

פרוטוקול החלטות הועדה מחוזית מיום 05.08.2013

הערה: פרוטוקול ההחלטות אושר במליאת הועדה שהתקיימה בתאריך 02.09.2013

נוכחים:

גב' רות יוסף, הממונה על מחוז המרכז, יו"ר הועדה	נכחה בסעיפים 3-1, 5
גב' דניאלה פוסק, מתכננת המחוז, נציג שר הפנים	נכחה
גב' אורית נבון, מ"מ נציג שר התחבורה	נכחה
גב' ורד אדרי, נציגת שר הגנת הסביבה	נכחה
גב' מירב פלג, נציגת שר התיירות	נכחה בסעיפים 3-2, 5
מר דוד אמגדי, נציג מנהל מקרקעי ישראל	נכח
אדר' רודיקה רבינוביץ, נציגת הארגון המייצג אדריכלים מהנדסים ומתכננים	נכחה
מר משה פרלמוטר, נציג הגופים הציבוריים שעניינם שמירת איכות הסביבה	נכח
רס"ן אסף גולדפרב, נציג שר הביטחון	נכח בסעיפים 3-2, 5
מר טימור מגרלי, מ"מ משרד הבינוי והשיכון	נכח
גב' רימה גנזל, מ"מ נציגת משרד הבריאות	נכחה
גב' שרה אייל, מ"מ נציגת משרד החקלאות	נכחה בסעיפים 3-1, 5

יועצים:

עו"ד גילת אייל – יועצת משפטית לוועדה המחוזית	נכחה בסעיפים 3-1, 5
גב' רות לב רן, יועצת תחבורה ללשכת התכנון	נכחה בסעיף 3

מזכירת הועדה:

גב' רונית חג'ג', ממונה וועדות	נכחה
-------------------------------	------

משרד הפנים

ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה מספר 2013018 - מתאריך 5.8.13
פרוטוקול החלטות

1. אישור פרוטוקול – אישור פרוטוקול החלטות מליאת הוועדה המחוזית מתאריך 22/7/2013.

2. תכנית לד/ 10000- תכנית מתאר מקומית כוללת לוד 2030 –

רקע-

תכנית המתאר לוד נדונה ב 7.5.13 במסגרת הדיון הוצגה התכנית בפרוט ע"י המתכננים, ונשמעו חלק מהערות חברי הועדה. מפאת קוצר הזמן הדיון הופסק ונקבע כי ימשך במועד אחר. בתאריך 22.7.13 התקיים דיון נוסף בו ניתן מענה להערות שהועלו במסגרת הדיון ב 7.5.13, וכן החל הדיון הפנימי בתכנית. מפאת קוצר הזמן דיון זה הופסק ונקבע כי ימשך בתאריך 5.8.13

עיקרי הדיון -

עדנה בלומברג, לשכת התכנון: הציגה את עיקרי הדיון הקודם, ונושאים שהועלו בדיון הפנימי שהתקיים ב 22.7.13. ציינה נושאים מרכזיים לגביהם נדרשת התייחסות בדיון זה.

ורד אדרי, נציגת המשרד להגה"ס: התייחסה לקונגרס התחבורתי בנושא לוד שהתקיים בלשכת התכנון. סבורה שלמרות עמדת משרד התחבורה וגופי התכנון השונים העוסקים בהיבט התחבורתי, הועדה חייבת לעמוד על ההכרח בשיקוע המסילה גם אם מדובר בחזון. העיר זקוקה לחיבורים הפיסיים.

אורית נבון, נציגת משרד התחבורה: מדובר בתכנית מתאר שאמורה להיות ישימה. השיקוע כרגע לא ישים, משרד התחבורה לא מתכוון לממש אותו.

דוד אמגדי, נציג רמ"י: אם ייכלל השיקוע כהוראה בתכנית המתאר הדבר עלול להוות עילה לתביעת פיצויים של התושבים נגד המדינה על חוסר עמידה בתכנית המתאר.

דניאלה פוסק, מתכננת המחוז: הנושא במחלוקת. בקונגרס נאמר שיש ישימות לשיקוע של קטע של 700 מ' בתחום תת"ל/ 22. אלא שהמשמעות היא עיכוב בלוחות זמנים ויותר פינויים. כשהמסילה נותרת במפלס הקרקע נדרשים כ 60 פינויים, שיקוע מחייב כ 120 פינויים. לנושא תת"ל/ 33 הם בודקים גם חלופה של שיקוע. במהלך הקונגרס התקיים ויכוח בין הגורמים התחבורתיים ללשכת התכנון והגופים הסביבתיים. הגורמים התחבורתיים רואים פתרונות של מעברים רחבים מתחת לקרקע. לשכת התכנון סבורה שזהו פתרון שלא ייתן מענה לחיבור חלקי העיר שכן אנשים לא ישתמשו בו. פתרון באמצעות מעברים עיליים לא יהיה פונקציונאלי ושמשי גם הוא שכן גובה המעבר הנדרש יהיה לפחות 7.5 מ'. כמו כן מדובר במעברים ארוכים בשל ריבוי המסילות.

עמדתנו התכנונית היא שאלו פתרונות לא ריאליים אשר לא יתנו מענה. חלופה נוספת במקום שיקוע מלא היא שיקוע חלקי שיאפשר מעברים סבירים יותר מעל הקרקע. במסגרת הקונגרס נאמר שניתן הנדסית לבצע שיקוע אך זהו עניין של החלטה ומימון. זו החלטה שתתקבל לא בהכרח במשרד התחבורה. אחת הבעיות של העיר היא העובדה שהעיר סובלת משטחים מוזנחים מופרים, ומאי רציפות של הבינוי. כל האזורים הגובלים ברכבת הם אזורים לא מטופלים בגלל חוסר ההמשכיות. אלו גם האזורים המסוכנים בעיר. לכן אנו רואים חשיבות בשיקוע. בעתיד מדובר על תדירות מאד גבוהה של רכבות - רכבת כל דקה וחצי ובסמיכות לשכונות מגורים.

פרוטוקול החלטות

דני לזר, מתכנן התכנית: מציג ע"ג התשריט את האזורים בהם נדרש תכנונית שיקוע - אזור התעשייה מנותק מהעיר וכן שכונת גני אביב ושכונת הרכבת. וכן מציג את הסעיפים בתכנית המתייחסים לנושא השיקוע.

דוד אמגדי, נציג רמ"י: סבור שהקטע החשוב לשיקוע הוא המסילה המזרחית באזור הגובל במרכז העיר. לא סבור שהשיקוע של המסילה המערבית הכרחי.

דניאלה פוסק, מתכנתת המחוז: סוברת שהמכלול הוא החשוב.

אלה ובר, מינהל התכנון: בחיפה הייתה סיטואציה דומה, התכנית הציעה שיקוע של מסילה. בולנת"ע נקבע לשקע מקטע מסוים המשמעותי לעיר. מציגה נוסח של סעיף שהתקבל בחיפה בעניין הכנת תכנית מפורטת למסילה. לדעתה יכול לתת מענה טוב לסוגיה זו.

טימור מגרלי, נציג משהב"ש: לוד הוקמה בצומת דרכים לכן זו בעיה מובנת. שיקוע זה אמצעי אחד. המטרה שלנו לחבר עיר משוסעת ויש עוד פתרונות תכנוניים מלבד שיקוע.

יש לשקע ככל הניתן את המסילה וליצור פארק מעל המסילה יש לאפשר מכלול פתרונות לחיבור העיר. כשהדגש צריך להיות על פתרון שעונה על הצורך בחיבור אמיתי תפקודית בין חלקי העיר.

רודיקה רבינוביץ, נציגת האדריכלים והמתכננים: החזון הזה מרוחק, יש להתייחס לשלב הביניים.

רות יוסף, הממונה על המחוז: יוגדרו מטרות ואמצעים ויתווסף סעיף להוראות התכנית ברוח הסעיף של חיפה. הדגש יהיה פתרון שייתן מענה לחיבור חלקי העיר.

אורית נבון, נציגת משרד התחבורה: משרד התחבורה מתנגד עקרונית לשיקוע. וכן לנושא כביש 40 אין תאום לעניין דרכי השרות. מבקשת להשלים התאום.

דניאלה פוסק, מתכנתת המחוז: נעשה כל הנדרש לתאום, לא התקבלה עמדת נתיבי ישראל.

דני לזר, מתכנן התכנית: מציג את נושא זכויות הבניה בשכונות וחלוקתם לשימושים השונים, חלוקה לשימושים עיקריים ונלווים, וקביעת הוראות בין השימושים העיקריים ביעודים המעורבים, בהתאם לתמהיל שמבקשים ליצור.

ורד אדרי, נציגת המשרד להגה"ס: שואלת לגבי פינוי בינוי. ברשות הטבע והגנים יש מנגנון לפיו אתר שמרוויח מממן אתר שלא מרוויח. האם ניתן לקבוע מנגנון דומה כאן?

עדנה בלומברג, לשכת התכנון: קיים עודף בשצ"פים בשכונות מסוימות. יכולים לאפשר גמישות מבחינת הדרישה הפרוגרמטית לצרכי ציבור בתכניות פינוי בינוי הגובלות בשכונות שבעודף, תוך הגדרת מרחקים סבירים.

דני לזר, מתכנן התכנית: בשכונות מסוימות יש עודף אבל בסה"כ קיים חוסר.

רודיקה רבינוביץ, נציגת המתכננים והאדריכלים: כדאי לציין במטרות התכנית את הקרבה לשדה התעופה. מבקשת להוסיף שימושים לגלריות לאומנות ולמוזיאונים באזור מרכז העיר

דניאלה פוסק, מתכנתת המחוז: לעניין קירבה לשדה התעופה מקובל השינוי המבוקש.

דני לזר, מתכנן התכנית: נושא המוזיאונים כלול בשימוש לתרבות, נושא גלריות מסחריות כלול תחת מסחר.

רודיקה רבינוביץ, נציגת המתכננים והאדריכלים: ביחס לתחנת הרכבת יש לכוון לתכנון אורבני שייתן אופי וזהות.

דני לזר, מתכנן התכנית: ניתן להוסיף הוראות ברוח זו בסעיף 4.18.2 להוראות התכנית.

רודיקה רבינוביץ, נציגת המתכננים והאדריכלים: בחניון למשאיות 4.19.2 יש להוסיף תחנת דלק.

דפנה מתוק מתכנתת התכנית: החניון הוא סימבול, המצוי ביעוד של תעסוקה בו מותרות ממילא תחנת דלק ושרותי רכב.

רודיקה רבינוביץ, נציגת המתכננים והאדריכלים: בתכנית אין אזכור לתמא/ 38.

מסעיף 6 ניתן להבין שהכל גמיש ואת כל מה שנקבע בתכנית אפשר לשנות, מניחה שלא זו הכוונה. **עו"ד גילת אייל, יועמ"ש הועדה:** אכן לא הייתה כוונה זאת, נבדוק את ההוראות בשנית ברוח זו.

רודיקה רבינוביץ, נציגת המתכננים והאדריכלים: סעיף 1.6.1 – מאפשר שינוי בגבולות בין יעודים, בין תבניות בניה, ובין שכונות. יש לקבוע שאם מזיזים את הגבול הזכויות בשכונה השכנה לא יפגעו.

עו"ד גילת אייל, יועמ"ש הועדה: זהו סעיף גמישות המאפשר הזזת הגבולות בהיקף מסוים במעבר בין רזולוציה של תכנית מתאר כלל עירונית לתכנית מפורטות, בדומה להוראות הקיימות בתכניות רבות. מאחר ותכנית המתאר ממילא אינה מעניקה זכויות אין משמעות לקביעה שניתן להזיז את הגבול רק אם הזכויות בשכונה הסמוכה לא יפגעו.

רודיקה רבינוביץ, נציגת המתכננים והאדריכלים: סעיף 6.3.8 ב. אינו כולל התייחסות לנושא משטר הרוחות והצללה ויש להוסיף התייחסות כזו שתחייב בחינת הנושא בעת הכנת תכניות מפורטות.

עו"ד גילת אייל, יועמ"ש הועדה: כי הוראה 9.1 מתייחסת לנושא הסביבתי ונותנת מענה גם לבחינת נושא רוחות והצללות.

רודיקה רבינוביץ, נציגת המתכננים והאדריכלים: מסעיף 6.4.2 עולה כי תנאי לתכנית פינוי בינוי הוא רצף עם בניה גבוהה בסביבה.

עו"ד גילת אייל, יועמ"ש הועדה: הסעיף ממוקם בפרק תבניות הבניה ויש לקרוא אותו עם תשריט תבניות הבניה. הסעיף מאפשר חריגה מתבנית הבניה המסוימת לטובת פינוי בינוי בתנאים הקבועים בו. לא סעיף גורף. מבקשת שהמתכננים יציגו את תוספת הזכויות שקבעו בתבניות הבניה השונות.

דני לזר, מתכנן התכנית: כל תבניות הבניה כבר מביאות בחשבון תוספת זכויות וציפוף. תבנית בניה של ארבע קומות נקבעה באזורים שהיום הם צמודי קרקע או שתי קומות וכיו"ב. יש מרווח מספיק לפינוי בינוי באופן שאינו חורג מתבניות הבניה.

רודיקה רבינוביץ, נציגת המתכננים והאדריכלים: בנוסף יש הערות טכניות, שהועברו ללשכת התכנון.

אלה ובר, מנהל התכנון: סל הזכויות מכיל זכויות לפינוי בינוי. כדאי ליצור מנגנון הקובע מתי ניתן לפרוץ את גבולות תכנית המתאר בתכניות פינוי בינוי. ובתוכו לשקול אפשרות לתמריצים.

דניאלה פוסק, מתכנתת המחוז: מקובלת תוספת סעיף כזה.

אלה ובר, מנהל התכנון: לעניין השימושים – המתווה שגובש מקובל עלינו וכך גם אנו נוהגים. ביעודים המשולבים נקבעים היקפים מקסימליים או מינימליים לפי אופי האזור, שמבטיחים את מימושם. מתקבל תוצר של תכנית כוללת בהירה.

פרוטוקול החלטות

טל בן נון, נציגת המועצה לשימור מבנים: התפיסה שתגובש בתכנית זו תנחה את הועדה בתכניות מתאר הבאות. לכן מבקשת לשקול את נספח 5 כנספח לא מחייב בגלל תהליך המחקר המאוד רחב שנעשה.

תכנית המתאר לא מבטלת הוראות קודמות. ניתן יהיה על פי תכנית קודמת להרוס מבנה **עו"ד גילת אייל, יועמ"ש הועדה:** נכלל סעיף בהוראות לפיו בתוך המתחמים לשימור נקבע כי לא ניתן לתת היתר להריסה או תוספת אלא בתנאים מוגדרים.

אסף גולדפרב, נציג משרד הביטחון: כל בניה מעל 110 מ' מעל פני הים מחייבת תאום עם משרד הביטחון.

עו"ד גילת אייל, יועמ"ש הועדה: לעניין פינוי בינוי ופריצת מסגרת תכנית המתאר – אמנם התכנית צופה פני הסמכה של הועדה המקומית ואולם גם אם לוד לא תוסמך בקרוב התכנית היא עדיין תכנית מתאר עירונית. צריך להיות ברור שלא משנים את תכנית המתאר באופן תדיר. יש גבולות של סבירות לשינוי תכנית מתאר עירונית. לכן כדאי לייצר מנגנון שבנסיבות מסוימות ניתן בועדה המחוזית לפרוץ את המסגרת.

לשאלת יו"ר הועדה - בהתאם לתיקון 76 לחוק התכנון והבנייה, בסמכות הועדה המקומית לאשר תכניות מפורטות התואמות את תכנית המתאר, אם תכנית המתאר התקפה הינה בת 10 שנים לכל היותר. זאת בנוסף לצורך בהסמכת הועדה המקומית.

לשאלת מתכנתת המחוז – ברור כי אם מגיעים למסקנה שתכנית המתאר שגויה או שנדרש לה תיקון ניתן יהיה לתקן אותה, אך כפי שצוין ע"י החברים במהלך הדיון זוהי תכנית שרואה 20 שנה קדימה. לא נכון להניח שניתן לפרוץ את תכנית המתאר באופן תדיר.

לגבי תמא/ 38 התכנית שותקת במכוון. ממילא יחול דין אחד בכל הארץ בעניין זה. גם היום סעיף 13 בתמ"א/ 38 לא מאפשר "צבירת" זכויות מכח התמ"א על גבי זכויות לא ממומשות מכח תכניות תקפות, אלא יוצר מנגנון השלמה.

שרון טל יועמ"ש למנהל התכנון: תמא/ 38 חלה ומאושרת. כל התכניות אינן מתייחסות לנושא.

עיקרי הנושאים שנדונו בדיון הפנימי –

על הועדה המקומית לקדם תכניות אב לביוב מים וניקוז.

נושא בה"ת במרכז העיר ההיסטורית, הצורך להתבסס באזורים אלו על תחבורה ציבורית.

בקשת רשות העתיקות לחוות דעתם טרם הפקדה באזורים מוגדרים.

אופן חישוב השטח למגורים – עיקרי ושרות על קרקעי.

סימון מספר מצומצם של מונומנטים לשימור.

גריעת השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים באזור התעשייה הצפוני באזור בו מדובר על מחנה

צבאי שכן שטחים אלו לא אפקטיביים לעיר.

עניין שיקוע מסילות הרכבת בהתאם להצעת נציגת מנהל התכנון ונציג משהב"ש.

מעמד הפרק הסביבתי הכלול בעיקרי מדיניות התכנון.

נושא מגורים מעורבים לאורך מסילת הרכבת.

נושא מגבלת יח"ד בשכונות והחשש כי יהווה חסם לפיתוח.

נושא תכניות פינוי בינוי החורגות מתכנית המתאר.

החלטה –

הועדה לאחר שבחנה את מסמכי התכנית, קיימה שלושה דיונים בתכנית במסגרתם שמעה את צוות התכנון לתכנית המתאר, את נציגי הוועדה המקומית לוד, את מהנדסת העיר ואדריכל העיר רמלה, את נציגת המועצה לשימור אתרים, את נציגת מנהל התכנון, את נציגת נת"ע, ואת מר אבי שוורץ ממושב ניר צבי, מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה לשנות יעוד מאזור תעשיה ע"פ תממ/ 3 / 21 לאזור מגורים, לפארק רובעי, לבית עלמין, לאזור מגורים מסחר ותעסוקה ולשטח לתפעול מסילה. תנאי להפקדת התכנית יהיה הפקדת תכנית לשינוי נקודתי לתממ/ 3 / 21 מאזור תעשיה לפיתוח עירוני. תנאי לאישור התכנית יהיה אישור תכנית לשינוי תממ/ 3 / 21. ככל שיידרש.
2. הועדה מאמצת את התפיסה לפיה מטרת איחוי המרקמים העירוניים והנגשתם משני עברי מסילות הרכבת הינה מטרה מרכזית בתכנית. לפיכך תכנית מפורטת למסילות רכבת תיתן את דעתה בן היתר על האמצעים להשגת המטרה של מזעור הפגיעה במרקם העירוני, הנגשתו ויצירת רצף עירוני מרחבי ותפקודי בדגש על נגישות נוחה להולכי רגל ולתחבורה לא ממונעת. תכנית מפורטת כאמור תתייחס בן היתר לאפשרות של מינהור, שיקוע, יצירת מרחבים עיליים בנויים ומפותחים, או כל פתרון אחר אשר עונה על עיקרון זה. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.
3. התייחסות נתיבי ישראל לעניין היתכנות תכנונית לדרך השרות לאורך כביש 40, תוך 30 יום מהפצת ההחלטה. ככל שלא תועבר ההתייחסות בזמן, התכנית תופקד במתכונת כפי שנדונה בדיון זה.
4. יגרעו השטחים הציבוריים הפתוחים המסומנים בתחום אזור התעשייה הצפוני.
5. יקבע בהוראות התכנית כי תכניות מפורטות לבינוי העולה על 110 מ' מעל פני הים יתואמו עם משרד הביטחון.
6. אישור רשות הניקוז ירקון לנספח הניקוז.
7. התקבלה חו"ד חברת מקורות ביום 10.6.13. חו"ד בעיקרה רלוונטית לתכניות מפורטות. במסגרת הנחיות להכנת תכניות מפורטות יתווסף סעיף המתייחס להיבטים שהועלו בחו"ד בתאום עם לשכת התכנון.
8. סעיף 6.3 ט להוראות התכנית - סף לחיוב בהכנת בה"ת יקבע בהתאם לחוות דעת משרד התחבורה לנושא. במרכז העיר הבה"ת ככל שיידרש יתבסס גם על תחבורה ציבורית, כולל אפשרות להפחתת התקן לחניה.
9. בשכונות חב"ד, נווה זית, לוד הצעירה, ונווה נוף יש חוסר מזערי במבני ציבור ועודף בשצ"פים. לפיכך בשכונות אלו מתייטר הצורך בתכנית כוללת לשכונה בשלמותה או לחלק משמעותי ממנה. הסעיף העוסק בהקצאת שטחי ציבור יתוקן בהתאם.

פרוטוקול החלטות

10. יתווסף סעיף המאפשר גמישות של 10% במס' יח"ד המותרות לכל שכונה, בכפוף לעדכון הפרוגרמה הציבורית בהתאם לנדרש.
11. הפרוגרמה הציבורית תוגדר בהוראות כהיקף כולל לצורך סל שימושים ציבוריים. הועדה המקומית תהיה מוסמכת במסגרת תכניות מפורטות לאשר שימושים ציבוריים בהתאם לצרכים הפרוגרמטיים בשכונה. הפרוט המופיע כיום במסמכי התכנית, המהווה את הבסיס לפרוגרמה שנקבעה, ייכלל במסגרת עיקרי מדיניות התכנון.
12. יתווספו לסעיף 6.7 הנחיות לשיעור מקסימלי של שימושים נלווים לפי יעודים. כן יתווספו הוראות המסדירות את היחס בין השימושים העיקריים ביעודים מעורבים או קביעת מינימום לשימושים למגורים כך שיובטח השימוש למגורים. בהתאם למודל שהוצג בדיון ובתאום עם לשכת התכנון.
13. יקבע בהוראות התכנית שהנושא הסביבתי בעיקרי מדיניות התכנון הינו במעמד מנחה, בתאום עם לשכת התכנון.
14. סעיף 6.5.1 – שימור אתרים יתוקן בתאום עם לשכת התכנון. ע"י הוספת סימון של מונומנטים מובהקים ומוסכמים לשימור בתאום עם לשכת התכנון.
15. השטחים שמתייחסים למגורים יהיו לפי שטח כולל מעל הקרקע. (ולא לפי שטח עיקרי).
16. תשריט התכנית יתוקן כך שתסומן רצועה של תעסוקה מדרום מזרח לבית העלמין בהתאם לתכנית מח/ 213 המופקדת.
17. שימושים למגורים לאורך מסילת הרכבת באזור למגורים מסחר ותעסוקה יותרו רק לאחר שיקוע/ מנהור המסילה או שינקטו אמצעים אקוסטיים אחרים למניעת מפגעים.
18. במטרות התכנית תצוין הקרבה לנתב"ג בהקשר ליתרונות המיקום בהיבט התעסוקתי.
19. לסעיף 4.18.2 תתווסף הוראה ביחס לאופן תכנון תחנות הרכבת בעיר, כך שיתוכננו כמוקד אורבני.
20. תיקונים טכניים ומשפטיים של לשכת התכנון.

הועדה המחוזית מורה לוועדה המקומית לוד לקדם עדכון לתכניות אב למים בויב וניקוז.

הערה: נציגת משרד התחבורה מתנגדת לסעיף 2 בהחלטה.

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

3. תכנית הצ/ 1 / 4 / 352-

רקע:

התכנית הנדונה עניינה הקמת שכונת מגורים בת 1381 יחידות דיור (ובכללם 164 יח"ד מוגן) בחלקו הדרום מערבי של הישוב קדימה – צורן.
התכנית מציעה שינוי יעוד קרקע חקלאית לייעודי מגורים, דרכים, שצ"פ, שב"צ ומסחר שכונתי.
הבינוי המוצע בתכנית כולל תמהיל של יחידות צמודות קרקע טוריות ובניה רוויה נמוכה בגובה מקסימלי של 3 קומות. צפיפות הבניה המוצעת בתכנית 7 יח"ד לדונם נטו.
בנוסף מציעה התכנית מתחם שב"צ המיועד לקריית חינוך הממוקם בגבולה המערבי של התכנית ממערב לדרך עורקית מוצעת שמחברת את תחום התכנית עם דרך הכניסה הקיימת לקדימה, דרך זו מלווה ממערב את אזור הבינוי הקיים בישוב.

לפי תמ"א 35 שטח התכנית כלול במרקם שמור משולב ובאזור לשימור משאבי מים. קדימה צורן מוגדר כישוב מיוחד גדול (עד 20,000 נפש). צפי האוכלוסייה בישוב עומד כיום מעל 20,000 נפש ועל כן צפיפות הבניה הנדרשת לישוב קדימה צורן בהתאם לתמ"א הינה מינימום 7 יח"ד לדונם נטו.

לפי תמ"א/ 34 / ב/ 4 שטח התכנית בתחום אזור רגישות א'.

לפי תמ"מ/ 3 / 21 רוב שטח התכנית באזור פיתוח עירוני, חלקים במערב שטח התכנית הכוללים את הדרך העורקית, קריית החינוך והמגורים שמצפון לה, נמצאים בתחום אזור חקלאי / נוף כפרי פתוח.

הועדה המחוזית דנה בתאריך 13.9.10 בתכנית אשר הוגשה במתכונת שונה בה מס' יחה"ד עמד על 1012 יח"ד ובצפיפות של 5.5 והחליטה לשוב ולדון בתכנית לאחר מילוי התנאים הבאים :

1. צפיפות מגורים אשר תתאים להוראות תמ"א 35 ושלא תפחת מ- 7 יח"ד לדונם נטו.

2. השלמת הבה"ת בתיאום עם משרד התחבורה.
3. הכנת סקר מיצוי עתודות קרקע כנדרש בתמ"מ/21/3.
4. השלמת הנדרש בסעיף 6.6 בהוראות תמ"מ/21/3 לפי דרישת נציגת שר החקלאות.
5. השלמת מסמכי ביוב המציגים פתרון כולל ולוחות זמנים.
6. מסמכי התכנית המעודכנים יתואמו עם לשכת התכנון ויוצגו לוועדה תוך 6 חודשים.

בתכנית המעודכנת, שהוצגה בפני הועדה בדיון הנוכחי:

- א. הוגדלה הצפיפות ל- 7 יח"ד לדונם נטו וכעת מונה התכנית 1381 יח"ד ובכללן 164 יח"ד לדיר מוגן.
- ב. הוגש בה"ת מעודכן לתכנית בהתאם לפרוגרמה שסוכמה עם משרד התחבורה.
- ג. לעניין הביוב – נמצא כי הישוב מחובר למט"ש קולחי השרון, אשר לגביו אין עדין פתרון סטטוטורי לנושא הבוצה וכי שדרוג המט"ש, טרם בוצע.
- ד. התכנית אושרה על ידי המשרד החקלאות, בתנאי הוספת שטח ממערב למטרת השהיית מי נגר.
- ה. נמצא כי התכנית תואמת את מגמות התכנון של תכנית המתאר המתגבשת לישוב קדימה צורן.

כמו כן בעקבות מסקנות המסמכים שהוגשו וישיבות היגוי שנערכו טרם הדיון, **התכנית מוגשת בשינויים הבאים:**

- ו. התכנית קובעת שטח של 20% שטח פנוי במגרשים עבור חלחול.
- ז. אחוזי הבניה בתחומי השב"צ הוגדלו ל- 120%.
- ח. 20% יח"ד קטנות.
- ט. לתכנית התווסף חיבור הישוב לדרך 562. שטח זה כלול בתחום השיפוט ובמרחב התכנון לב השרון ויעודו המוצע הינו לתכנון בעתיד.
- י. לתכנית התווספו השטחים הכלואים בין השטח הכולל תכנון מפורט לבין דרך הכניסה מצפון. שטחים אלה ייועדו למגורים ברמה מתארית ונקבע לגביהם כי לגביהם, תוכן תכנית מפורטת.
- יא. גבולות התכנית כוללים את השטח המיועד לקליטת המים ממערב ונקבע לגביו כי שטח זה יועד בנוסף לשימושים המותרים בו כיום שטח לקליטת מים.

בנוסף, התכנית אושרה על ידי פקיד היערות.

התכנית שובצה לדיון בוועדה המחוזית בתאריך 13.5.13. במועד זה החליטה הועדה שלא לדון בתכנית, משהובהר כי מסמכיה לא הועברה לדיון בוועדה המקומית לב השרון, וזאת עד אשר יועברו המסמכים כאמור.

משרד הפנים
ישיבת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה מספר 2013018- מתאריך 5.8.13
פרוטוקול החלטות

התכנית המתוקנת נדונה בוועדה המקומית לב השרון בתאריך 23.7.13.

דיון חיצוני:

מתכנן התכנית הציג את התכנית המוצעת, את ההתחברויות התחבורתיות ואת שטחי הצבור בין הישוב הקיים ובין התכנית המוצעת.

מוצע כי יותרו חניות תת קרקעיות בבניה הרוויה למעט חניות אורחים, שמירה על שטחים ירוקים נרחבים בתחומי המגרש, אופי בינוי המשלב בניה טורית צמודת קרקע ובניה רוויה. צמודי הקרקע משולבים בכל שטח התכנית ולא במתחם אחד ובדופן השכונה לאורך השצ"פ המערבי צמודי קרקע.

לנושא התנועה: הוכן בה"ת שהפרוגרמה לו אושרה בשיתוף משרד התחבורה ונקבעה שלביות בהתאם לתכנית. הוגשה הצעה לשלבויות ביצוע על ידי יועצת התחבורה של לשכת התכנון והיא מקובלת על היזמים.

מע"ץ טרם הגיש התייחסות לתכנית.

מערכות הדרכים הראשיות כוללות שני נתיבים, מדרכות ושבילי אופניים.

נעשו שינויים בתכנית על מנת לאפשר שבילי אופניים לאורך הדרכים בשכונה.

לנושא הניקוז –

השהיית המים בשכונה אפשרית במגרשים ובנוסף מוצע השהיית מים בשצ"פים ובחלק המערבי.

אין תשתיות ארציות שעוברות בתחום התכנית.

נספח העצים אושר על ידי פקיד היערות.

לעניין טבלאות האיזון –

לאחר תיאום עם ממ"י מוצע: השטח המרכזי של המגורים בבעלות ממ"י ולא נדרש הכנת טבלאות איחוד וחלוקה.

לגבי השטחים הפרטיים שבהן מתוכננת מערכת הדרכים המובילה לשכונה - מוצע להכניס את הדרכים מצפון ומדרום לאיחוד וחלוקה כאשר יתוכננו השטחים ברמה מפורטת הם יקבלו את הזכויות עבור הדרך.

ראש המועצה האזורית לב השרון: התכנית נדונה בוועדה המקומית שהתנגדה לתכנית.

סבור כי יש לסמן את השטח המצוי בתחום לב השרון, אשר סומן בתכנית לתכנון בעתיד - כשטח לפיתוח מתארי.

נציגת משרד התחבורה: יש לעדכן את שלבויות הביצוע כך שהשלב התחבורתי הראשון יהיה החיבור הדרומי. יש להכניס את הכיכר המוצעת בשלמותה לתכנית.

נציגת משרד הבריאות: יש להסדיר את נושא אספקת המים לישוב.

פרוטוקול החלטות

נציגת ארגוני האדריכלים: אין חיבור בין שטחי השצ"פ בישוב הקיים ובין שטחי השצ"פ המוצע בתכנית. ניתן היה לצמצם את מערכות דרכים.

מתכנני התכנית: אחוזי ההפקעה עבור הדרכים כוללים את מערכות הדרכים של דרכי הגישה. מערכות הדרכים תוכננו כך שניתן יהיה לבנות סוגים שונים של מבנים. לגבי הגדלת הצפיפות, בפועל ככל שמעלים את הצפיפות, לא בהכרח מקבלים תוספת יח"ד. מדובר על תבנית בניה המתאימה למרקם בישוב וציפוף מקסימלי.

מהנדסת הועדה המקומית: לגבי תקן החניה – מבקשת לקבוע 2 מקומות חניה עבור כל יח"ד צמודת קרקע. חניה אורחים : 15% חנית אורחים מעל פני קרקע.

ראש המועצה המקומית קדימה - צורן: בעד התכנית המוצעת. אם התכנית תשונה, לא תזכה לשיתוף של המועצה. התכנית מתקדמת בוועדות היגוי ואין מקום לשנות את התכנית.

לגבי השטח בתחומי המועצה המקומית לב השרון –

יש לקבוע את השטח כמתארי. בכוונתנו לפנות שוב לוועדת גבולות.

לגבי נושא המים –

בישוב הקיים יש תחנת שאיבה ויש כוונה להגדיל את הקיבולת שלה ויש בארות שאינן מופעלות וניתן להפעילן.

דיון פנימי:

לנושא איחוד וחלוקה וההפקעות –

יועמ"ש: לנוכח כי העובדה כי התכנית בבעלות של ממ"י והחכירות היחידות שיש הינן של חוכרים עם סעיף השבה בעת שינוי יעוד - אין צורך באיחוד וחלוקה, וכך הונחינו לעשות. אם התכנית הייתה כוללת איחוד וחלוקה לחלק המפורט, היה הגיוני לכלול את הדרכים הצפונית והדרומית במתחם האיחוד והחלוקה, מאחר שהן משרתות את השכונה. בהעדר איחוד וחלוקה יש לקבוע הוראת הפקעה.

לגבי אפשרות לקביעת מנגנון לאיחוד וחלוקה עתידי אשר יכלול את דרכי הגישה לשכונה ואת השטחים המתאריים – נראה שקיים קושי של ממש מאחר שמדובר במערכת דרכים שצריכה לשרת את השכונה המתוכננת בתכנון מפורט (שאינה כוללת איחוד וחלוקה) ולא ברורה ההצדקה להעמיס אותן על השטחים המתאריים באיחוד וחלוקה. לשאלת נציג רמ"י, אכן ייתכן שיהיו התנגדויות בעניין ואם כך יהיה ועדת ההתנגדויות תצטרך כמובן לבחון אותן לגופן ולקבל החלטה בנושא.

פרוטוקול החלטות

לנושא הצפיפות:

נציג הגופים שעניינם שמירה על איכות הסביבה: במשך השנים, יש שינוי תפיסתי של התכנון ויש מקום לעשות חשיבה מחודשת לנושא הצפיפות. תכנית המתאר של קדימה צורן לא מציעה הגדלת צפיפות משמעותית. היכן שמבוקש להפשיר שטחים - יש מקום לנצל שטחים. אין כאן אילוצים של טופוגרפיה. בצפיפות העדכנית של תמ"א 35 – מוצע להגדיל את הצפיפות ל- 8 יח"ד לדונם.

מתכנת המחוז: מדובר בתכנית ותיקה המגדילה באופן ניכר את הצפיפות הקיימת בישוב ויש לקבל החלטה. התכנית מצויה במיקוד ובהחלטת ממשלה ועומדת בתמ"א 35. השירות של הישוב הוא בתחבורה פרטית ולא בתחבורה ציבורית. הבה"ת הצביע על הבעייתיות של תוספות יחה"ד. מקודמת תכנית מתאר לקדימה צורן ושם תהיה התייחסות לצפיפות הכלל יישובית. היכן שישוּב משורת בתחבורה ציבורית, יש להגדיל צפיפות בצורה משמעותית. אין מקום להגדיל את הצפיפות ואת מספר יחה"ד בישובים פרבריים. שינוי הצפיפות יחייב שינוי מהותי של מסמכי התכנית וביניהם – פרוגרמה חדשה, עדכון בה"ת וכיוצ"ב.

מכל הסיבות, סבורה כי יש מקום להפקיד את התכנית במתכונת המוצעת. ככל שהעדכון של תמ"א 35 ישנה את הצפיפות המינימלית לקדימה – יהיה מקום לבחינה של הגדלת הצפיפות. בנוסף, התכנית עתידה לעבור את הבחינה של הולקחש"פ והולנת"ע.

נציגת גופי האדריכלים: יש מקום להגדיל את הגמישות לוועדה המקומית, יש להוסיף אפשרות להמשיך ולהשתמש בדרכים החקלאיות עד למימוש התכנית, וכן יש לקבוע תנאים לנספח פיתוח אשר יקבע את הראיה הכוללת של פיתוח השכונה בשלב מתן היתרי הבניה.

יועצת התחבורה: בספירות התנועה נמצא שיש כשל כבר היום בחיבור של 562 עם הישוב. סבורה כי אם משפרים את הצומת הקיים - ניתן להוסיף על המצב הקיים 300 יח"ד. לגבי עדיפות לשלבויות הביצוע במערכת הדרכים, לא רואה עדיפות לחיבור הצפוני או הדרומי.

נציגת משרד התחבורה: מקבלת את ההצעה לגבי שלבויות ביצוע של 300 יח"ד בשלב ראשון תוך ביצוע שיפורים על צומת 562 ובתנאי ואלה יתואמו עם מע"ץ. לטעמנו, קיימת עדיפות לחיבור ל- 562 על החיבור הצפוני לרחוב הרצל בשל העומס הקיים כבר היום בצומת החיבור של קדימה לדרך 4.

נציג משב"ש: מבקש לתת תוספת משמעותית יותר של יח"ד עבור פיתוח הדרך הדרומית ולקבוע את השלבויות לתחילת סלילת הדרך ולא לשלב סיומה בפועל.

פרוטוקול החלטות

נציגת המשרד להגנת הסביבה: מבקשת כי יתווסף סעיף שיבטיח כי לא יעברו משאיות בתוך הישוב במהלך פיתוח השכונה.

לנושא השטח מדרום המיועד לפיתוח עתידי –

מתכנת המחוז: מאחר ומדובר על שטח המצוי כיום בלב השרון – סברנו כי יש מקום להמתין להעברת השטח לקדימה. לאור בקשת ראשי הרשויות לסמן את השטח לפיתוח – מוצע שהשטח יקבע כשטח לפיתוח עירוני והתכליות שיתרו בו הן התכליות המותרות בתמ"מ 21/3 לפיתוח עירוני.

יקבע כי תנאי להפקדת תכנית בשטח יהיה החלטת השר להעברת השטח לתחום קדימה. נראה כי על פי תמ"מ 21/3 ניתן לראות בשטח זה כסטייה מקנ"מ.

לנושא הביוב –

מתכנת המחוז: בהתאם למדיניות הועדה המחוזית – יש להתנות תכנון בתכנון וביצוע בביצוע. מציעה כי מתן תוקף לתכנית יותנה במתן תוקף לתכנית שדרוג והרחבת המט"ש. תנאי להוצאת היתרי בניה – ביצוע המט"ש להנחת דעתה של ועדת הביוב המקצועית של הועדה המחוזית.

החלטה:

הועדה לאחר ששמעה את מתכנני התכנית, ראש המועצה המקומית קדימה – צורן, ראש המועצה האזורית לב השרון ומהנדסת הועדה המקומית קדימה – צורן, **מחליטה להפקיד את התכנית**

בתנאים הבאים:

1. הועדה מחליטה לפעול בהתאם לסמכותה לפי סעיף 7.1.2 המאפשר לחרוג מהכתם המיועד בתמ"מ 21/3 לפיתוח עירוני. הועדה מצאה כי התוספת חלה באזור חקלאי / נוף כפרי פתוח, בהמשך רצוף וצמוד דופן לישוב הקיים, התוספת אינה עולה על 10% מהשטח המיועד לפיתוח עירוני בתמ"מ, השטח כלול בתכנית המתאר המתוכנת בימים אלה לקדימה – צורן המקודם ביוזמת מינהל התכנון כפוטנציאל לבינוי. הועדה מצאה כי הבינוי המוצע אינו פוגע באופי המרקם הכפרי הסמוך ובמסגרת תכנית זו מתוכננות מערכות התשתית העירונית המאפשרת את פיתוח המתחם.
2. אישור המועצה הארצית בהתאם לסעיף 7.1.2 (2).
3. אישור ולקחש"פ – לשטח המצוי מחוץ לתחומי תמ"מ 21/3.
4. אישור המועצה הארצית להקלה בקו בניין מדרך 562. הדרך תסומן על גבי התשריט כמצב קיים בהתאם לרוחבה בהכרזה.
5. תיאום עם מע"ץ לעניין החיבור לדרך 562.
6. לעניין הצפיפות – ככל שעדכון לתמ"א 35 יאושר לפני הפקדת התכנית בפועל – תעודכן התכנית בהתאם לצפיפות המינימלית שתקבע בעדכון לתמ"א 35.

פרוטוקול החלטות

7. על מנת למנוע מצב בו התכנית המתארית מתאשרת לתוקף יחד עם יעוד מתארי לפיתוח עירוני עוד טרם שהתקבלה החלטה על העברת השטח מלב השרון – מועצה אזורית לקדימה צורן שהיא ישוב עירוני – מצב שלמעשה כמוהו כהקמת ישוב חדש, גם אם רק ברמה המתארית, מציעה את הנוסח הבא :
- הועדה סבורה כי ראוי יהיה לתכנן את השטח המסומן ל"תכנון בעתיד" כשטח לפיתוח עירוני, בהתאם לשימושים שניתן להתיר בשטח לפיתוח עירוני על פי תמ"מ/ 3 / 21, אך בשלב זה אינה מוצאת לנכון לקבוע את היעודים ושימושי הקרקע ומותירה עניין זה לתכנית המפורטת. מה גם שנכון לעכשיו השטח מצוי במרחב התכנון ובתחום השיפוט של המועצה האזורית לב השרון והועדה לא רואה לנכון לעכב את התכנית הנוכחית עד להחלטה בשאלת הגבולות לגבי שטח זה.
- הועדה סבורה כי ביחס לתמ"מ/ 3 / 21 ניתן לראות בשטח זה, כסטייה מקנ"מ. להוראות התכנית יתווסף סעיף המבהיר כי תנאי להפקדת התכנית המפורטת בשטח לתכנון בעתיד יהיה אישור שר הפנים על העברת השטח לתחום המועצה המקומית קדימה – צורן, וכי בשטח זה ניתן יהיה להתיר את היעודים והשימושים שניתן להתיר באזור לפיתוח עירוני לפי תמ"מ/ 3 / 21.
8. מספר התכנית יעודכן לתכנית מח/ ...
9. מגרש 205 יוגדר כמגרש לבית ספר. לגבי יתר השימושים בתחומי השב"צ יקבע כי בתחום שטחי השב"צ יתאפשרו השימושים לדת, חינוך ותרבות. יתר השימושים והיעודים המפורטים בתחומי השב"צ יבוטלו.
10. יש לקבל את חו"ד רשות ניקוז לנספח הניקוז המעודכן מיום 21.12.11.
11. יתווסף סעיף להפקעה לשטחי הציבור ובכלל זה למערך הדרכים.
12. תחבורה :
- א. תקבע שלביות ביצוע בהתאם למסקנות הבה"ת שהוגש על יזמי התכנית :
1. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון, אישור הועדה המקומית לנספח נגישות לשכונה במטרה לפתח את השכונה תוך מזעור הגישה דרך הרחובות הקיימים ומזעור הפגיעה במרקם העירוני הקיים.
2. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון – אישור משרד התחבורה להסדרי תנועה בצומת שדרות הדקלים (בישוב הקיים) ולהסדר תנועה בחיבור הקיים לדרך 562 (צומת 5).
3. תנאי להוצאת היתר בניה מעבר ל- 400 יח"ד – תחילת סלילת דרך החיבור החדשה המוצעת בתכנית זו לדרך 562.
4. תנאי להוצאת היתר בניה מעבר ל- 1000 יח"ד – תחילת ביצוע דרך מס' 1 וחיבורה בצומת עם רחוב הרצל, יכללו נטיעת עצים בוגרים לכל אורכם.
- ב. רוחב המדרכות לא יפחת מ- 3 מ'. חתכי הדרכים יכללו שבילי אופניים, על מנת לאפשר תנועה מלאה של אופניים בתחום התכנית, בתאום עם לשכת התכנון.

פרוטוקול החלטות

- ג. החניה המוצעת בבניה הרוויה תהיה תת קרקעית ולפי התקן התקף. חנית אורחים תהיה 15% בתחום המגרשים ותותר כחניה עילית. במגרשים בהם יוכח למהנדס הועדה המקומית כי לא מתאפשרת חניה תת קרקעית, מהנדס הועדה יהיה רשאי לאפשר חניה עילית לאחר מיצוי אפשרויות החניה התת קרקעית במגרש. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם. תותר תוספת מפלסי חניה תת קרקעית בלבד.
- ד. השטח שיתפנה מהחניה בנספח הבינוי יקבע כשטח גינון משותף.
13. ניקוז:
- א. התכנית קובעת שטח של 20% שטח פנוי במגרשים עבור חלחול.
- ב. השטח המיועד להשהיית מי נגר במערב התכנית, יותר ביעוד של קרקע חקלאית מיוחד ויקבעו לגביו השימושים: חקלאות והשהיית מי נגר, בתאום עם לשכת התכנון.
14. ביוב:
- א. מתן תוקף לתכנית יותנה במתן תוקף לתכנית לשדרוג והרחבת המט"ש.
- ב. תנאי להוצאת היתרי בניה – ביצוע המט"ש להנחת דעתה של ועדת הביוב המקצועית של הועדה המחוזית.
15. זכויות הבניה בשצ"פים יבוטלו למעט בשצ"פ בתא שטח 413 שיותרו בו 50 מ"ר עיקרי.
16. במסמכי התכנית המופקדת לא יופיעו נספחי הבינוי בקנ"מ 1:500 אלא בקנ"מ 1:1250 בלבד. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם.
17. המגרשים המסומנים ביעוד קרקע "שטחים פתוחים", יקבעו כשטח חקלאי מיוחד ויקבעו לגביהם כי שטחים אלה ישמשו להשהייה וחלחול טבעי, ולחקלאות שאינה כוללת מבנים.
18. כל זמן שלא יוצאו היתרי בניה, ניתן יהיה לקיים בשטח התכנית חקלאות בהתאם לתכנית התקפה ולהשתמש במערכת הדרכים המשמשת הדרכים החקלאיות.
19. יתווספו סעיפי גמישות לועדה המקומית ביחס להתאמות בין התצ"ר והבינוי המפורט לגודל המגרשים, אשר יאפשרו התאמת גודל המגרשים לתצ"ר ולבינוי המפורט, ללא שינוי בסך זכויות הבניה.
20. תנאי להוצאת היתרי בניה תוגש לאישורה של הועדה המקומית תכנית בינוי שתקבע הנחיות אדריכליות לפיתוח המגרשים והשטחים הציבוריים.
21. תיקון נספח התחבורה בהתאם לחו"ד משרד התחבורה מיום 12.5.13. חו"ד משרד התחבורה תוגש תוך 30 יום. מיום הגשת המסמכים המתוקנים להתייחסותם. ככל שלא תוגש חו"ד תוך 30 יום, יראה הדבר כאישור נספח התחבורה על ידי משרד התחבורה.
22. הערות טכניות של לשכת התכנון.

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

4. תכנית מת/ פתח תקוה - שינוי מרחב תכנון של פתח תקוה וקריית אונו-

רקע:

הבקשה הנה לשינוי גבולות מרחבי תכנון בין תחומי הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה לבין תחומי הועדה מקומית קריית אונו. בתאריך 15.5.12 אישר שר הפנים את שינוי גבולות השיפוט בין העיר פתח תקוה לבין העיר קריית אונו וזאת בהתאם לדוח ועדת חקירה בראשות יהודה פתאל לבדיקת שינוי הגבולות בין פתח תקוה לקריית אונו ובשטח חסר מעמד מוניציפלי (שטח גלילי).

בהמשך לאישור שר הפנים לתשריט גבולות השיפוט החדשים, התקבלה בתאריך 30.5.13 פניית מנהל התכנון אשר מבקש לקדם את הדיון בנושא שינוי המרחב התכנוני.

מהלך הדיון הפנימי:

משרד הפנים
ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה מספר 2013018- מתאריך 5.8.13
פרוטוקול החלטות

מתכנת המחוז הציגה את עיקרי הבקשה לשינוי הגבולות לחברי הועדה, שהביעו הסכמתם.

החלטה:

הועדה מחליטה להמליץ בפני שר הפנים והמועצה הארצית לתכנון ובניה **לאשר את שינוי גבולות מרחבי התכנון בין הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה לבין הועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אונו** וזאת בהתאם לגבולות השיפוט כפי שאושרו ע"י שר הפנים בתאריך ה- 15.5.12.

5. תכנית רע/ 2012 / א -

רקע:

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

פרוטוקול החלטות

מדובר בתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

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

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

בתאריך 3.10.11 דנה הועדה המחוזית בתכנית.

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

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

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

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

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

פרוטוקול החלטות

לנוכח האמור סברה הועדה כי אמנם שטח התכנית ראוי לתכנון אך בנסיבות שנוצרו נדרשת הגשת תכנית חדשה ולכן **מחליטה לדחות** את התכנית הנדונה.
הועדה ביקשה מלשכת התכנון כי לעת הגשת התכנית החדשה תינתן קדימות לקליטתה.

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

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

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

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

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

לפיכך הובאה התכנית לדיון פנימי בהתאם להחלטת בית המשפט.

מהלך הדיון:

היועצת המשפטית: הציגה לוועדה את השתלשלות העניינים בתכנית ואת החלטת בית המשפט כמפורט לעיל. הבהירה כי הנסיבות המיוחדות בעניין זה הינן התכניות הקודמות שתוכננו בשטח זה, כפי שהוצג ע"י הועדה המקומית גם בועדת ההיגוי ופורט לעיל. כן טוענים העותרים כי הסירו את התנגדותם לתת"ל על בסיס הבטחות שניתנו להם כי יכללו בתכניות עתידיות לאיחוד וחלוקה וכך גם מופיע בהוראה בתת"ל, ואילו כעת הועדה המחוזית מסרבת לכלול אותם בתכנית למרות ההבטחות שניתנו להם לטענתם.

פרוטוקול החלטות

נציג רמ"י: ביקש לדעת האם בעלי הקרקע שהוצאו מתחום האיחוד והחלוקה לפי החלטת הועדה המחוזית פוצו בגין הדרך ואם לא האם הועדה לא יכולה להורות למע"צ לפצותם.

היועצת המשפטית: השיבה כי למיטב ידיעתה לא פוצו וכי עובדה זו היא בסיס לטענותיהם כיום. הועדה המחוזית אינה מוסמכת להורות למע"צ לפצות את העותרים, אך העדר סמכות זה אינו משפיע על זכאותם או אי זכאותם של העותרים לפיצוי, והדבר יוכרע על פי הדין.

נציג רמ"י: אינו רואה מניעה לשמוע את העותרים.

היועצת המשפטית: השיבה שבוודאי לא קיימת מניעה חוקית לשמוע אותם, והשאלה אם בכוונת הועדה לשמוע אותם כעת היא השאלה שבית המשפט הציג לועדה והורה לה להחליט בעניינה.

נציג הארגונים שעניינם בשמירת איכות הסביבה: ביקש לדעת מה המשמעות של אי שמיעת העותרים בפני הועדה.

היועצת המשפטית: השיבה כי בית המשפט קבע בהחלטתו כי אם הועדה המחוזית תחליט שלא לשמוע את העותרים כעת ינתן פסק דין בעתירה. העתירה תוקפת את החלטת הועדה המחוזית לסרב לתכנית הכוללת הכללת הכביש בקו הכחול וביצוע שחזור זכויות.

יו"ר הועדה: ביקשה לדעת האם השתנתה ההנחיה המשפטית בעניין שחזור זכויות, ואם לא השתנתה ההנחיה מה הטעם שהועדה תקבל החלטה לשמוע את העותרים.

היועצת המשפטית: השיבה כי ההנחיה לא השתנתה ולכן אין בידה לומר שהשתנתה, כי הדיון מתקיים בהתאם להחלטת בית המשפט כפי שפורטה לעיל, וכי לא קיימת מניעה לשמוע את העותרים.

לדעתה גם לא תהיה כל מניעה לשמוע את העותרים במסגרת הליכי התכנית החדשה המצומצמת שתוגש, במסגרת ההתנגדויות, ואף לא תיחסם בפניהם הדרך לטעון בפני הועדה גם במסגרת הדיון להפקדה של התכנית המצומצמת.

החלטה:

הועדה המחוזית לאחר שהובאה בפניה החלטת בית המשפט, **מחליטה כי בשלב זה אין מקום לקיים דיון נוסף בתכנית רע/ 2012 / א.**

הועדה סבורה כי כל עוד ההנחיה המשפטית בדבר שחזור זכויות בעינה עומדת ממילא לא תתקבל על ידה החלטה בניגוד לעמדה זו.

משרד הפנים

ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה מספר 2013018- מתאריך 5.8.13

פרוטוקול החלטות

עוד סברה הועדה, כי יהיה בידי בעלי הקרקע להישמע במסגרת ההליכים בתכנית החדשה אשר הועדה המחוזית הורתה על עריכתה בישיבתה מיום 3.10.11.

6. תכנית מד' / 6 / 21 - מינוי ועדה להשלמה תכניות-

רקע:

מטרת התכנית הינה תוספת זכויות בנייה בהיקף של 46 מ"ר ל- 24 יח"ד צמודות קרקע חד משפחתיות, ברח' דן, במודיעין.

משרד הפנים

ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה מספר 2013018- מתאריך 5.8.13 פרוטוקול החלטות

התכנית הופקדה בתאריך 6.9.12 והתקבלו לגביה 2 התנגדויות:

1. עו"ד ענת המאירי בשם שלושה בעלי נכסים המתגוררים ברחוב דן: 1, 3, 19.

2. בשם בעלי הנכסים ברח' דן 21.

ועדת המשנה להתנגדויות שמעה את המתנגדים והחליטה לפרסם הודעה לפי סעיף 106 ב' ולפיה יש להרחיב את הקו הכחול של התכנית ולהחילה על כל טיפוס הבנייה הזוהים הנמצאים ברחוב פרט לחלקה 31.

הודעות כאמור, נשלחו על ידי הועדה המקומית.

במקביל התקדמה תכנית שמספרה מד/ 6/ 17 שמטרתה הינה אישור בדיעבד של חריגות בנייה על ידי תוספת של 70 מ"ר שטח עיקרי, הקמת בריכת שחיה פרטית של כ- 30 מ"ר מחוץ לקווי הבניין, הקמת חדר מכונות בשטח של 5 מ"ר והקמת מקווה בשטח של כ- 2 מ"ר, ביחידת דיור חד משפחתית, ברח' דן מס' 29 במודיעין.

תכנית זו הופקדה בתאריך 15.11.12.

ועדת המשנה להתנגדויות דנה בהתנגדות שהוגשה לתכנית והחליטה בתאריך 7.4.13 **לדחות את התכנית.**

הועדה הדגישה בהחלטתה כי "עומדת ליזמי התכנית הזכות להתנגד לתכנית מד/ 6/ 21 במסגרת 106 ב' ולבקש את תוספת הזכויות לגלריה, ככול שכך יעשה יבחן הדבר במסגרת תכנית מד/ 6/ 21 בראיה רחבה.

עיריית מודיעין שלחה הודעות לבעל הזכויות המצוי בתכנית מד/ 6/ 17 והתנגדותו התקבלה בלשכת התכנון בתאריך 22.7.13.

יש לדון בתגובה לפי 106 ב' בוועדה להשלמת תכניות.

החלטה:

התכנית מובאת לצורך מינוי חבר לוועדה להשלמת תכניות לפי סעיף 109א לחוק.
הועדה, בהתאם לסעיף 109 א (ב)(1)(ב) בחוק התכנון והבנייה, **מחליטה למנות את בני חיים נציג שר הבינוי והשיכון כחבר מטעמה בוועדה להשלמת תכניות.**
7. **תכנית לד/ 540 - החלטה למינוי ועדה להשלמת תכניות-**

רקע:

פרוטוקול החלטות

מטרת התכנית הינה שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח, שטח לבנייני ציבור ודרך לשטח למוסדות ציבור ומשרדים ושטח ציבורי פתוח, לשם הקמת מבנה שישמש את משרד המשפטים- פרקליטות מחוז מרכז. השטח נמצא בשדרות ירושלים בלוד.

המגרש נשוא תכנית זו, נמצא בקרבת המגרש המיועד לבית המשפט, בצמוד לקניון "לוד סנטר". שטח התכנית הינו 7.172 דונם. התכנית מבקשת לאשר שני מבנים בני 12 קומות מעל קומת מסחר ומרתף חנייה.

התכנית מציעה 15,000 מ"ר שטח עיקרי למשרדים ו- 1600 מ"ר שטח עיקרי למסחר. סה"כ מבוקשים 45,985 מ"ר שטח כולל למשרדים ולמסחר (עיקרי + שירות). עוד כוללת התכנית רצועת שצ"פ לפיתוח נופי לאורך שדרות ירושלים.

מעל קומת החנייה על תא שטח מס' 1 ביעוד "מבנים, מוסדות ציבור ומשרדים" חלה "זיקת הנאה לטובת כלל הציבור". השטח יהיה שטח פתוח ובחלקו מגוון ולא תאושר בו בניה. תא שטח זה מיועד לשמש, בין היתר, כשטח ציבורי פתוח לטובת תושבי הסביבה.

מתחת לתא שטח מס' 3 באזור המסומן לחניה ובתא שטח- 1 מתוכנן חניון תת קרקעי. קומת הקרקע של המבנה מיועדת להכיל פונקציות מסחריות ובית קפה.

השתלשלות העניינים בתכנית:

1. בתאריך 12.7.10 דנה ועדת המשנה הנקודתית של הוועדה המחוזית והחליטה להפקיד את התכנית בתנאים.
2. בתאריך 25.2.11 התכנית פורסמה להפקדה.
3. לתכנית הוגשו 5 התנגדויות, של ועד הבית ברח' מרטין, מנהל החברה אחים אוהב ציון השקעות בע"מ, חב' מגדלי לוד סנטר, חב' היפר לוד סנטר ומהנדס הוועדה המקומית.
4. התכנית נבדקה על פי סעיף 109 לחוק התוה"ב ולא נקבעה טעונה אישור שר הפנים, אך התקבלו ההערות מנהל התכנון.
5. בתאריך 3.7.11 התכנית נדונה בוועדת ההתנגדויות. והתקבלה החלטה הבאה :
 "הוועדה, לאחר שבחנה את התשריטים שהוצגו בפניה, השונים מאלו המופקדים והכוללים שינויי תכנון והסכמות לכאורה שהושגו בין מקצת הצדדים מחליטה כדלקמן :
 א. עורך התכנית יעביר מסמכי תכנית מתוקנים הכוללים את הוראות התכנית, תשריט ונספחים למתנגדים וללשכת התכנון וזאת תוך שבוע ימים ממועד קבלת החלטה זו.
 ב. המתנגדים יגישו את התייחסותם לנושא החניה והסדרי התנועה המוצעים וזאת בתוך שבועיים ממועד קבלת מסמכי התכנית המתוקנים.
 ג. במקביל, יעברו המסמכים המתוקנים ע"י לשכת התכנון לקבלת חו"ד יועצת התנועה של הוועדה המחוזית. הוועדה מבהירה כי אין בהליך זה שום נקיטת עמדה בנוגע לחלופה המוצעת מצד הוועדה וכי כל מטרת ההליך היא לקבל התייחסות לעניין התחבורתי בלבד. הוועדה תשוב ותדון בתכנית לאחר השלמת ההליך".
6. בתאריך 13.11.11 התקבלו מסמכי התכנית המתוקנים.

פרוטוקול החלטות

7. בתאריך 16.11.11 הועברה הנחיה לעורך התכנית להעביר באמצעות הועדה המקומית העתק מהתכנית המתוקנת לעיון המתנגדים כקבוע בהחלטה, במקביל התכנית הועברה לחוות דעת יועצת התנועה של לשכת התכנון.
8. בתאריך 21.11.11 התקבלה חו"ד יועצת התנועה לתכנית.
9. בתאריך 12.1.12 התקבלו הערות המתנגד חב' היפר לוד סנטר ע"י עו"ד בירן.
10. בתאריך 23.1.12 התקבלה התייחסות עורך התכנית להערות המתנגדים.
11. בשלב זה הובן ע"י לשכת התכנון כי המסמכים אליהם מתייחס המתנגד אינם המסמכים שהוגשו ללשכת התכנון בתאריך 13.11.11.
12. בתאריך 8.2.12 הועברה בקשת לשכת התכנון לעורך התכנית להעביר את מסמכי התכנית אליהם התייחס המתכנן.
13. בתאריך 20.2.12 התקבלה וורסיה אחת לתכנית.
14. בתאריך 28.3.12 התקבלו סטים של הוורסיה החסרה.
15. בתאריך 16.5.12 התקבלה חו"ד תחבורתית.
16. בתאריך 5.8.12 התכנית נדונה בפני ועדת ההתנגדויות והוחלט - מסמכי התכנית יתוקנו ויועברו לבדיקת לשכת התכנון תוך שבועיים מקבלת ההחלטה.
- בכפוף לאישור לשכת התכנון לכך שהתכנית תוקנה ע"פ ההחלטה יופצו מסמכי התכנית המתוקנים למתנגדים לפי סעיף 106 (ב).
- המתנגדים יגישו את התייחסותם לנושא החניה והסדרי התנועה המוצעים וזאת בתוך שבועיים ממועד קבלת מסמכי התכנית המתוקנים.
- הועדה תשוב ותדון בתכנית בדיון פנימי לאחר חלוף המועד להגשת תגובות.
17. בתאריך 18.6.13 נשלחו הודעות לפי סעיף 106 ב'.

החלטה:

לצורך המשך הטיפול בתכנית ולאור הזמן הרב שחלף יש צורך בהקמת ועדה להשלמת תכניות. התכנית מובאת לצורך מינוי חבר לוועדה להשלמת תכניות לפי סעיף 109א לחוק.

הועדה, בהתאם לסעיף 109 א (ב)(1) (ב) בחוק התכנון והבנייה, **מחליטה למנות את נציגת משרד הבריאות, רימה גנזל כחברה מטעמה בוועדה להשלמת תכניות.**

8. תכנית לה/ 170/ 3 - הצעה להחלטה למינוי ועדה להשלמת תכנית-

רקע:

התכנית הנדונה הינה תכנית מתאר מפורטת המסדירה תכנונית את חלקה הדרומי של שכונת גיזאריש ברמלה ובכלל זה תכנון 200 יחידות דיור חדשות, יעוד 5.562 דונם למסחר בהיקף 2000 מ"ר בניה שטח עיקרי ושטח שירות, שינוי במגרש המיועד לשב"צ ותוספת מגרש שב"צ והסדרת מערכת דרכים פנימית.

השתלשלות העניינים:

1. בתאריך 18.7.05 החליטה הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים.
2. התכנית נדונה שלוש פעמים בוועדת משנה ב' בתאריכים: 18.11.08, 20.5.09, 24.3.10. הדיונים עסקו בשינוי ועדכון התנאים להפקדת התכנית וכן האריכה הוועדה את תוקף ההחלטה להפקדת התכנית.
3. תוקף ההחלטה להפקדה פג בפעם השלישית ולכן הובאה התכנית לדיון נוסף שהתקיים בתאריך 24.11.10 במסגרתו הוחלט להאריך את תוקף החלטת ההפקדה ב- 90 יום בכפוף לתנאי ההפקדה שנקבעו בהחלטות הקודמות ובכפוף לתנאים נוספים (ראה החלטות קודמות).
4. התכנית הופקדה בתאריך 20.05.11.
5. לתכנית הוגשה התנגדות אחת מטעם רשות שדות התעופה. ההתנגדות הוסרה בתאריך 10.08.2011, וזאת בהתניה כי יבוצעו מספר שינויים בהוראות התכנית.
6. התכנית נבדקה על פי סעיף 109 לחוק התו"ב ולא נקבעה כטעונה אישור שר הפנים אך התקבלו הערות מנהל התכנון.
7. לתכנית הוגשה התנגדות אחת ע"י רש"ת.
8. בתאריך 18.9.11 דנה ועדת ההתנגדויות בתכנית והחליטה לתת תוקף לתכנית בכפוף לביצועם של ההשלמות ותיקונים.

ביחס לתיקונים המהותיים שנדרשו הוחלט לפרסם הודעה לפי 106 ב כדלהלן :

א. תנאי למתן תוקף לתכנית – הגשת נספח ביוב לתכנית ואישורו ע"י המשרד להגנת הסביבה. נספח הביוב יצורף למסמכי התכנית במעמד מנחה. ככל שנדרש הקמת מתקן ביוב בתחומי התכנית יש לתקן את תשריט המצב המוצע והוראות התכנית להוספת יעוד קרקע מתאים לבחינת לשכת התכנון. בנוסף יש להוסיף להוראות התכנית הוראה המפנה לנספח הביוב וקובעת שביוב יבוצע בהתאם לנספח הביוב. התכנית תפורסם לפי הוראות סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבנייה למשך 21 יום במתכונת של פרסום להפקדה. ככל שיועברו תגובות לעניין נספח הביוב תשוב הוועדה ותדון בתכנית.

משרד הפנים

ישיבת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה מספר 2013018- מתאריך 5.8.13

פרוטוקול החלטות

ב. הוראות התכנית יתוקנו לבחינת לשכת התכנון כך שיובהר סעיף 11.2 לעניין הזכויות הניתנות למבני תשתית בתחומי יעוד שצ"פ. יש לפרט את השימושים, כמות המבנים ושטחם המקסימאלי באחוזים. יש לבחון אפשרות למתן חלק מהזכויות בתת הקרקע. לאחר בחינת לשכת התכנון לשינוי המבוקש, התכנית תפורסם לפי הוראות סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה למשך 21 יום במתכונת של פרסום להפקדה. ככל שיועברו תגובות לעניין הזכויות הניתנות בשצ"פ למתקני תשתית, תשוב הוועדה ותדון בתכנית.

9. בתאריך 7.12.12 פורסמה התכנית לפי סעיף 106 ב' ל 21 יום בהתאם להחלטת הוועדה.

10. בתאריך 31.12.12 התקבלה התנגדות לתכנית.

החלטה:

לצורך המשך הטיפול בתכנית ולאור הזמן הרב שחלף יש צורך בהקמת ועדה להשלמת תכניות. התכנית מובאת לצורך מינוי חבר לוועדה להשלמת תכניות לפי סעיף 109א לחוק.

הוועדה, בהתאם לסעיף 109 א (ב)(1) (ב) בחוק התכנון והבניה, מחליטה למנות את נציגת המשרד להגנת הסביבה, רימה גנזל, כחברה מטעמה בוועדה להשלמת תכניות.

משרד הפנים
 ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה מספר 2013018- מתאריך 5.8.13
פרוטוקול החלטות

9. תכנית תמ"מ 3 / 12 / 5 – דיון בהתנגדויות במליאת הועדה המחוזית-

1. הועדה דנה בתכנית בישיבת המליאה שהתקיימה בתאריך 19.11.12. הערות מחוז מרכז לא הוטמעו בנוסח שהופקד, על אף שהמחוז הוא יזם התכנית. בתאריך 05.08.13 התקיים במליאת הועדה דיון בהתנגדויות.
2. התנגדויות:

סעיף בהוראות	נושא ההתנגדות	טיעוני המתנגד שהוגשו בכתב	המלצת הועדה המחוזית
א. התנגדות עיריית פתח תקווה			
1. ס' 11. 13 ב-ישן	ביטול סמכות הועדה המקומית ביחס להסטת המסילה	התכנית מקנה לנת"ע סמכות בלתי סבירה להסטת נתיב מסילה על הקרקע, עד להשאת נתיב בודד. וסמכות לביטול כל נתיבי הנסיעה לכלי רכב, באישור מתכנן המחוז. הועדה המחוזית המליצה על מנגנון כמו בס' 261. המועצה הארצית התעלמה. לועדה המקומית יש את מרב המידע ואנשי המקצוע.	לקבל את ההתנגדות בחלקה. יש להקים מנגנון שיקול דעת ואישור בסמכות מתכנן המחוז ומהנדס הועדה המקומית, שיבחנו כל מקרה לגופו. [המלצת דניאלה בוועדה ב- 19.11.12 : <u>וועדת שניים</u>].
2.	ביטול פרסום לפי סעיף 149 – יידוע הציבור	התכנית מאפשרת יידוע הציבור רק כאשר נמנעת הגישה למגרשים גובלים במסילה. לא נדרשת הודעה אישית לנפגעים. ספק אם יעמוד בפסיקת ערכאות משפטיות. התכנית מחייבת את הועדה המקומית לפרסם את דבר הסטת המסילה, בלא שיש לה סמכות החלטה.	לקבל את ההשגה בחלקה. אין לבטל את מנגנון הפרסום לפי סעיף 149. יש ליצור מנגנון פרסום אחר, שיופעל עפ"י שיקול דעת מקצועי, כמתואר בהחלטת הועדה המחוזית, ישיבה מס' 2012019,
3.	השתלבות הקו האדום במערך התנועה בעיר	התכנית החדשה מקנה זכויות מפליגות לנת"ע. הרק"ל הופכת למטרה במקום להיות האמצעי לשירות הציבור. נת"ע רואה הכל מזווית הראיה של קידום הרק"ל, מבלי לתת את הדעת באופן	לקבל את ההתנגדות נת"ע נוטלת לעצמה סמכות לבצע שינויים (סעיפים 10, 13) על דעת עצמה, ללא כל בקרה

פרוטוקול החלטות

מצד גורם סטטוטורי.	מושכל לראיה רחבה של הצרכים של התושבים והסבירות התכנונית.		
לקבל את ההתנגדות. גמישות גורפת של יותר מ-100 מ' לגבי מיקום תחנות – אינה סבירה. למיקום התחנה השלכות משמעותיות ביחס לאחוזי הבניה ותקני החניה. יש לקבוע מנגנון לאישור לפי סעיפים 1, 2 לעיל.	הבחנה בין תחנה לבין תחנה להעלאת והורדת נוסעים – בפועל אין הבדל. לנת"ע ניתנת סמכות לשנות מיקום של תחנה או אף ביטולה ללא הגבלה, בלא יידוע הציבור והוועדה המקומית. שינוי במיקום תחנה משפיע על תכנון הסביבה הפיסית : מתן זכויות בניה, ציפוף, התחדשות. לכל תזוזה של תחנה יש השפעות כלכליות.	מתן זכות לנת"ע לשנות מיקום תחנות עיליות "להעלאת הורדת נוסעים", באישור מתכנן המחוז, לאחר שהתייעץ עם מהנדס העיר ובתיאום נת"ע.	4. ס' 14 במופקדת ס' 15 ב' ישן

משרד הפנים
ב. התנגדות עמותת במקום

לקבל את ההתנגדות בחלקה. ראו בסעיף א.2. לעיל	התכנית עוסקת בעיקר בביטול הליכי שיתוף הציבור בביצוע הרכבת הקלה, רק משום ששמיעת התנגדויות עלולה לעכב את השלמת הפרויקט. התכנית העיקרית אפשרה גמישות, אך הכירה במנגנון למימוש הזכות להתנגד.	כללי : פגיעה בזכות טיעון. פגיעה בשיתוף הציבור. העדר איזון בין הצורך בגמישות לבין פרסום	1.
לדחות את ההתנגדות אין מניעה לשינויים מתחת לפני הקרקע		פגיעה בזכות טיעון ביחס להסטט מסילות תת קרקעיות	2.
לקבל את ההתנגדות בחלקה. ראו בסעיף א.1. לעיל	השפעה על הסדרי התנועה, פגיעה בצירי תנועה ראשיים ללא זכות טיעון.	שינוי תוואי המסילה העילית ופגיעה בזכות טיעון ביחס להסטט מסילות עיליות	3.
לקבל את ההתנגדות בחלקה. ראו בסעיף א.1. לעיל	מחד, השינוי במיקום מונע את האפשרות לקבלת שירות כמצופה. מאידך, נמנעת האפשרות להתנגד.	שינוי מיקום התחנות ופגיעה בזכות טיעון ביחס לשינוי מיקום תחנות	4.
לקבל את ההתנגדות בחלקה. ראו בסעיף א.1. לעיל	עמדת מתכננת המחוז בדיון להפקדה הייתה ביקורת על מגיש התכנית על שלוקח את הסמכות להזיז תחנה ללא מגבלה וללא פרסום. וביקורת על הרחבת סמכות מתכנן המחוז במקום מהנדס העיר.	הפקדת תכנית מתאר מחוזית בניגוד לעמדת הוועדה המחוזית	5.

6.	התנגדות לעניין פגיעה בתשתית העובדתית ובאיכות המוצר התכנוני		לקבל את ההתנגדות בחלקה. מטרת הגמישות היא לאפשר שיפור המוצר התכנוני והתאמתו לתכנון המפורט, לאור מידע המתגלה בשלב הרישוי. עם זאת, ראו בסעיף א.1. לעיל.
7.	העדר סמכות לתת היתרי בניה שאינם תואמים תכנית.	הסמכות לדון בהיתרים בידי הוועדה המקומית	לקבל את ההתנגדות
8.	התנגדות להענקת זכויות למתכנן המחוז	אין סיבה להעביר סמכויות מהוועדה המקומית לוועדה המחוזית בנושאים מקומיים	לקבל את ההתנגדות
9. ס' 14 להוראות התכנית המוצעת	סתירה בין התמ"א לבין התמ"מ המוגשת	בתמ"א כתוב שהוספת תחנות, שינוי מיקומן או ביטולן – יהא בתכנית מתאר מקומית.	לקבל את ההתנגדות. השנוי הנוכחי לתמ"מ סותר את התמ"א בעניין זה

פרוטוקול החלטות

3. החלטת הועדה המחוזית :

1. הועדה המחוזית מתנגדת לאופן הגשת התכנית, ללא הטמעת הערותיה וללא חתימתה. הועדה המחוזית היא מגישת התכנית וככזו, שמורה לה הזכות לערוך את התכנית לשביעות רצונה. החלטת הועדה המחוזית בדיון להפקדה משקף חילוקי דעות בין הועדה לבין המתכננים, בשל כך נדרשו שינויים מהותיים, דרישה שנתרה ללא מענה בתכנית המופקדת.
2. הועדה המחוזית מתנגדת לנטילת סמכויות מהועדה המקומית בנושאים מקומיים במובהק, בהם לוועדה המקומית הידע הרלוונטי והמקיף ביותר מכל הגופים האחרים.
3. בסעיפים 10 ו-13 התכנית מאפשרת לבצע שינויים (מיקום המסילה בתחום התת קרקעי וגובה תחנה תת קרקעית, בהתאמה) לאחר התייעצות עם "הרשות המוסמכת". רשות מוסמכת זו היא נת"ע. לא סביר כי הגורם המתכנן והמבצע יעשה שינויים ללא כל פיקוח או אישור מגורם סטטוטורי כלשהו.

כמו-כן, מגישה הועדה המחוזית שוב את ההשגות שהועלו במליאת הועדה המחוזית מתאריך 19.11.12 :

1. ככלל, התכנית מציעה ביטול גורף של מנגנון הפרסום לפי ס' 149 שאימצה התכנית התקפה. וזאת בכל סעיפי הגמישות כשבחלקם הורחבה הגמישות שנותנת התכנית באופן משמעותי. הועדה סבורה כי ביטול גורף של מנגנון הפרסום אינו סביר ויש ליצור מנגנון פרסום אחר שיופעל על פי שיקול דעתם המקצועי, של מי שיוסמכו לאשר את אותם שינויים. שיקול הדעת יופעל בכל מקרה ומקרה אל מול חשש מפגיעה פוטנציאלית נוכח השינוי המבוקש.
2. לגבי השינוי המבוקש בסעיף 12 לתכנית המאושרת- בסעיף המוצע נוטרלה לגמרי סמכות האישור של הועדה המקומית שהיא גורם מהותי בשינוי מסוג זה. לפיכך מוצע כי יוקם מנגנון אישור בסמכות מתכנן המחוז ומהנדס הועדה המקומית בדומה למנגנון הקיים בס' 261 לחוק בעניין הרשאות למבני דרך. במקום חובת הפרסום לפי ס' 149 יש לאמץ את מנגנון שיקול הדעת המתואר בסעיף 1 לעיל, שיקול הדעת יוקנה למתכנן המחוז ומהנדס הועדה המקומית.
3. לגבי השינוי המבוקש ב' 13 לתכנית המאושרת, העוסק ברצועת מסילה על הקרקע. השינוי מקובל ואולם מוצע לאמץ את מנגנון האישור כמתואר בס' 2 להערות הועדה המחוזית. לעניין הפרסום, במקום המנגנון של 149 מומלץ לאמץ את המנגנון המתואר בסעיף 1 לעיל.
4. השינוי המבוקש בסעיף 14 א(1) בתכנית המאושרת מבקש לבטל את התאום בין הרשות המוסמכת (נת"ע) ומהנדס הועדה המקומית לגבי תחנה תת קרקעית. מוצע לאמץ את מנגנון התיאום המפורט בסעיף 2 להערות הועדה המחוזית וכן לקבוע מנגנון פרסום כמתואר בסעיף 1 לעיל.

פרוטוקול החלטות

5. השינוי המוצע כתוספת פסקה ט"ו לסעיף 14 לתכנית המאושרת- העוסק בקביעת ממדים לתחנות תת קרקעיות עבור מספר קווים ובשטח התחנות מהווה גמישות ביחס לתכנית המאושרת, נראה כי נדרשת בדיקה תכנונית לגבי הקף השטחים הנדרשים לתחנה.
6. השינוי המבוקש לגבי סעיף 15 ב' בתכנית המאושרת, הועדה סבורה כי גמישות גורפת שחורגת מ-100 מטרים מהתכנית המאושרת לגבי מיקום התחנות איננה סבירה. למיקום התחנה השלכות משמעותיות בקביעת אחוזי בניה ותקני חנייה, היינו השפעה מהותית על שימושי קרקע סמוכים. מוצע לפיכך לא לשנות את הגמישות הקבועה לטווח של 100 מטרים בשינוי מיקומה של תחנה עילית וכן מוצע לקבוע מנגנון אישור כמפורט בסעיף 2 להערות הועדה המחוזית, וכל אלו בכפוף למנגנון פרסום כמתואר בסעיף 1 לעיל.