך 6.3.12 המשרד להגנת הסביבה העביר חו"ד לפרקים ג'- ה' לתסקיר, לאחר שהגיעו להסכמות עם מע"צ.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

**ג. מטרת הדיון:**

לבחון את מסקנות תסקיר ההשפעה על הסביבה, פרקים ג'- ה', על רקע המלצות היועץ הסביבתי לוועדה, המשרד להגנת הסביבה ומגיש התכנית ולהחליט על אופן קידום התכנית. בנוסף, מתבקשת הוועדה עפ"י המלצות התסקיר, להחליט על מיקום תוואי דרך 551 בחלקה המרכזי-דרומית להתוויה בתכנית מח/ 84 המאושרת.

**ד. מהלך הדיון הפנימי:**

**ראש צוות לשכת התכנון:**

1. ציינה כי בעקבות עתירה של "אדם טבע ודין" והחברה להגנת הטבע לבית המשפט, הוחלט לבחון מחדש את הצורך בהכנת תסקיר. וועדת המשנה להתנגדויות דנה בפרקים א'- ב' לתסקיר שכללו חלופות. בפרקים ג'- ה' לתסקיר וועדת ההתנגדויות כיוונה לחלופה הנבחרת לדעתה.
2. מהלך הכביש חולק לשלושה מקטעים: מערבי, מרכזי ומזרחי. במקטע המזרחי ובמקטע המערבי חלו שינויים קלים, השינוי המהותי נעשה בקטע המרכזי: הטיה דרומה של תוואי הדרך נבעה מהצורך למנוע פגיעה בנחל פולג והגדלת המפתח.
3. עפ"י יועצי הנוף והסביבה של לשכת התכנון, יש לשמר את הפיקוסים והברושים במקטע המערבי – מחלף הדריס. דרושות הדמיות נוספות באזור של העצים במקטע המערבי, במחלף הדריס ובאזור חציות הנחל והשלמת חתכים עקרוניים.
4. וועדת ההתנגדויות, בהחלטותיה הקודמות, קבעה שלא יהיו דרכי שירות ומע"צ ביקשה להקל בדרישה הזאת. וועדת ההתנגדויות לא הסכימה ובכל זאת סומנו דרכי שירות בתסקיר.
5. עפ"י הנחיות היועצת הסביבתית של לשכת התכנון והמשרד להגנת הסביבה, יש לבצע שיפורים במעברי הרצף כדי לאפשר רציפות של בעלי חיים ורוכבי אופניים. יש לשפר הפרטים לגבי חציית המוביל הארצי והסדרת נגישות לטיפול בקו, נגישות המפעל (פרי מור).
6. יש לקבוע מנגנון לתכנון מפורט ומסמכי הביצוע יאושרו על ידי הוועדה המחוזית. יש להוסיף הנחיות מפורטות לביצוע לסעיף כללי.
7. יש להגיש את מסמכי התכנית לבדיקת יועצת התנועה של לשכת התכנון, לאורך כל תוואי הכביש.
8. מציעה כי הכביש לא יפתח לתנועה אלא לאחר שהסתיים הפיתוח הנופי.

**מתכנתת מחוז מרכז:**

1. ציינה כי המלצת הוועדה היא להפקיד מחדש בעקבות השינוי של התוואי.
2. התייחסה לאופן שימור הברושים, הפיקוסים והבאר. הדגישה כי יש לתת נגישות לשטחים החקלאיים, באמצעות דרך כורכר ולא כביש אספלט, בשל הרגישות הנופית. יש לבטל את דרכי השירות, כפי שמופיע בתסקיר, מלבד הגישה למור פירות השרון, וכן שלא יהיו דרכי שירות עורקיות לאורך כל התוואי, כפי שמופיע בתסקיר.
3. מסמכי הביצוע יאושרו על ידי לשכת התכנון המחוזית.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

**מ"מ יו"ר הועדה:**

1. ציינה כי יש להפקיד את התסקיר יחד עם התכנית, מכיוון שהוא לא הופקד עם התכנית.
2. ציינה כי הפקדה של השינויים בלבד, משמעותה למעשה הליך פרסום של 106 ב'. הדגישה כי הפקדה מחדש תפתח את כל ההליך, לעומת הליך של 106 ב' שמוגדר רק למעגל של נפגעים מהשינוי, על מנת לתת להם את זכות התגובה.

**החלטה:**

בפני הוועדה עמדה תכנית מאושרת לדרך מס' 551 אשר הוחזרה לדיון על ידי בית המשפט העליון לדיון בצורך בהכנת "תסקיר כללי", ללא צורך בבחינת "חלופת האפס". משהתקבלה חו"ד המשרד להגה"ס אשר ממליץ על הכנת תסקיר ומשהתקבלה עמדת יזם התכנית אשר אינו מתנגד לעריכת תסקיר, החליטה הוועדה להורות על הכנתו כאמור לעיל. יזם התכנית החליט בהתאם לרשות הוועדה, לפצל את עריכת התסקיר להכנת פרקים א-ב ולאחר מכן להכין את פרקים ג-ה ולא להכינו כמקשה אחת. דרך מס' 551 הנה דרך אשר קיימת לגביה מחלוקת רבת שנים בהקשר לפגיעתה במרחב הפתוח ולנחיצותה לאור דרכי רוחב נוספות במרחב המחוז. חילוקי דעות אלו הביאו בסופו של הליך להחזרת התכנית לדיון בהקשר לשאלת נחיצותו של "תסקיר כללי". לאחר בחינת ממצאי התסקיר מחליטה הוועדה על אימוץ חלקי של מסקנותיו בפרקים ג' - ה', כפי שיפורט בהמשכה של החלטה זו. הנחיות המשרד להגנת הסביבה להכנת התסקיר, תסקיר ההשפעה על הסביבה, חוות דעת המשרד להגנת הסביבה והחלטה זו בעניין התסקיר יהיו מסמכי רקע לתכנית. מסמכים אלה יהיו פתוחים לעיון הציבור. בעקבות ממצאי התסקיר, הוועדה מחליטה להפקיד מחדש את תכנית מח/ 84, בכפוף לשינויים הבאים:

- התכנית תופקד מחדש לאחר ביצוע השינויים ע"ג התכנית במתכונת שקבלה תוקף בתאריך 13.5.07 ולא על רקע התשריטים כפי שהוצגו בתסקיר. להלן השינויים:**
1. התכנית תאמץ את פתרון ההתוויה האורכי בחלופת התסקיר הנבחרת למזערור הפגיעה בנוף הפתוח למעט שינויי נקודתיים כמתחייב מהחלטה זו.
  2. הדרך חולקה לשלושה מקטעים ( מערבי, מרכזי ומזרחי) - החלק המזרחי יישאר ללא שינוי בתוואי למעט שינוי שנובע משינוי לחלק המרכזי שיפורט להלן.
  3. החלק המרכזי של הדרך יוסט דרומה בהתאם לחלופה הנבחרת בתסקיר. הוועדה סבורה כי פתרון זה הינו פתרון מיטבי לחצייה של ערוץ נחל פולג, לעומת קטע הדרך שאושר בתכנית וזאת על מנת למזער את הפגיעה בנחל.
  4. החלק המערבי - הוועדה אינה מקבלת את חלופות המיקרו הנבחרת בתסקיר לעניין שימור הברושים והעתקת הפיקוסים באזור מפגש דרך 551 ומחלף הדרים. התכנית תיתן מענה לחלופה המשמרת את שדרת הפיקוסים והברושים כאחד. פתרון פרטני ברוח זו יועבר לבחינה ואישור של לשכת התכנון טרם הפקדת התכנית. למסמכי התכנית יתווסף נספח נופי מפורט למקטע זה הכולל את הפתרונות המוצעים במקטע בפרוט ע"י תכנית וחתי רוחב בקנ"מ של 100 /1: 200. הנספח יקבל מעמד "מנחה". מסמכי התכנית האחרים יתוקנו בהתאמה.
  5. במסמכי התסקיר מוצעות דרכי שרות אשר הוועדה בהחלטתה מיום 7.2.10 הורתה על הסרתן. הוועדה מדגישה כי דרכי השירות המוצעות בחלופת התסקיר לא יכללו במסמכי התכנית שיתוקנו למעט דרך הגישה למפעל "מור פירות השרון" כפי שאושרה כבר בעבר. דרכי החיבור לחלקות החקלאיות יהיו בהתאם לתכנית מח/ 84 המאושרת, כדרכי מצעים בלבד ( לא אספלט).

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

6. למסמכי התכנית יצורף נספח נופי למחלף הדרים בקטע המצוי בתחום התכנית הכולל את הפירוט הבא - חתכים עקרוניים, גבהים של הרמפות ושאר מרכיבי המחלף, כולל מעברים להולכי רגל. הפתרונות המוצעים יוצגו ע"י תכנית חתכים וחזיתות בקני"מ של 1:100 / 1:200. הנספח יקבל מעמד "מנחה" ויתואם מול השינוי בס' 4 לעיל.
7. תשריט גשר חציית הפולג יתוקן כך שהמפתח החופשי בין רגליו יוגדל ל- 50 מ' לכל הפחות. יצורף נספח נופי לתב"ע הכולל תכנית, חזית וחתכים (רוחבי ואורכי) דרך הגשר בקני"מ של 1:100 / 1:200. יסומן קו ההצפה של הנחל וכן יתקבל מידע בנוגע לרום הנדרש תחת הגשר למעבר כלים חקלאיים. החתך האורכי יציג את פתרונות הטיפול הנופיים בתוואי הנחל, מעבר שביל הולכי רגל ואופניים ודרך שירות לתחזוקת הנחל.
8. הנספח הנופי לתכנית יציג מענה לציון נקודות לעצירה ותצפית מתחום הכביש אל מחוצה לו.
9. מעברי הרצף והחציות העיליות ישופרו למתן מענה הולם למעבר בע"ח בהתאם להערות לשכת התכנון והמשרד להגה"ס, בתיאום עם רט"ג ובליווי אקולוג (הרחבה מטה במענה המפורט של הוועדה להמלצות התסקיר). מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם.
10. מסמכי התכנית יעודכנו להסדרת חציית המוביל הארצי והסדרת הנגישות הנדרשת אליו להתייחסות מקורות/ רשות המים.
11. טרם תחילת ביצוע עבודות בתוואי, בדגש על אזור נחל פולג, יבוצע תאום מול רט"ג ורשות הניקוז וכן תועבר חוות דעת אקולוג לבחינת לשכת התכנון והמשרד להגנת הסביבה. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם.
12. יושלמו חתכי אורך ורוחב הנדסיים ונופיים ע"פ הנחיית לשכת התכנון.
13. יושלם נספח לתכנית במעמד מנחה המציג את הטיפול בנגר העילי בתחומי התכנית.
14. יקבע במסמכי התכנית צוות לבקרה ואישור מסמכי הביצוע בשלב התכנון המפורט שהרכבו כדלקמן: נציג לשכת התכנון (במעמד יו"ר), יועץ נוף/ סביבה ללשכת התכנון, יועץ תחבורה/ תשתיות ללשכת התכנון, נציג המשרד להגנת הסביבה.
15. תתוסף הוראה לתכנית המציינת כי הדרך לא תפתח לתנועה כל עוד לא הושלם הפיתוח הנופי, מעברי הרצף והדרכים החקלאיות כמתחייב מנספחי התכנית וממסמכי הביצוע שאושרו ע"י הצוות לבקרה ואישור מסמכי הביצוע.
16. הוראות התכנית יעודכנו לתוספת הוראה למניעת תאורה גבוהה (למעט במחלף הדרים) ו- "זיהום אור" לאורך תוואי הדרך.
17. להוראות התכנית יתווספו הנחיות לעניין שטחי התארגנות, עירום זמני של עפר ואדמת חישוף, וטיפול בחומרי חפירה ומילוי.
18. מסמכי התכנית צריכים לתת מענה להוראות סעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה לנושא עצים בוגרים לאורך התוואי. לעניין זה יש להוסיף נספח עצים בוגרים לתכנית, סעיפים רלוונטיים להוראות התכנית וכן לפנות לפקיד היערות לקבלת/ אישור הנחיות הטיפול בעצים בתחומי התכנית, למעט החלטת הוועדה לעניין אי העתקת העצים בסמוך לצומת הדרים.
19. יוספו להוראות התכנית סעיפים סטנדרטיים (פרק 6) לנושא חשמל, פסולת בניין וכו' להנחיית לשכת התכנון.
20. מסמכי התסקיר פרקים א'-ב' ופרקים ג'-ה' יופקדו במעמד של נספח "לוואי".
21. הערות טכניות נוספות למסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להנחיית לשכת התכנון.

**להלן התייחסות מפורטת למסקנות התסקיר, פרקים ג' – ה':**

נושא	מסקנות התסקיר פרקים ג'-ה'	החלטת הוועדה
מיקום ותכנון מעברי	מאגר אייל רמת הכובש- מעבר עילי ותחתי (8 מ'), רמת הכובש משמרת- מעבר עילי (70 מ'). נחל פולג- גשר עילי	מספר מעברי הרצף ורוחבם אינו מתאים לייעודם. הרוחב המוצע של 8 מ' למעבר עילי בתחנה 355 ו-25 מ' למעבר עילי



מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12

<p>בתחנה 223 בוודאי שאינם מספקים. יש לתכנן מחדש של המעברים החקלאיים המוצעים בקטע זה, כך שיוכלו לשמש גם כמעברים אקולוגיים אפקטיביים. כמו כן, יש להוסיף מעבר רצף בחלקו המזרחי של הכביש, בין מאגר אייל לחיבור עם כביש 5504. בתכנון המפורט יש לתכנן במעברים מיסוד של מקורות ההפרעה (רעש, תאורה, פעילות אנושית וכו') בצדי המעבר, ניתוב של בעלי חיים משני צדי הכביש אל המעבר. המעברים החקלאיים והמעבר התחתני נחל פולג צרים מדי עבור בע"ח. לפני הקמה של מעבר ספציפי יש לבצע סקר ואיסוף נתונים לצורך תכנון מתאים לבע"ח שבמרחב ולאחר ההקמה לבצע ניטור והתאמות. שיפור מעברי הרצף לבע"ח בהתאם להערות לשכת התכנון, המשרד להגה"ס, בתיאום עם רט"ג ובליווי אקולוג.</p>	<p>70 מ'), משמרת בית אריזה מור- מעבר עילי בתחנה 175 (11 מ'), מעבר תחתי עם מעביר מים בתחנה 160, צומת במפלס הקרקע בתחנה 99. מחלף הדריס- מעברי חציה ברמפות. הצעה להוראות תכנית: מיקומם המדויק של המעברים המוצגים יקבע בתכנון המפורט. רוחבם של המעברים יקבע במסגרת התכנון המפורט אך הוא לא יפחת מ-10 מ' (בתחנה 223) ומ-8 מ' בתחנה 355.</p>	<p><b>הרצף לבעלי חיים ולהולכי רגל</b></p>
<p>ראה החלטה כללית מס' 3 לעיל.</p>	<p>הסטת תוואי 551 בחלק המרכזי דרומה, מדרום למאגר המים. התוואי המוצע רחוק דיו מערוץ נחל פולג.</p>	<p><b>מיקומו המדויק של תוואי 551 בחלקו המרכזי</b></p>
<p>קיימת סתירה בין מסמי התכנית המאושרת לבין מסמכי התסקיר. הוועדה קבעה בפרוש כי לא יהיו דרכי שרות לאורך התוואי למעט נגישות למפעל "מור פירות השרון" בהתאם לתכנית המאושרת. דרכי גישה חקלאיות נוספות הקיימות בתכנית המאושרת לאורך התוואי יהיו דרכי מצעים בלבד (לא אספלט).</p>	<p>דרכי עפר- שילוב לאורך הדרך. דרכי אספלט- בחלק המערבי ממחלף הדריס עד צומת מור. דרכים למעבר רכב חקלאי- (דרכי מצעים ללא אספלט)- עד לתחנה 250. מתחנה 250 ומזרחה- לא תוכשרנה דרכים חקלאיות. (ע"מ 17). בקטע המערבי- דרכי השירות יהיו מאספלט, בקטע המרכזי- דרכי שירות ממצעים מהודקים, במזרח- דרכי שירות מקרקע מהודקת. הצעה להוראות תכנית: רוחב הדרכים החקלאיות הסלולות בקטע המערבי של הכביש (מחתך 110 מערבה) לא יעלה על 5 מ'. הדרכים החקלאיות מחתך 110 ומזרחה יהיו דרכי עפר בלבד.</p>	<p><b>מעבר הדרכים החקלאיות ודרכי השירות לאורך כביש 551</b></p>
<p>הנגישות תהייה תואמת לחלופת הנגישות בתכנית מח/ 84 שקבלה תוקף.</p>	<p>צומת מור- צומת במפלס הקרקע (לא ניתן לשקע בשל בעיות ניקוז, מחלפון מוגבה ייצור פגיעה נופית).</p>	<p><b>אופן החיבור של כביש 551 עם דרך הגישה למתקנים החקלאיים</b></p>

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

		<b>בכלל ולמור פירות בפרט</b>
ראה החלטה כללית מס' 4 לעיל .	פיצול מסלולי הכביש על מנת להקטין את הפגיעה בשדרת הברושים. שימור מלא של 2 השדרות אינו אפשרי: פיסוק מסלולי הנסיעה יגרום לשינוי מחלף הדריים ויפגע יותר בשטחים חקלאיים, הסטה צפונה תפגע בבאר. עדיף להעתיק את עצי הפיקוסים.	<b>אופן מעבר הכביש בחלקו המערבי על מנת להקטין את הפגיעה בשדרות העצים</b>
מקבלים את ממצאי התסקיר התווית הדרך בקטע זה תונמך בהתאם.	בין תחנות 200-236 : התנוחה מאזנת בין השיקולים ואין יתרון בהסטת הכביש צפונה או דרומה. חורשת האקליפטוסים מצויה בעיקרה מצפון לתוואי, הסטת הכביש צפונה תגדיל את הפגיעה בחורשת העצים.	<b>הגמשת קריטריוני התכן</b>
לקבל את מסקנות התסקיר למעט תאורה גבוהה בקטע הדריים- מור. תתוסף ההערה להוראות המונעת הקמת עמודי תאורה גבוהים (למעט במחלף הדריים).	תאורת עמודים תתוקן בצמתים המרומזרים בלבד ובקטע המצוי בין מחלף הדריים למפעל "מור פירות השרון. תאורה גבוהה תתקיים במחלף הדריים בלבד. יתרת הדרך לא תואר.	<b>תאורה</b>
ראו התייחסות לחציית הפולג בסעיף 7 להחלטת הוועדה לעיל. יתרת מבני הדרך בהתאם לסעיפים 4-6 להחלטת הוועדה לעיל.	המלצות למיקומם ולתצורתם של מבני הדרך כמפורט בתסקיר.	<b>מתקני הדרך הבנויים ועיצובם</b>
הוועדה סבורה כי אין להעתיק את הפיקוסים והברושים. ראה החלטה בס' 4 לעיל.	הנחייה בדבר העתקתם של הפיקוסים מתוואי הדרך.	<b>העתקה/ עקירה של עצים</b>
לקבל את מסקנות התסקיר לעניין זה בכפוף לסעיפי החלטת הוועדה לעיל.	בהתאם למופיע בתסקיר	<b>הנחיות לעניין שיקום נופי, מטרדי רעש וזיהום אוויר</b>
לקבל את ההמלצות בכפוף לשינויים המתחייבים מהחלטת הוועדה לעיל.	בהתאם למופיע בתסקיר	<b>הצעה לסעיפים להוראות התכנית</b>

מדינת ישראל  
משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז  
ועדת משנה להתנגדויות  
פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12

על רקע החלטה להפקיד את התכנית, אין הועדה מוצאת מקום להיעתר לבקשה לקיים דיון פומבי נוסף כעת. דיון שכזה יתקיים לאחר הפקדת התכנית ככל שיוגשו לה התנגדויות.

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

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

**השתתפו חברי הועדה:**

גב' דניאלה פוסק, - מתכנתת המחוז  
גב' שפרה פרנקל - מ"מ יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות  
גב' רימה גנזל, נציגת שר הבריאות - (חברה)  
ד"ר ענת בר כהן, נציגת שר להגנת הסביבה - (חברה)  
מר בני חיים, נציג שר הבינוי והשיכון

גב' רות ברבי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות  
עו"ד גילת אייל, יועצת משפטית לועדה המחוזית  
מר תומר היימן, לשכת התכנון

**נעדרו:**

נציג הרשויות המקומיות  
נציגת שר המשפטים

**תכנית מס' זמ/263/3/1**  
**(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 15.7.12)**

**רקע:**

מטרת התכנית הינה שינוי יעוד משטח תעשייה, בנייני ציבור ושצ"פ, למגורים דרכים, שביל ומתקן הנדסי, להקמת שכונת מגורים בת 36 יח"ד במבנים צמודי קרקע, במזכרת בתיה. צפיפות הבנייה המבוקשת הינה 4 יח"ד לדונם נטו. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. בחלק משטח התכנית קיימות עבירות בנייה.

**השתלשלות העניינים בתכנית:**

1. בתאריך ה- 4.2.08 דנה ועדת המשנה הנקודתית בתכנית והחליטה להפקידה בתנאים.
2. התכנית הופקדה בתאריך 8.7.10.
3. התכנית נבדקה בהתאם לסעיף 109 לחוק התו"ב ולא נקבעה כ"טעונה אישור שר הפנים", אך התקבלו הערות מנהל התכנון.
4. לתכנית הוגשו 4 התנגדויות.
5. להלן עיקרי ההתנגדויות שהוצגו בדיון:
  - א. בקשה כי התכנית תאפשר המשך הפעילות של העסקים הפעילים במקום טרם מימושה המלא של התכנית.
  - ב. טענה להערכת שווי לא נכונה של ה"מצב הנכנס" של השותפים בפרויקט בדגש על הערכת יתר לשטחים בבעלות המועצה המקומית מזכרת בתיה המשמשים כדרך ב"מצב הנכנס" והערכת חסר לעסקים הפעילים במקום ולשטחים מבוניים.
  - ג. דרישה לפרוק שותפויות בבעלות ב"מצב היוצא" ("מושעי") לבעלים המחזיקים עסקים פעילים בשטחים משמעותיים בתכנית.
  - ד. בקשה להרחבת האפשרות לבניית מרתף תחת כל הבינוי המוצע תוך שינוי הוראות תכנית זמ/800/1 המכתיבה את ההנחיות לעניין זה בהתאם להוראות תכנית זו.
  - ה. בקשה לאפשר חנייה במרתפים.
  - ו. בקשה להסרת הסעיף בהוראות התכנית הקובע כי טרם מתן היתרי בניה יורסו המבנים הקיימים בשטח. לחליפין יש להבהיר כי לא תהייה התניה להריסת כל המבנים הקיימים וניתן יהיה לבצע את התכנית בשלבים תוך מתן אפשרות לבנות בתחילה במתחם הריק ממבנים טרם פינוי כל שטחה של התכנית ממבנים קיימים.
  - ז. בקשה להגדלת סך שטחי השירות המותרים לכ- 50 מ"ר וזאת בין השאר ע"מ לאפשר את מימוש שטחי השירות שהתכנית מגדירה (סך כל שטחי השירות אינו תואם את פרוט שטחי השירות בתכנית וכן את הצורך להתאמה לגודל הממ"ד העדכני).
  - ח. בקשה לרז את קידומה של התכנית ולא לאפשר שינויים בטבלאות האיזון.

## מדינת ישראל

### משרד הפנים

#### הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

#### ועדת משנה להתנגדויות

#### פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12

- ט. טענה כי אם יוחלט לקבל את טענות הבעלים לעניין הערכת חסר ב"מצב הנכנס", יש לפצותם ע"י תוספת זכויות במגרשים המוקצים ולא לשנות את טבלת ההקצאות.
6. התכנית נדונה בפני ועדת המשנה להתנגדויות ביום 27.2.11, אשר החליטה לשוב ולדון בתכנית **לאחר מילוי התנאים להלן:**
- "1. לאור הטענות השמאיות שנטענו כנגד התכנית, טענות המצריכות בחינה מקצועית ועניינית, יועברו הטענות השמאיות להתייחסות שמאי הוועדה המחוזית למשך 21 יום ממועד קבלת החלטה זו.**
- 2. בנוסף, מבקשת הוועדה לקבל מהוועדה המקומית דו"ח פיקוח על המבנים הקיימים בשטח התכנית. יש להעביר מסמכים לרבות נסחי טאבו ומסמכים המעידים על אופן רכישת הקרקע לגבי השטחים הכלולים בתכנית המצויים בבעלות המועצה המקומית."**
7. בתאריך 1.1.12 התקבלה חוות דעת מטעם שמאי הוועדה המחוזית לעניין ההתנגדויות השמאיות ובהתאם להחלטת הוועדה מיום 27.2.11 התקבלו המסמכים שנדרשו עפ"י החלטת הוועדה לעיל.
8. בתאריך ה- 19.7.12 שמעה הוועדה את חו"ד שמאי הוועדה.

#### מהלך הדיון הפנימי:

נציגת לשכת התכנון הציגה את עיקרי התכנית, את השתלשלות האירועים בתכנית כמו כן, נדונו הטענות השמאיות לנוכח חו"ד שמאי הוועדה המחוזית ושאר הטענות התכנוניות.

#### החלטה:

הוועדה, לאחר שבחנה את הטענות שעלו מההתנגדויות שהוגשו, מוצאת כי התכנית הינה תכנית ראויה, המפנה את יעוד התעשייה הקיים בלב שכונת מגורים ומתאימה את יעוד הקרקע לשימושי המגורים הקיימים בסביבתה.

**1. לעניין שלביות ביצוע** - הוועדה אינה מוצאת לנכון לבצע הפרדה במתן התנאים להיתר בנייה בין המגרשים השונים ואינה מתירה את המשך הפעילות של המלאכה במקום. הוועדה סבורה שיש לבצע את התכנית בכללותה, מאחר ורואה בתכנית כמקשה אחת שמטרתה לשנות את אופי הפעילות בסביבה הקיימת והוצאת פעילות המלאכה מהשכונה. עוד סבורה כי היענות לבקשה תביא לקשיים ביישום התכנית ומטרתה.

בהתאם לכך, הוראות התכנית יתוקנו כך שסעיף 6.6 (א) יקבע כי תנאי להיתר בנייה בכל תחום התכנית יהיה הריסת כל המבנים / גדרות וכו' בתחומה. בתשריט יסומנו כל מבני התעשייה להריסה כמקובל עפ"י נוהל מבא"ת. סעיפים 6.6 (ב) ו- (ג) (ד) ימחקו מהוראות התכנית.

**2. לטענות לעניין מרתפים ושטחי שרות** - הוועדה מאשרת את שינוי מגבלת הגובה של המרתף. מרתף הינו מקום ולפיכך שיטחו הינו שטח עיקרי אלא אם משמש המרתף לאחת ממטרות שטחי השרות כאמור בתקנות חישובי שטחים.

לפיכך, הוראות התכנית יתוקנו כך שתוסר מגבלת הגובה למרתף. קווי הבניין למרתף יעמדו בקווי בנין של קומת המגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת. להוראות התכנית תתווסף ההערה כי לא תותר כניסה נפרדת למרתף. הוועדה אינה מאשרת שימושים למקצועות חופשיים במרתף.

השטחים שיחושבו כשטחי שרות במבנה יהיו: עד 10 מ"ר למחסן, 35 מ"ר לשני מקומות חנייה, ממ"ד או מקלט בהתאם לתקנות הג"א, 5 מ"ר למערכות טכניות, באם יוכח שהמבנה נדרש להן. מיקום שטחי שירות אלה, יכול שיהיה מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין או מתחתיה ובלבד שסך שטחי השירות כמפורט לעיל לא ישתנה. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

3. לעניין הטענות השמאיות- סבורה הועדה כי יש לתקן את טבלאות הקצאה והאיזון בהתאם להמלצות שמאי המקרקעין מטעם הועדה, לרבות בנושא של פיצויים בגין מחוברים על פי "תקן שמאי 15" של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי מקרקעין התקף מיום 29.06.08.

א. טבלת ההקצאות תתוקן כך שתותאם לתקן שמאי 15 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי מקרקעין בכל הנוגע לפיצויים בגין מחוברים בעבור כל מבנה בו המקרקעין כבנויים הינם השימוש היעיל והטוב במצב הנכנס ובהתאם להמלצת שמאי המקרקעין מטעם הועדה המחוזית. טבלת ההקצאות תתוקן בהתאם להמלצת שמאי הועדה המחוזית כך שתהיה התאמה בין מספרי החלקות הרשומות כיום לחלקות הרשומות בתשריט ובהוראות התכנית (במסמכי התכנית רשומות חלקות היסטוריות). בנספח הטבלה ירשם במלל מה מקור שטח חלקי החלקות וירשם בראש כל דף בטבלה שם התכנית ותאריך אחרון בו עודכנה הטבלה.

ב. יש להתאים את הטבלה לתקנות בעניין תכניות איחוד וחלוקה משנת 2009 ולתוספות להן. המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאות יתאמו התאמה מלאה למגרשים הקבועים בתשריט התכנית ומספר יחיד בטבלה יעמוד על 36 בהתאם להוראות התכנית. ולמען הסר ספק, לא יופיעו מגרשים בחלוקה ל- א' ו- ב' כפי שמופיע כיום לגבי מגרשים 2 ו- 4 אלא יפורט חלקו היחסי של כל בעל זכויות מתוך המגרש בשלמותו.

ג. למען הסר ספק יובהר כי התכנית מציעה סה"כ 36 יחיד בחלוקה ל- 18 מגרשים כשבכל מגרש 2 יחיד בשטח כולל של 8,902 מ"ר. כיוצא מכך, הצפיפות המוצעת עומדת בצפיפות המינימאלית המתבקשת של 4 יחיד לדונם נטו.

ד. יש לציין בכותרת למלל הנספח לטבלה ובראש הטבלה כי הטבלה הינה חלק מתכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים. כותרות הטבלה יתוקנו כך שהן יהיו קריאות וברורות.

ה. יש לרשום בכותרת בנספח לטבלה ובראש הטבלה כי הטבלה הינה חלק מתכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.

ו. בטבלה יירשם התאריך הקובע לאומדן השווי בבסיס הטבלה.

ז. בטבלת ההקצאות יובא בחשבון הנושא של הפחתות למגרשים חדשים בהם נדרשות עלויות הריסה כעלות או דחייה מסוימת במימוש לעניין שווי חדש (ללא קשר לפיצוי בגין מחוברים), בהתאם להמלצת שמאי הועדה המחוזית.

ח. תיקון הערות טכניות בהתאם להמלצת שמאי הועדה המחוזית.

**טבלאות ההקצאה יתוקנו בהתאם להמלצות שמאי המקרקעין מטעם הועדה כאמור לעיל ויועברו לאישור לשכת התכנון.**

4. יש לסמן על גבי תשריט, בהתאם לנוהל מבא"ת קווים אלכסוניים שחורים בשטח המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש. יש למחוק את טבלת השטחים למגרשים על גבי תשריט לצד מצב קיים ולהותיר את הטבלה על התשריט לצד מצב מוצע בלבד.

5. התכנית תעודכן בהתאם להליך לפי ס' 89 לחוק התוה"ב לעניין עצים בוגרים, לאישור לשכת התכנון.

6. לאור ממצאי סקר הקרקע, יתווסף להוראות התכנית סעיף הקובע, כי טרם מתן היתרי בנייה יועבר סקר הקרקע על ממצאיו לאישור רשות המים, למתן הוראות לטיפול בקרקע בהתאם לקביעתם ומתן הוראות לנושא טיפול במי נגר עפ"י תמ"א 34/ ב' 4.

7. סעיף 6.5 ימחק מהוראות התכנית. הסעיף מיותר. בתכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לא משאירים גם הפקעות וגם הפרשות.

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12

8. הוועדה המקומית תפרסם הודעה בדבר הטבלאות המתקנות על פי סעיף 106 (ב) לחוק התה"ב ביחד עם החלטה זו של הוועדה בהודעות אישיות לבעלי הקרקע בתחום התכנית, למשך 21 יום. באשר לנושאים התכנוניים, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להחלטת הוועדה כמפורט להלן, ללא צורך בפרסום השינויים. ככל שיתקבלו תגובות לטבלת ההקצאות המתוקנת תשוב הועדה ותדון בתכנית. ככל שלא יתקבלו תגובות, תאושר התכנית לתוקף בהתאם להחלטותיה של הועדה.

מענה להערות מנהל התכנון מיום 1.8.10:

- 1) הערה: התוכנית נמצאת בתחום אזור רגישות א' עפ"י תמ"א 34/ ב' /4. תשומת לב הוועדה המחוזית לבחינת הצורך בקבלת אישור רשות המים, לאור ממצאי סקר הקרקע ולאור הכללת הוראות בדבר החדרת מי נגר בתוכנית. תשובה: ראה ס' 6 להחלטה הכללית לעיל.
- 2) הערה: ברקע המדידה בתשריט מסומנים עצים קיימים מבלי שנקבעו הוראות לגביהם. תשומת לב הוועדה המחוזית להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים, ובדבר הצורך בהתייעצות עם פקיד היערות. תשובה: ראה ס' 5 להחלטה הכללית לעיל.
- 3) הערה: תשומת לב לשכת התכנון לצורך באישור המשרד להגנת הסביבה לנושאי מיגון אקוסטי, חדר טרנספורמציה וסקר זיהום הקרקע מתעשייה, אשר נקבע כתנאי להפקדת התוכנית בישיבת ועדת המשנה מיום 4.2.08. תשובה: אישור המשרד להגנת הסביבה התקבל לעניין נושאים אלה בתאריך 8.2.09 ונקבעו תנאים לעת מתן היתר בנייה.
- 4) הערה: ועדת המשנה, בישיבתה מיום 4.2.08, קבעה כי תנאי להפקדת התוכנית יהא הכללת סעיף בהוראות לפיו תנאי למתן היתר יהיה פינוי כל המבנים למלאכה ולתעשייה הנמצאים בשטח. תשומת לב לשכת התכנון לשוני בין נוסח תנאי זה ובין נוסח סעיף 6.6 (ג) להוראות התוכנית. תשובה: ראה ס' מס' 1 להחלטה כללית לעיל.

מענה מפורט להתנגדויות:

מענה מפורט להתנגדות מר רמי פרס בגיבוי שומת מקרקעין מר יעקב כהן:

1. גודל מגרשים -  
לטענה כי בתכנית המוצעת נקבע שטח מינימלי של 410 מ"ר בלבד ובתכנית שאושרה בסמוך נקבע 500 מ"ר. מגרש מינימלי של 410 מ"ר בלבד הינו צפוף וגורם למגבלות תכנוניות גדולות. להערכת המתנגד נקבע שטח כזה כדי להתאימו לשטח הנכנס של המועצה המקומית למגרש שבבעלותה - מחליטה הוועדה לדחות את הטענה - הוועדה המחוזית דנה בתכניות כשכל תכנית נבחנת לגופו של עניין ביחד עם השיקולים התכנוניים הרלוונטיים. מדיניות התכנון כיום הינה ליעל את השימוש בקרקע ולצופף את הבינוי לשם ניצול מיטבי של הקרקע. קביעת גודל מגרשים נעשית בהתאמה לעקרונות התכנון המנחים ובהתאמה לעקרונות תכנית המתאר הארצית, תמ"א 35/ ואינה נעשית על סמך קביעות במגרשים בתכניות סמוכות.
2. חוסר איזון שמאי -  
לטענה כי על פי דו"ח השמאי המצורף להתנגדות, המתנגד זכאי לקבל בטבלת האיזון קרקע ל- 4.5 מגרשים, באופן משמעותי יותר ממה שהקצה לו שמאי התכנית. תשומת לב הועדה כי למועצה יש שטח פנוי קטן בתכנית ולהערכת השמאי מטעם המתנגד ניתנה לו וכתוצאה מכך גם למגרש פנוי נוסף, העדפה. לא נלקחה בחשבון העובדה כי בשניים מהמגרשים הכלולים בתכנית (מגרש ג' והמגרש שבבעלות המתנגד) קיימים מבנים ועסקים פעילים. יותר מזאת, השטח הנכנס שבבעלות המועצה קטן מהשטח המינימלי ע"פ התב"ע שבתוקף,

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12**

כך שכלל לא ניתן לבנות במצב הקיים על מגרש המועצה ולא בוצעה לו הפחתה - מחליטה הוועדה לקבל את הטענה בחלקה בהתאם להמלצת שמאי הוועדה - בכל הקשור לקיומם של מבנים ועסקים פעילים הוחלט לקבל את הטענה בהתאם להמלצת שמאי הוועדה המחוזית. לאור העובדה כי מתקיימים לפחות באחד המבנים עסקים שמניבים הכנסה יש לפצות בגין המבנה וכל המחוברים. טבלת האיזון לא נערכה עפ"י תקן 15 לעניין המחוברים. על כן, יש לערוך מחדש את טבלת האיזון לעניין המחוברים בקרקע בפרט בהתאם להוראות תקן שמאי 15 מיום 29.06.2008. ראה סעיף (3) להחלטת הוועדה. אשר לטענה בצורך בהפחתה למגרש המועצה: הוועדה מקבלת את המלצת השמאי היועץ לדחות את הטענה, מאחר ושמאי התכנית קבע שווי יחסי נכנס לפי שטח קרקע יחסי ומדובר בגישה סבירה מבחינה שמאית.

**3. יצירת שותפויות בחלקים בלתי מסוימים ("מושעא"):**

לטענה בנושא פירוק שותפויות בבעלות במצב היוצא (מושע) לבעלים המחזיקים עסקים פעילים בשטחים משמעותיים בתכנית - מחליטה הוועדה לדחות את הטענה ולקבל את המלצת שמאי הוועדה המחוזית לפיה בהתייחס לתכנון המוצע וכמות יחיד"ל לא יכול שמאי המקרקעין עורך הטבלה להימנע מיצירת שותפויות. השותפויות שנוצרו נועדו להקמת בית מגורים דו משפחתי, המאפשר חלוקה בעין בין שני שותפים, לפיכך לא מתקיים "ערך מטרד" מהותי. יחד עם זאת בוצעה התאמה למושע במגרשים המתוארים בטבלה הנוכחית כמגרשים ב.2 ו-4 ב.ב בטבלת ההקצאה והאיזון.

**4. אפשרות להשאר העסקים הקיימים ו/או פיצוי בגין פגיעה בהם:**

לטענה כי במצב הנכנס יש מבנים ועסקים פעילים מזה שנים רבות והתכנית חייבת לאפשר לעסקים אלה להמשיך ולפעול עוד שנים רבות ולקבוע זאת כתנאי בתכנית. בתחום המועצה המקומית אין אזור תעשייה שמאפשר הקמת מבנה תעשייה חילופי. לאורך הזמן יתעוררו מחלוקות בין בעלי המגרשים הפנויים שנוצרו לבנייה לבין העסקים הקיימים - מחליטה הוועדה לדחות את הטענה - בבואה של הוועדה לבחון את התכניות בהן היא דנה היא לוקחת בחשבון את כלל הנושאים התכנוניים הרבות התאמתם ושילובם של השימושים המוצעים בתכנית לסביבה הקיימת. הוועדה המחוזית, בהתאם להמלצת הוועדה המקומית, החליטה להפקיד את התכנית במטרה לשנות את אופי הפעילות במקום מתעשייה למגורים. היות והשטח המדובר ממוקם בלב שכונת מגורים, הוועדה סבורה כי שינוי היעוד המוצע הינו ראוי ותורם לרציפות במרקם המגורים הקיים. הוועדה אינה רואה נחיצות ממשית למיקום מבני התעשייה בשטח המדובר ואינה מוצאת לנכון לאפשר את המשך השימושים הקיימים לתעשייה בלב שכונת מגורים. בימים אלו מתוכננת תכנית מתאר לאזור תעשייה/תעסוקה במזכרת בתיה, בסביבתה הקרובה של מזכרת בתיה קיים שטח תעשייה רחב היקף היכול לשמש פתרון לזמן ביניים. ראה בנוסף תשובה בס' כללי מס' 1 לעיל.

**מענה מפורט להתנגדות מר איתי פרס בשמו ובשם בעלי מגרשים נוספים:**

**1. התנגדות לסעיפים 6.6 א ו- 6.6 ג -**

א. לטענה התוקפת את סעיפים 6.6 (א) ו- 6.6 (ג) שעיקרם התנגדות לתנאי הקובע פינוי והריסת המבנים בשטח התכנית טרם הוצאת היתר בנייה מכורח הפגיעה לפי סעיף 197 לחוק - מחליטה הוועדה - לדחות את הטענה - ראה ס' מס' 1 בהחלטה כללית לעיל. בכל הנוגע לטענות בדבר פגיעה מכוח תכנית זו מקבלת הוועדה את עמדת שמאי הוועדה כי הריסת המחוברים תפוצה במנגנון שנקבע בתקן 15 עליו הוחלט בהחלטה זו.

ב. לטענה כי בדיון להפקדה הוצגה תכנית ובה הופיע בנוסף למבנים הנ"ל גם מבנה בגודל של כ- 4,000 מ"ר שחלש על רוב תכנית התכנית וכיום הוא אינו קיים ואז הוחלט להוסיף תנאים אלה. מובן ללא ספק כי ההחלטה נסמכה בעיקר על מבנה זה ויש לשנותה. בהחלטה להפקדה צוין בסעיף 2: "להוראות התכנית יתווסף סעיף הקובע כי תנאי להיתר בנייה יהיה פינוי כל המבנים למלאכה ותעשייה הנמצאים בשטח". בתכנית המופקדת החמירו עם סעיף זה מאחר והוסיפו תנאים של הריסה ולא פינוי. כמו כן, בהתחלה צוין "בשטח", כאשר הפרשנות לדעת המתנגד הינה "בשטח המגרש" ואילו עורכי התכנית החמירו פעם נוספת וצינו "בשטח



מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12

התכנית"- מחליטה הוועדה לדחות את הטענה - בתשריט התכנית מסומנים להריסה כל המבנים הקיימים לתעשייה/ מלאכה שבתחום התכנית. ראה ס' מס' 1 בתשובה כללית לעיל.

ג. **לטענה כי הסעיפים הללו (6.6 א), (ג) מנוגדים לסעיף 6.6.6 (ב) המתנה את מימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה / גדר בהריסת המבנה / הגדר"- מחליטה הוועדה לקבל את הטענה - היות וכל המבנים הקיימים בתחום התכנית מיועדים להריסה הוועדה סבורה כי סעיף 6.6 (ב) וסעיף 6.6 (ג) מתייתרים וזאת לנוכח קביעת הוועדה שכל המבנים יהרסו טרם מתן היתרי בנייה.**

**2. התנגדות – מצב קיים והחלטות קודמות מטעם הוועדה המחוזית -**

א. **לטענה כי בסמוך למבנים הקיימים נבנו לאורך השנים עשרות מבני מגורים ואף אושרו מספר תכניות למגורים ולפיכך ניתן לשלב בין היעודים – מחליטה הוועדה לדחות את הטענה - ראו ס' מס' 1 להחלטה כללית לעיל.**

ב. **לטענה כי לאחרונה אושרה תכנית במרחק של מספר מאות מטרים מהתכנית המוצעת ושמספרה זמ/ 250 / 2 בה נקבע התנאי: "הריסת מבנים – תנאי להיתר בנייה במגרשים בהם מבנים המסומנים להריסה, יהיה הריסה בפועל...". אי האחידות "זועק לשמיים"- מחליטה הוועדה לדחות את הטענה- הוועדה בוחנת כל תכנית וכל מקרה לגופו, במקרה הנדון סבורה הוועדה כי מדובר בשטח קטן יחסית בן 12 ד' והוועדה סבורה שיש לבצע את התכנית בכללותה.**

ג. **לטענה כי תחום התכנית נמצא בלב המושבה. סעיפים אלה משמעם שבשטח משמעותי בלב המושבה במקום בנייה נקייה וטיפול סביבתי, יקבלו הזנחה וקוצים- מחליטה הוועדה לדחות את הטענה - בעלי קרקעות מחויבים לנקות את השטחים בבעלותם, לחשש אין צידוק תכנוני לאפשר שלביות ביצוע של בנייה חלקית ופינוי מאוחר של התעשייה.**

ד. **לטענה כי לא ברור למתנגדים כיצד ניתן להתנות תנאים הקשורים במישרין לבעלים אחד או שניים, אך בעלי השפעה כה משמעותית על קרוב ל- 20 בעלי קרקע אחרים ואשר אין כל זיקה ביניהם – מחליטה הוועדה לדחות את הטענה - ראה תשובה בס' 1 להחלטה כללית לעיל.**

**3. התנגדות לטבלת הוראות וזכויות הבנייה -**

לטענה כי סה"כ שטחי השירות המינימליים ליח"ד אחת הינם 45.5 מ"ר, לפיכך הבקשה הינה לשנות את שטחי השירות מ- 30 מ"ר ליח"ד ל- 50 מ"ר ליח"ד אחת- מחליטה הוועדה לקבל את הטענה בחלקה. ראה תשובה בס' מס' 2 להחלטה כללית לעיל.

מדינת ישראל  
משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז  
ועדת משנה להתנגדויות  
פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12

מענה מפורט להתנגדות עו"ד מעין אבנברג עו"ד דן בר-אל ושות', ב"כ מר ראובן ענתי -

1. התנגדות לנושא חנייה ושטחי שירות -  
לטענה כי בהוראות התכנית סעיף 4.1.2 (ב) נקבעות הוראות ספציפיות לגבי מיקום החנייה וקווי הבניין לגביה שאינן מאפשרות מיקום החנייה במרתף הבניין. יש לאפשר חנייה במרתף ולהתיר שימושים למקצועות חופשיים של בעלי הנכס. שלילת שימוש מסוג זה מהווה פגיעה בלתי סבירה בקניינם של בעלי הזכויות. לצורך שימוש זה יש להתיר כניסה נפרדת למרתף- מחליטה הוועדה -לקבל את הטענה בחלקה - ראה תשובה בס' מס' 2 להחלטה כללית לעיל.
2. טענות לקביעת התנאים להיתר בנייה בתכנית -  
לטענה כי בסעיף 6.6 משנה (א), (ג) נקבע כי "תנאי להיתר הבנייה יהיה פינוי כל המבנים למלאכה ותעשייה הנמצאים בשטח...". יש לקבוע ולהבהיר כי תנאי להיתר יהיה הריסת המבנים שבתחומי מגרש הבנייה לגביו מבוקש ההיתר- מחליטה הוועדה לדחות את הטענה - ראה תשובה בס' מס' 1 להחלטה כללית לעיל.
3. איחוד וחלוקה - התייחסות מפורטת להערות השמאי והכלכלן שלומי חדד -  
לטענה כי עפ"י חו"ד שמאית מטעם המתנגד נמצא כי ההקצאה של מגרשי התמורה שנתנו למתנגד הינה נמוכה ואינה מגלמת את שווי היחסי של המגרש בהתאם ליעודו הקודם בשל אי דיוק בנתונים הרלוונטיים ובהוראות התכנית. להלן מענה מפורט לטענות בחו"ד שערך השמאי והכלכלן שלומי חדד:  
א. לטענה כי סך שטח הקרקע ביעוד מגורים ב' הינו 8,902 מ"ר וכי סך הצפיפות בהוראות התכנית נקבעה ל- 4 יח"ד לדונם נטו ולפיכך קיימת סתירה פנימית - מחליטה הוועדה לדחות את הטענה- ראה תשובה בס' מס' 3 להחלטה כללית לעיל.  
ב. לטענה כי לא ניתן פיצויי בגין הריסת המבנים הצפויה לצורך מימוש התכנית, לרבות לא לשווי השקעה באגרות הבנייה והיטלי הפיתוח - מחליטה הוועדה לקבל את הטענה בהתאם להמלצת שמאי הוועדה המחוזית. ראה תשובה בס' מס' 3 לעיל.  
ג. לטענה כי בבחינת שטחי המגרשים נטו עולה שיעור הפרשה שונה בין השותפים לטבלה בהשוואה בין הפרשות המועצה והפרשות הפרטיים וזאת לרעת הפרטיים- מחליטה הוועדה לדחות את הטענה ולאמץ את המלצת שמאי הוועדה המחוזית- טבלת הקצאה ואיזון המבצעת איזון עפ"י שווי מביאה לידי ביטוי הפרשים אלו בתוך הערכת השווי המסכמת את כל היתרונות והחסרונות הגלומים במקרקעין.  
ד. לטענה כי במצב החדש הובאו בחשבון מקדמי מיקום מינוריים- מחליטה הוועדה לדחות את הטענה ולאמץ את המלצת שמאי הוועדה המחוזית - טבלת הקצאה ואיזון מביאה בחשבון התאמה למיקום בסמיכות לדרך ושבי"צ. מקדמי ההתאמה מספקים ואין זה נהוג להתערב בקביעת מקדמים אלא אם מתקיימות סתירות קיצוניות.  
ה. לטענה כי במצב קודם לא הובאה בחשבון תוספת שווי למקרקעי המתנגד, הפונים לרחוב הראשי, בגין פוטנציאל קבלת שימוש חורג למסחר- מחליטה הוועדה לדחות את הטענה ולקבל את המלצת שמאי הוועדה המחוזית - אין זה מקובל מבחינה שמאית להביא בחשבון פוטנציאל בגין מדיניות ועדה, קיימת או לא קיימת, לאפשר שימושים חורגים. מעבר לכך, ולצורך הבהרה עקרונית, מדיניות הוועדה המחוזית איננה רואה באפשרות למתן שימוש חורג עניין של מה בכך. שימוש חורג צריך להינתן לאחר בחינה מעמיקה של הנסיבות ובחינה לעומקם של השיקולים התכנוניים כך שרק אם תמצא הצדקה תכנונית ממשית תינתן האפשרות לשימוש חורג.

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2012025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.12

- ו. לטענה כי במצב חדש לא הובאו בחשבון הפחתות למגרשים חדשים בהם נדרשות עלויות להריסה- מחליטה הועדה לקבל את הטענה בהתאם להמלצת שמאי הועדה המחוזית - היות ונדרש לתקן את הטבלאות יובא בחשבון הנושא של הפחתות למגרשים חדשים בהם נדרשות עלויות להריסה כעלות או דחייה מסוימת במימוש לעניין שווי חדש (ללא קשר לפיצוי בגין מחוברים).
- ז. לטענה כי לא באו לידי ביטוי מקדמי הפחתה לזכויות המועצה במגרשה במצב הקודם, ששטחו נמוך משטח מגרש מינימלי- מחליטה הועדה לדחות את הטענה ולקבל את המלצת שמאי הועדה המחוזית. ראה התייחסות בסעיף 3 לעיל.
- ח. לטענה כי חלק משטח המועצה ביעוד דרך- מחליטה הועדה לדחות את הטענה - שטח חלקות היסטוריות היה בתחום יעוד תעשייה.
- ט. לטענה כי לא הובאה בחשבון במצב החדש אפשרות הימצאותם של מזהמים בקרקע- מחליטה הועדה לדחות את הטענה ולקבל את המלצת שמאי הועדה המחוזית - למרות שדו"ח סקר הקרקע מתריע על מיקומים עם פוטנציאל זיהום גבוה יותר, אי הוודאות קיימת לגבי כל המתחם ולפיכך בהכללה כל המתחם מצוי באותה רמת אי וודאות ויחס ההפחתה דומה.

מענה מפורט להתנגדות גב' ילנה קירשון מהנדסת מועצה מקומית מזכרת בתיה -

לטענה בנושא התניית היתר הבנייה בסעיף 6.6 לתקנון. הרקע לקביעת הוראה זו הינו דרישה של המשרד להגנת הסביבה (סעיף 2 להחלטת ועדת משנה מיום 4.2.08), נוכח העובדה כי בזמן קביעת ההוראה היה קיים במתחם מפעל גדול לעיבוד מתכות והא היה מבנה המסומן להריסה. במצב הנוצר כיום במתחם התכנית, המתנגדת אינה רואה שום סיבה לעכב קבלת היתרי בנייה לגבי מגרשים 18-7 עד אשר מגרשים מס' 6-1, הנמצאים בבעלות בעלי עסקים בפועל, יהרסו מבנים המסומנים להריסה - מחליטה הועדה לדחות את הטענה - ראה תשובה בס' מס' 1 בהחלטה כללית לעיל.