

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2012008 לתאריך ישיבה מיום 26.2.12

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
עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ המשפטי לועדה המחוזית
מר ליאור רגב, לשכת התכנון
גב' נועה הדר, לשכת התכנון

נעדרו:

נציג הרשויות המקומיות
נציגת שר המשפטים

מרחב תכנון מקומי: דרום השרון

תכנית מס': שד/90/27 – גבעת ח'ן

מטרת התכנית:

תוספת זכויות בניה למגרש בייעוד של משק עזר, בגוש 6589 חלקה 5 בגבעת חן

גושים וחלקות:

גוש 6589 חלקי חלקות: 5

השתתפו:

מר עובד ירושלמי, יזם התכנית.

המתנגדת והועדה המקומית לא נכחו מאחר וההתנגדות הוסרה.

החלטה:

רקע:

מטרת התכנית הינה, תוספת זכויות בניה למגרש בייעוד משק עזר במושב גבעת חן בתחום המועצה האזורית דרום השרון, בגוש 6589 בחלקי חלקה 5 מגרש 48. זכויות הבנייה המבוקשות הינן: תוספת של 150 מ"ר מ"ר שטח עיקרי (בנוסף על 200 מ"ר התקפות) וכן תוספת של 110 מ"ר שטח שירות.

השתלשלות האירועים בתכנית:

התכנית נדונה והוחלטה להפקדה בתנאים בתאריך 4.7.2011 בועדת משנה נקודתית. התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים בתאריך 4.11.11 וברשומות ב- 22.12.11. התכנית נבדקה עפ"י סעיף 109 לחוק התוה"ב ולא נקבעה טעונה אישור השר, אך התקבלו הערות מינהל התכנון. לתכנית הוגשה התנגדות אחת, וטרם הדיון התקבלה הודעה על הסרת ההתנגדות.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2012008 לתאריך ישיבה מיום 26.2.12

מהלך הדיון :

מזכירת הועדה מסרה כי המתנגדת שלחה טרם הדיון בקשה להסרת התנגדותה בצרוף תצהיר חתום. בהמשך הקריאה את תגובת הועדה המקומית שנשלחה גם היא לפני הדיון ובה צויין כי ההתנגדות שהוגשה הינה קניינית, בהיבט התכנוני הועדה המקומית תומכת בתכנית.

יו"ר הועדה שאל את היזם לעניין המקלט הציבורי המסומן להריסה. בהתייחס להערות מינהל התכנון יש לקבל את חוות דעת פקיד היערות, התייחסות משרד הבריאות לעניין רדיוס מגן.

הודעת היזם כי המבנה הקיים ייהרס וייבנה מבנה חדש – מייתרת את הטמעת הסעיף המתייחס לתוספת לבנייה שאינה לפי ת"י 413.

החלטה :

הוועדה, לאחר שבחנה את התכנית ושמעה את יזם התכנית מחליטה לתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים :

1. חווי"ד פקיד היערות לעצים הבוגרים הנמצאים בתחום התכנית.
2. הטמעת התייחסות משרד הבריאות לעניין רדיוס מגן ממי שתייה.
3. המקלט הציבורי לא יסומן להריסה ותסומן זיקת הנאה אליו מכיוון רח' ברכת עם.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2012008 לתאריך ישיבה מיום 26.2.12

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
עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ המשפטי לועדה המחוזית
מר ליאור רגב, לשכת התכנון
גב' מיכל לשם, לשכת התכנון

נעדרו:

נציג הרשויות המקומיות
נציגת שר המשפטים

מרחב תכנון מקומי: נתניה

תכנית מס': נת/800/86 – מגורים בדיזנגוף – הרצל

מטרות התכנית:

לפתח פרויקט התחדשות עירונית שיסייע בחיזוק המתחם האורבני של מרכז העיר, זאת ע"י הקמת פרויקט איכותי ומודרני משולב למגורים ולמסחר. ליעד את "בית לנדה" בכיכר המייסדים למבנה ציבור לתרבות ופנאי וכמבנה לשימור, שישמש כמוזיאון לתולדות העיר ויכלול חדר הנצחה למשפחה, ולקבוע הוראות שימור.

גושים וחלקות:

גוש 8268 חלקי חלקות: 57
גוש 8268 חלקות במלואן: 21, 61, 63 - 64, 70, 72 - 73, 95, 97 - 98

השתתפו:

עו"ד ציון טובי אלימי ב"כ חנוך וחיים בורשטיין, המתנגדים.
מר חנוך בורשטיין, מתנגדים.
מר חיים בורשטיין, מתנגדים.
מר יצחק שפיגל, שמאי מקרקעין.
עו"ד ענת בירן, ב"כ ולנדה.
מר עומר ריטה, נציג בעלי הנכסים.
מר מאיר נדלר, שמאי מקרקעין.
מר ארז טטנר, ניהול פרויקט אפשטין.
אדרי' פול ויטל, מהנדס העיר.
אדרי' ציונה הופמן, מנהלת אגף תב"ע.
אדרי' מירי יונגר, ס. מנהלת אגף.
אדרי' מנדי רוטברב, אדריכל התכנית.
מר צביקה בלדפיש, אדריכל התכנית.

החלטה:

רקע:

התכנית הנדונה עניינה מתחם בשטח של כ- 4 דונם הממוקם בין הרחובות הרצל מדרום, רחוב דיזנגוף ממערב וכיכר המייסדים מצפון מזרח, בנתניה. מטרת התכנית פרויקט התחדשות עירונית הכולל מבנה בן 6 קומות מעל קומה מסחרית ברחוב הרצל, מבנה מגורים בן 21 קומות מעל קומת עמודים ברחוב דיזנגוף ומבנה היסטורי המיועד לשימור כמבנה ציבור לצרכי תרבות ופנאי.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2012008 לתאריך ישיבה מיום 26.2.12

מטרת התכנית מושגת ע"י שינוי יעוד מאזור מגורים ב', מסחרי, לאזור מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור ומבנה לשימור.

בהתאם למצב הקיים ניתן להקים במתחם 56 יח"ד ב-4 מבנים שגובהם המקסימלי 8 קומות על עמודים ועוד קומת גג בסך 5,782 מ"ר שטחים עיקריים.

התכנית מציעה להקים:

א. מבנה מגורים בן 15 יח"ד או לחילופין משרדים בגובה 6 קומות מעל קומה מסחרית בגובה 6 מ' (שבה תותר הקמת גלריה) וקומה טכנית הפונה לרחוב הרצל בשטח של כ- 2260 מ"ר (מתוכם עד 500 מ"ר מסחר) ו-825 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע.

ב. מבנה מגורים בן 75 יח"ד בגובה 21 קומות מעל קומת עמודים בשטח של כ- 11,740 מ"ר עיקרי ו-4,175 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע הפונה לרחוב דיזנגוף. גודל מינימלי של יח"ד 135 מ"ר כולל ממ"ד.

צפיפות הבניה המוצעת בתכנית הינה 30 יח"ד לדונם נטו.

ג. התכנית כוללת הוראות בדבר שימור את "בית לנדה", בית שהינו מבנה היסטורי של משפחה שנחשבת לאחת ממייסדות העיר ונערכה בו פעילות ציבורית וליעדו למבנה ציבורי. המבנה תוכנן בסגנון הבינלאומי עם מאפיינים של סגנון "האר דקו" שחשיבותו האדריכלית גבוהה בהקשר המקומי. מיקומו המרכזי של הבית והחשיפה שלו לכיכר המיסדים הופכים מבנה זה לראוי לשימור עם יעוד ציבורי.

השימושים המוצעים למבנה לשימור בתכנית: מוזיאון וחדר הנצחה, בית קפה, גלריה, חדרי לימוד, אולם הרצאות ומופעים.

התכנית נקבעה טעונה אישור שר והתקבלו הערות מינהל תכנון.

מהלך הדיון הפומבי:

עו"ד גיל נבו בשם חיים וחנוך בורשטיין:

המתנגד בעל זכות חכירה ואינו נכלל בטבלת ההקצאות בתכנית, מעדכן כי המתנגד והיזמים נמצאים במו"מ עם העירייה על מנת להגיע להסכמות.

עו"ד ענת בירן בשם מגישי התכנית:

1. מציינת כי אכן יש להכניס את החוכרים לטבלת ההקצאה.
2. מבוקש לא להתנות את היתרי הבניה בסיום שידרוג המט"ש.
3. מבוקש שלא להתנות את היתרי הבניה למגורים בשימור המבנה. לפי התקנון השטח הציבורי אמור להיות מופקע על ידי הועדה המקומית.
4. מתנגדים להקצאת מקומות חניה למוזיאון כפי שנכתב בהערות מינהל התכנון. הבקשה אינה סבירה מבחינה תפעולית ומסחרית.

פול ויטל מהנדס העיר נתניה:

1. מבוקש שהמבנה יועבר לעירייה ללא תמורה. מבחינת עלויות, העירייה לא תוכל להפקיע את החלקה, לשלם פיצויים ולשמר את המבנה.
2. אם המבנה יועבר לעירייה כאמור, מבוקש שלא להתנות את היתרי הבניה למגורים בשימור המבנה.
3. מבוקש להרחיב את השימושים במבנה על פי סעיף 188 לתרבות וחינוך.
4. שדרוג במט"ש יסתיים באוגוסט ואין צורך לקשור תכניות קטנות בכך.
5. לנושא החניה, בסביבה יש חניה ציבורית ברחוב וכן חניון בקירבת מקום.

לאחר תום הדיון בפומבי חזרו נציגי המתנגדים והעירייה לחדר הדיונים וביקשו לעדכן כי היזמים הגיעו להסכמה עם העירייה לפיה טבלת ההקצאות תתוקן כך שחלקה 21 תוכנס לאיחוד והחלוקה ותוקצה לעיריית נתניה ללא תמורה, המגרש והמבנה הקיים כמבנה לצרכי ציבור.

מהלך דיון פנימי:

הועדה דנה בשאלת הבטחת שימורו של המבנה וההתניות הקיימות בתכנית על רקע חשיבות ההתחדשות העירונית שמציעה התכנית.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2012008 לתאריך ישיבה מיום 26.2.12

החלטה:

הועדה, לאחר ששמעה את המתנגדים ונציגי העירייה סבורה כי התכנית, הנמצאת במרכז העיר, הינה ראויה וחשובה ותורמת להתחדשות עירונית הן בנושא המגורים והן בנושא המבנה לשימור. הועדה לאחר שדנה ובחנה את הנושאים שהועלו בהתנגדויות מחליטה כדלקמן:

1. לנושא הכנסת המבנה לשימור לתחום האיחוד וחלוקה, הועדה מחליטה כי כל שטח התכנית יסומן כשטח לאיחוד וחלוקה והשב"צ (המבנה לשימור) ירשם על שם העירייה. ככל שימצאו היזמים הסכמה עם המתנגד החוכר תוך 14 יום ותוגש טבלת הקצאה חתומה על ידי כל בעלי הזכויות כהגדרתם בחוק כולל העירייה תאושר התכנית לתוקף בתנאים המפורטים לעיל. ככל שלא יוסכם בין הצדדים לעניין הטבלה, תוגדר התכנית כתכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה הכוללת טבלת איזון ערוכה על ידי שמאי מקרקעין. הטבלה החדשה תוגש ללשכת התכנון ולאחר שתאושר ע"י השמאי היועץ לועדה תפורסם בהתאם לסעיף 106 (ב) לחוק למשך 21 יום לכל הבעלים בהודעות אישיות.

באם לא יוגשו התנגדויות, הועדה מחליטה לתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקונים המפורטים בהחלטה.

במידה ויוגשו התנגדויות, הן יועברו לשמאי היועץ לועדה המחוזית לחוות דעתו והועדה תשוב ותדון בתכנית.

2. לנושא ניתוק הקשר בין המבנה לשימור והתניות לתחילת הבנייה – הועדה, לאחר שבחנה את הנושא השתכנעה כי ניתן להקל בתנאים להיתר לאיכלוס כפי שנקבעו בסעיף 6.4 בהוראות לשימור כדי לאפשר את ההתחדשות העירונית במגרש 1000 עוד בטרם יוחל בביצוע שימור המבנה הנמצא בידי העירייה. מאידך, לאור החלטת הועדה המחוזית מיום 07/12/09 אשר קבעה כי ישולב בהוראות התכנית מנגנון שיבטיח את שימורו בפועל של המבנה המיועד לשימור ויקשור בין הבינוי החדש להבטחת ביצוע השימור ולאור החשיבות שרואה הועדה בהבטחת שימורו של המבנה מחליטה הועדה כי התנאים המופיעים בסעיפים 6.4, 6.7 (ז) ו-7 להוראות התכנית ישונו כך: תחילת ביצוע 15 יח"ד האחרונות בפרויקט יהיו תנאי לתחילת ביצוע השימור במבנה לשימור. למען הסר ספק – סעיף 6.4 ו' ימחק לעניין תנאי למתן היתר בנייה ראשון מאחר ותחילת ביצוע אינה מתאפשרת בכל מקרה ללא הוצאת היתר בנייה. סעיף 6.4 ז' – אישור לאיכלוס ימחק, הועדה סבורה כי תנאי לאיכלוס קשה מאד לאכיפה ואינו סביר מבחינה תכנונית ומעשית. הוראות התכנית יעודכנו בהתאם.

3. תנאי להיתר בנייה סיום שדרוג מט"ש – נציגת משרד הבריאות הבהירה כי שדרוג המט"ש אמור להסתיים עד חודש אוגוסט ולכן התנאי לא יפריע למימוש התכנית. הועדה אינה רואה הצדקה לבטל תנאי זה.

4. מאחר והתכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה, אשר מקנה זכות בקרקע הרשומה ע"ש העירייה לבעלי זכויות פרטיים הכלולים במגרש המגורים (בשצ"פ) נדרש אישור השר לפי ס' 188 לפקודת העיריות כתנאי למתן תוקף לתכנית.

5. לנושא השימושים במבנה לשימור – הועדה מחליטה כי ניתן יהיה להוסיף שימושים נוספים לתרבות וניתן יהיה להקים שימוש נלווה לבית קפה / חנות מוזאון עד 50 מ"ר. יש למחוק את השימוש גלריה. בסעיף 4.2.1 ירשם כי תותר הנצחה במסגרת המוזאון.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2012008 לתאריך ישיבה מיום 26.2.12

6. הערות נוספות להוראות התכנית:
- א. שטחים עיקריים – ככל שבמרתף מבוקשים מתקני כושר וספורט הם ירשמו כשטחים עיקריים.
 - ב. סעיף 4.1.2 – יש להוסיף כי תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרש בתנאי עמידה בסעיף 6.5 ב' לנושא הנגר העילי.
 - ג. סעיף 4.4.1 – יש למחוק את חלקו השני של המשפט לעניין ההסכם לזיקת ההנאה. רישום זיקת ההנאה מופיעה בסעיף 6.7 – תנאים להיתר בנייה.
 - ד. סעיף 4.1 ה' וסעיף 5 – הערה מס' 1 לטבלת הזכויות – לנושא עירוב השימושים יש לרשום כך: לא יותרו מגורים ומשרדים באותו בניין.
 - ה. סעיף 6.6 – יש למחוק.

תשובות פרטניות למתנגדים:

1. התנגדות עו"ד גיל נבו בשם חיים וחנוך בורשטיין (גוש 8268 חלקה 70):

1. **לטענה כי המתנגדים הם בעלי זכות חכירה ל-999 שנים בדירה ברח' דיזנגוף 25 בנתניה המוכר כ"מלון תל אביב". התכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים וזאת מבלי לקבל את הסכמת המתנגדים – לקבל את הטענה - ראה סעיף 1 להחלטה הראשית.**
2. **לטענה כי על מגישי התכנית היה או לפנות ולקבל הסכמתם וחתימתם לתכנית או להפקיד את התכנית כתכנית ללא הסכמת בעלים ולכלול טבלת איזון ערוכה על ידי שמאי – לקבל את הטענה - ראה סעיף 1 להחלטה הראשית.**
3. **לטענה כי בטבלת ההקצאה לא מופיעים פרטי החוכרים בעמודות המיועדות לכך – לקבל את הטענה - ראה סעיף 1 להחלטה הראשית.**
4. **לטענה כי המתנגדים למדו על התכנית אך במקרה ולא היה בידם זמן ללמוד את התכנית כהלכה. לטענתם, התכנית הוגשה שלא כדין, בניגוד להוראות חוק התכנון והבניה ותוך העלמת מידע חיוני מהועדה - לדחות את הטענה - המתנגדים הגישו התנגדות לתכנית ונשמעו בדיון בועדה. במהלך הדיון הודיע ב"כ המתנגדים כי המתנגד והיזמים נמצאים במו"מ על מנת להגיע להסכמות לנושא הכללתם בטבלת ההקצאות.**
5. **לטענה כי הריסת המקרקעין שבבעלות המתנגדים הינה תנאי למימוש התכנית ויש להם טענות טובות נגד הריסת המבנה במישור הקנייני שיועלו במועד הרלוונטי לכך - לדחות את הטענה - ככל שהייתה בידי המתנגדים טענה בעניין זה, היה בידם לפרטה בהתנגדות הכתובה ואף היתה להם שהות להשלים טיעון בדיון בעל פה.**
6. **לטענה כי לתכנית לא צורפו תסקירים את השפעתה על האיזור כל שניתן יהיה לבחון השפעתה על מרכז העיר נתניה – לדחות את הטענה - המתנגדים לא פירטו אלו תסקירים היה על התכנית לכלול. התכנית נבחנה בהתאם למדיניות העירייה לבנייה במרכז העיר ובשל החשיבות שבשימורו של בית לנדא. יש לציין כי נספח מיקרו אקלים ונספח תיעוד מקדים הוכנו טרם הפקדת התכנית.**

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2012008 לתאריך ישיבה מיום 26.2.12

2. התנגדות עו"ד ענת בירן בשם שרגא ויעקב מרחב ושלומית ריטה לנדה מגישי התכנית:

1. **לטענה כי יש לציין בסעיף 6.4 להוראות התכנית "הוראות לשימור" ובתשריט התכנית כי המבנה לשימור מיועד להפקעה ובכך ימנע כל ספק באשר לפרשנות הוראות התכנית. לא יתכן כי הבניין שיהפך למוזיאון העיר ישאר בבעלות הפרטית של המתנגדים כאשר אין למשפחה כל שליטה וחזקה בו. לחילופין, יטענו המתנגדים כי הינם זכאים לתוספת זכויות בגין הפיכת המבנה למבנה לשימור – לדחות את הטענה - הועדה, לאחר שבחנה את הנושא החליטה כי כל שטח התכנית יסומן כשטח לאיחוד וחלוקה והשב"צ (המבנה לשימור) ירשם על שם העירייה (ראה החלטה סעיף 1). הועדה מציינת כי המתנגדים והעירייה הגיעו במהלך הדיון להסכמה בנושא זה.**
2. **לטענה כי סעיף 6.4 סעיפים קטנים ו' -ח' וסעיף 6.9 סעיף קטן ב', הופכים את המתנגדים לבני ערובה ללוחות זמנים שלא הם יקבעו לקידום השימור על ידי עיריית נתניה. השליטה על המבנה לשימור כולה של העירייה ואין לכך כל זיקה ורלבנטיות לבניית בנייני המגורים. אין מקום להתנות ב"היתר בנייה" למבנה לשימור שכן אין כל וודאות כי יהיה צורך בבניה לצורך שימורו. ניתן לנקוט בהוראות נגד העירייה במידה ולא תשמרר המבנה ולא כנגד המתנגדים. בנוסף, הוראה זו פוגעת בהוצאת היתרים אף בהתאם למצב קיים – לקבל את הטענה בחלקה - ראה סעיף 2 להחלטה הראשית.**
3. **לטענה כי סעיף 6.7 מתנה את סיום שדרוג מט"ש נתניה כתנאי להיתר בנייה לתוספת יח"ד מעבר ליח"ד המאושרות היום. לא ניתן יהיה לממש את בניית הבניין בן 75 יח"ד – לדחות את הטענה - ראה סעיף 3 להחלטה הראשית.**
4. **לטענה כי יש לתקן את המצב הקיים – ניתן לבנות 56 יח"ד ולא 54 כפי שנכתב - לדחות את הטענה - התכנית במכלול הוראותיה הינה תכנית משביחה. נת/ 100 /ש/ 1 מאפשרת תוספת 2 דירות גג בכפוף לתנאים שונים.**
5. **לטענה כי סעיף 6.2 ב' מורה כי "חניות מס' 9-1 לא ירשמו על שם הדיירים וישמשו בתור חניות לאורחים", מבוקש למחוק הוראה זו ולהסתפק בהוראה בה יכתב כי תינתן זכות חנייה לאורחים ואין לערב רישום קנייני בהוראות התכנית – לקבל את הטענה בחלקה - 9 חניות מתוך כלל החניות המיועדות למגורים בתכנית יותרו פנויות לאורחים. להוראות התכנית יתווסף סעיף הקובע כי לא תותר הצמדתן של חניות האורחים למגורים.**

3. התנגדות אדר' פול ויטל, מהנדס העיר נתניה:

1. **לטענה כי התכנית נעשתה כתכנית איחוד וחלוקה בהסכמה מתוך הבנה עם בעלי הקרקע כי הם מקבלים תוספת זכויות והעירייה מקבלת את חלקה 21 בתמורה. אין באפשרות העירייה לשלם על הפקעת החלקה בשלמות ועל השימור והפיתוח. התכנית אינה משקפת הלך רוח זה – לקבל את הטענה - ראה סעיף 1 להחלטה הראשית.**
2. **לטענה כי מבוקש להכניס את חלקה 21 לתחום האיחוד וחלוקה בהסכמה באופן שתוקצה לעיריית נתניה – לקבל את הטענה. ראה סעיף 1 להחלטה הראשית.**
3. **לטענה כי יש לאפשר הוצאת היתרים וטופס איכלוס למבני המגורים ללא תלות בשימור המבנה – לקבל את הטענה בחלקה - ראה סעיף 2 להחלטה הראשית.**
4. **לטענה כי יש לאפשר גמישות בשימושים המותרים במבנה לשימור (על הפרק עומד הקמת מוזאון יודאיקה) – לקבל את הטענה בחלקה - ראה סעיף 5 להחלטה הראשית.**

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2012008 לתאריך ישיבה מיום 26.2.12

הערות מינהל התכנון:

1. לטענה כי התוכנית נמצאת בתחום אזור נופש, פנאי ותיירות עפ"י תמ"מ 3 / 21, ומציעה יעוד מגורים, האסור בתחום זה כמפורט בסעיף 7.8.1 (2) לתמ"מ. כמו כן, התוכנית נמצאת בתחום אזור פיתוח עירוני עפ"י התמ"מ המקודמת 3 / 21 / 8 ("אזור תיירות נתניה"). לפיכך, תנאי לאישור תוכנית מס' נת/ 800 / 86 יהא אישורה של תמ"מ 3 / 21 / 8, ועמידה בהוראותיה – התכנית הנדונה נמצאת מחוץ לתחום תממ/ 3 / 21/ 8 כפי שאושרה.
2. תשומת לב לשכת התכנון לצורך בשילוב הוראות בתוכנית בדבר שימור עצים, בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 7.12.09 – **יתוסף למתן תוקף**.
תשומת לב לשכת התכנון להחלטת הוועדה המחוזית מיום 7.12.09, לפיה "יש להראות בנספח התנועה את ההפרדה בין החניה למסחר, מוזיאון וחניה למגורים". – בנספח התנועה קיימת הפרדה בין החניות המיועדות למגורים לבין החניות המיועדות למסחר. בכל הקשור לחניות למבנה לשימור, פתרון לחניה זו ימצא מחוץ לגבולות תכנית זו בהתאם לתקן הנדרש למוזיאון או לכל שימוש אחר שיוחלט עליו בהתאם להוראות התכנית בסמכות הוועדה המקומית.
3. תשומת לב לשכת התכנון לצורך בציון נספח מיקרו אקלים, הנדרש עפ"י החלטת הוועדה המחוזית מיום 7.12.09, במסמכי התוכנית (כמסמך רקע נלווה) – נספח מיקרו אקלים הינו מסמך רקע בלבד, אינו עומד להפקדה עם יתר מסמכי התכנית ולכן אינו נרשם בהוראות התכנית כחלק ממסמכי התכנית.
4. יש להוסיף לסיפא של סעיף 6.7 (ח) להוראות כי המדובר במט"ש נתניה, בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 7.12.09 – יתוקן למתן תוקף.
5. ככל שכוונת סעיף 6.3 להוראות לקבוע כי נספח הבינוי הינו מנחה למעט גובה המבנה, קווי הבניין ומספר הקומות, וזאת על אף האמור בסעיף (7) להחלטת הוועדה המחוזית מיום 7.12.09, יש לבחון הצורך בתיקון נוסח הסעיף. – יתוקן למתן תוקף. במקום מספר יחידות דיור יש לרשום מספר קומות.
6. יש לפרט באופן כמותי את הגובה, את מס' הקומות ואת קווי-הבניין המוצעים בסעיף 5 להוראות ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" – יתווסף למתן תוקף.
7. יש לסמן על-גבי התשריט את קווי הבניין המוצעים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" – יתווסף למתן תוקף.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2012008 לתאריך ישיבה מיום 26.2.12

השתתפו חברי הועדה:

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

גב' רות ברבי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות
עו"ד גילת אייל, יועצת משפטית לועדה המחוזית
עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ המשפטי לועדה המחוזית
מר תומר היימן, לשכת התכנון
גב' שרון שחף בן יוסף, לשכת התכנון

נעדרו:

נציג הרשויות המקומיות

תכניות מס': רצ/1/50/52 - ו - רצ/1/50/52 נחלת יהודה
(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 26.2.12)

רקע:

1. מדובר בשתי תכניות משלימות **רצ/1/50/52 - ו - רצ/1/50/52** בשכונת נחלת יהודה שבעיר ראשלי"צ אשר עניינן שינויי יעוד קרקע חקלאית, מגורים ב'1 ומשקי עזר למגורים, להקמת כ- 2850 יח"ד. יעודי הקרקע המוצעים בתכנית הינם מגורים א' ב' ו-ג', דרכים, שטחים לבנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
בנוסף, קובעות התכניות הוראות לחלוקה חדשה וכן לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
2. התכניות הופקדו בתאריכים: 22.07.10 ו- 23.7.10.
3. בתאריך 19.09.10 דנה ועדת המשנה להתנגדויות בתכנית **רצ/1/50/52** והחליטה לאור בקשת עו"ד הגר כהן על הארכת תקופת ההפקדה ב- 14 ימים נוספים.
4. בתאריך 5.12.10 נדונו התכניות בוועדת המשנה להתנגדויות, הועדה שמעה את המתנגדים ועמדת מהנדס הוועדה המקומית ראשון לציון שטען כי רוב טענות המתנגדים נכונות ויש לשנות את התכניות באופן מהותי ולכן יש לבטלן על רקע זה. **הוועדה החליטה לדחות את התכניות.**
5. בתאריך 9.5.11 התקבלה בקשה לפי סעיף 11 ד' לחוק התכנון והבניה ע"י חברי הוועדה המחוזית נציגת משב"ש ונציג ממ"י.
6. בתאריך 05.9.11 דנה מליאת הועדה המחוזית בתכניות לפי סעיף 11 ד'. הוועדה החליטה לדחות את הבקשה לפי 11 ד' וסברה כי לא נפל פגם תכנוני או משפטי בהחלטת ועדת המשנה להתנגדויות. עוד נקבע כי ככל שיש בידי הוועדה המקומית או ממ"י טענות המצדיקות לטעמם לקיים דיון חוזר בוועדת המשנה להתנגדויות ובכלל זה ככל שהם מבקשים להציג תכנון חדש עליהם להביא בפניה בתוך 30 יום. וועדת משנה להתנגדויות תדון בתכנית ותחליט האם יש בפניה נסיבות המצדיקות דיון חוזר וככל שתסבור לכך, תדון בעניין לגופו.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2012008 לתאריך ישיבה מיום 26.2.12

מהלך הדיון הפנימי:

נציג לשכת התכנון הציג בפני ועדת המשנה להתנגדויות את פניית הוועדה המקומית מתאריך 24.11.11 ואת פניית הועדה מתאריך 23.2.12.
בפניות אלה נטען כי פרשנות ועדת המשנה להתנגדויות לעמדת מהנדס העיר כפי שהוצגה בדיון להתנגדויות היתה מרחיקת לכת וכי הועדה המקומית ביקשה לערוך שורה של תיקונים שתאפשר קידומן של התכניות ואף חלק מטענות המתנגדים היו מקובלות עליה, לא היה מקום לדחות את התכניות.
הועדה המקומית ביקשה להחזיר את התכניות לדיון לאחר עדכון נושאים שאותם ציינה בפניותיה.

החלטה:

ועדת המשנה להתנגדויות, לאחר שהובאו בפניה מכתבי אדריכל העיר ראשון לציון, מחליטה כדלקמן:
למן החלטתה הקודמת של הועדה חל שינוי מדיניות ברמה הארצית שעיקרו בעידוד בניה למגורים מתוך מגמה להתמודד עם הצורך ביחידות דיור. התכניות הנדונות מוסיפות כ- 3000 יח"ד. הועדה סברה בהחלטתה הקודמת כי האחזות בתכנית הנוכחית כפלטפורמה לתכנית מתוקנת לא תקצר את לוח הזמנים לאישורה של תכנית ראויה להרחבת הבינוי בשכונה. בזמן שחלף למן החלטתה הקודמת של הועדה גיבשה הועדה המקומית תכנית המבטאת את השינויים שביקשה לערוך, וציינה כי אלה מטמיעים התייחסויות למספר נושאים שעלו בהתנגדויות. לנוכח שינוי המדיניות, בשים לב להתקדמות של הועדה המקומית בתיקון התכנית, ובשים לב לעמדתו של מינהל מקרקעי ישראל אשר ביקש לאפשר קידום התכנית הנוכחית עם השינויים הדרושים, סבורה הועדה כי יש לאפשר לוועדה המקומית להביא את התכנית במתכונתה החדשה בפני הועדה המחוזית, ומחליטה לשנות את החלטתה מיום 5.12.10 בהתאם.

הועדה אינה סבורה כי ראוי לקיים דיון ראשוני בשינויים אלה במסגרת ועדת ההתנגדויות ולפיכך מורה כי התיקונים המבוקשים המהווים שינוי משמעותי לתכנית שייתכן וידרשו דיון פומבי נוסף, שיתוף ציבור נאות והפקדת התכנית מחדש – יידונו בפני מליאת הועדה המחוזית.
הועדה מבהירה למען הסר ספק כי השינויים אותם ביקשה הועדה המקומית להטמיע בתכנית לא נבחנו על ידה לגופם, ואין בהחלטתה להעביר את הדיון בהם למליאת הועדה המחוזית משום הבעת דעה לגבי טיבם של שינויים אלה. שינויים אלה יוצגו ויידונו במסגרת התכנית המתוקנת בפני מליאת הועדה המחוזית אשר תחליט בהם לגופם וכן תחליט בדבר הפעולות הנדרשות על מנת לקדמה, ככל שתחליט לקדמה בהתאם לשיקול דעתה ולהוראות החוק.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2012008 לתאריך ישיבה מיום 26.2.12

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
עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ המשפטי לועדה המחוזית
מר תומר היימן, לשכת התכנון
גב' שרון שחף בן יוסף, לשכת התכנון

נעדרו:

נציג הרשויות המקומיות
נציגת שר המשפטים

תכנית מס': רצ/1/85/1 - מתחם ראשונים
(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 26.2.12)

רקע:

התכנית הנדונה עניינה חטיבת קרקע בשטח של כ- 30 דונם המצויה ברביע הצפון מזרחי בתחומו של מחלף דרכים 431/412. עפ"י תכניות מאושרות תמ"מ/3/6 א ותכנית - רצ/1/85 מיועד השטח הנדון לדרך. בפועל משמש השטח כחניה בהיתר עבור תחנת הרכבת, ומכיל כ- 550 מקומות חניה ציבורית. התכנית מציעה הפיכת חניון הרכבת העילי לחניון תת קרקעי המכיל כ- 600 מקומות חניה עבור נוסעי הרכבת, ובניית שני מגדלים או אחד לטובת משרדים, מסחר, מסוף אוטובוסים ומקומות חניה נוספים ציבוריים לנוסעי הרכבת. סך היקף הזכויות המוצעות בתוכנית כ- 36,785 מ"ר שטח עקרי, מתוכם 12,500 מ"ר למסחר, ו- 24,285 מ"ר למשרדים.

השתלשלות העניינים בתכנית:

1. לתכנית הוגשו 6 התנגדויות עקרוניות ע"י בעלי עסקים מהעיר ראש"צ ומהעיר נס ציונה, מהנדס העיר נס ציונה, חבר מועצת העיר ראשון לציון, תושב המתגורר בסמיכות לשטח התכנית, רכבת ישראל ויום התכנית. בתאריך 10.1.2010 התקבל מכתב מטעם מר גיל יודפת, חבר מועצה בעיר ראשון לציון, כי הוא מסיר את התנגדותו לתכנית.
2. בתאריך 1.10.2009 התקבלו הערות מינהל התכנון לתכנית בנושא התאמת התכנית לתמ"מ/א/34/ב/4, הצורך בסימון קווי החשמל על פי תכנית תמ"מ/3/6 א, הצורך בהבהרת החלטת ההקלה ביחס לשטח המיועד למחלף 431/412, בנושא מאזן חומרי הפירה ומילוי, ודרישה לקביעה שאין להקים תחנת תדלוק במקום.
3. בתאריך 10.1.2010 התקיים דיון פומבי בהתנגדויות.
4. בתאריך 7.10.2010 הועברה לוועדה חו"ד היועץ בנושאים התחבורתיים.
5. בתאריך 10.10.10 נדונה התכנית בדיון פנימי בוועדת המשנה להתנגדויות, ההחלטה פורסמה ביום 19.12.10.
6. על פי החלטת ועדת המשנה להתנגדויות מיום 10.10.10 נדרש תיאום עם משרד התחבורה לנספח החניה. לאחר הגשת המסמכים למשרד התחבורה העביר משרד התחבורה את התייחסותו מיום 21.3.11 ובסיכום ישיבה שהתקיימה במשרד התחבורה בתאריך 12.4.11. בהתייחסותם, הביע משרד התחבורה את התנגדותו להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2012008 לתאריך ישיבה מיום 26.2.12

- להגדלת תקן החניה שאושר ע"י הועדה מ- 1:80 בתכנית המופקדת ל- 1:40. לדבריהם, הפרוייקט מוטה תחבורה ציבורית בכל קריטריון והתקן החניה אמור לשקף זאת.
7. התכנית נדונה בפני הועדה ביום 12.6.11 לצורך הבהרה ותיקונים של חלק מסעיפי החלטה והוראות התכנית. במהלך הדיון הוחלט כי על יזמי התכנית לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להחלטת הועדה.
- כמו כן הוחלט בועדת המשנה להתנגדויות מיום 12.6.11 כי חו"ד משרד התחבורה תועבר להתייחסות יועץ התחבורה של לשכת התכנון. עוד הוחלט כי לאחר קבלת חוות הדעת, תדון הועדה בסוגיה זו ותכריע האם דרוש דיון נוסף בנושא.
8. בתאריך 23.11.11 התקבלה חו"ד יועץ התנועה ללשכת התכנון, לפיה החניון המוצע בתכנית יכול לשמש כחניון חנה וסע לאור המצאותו במתחם תחנת הרכבת ובסמוך לקווי מתע"ן. לכן מומלץ לאמץ בתכנית תקן חניה של 1:40 וכן נדרשים מספר תיקונים גיאומטריים.
9. בתאריך 11.12.11 הובאה התכנית לדיון בועדת המשנה להתנגדויות. הועדה, לאחר שבתנה את נושאי התחבורה בתכנית ולאור חוות הדעת שהוצגה לועדה, החליטה כי חו"ד של יועץ התנועה תועבר להתייחסות משרד התחבורה. משרד התחבורה יעביר את התייחסותו תוך 30 יום מקבלת החלטה. בהתאם להתייחסות משרד התחבורה תשוב הועדה ותכריע בתכנית.
10. בטרם הופצה החלטת הועדה התקבלו בלשכת התכנון המסמכים הבאים:
- סיכום ישיבה מיום 18.1.12 בראשות מנכ"ל משרד התחבורה בה סוכם כי משרד התחבורה לא יפעל לשינוי החלטות ועדת המשנה להתנגדויות.
 - מכתב מיום 30.1.12 מהמפקח על התעבורה מחוז ת"א ומרכז, ממשרד התחבורה. במכתב זה ניתנת הסכמתו לחו"ד התחבורתית של היועץ לועדה המחוזית: קבלת הרעיון לחניון חנה וסע, והפרדה בין החניון למסחר ולמשרדים לתוספת החניה לחנה וסע, כדלקמן: "1. משרדנו בוחן את נושא מערך ה"חנה וסע" במחוז המרכז בהקשר של המתע"ן ומתוך כוונה לאפשר מערך יעיל לנסיעות במטרופולין. 2. אנו אף מסכימים עם חוות דעת שבסימוכין שבמיקום שבדון תיתכן הזדמנות להחנות ולהשתמש בתחבורה ציבורית, ואולי אף תיתכן הזדמנות לנסיעות משותפות כדוגמת "הנתיב המהיר". 3. כאמור לעיל אנו עדיין בתחילת הבדיקה אולם בהיעדר מדיניות מגובשת לנושא "חנה וסע" במטרופולין ובהתייחס למיקום המוצע, נראה כי במסגרת התכנית שבנדון לא נתגד לחניון "חנה וסע" 4. בכל מקרה חשוב במסגרת כל פתרון שיוצע, ליצור מנגנון הפרדה בין מרכיב החניה למשרדים ולמסחר לבין תוספת החניה המיועדת ל"חנה וסע" כפי שהציע יועץ לשכת התכנון".
11. על רקע זה ולנוכח המידע החדש הובאה התכנית לדיון פנימי נוסף בועדת המשנה להתנגדויות.

החלטה:

הועדה בהמשך החלטותיה הקודמות ולאחר שקיבלה את חו"ד יועץ התנועה לועדה המחוזית ומכתב המפקח על התעבורה ומכתב מנכ"ל משרד התחבורה, אשר תומכים בהחלטת הועדה המחוזית מיום 10.10.10, כי בין השאר תיתכן הזדמנות להחנות במקום ולהשתמש בתחבורה ציבורית, מחליטה לאשר את החלטותיה הקודמות לאשר את התכנית בתנאים כפי שפורטו בהחלטות אלו.