

1 : עמוד:
28/01/2020 : תאריך:

ישיבה מספר : 2020004 תאריך הישיבה : 26/01/2020

מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר

ועדת משנה להתנגדויות
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

החלטות ישיבה מס' : 2020004

1. תוכנית - 455-0557835 : ממ/12030 - תכנית מתאר מקומית כוללת באר יעקב

2. תוכנית - 408-0340562 : נתניה - אזור נופש הבננה

עמוד: 2
תאריך: 12/03/2020

ישיבה מספר : 2020004 תאריך הישיבה : 26/01/2020

השתתפו חברי הועדה:

גב' שירה ברנד, יו"ר הועדה המחוזית
 גב' נעמי מגורי כהן נציגת שר להגנת הסביבה
 מר יוסי ברודני, ראש העיר גבעת שמואל, נציג הרשויות המקומיות - (חבר)

גב' מר גיא קפלן, מתכנן המחוז
 ג'נט סאסי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות
 עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית

תוכנית - 455-0557835 : ממ/12030 - תכנית מתאר מקומית כוללת באר יעקב

רקע:

תכנית מתאר באר יעקב מתווה עקרונית ומדיניות ארוכת טווח לתכנון ופיתוח העיר. התכנית גובלת בכביש 44 ממזרח, כביש 200 המתוכנן, רמלה ומועצה אזורית גזר מדרום ונס ציונה וראשון לציון ממערב ומצפון. שטח התכנית הוא מרחב התכנון של העיר וכולל שטחים שהיו בתחום מחנה צריפין ועומדים להתפנות.

| מזב מאושר | התוספת | מזב מוצע – קיבולת מלאה | |
|--------------|-------------|------------------------|----------------|
| כ- 61,500 | 24,500 | כ- 86,000 | אוכלוסייה |
| כ- 19,300 | 7,700 | כ- 27,000 | מגורים יח"ד |
| כ- 2,490,000 | 917,000 | כ- 3,407,000 מ"ר | מגורים מ"ר |
| כ- 590 דונם | 1,822,000 | כ- 2,081,000 | תעסוקה מ"ר |
| כ- 110,000 | 99,000 מ"ר | כ- 209,000 מ"ר | מסחר מ"ר |
| 718 דונם | 510,000 מ"ר | 655,300 מ"ר | מבני ציבור מ"ר |

עקרונות התכנית:

- א. התווית מסגרת תכנונית כוללת להבטחת איכות חיים עירונית לכלל תושבי באר יעקב תוך ניצול יתרונות מיקומה במרחב המטרופוליני.
- ב. הגדרת שלד הרחובות הראשיים ושילוב ושדרוג המרחב הציבורי ליצירת עיר בעלת מרקם אורבני אחוד, מרחב ציבורי ושטחים פתוחים איכותיים ונגישים לכלל קבוצות האוכלוסייה.
- ג. איחוד מרקמי הבניה הקיימים והחדשים באמצעות קשרי אורך ורוחב ליצירת מרחב עירוני מאוחד ומוגדר תוך ניצול יתרונותיהם היחסיים ותוך חיזוק השכונות החלשות מבחינה חברתית ופיזית.
- ד. העצמת מעמדה הכלכלי של באר יעקב על ידי יצירת כלים לפיתוח שטחי תעסוקה קיימים ויעוד שטחי תעסוקה חדשים במטרה לחזק את הבסיס הכלכלי של העיר.

עמוד: 3
תאריך: 12/03/2020

ישיבה מספר : 2020004 תאריך הישיבה : 26/01/2020

- ה. קביעת יחס נכון בין שטחים בנויים ושטחים פתוחים תוך שמירה על ערכי טבע, נוף, שטחים פתוחים ושטחים חקלאיים הסובבים את העיר והמייחדים אותה.
- ו. יצירת מערכת שטחים ציבוריים פתוחים עשירה ומגוונת בכלל שטח העיר וחיבורה למערכת השטחים הפתוחים המטרופוליטנית.
- ז. פיתוח מושכל של מערך הדרכים והתחבורה הציבורית ושילובה של העיר במערכת הסעת המונים באופן התומך בפיתוח האורבני תוך מתן העדפה לתחבורה הציבורית ולאמצעי תחבורה חלופיים.
- ח. קביעת הוראות לשימור המורשת הבנויה תוך קביעת מדיניות המאפשרת שימור אתרים ומבנים בעלי ערך מורשתי היסטורי ותרבותי במסגרת תכניות מפורטת שיוכנו מכח תכנית זו.
- ט. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.
- י. הגברת יעילות ניצול הקרקע ויצירת עתודות קרקע זמינות לבניה למגורים ולהתחדשות עירונית בהתאם לצפי האוכלוסייה שבבסיס התכנית.
- יא. קביעת תכנית הבניה בעיר לרבות הגדרת אזורים לבניה לגובה וקביעת הוראות לאישור תכניות מפורטות לבניה לגובה.

רקע סטטוטורי

תמ"א/35 מרקמים – רוב השטח מסומן כמרקם בנוי. קיים כתם קטן בפניה הדרום-מערבית של התכנית, בסמוך לנצר סירני המסומן כמרקם כפרי.

תמ"א/35 הנחיות סביבתיות – כל שטח התכנית מסומן כשטח לשימור משאבי מים. בפניה הצפון מזרחית מסומן קטע בעל רגישות סביבתית-נופית גבוהה, בסמוך לביה"ח אסף הרופא.

תמ"א/3 – דרך 431 מסומנת כדרך פרברית מהירה. דרך 44 מסומנת כדרך ראשית. דרך 4313 מסומנת כדרך אזורית.

תמ"א/2/4 - התכנית בתחום מגבלות גובה ואזור סיכון ציפורים.

תמ"א/23 – מסומן קו קיים עם תחנה בשטח צריפין. מסומנת מסילת ברזל כפולה מתוכננת בתוואי רכבת קיים.

תמ"א/23/א/4 ותתל/72/ב לענין הקו החום- תוואי שונה, בעת ההפקדה תתל/72 ב טרם אושרה. שניהם סומנו ע"ג התשריט המופקד. תת"ל/101/א – קו המטרו, הודעה לפי סעיף 77-78.

תמ"א/34/ב/4 – רוב שטח התכנית מסומן כאזור רגישות א. סמוך לנצר סירני קיים אזור של רגישות להחדרת מי נגר עילים.

תמ"מ/3/21 – רוב שטח התכנית מסומן כאזור פיתוח עירוני, עם שטחים חקלאיים בשוליים, שני אזורי תעסוקה משניים. בנוסף מסומנים שטחים בייעוד מוסד (קמפוס ביה"ח שמיר, ביה"ח שמואל הרופא, ביה"ח פסיכיאטרי וכפר הנוער יוענה ז'בוטינסקי). התמ"מ גם מסמן את דרך 200 המחברת בין דרך 44 לדרך 431.

תממ/3/21 – נספחי תשתיות – מסומנת רצועה של מתח עליון הנושקת לחלק המערבי של התכנית ומופיעים קווי רעש וגובה של נתב"ג.

השתלשלות העניינים:

ביום 16.4.18, וביום 13.8.18 נדונה התכנית בישיבת הוועדה המחוזית והוחלט להפקידה בתנאים.

בתאריך 14.8.18 התכנית נדונה בולנת"ע.

התכנית הופקדה בתאריך 11.7.19. והוגשו לה 31 התנגדויות.

עמוד: 4
תאריך: 12/03/2020

ישיבה מספר : 2020004 תאריך הישיבה : 26/01/2020

התקיימו שתי ישיבות לשמיעת המתנגדים: ביום 22.12.12 וביום 19.1.20 הושלמה שמיעת יתר ההתנגדויות.

עמוד: 5
תאריך: 12/03/2020

ישיבה מספר : 2020004 תאריך הישיבה : 26/01/2020

מענה כללי לנושאים עקרוניים:

1. בקשה לתוספת זכויות בניה

התנגדויות רבות כללו בקשות לתוספת זכויות בניה, הועדה סבורה שאת הבקשות הללו יש לבחון על רקע התכנון המתהווה למערכות הסעת המונים. בימים אלו החליטה המועצה הארצית על הכנת תכנית מתאר ארצית (תמ"א 70) אשר עניינה בחינת התכנון סביב תחנות מטרו. תכנית המתאר הארצית תכלול:

1. הגדרת תחומי העצמה סביב תחנות המטרו וסימון מרחבי הפיתוח סביב התחנות.
2. קביעת הוראות והנחיות להעצמת בניה הנובעת מהקמת מערכת הסעת המונים.
3. קביעת הנחיות לפיתוח רשת תנועה להגברת קישוריות מערכת המטרו לסביבתה ולאמצעי תחבורה משלימים.
4. קביעת הוראות להכנת תכניות מקומיות במרחב התחנות.
5. התמ"א תהיה מפורטת בכל הקשור לבינוי מעל ובסביבת מתחמי הדפו המשרתים את קווי המטרו.

בנוסף הועדה המחוזית אימצה במליאתה מיום 6.12.19 מסמך מדיניות לפיתוח לאורך צירי רק"ל. על פי העקרונות של מסמך המדיניות יש להעצים משמעותית את זכויות הבניה והשימושים בתחום ההשפעה של קו הרק"ל (רדיוס הליכה של 200-400 מ' מתוואי הקו) ותחנות המטרו (רדיוס הליכה של 500-800 מ' מהתחנה).

נתונים אלו מלמדים מחד, על אפשרות להעצמת זכויות באזורים נגישים לתחבורה ציבורית ואולם מאידך, הקמתו בפועל של הקו החום מוטלת בספק ומיקומן של תחנות המטרו עדיין אינו ידוע בודאות. לפיכך מחליטה הועדה כי אין מקום בעת הזו להעצים זכויות במסגרת התכנית הכוללנית, אולם ככל שתאושר תכנית לקו ולתחנות המטרו וככל שתהיה וודאות בדבר ביצוע הקו החום במתווה BRT או מטרו, ניתן יהיה לקדם תכניות להוספת זכויות ושימושים לאורך ציר הרק"ל וסביב תחנות המטרו ללא שהתוספות יהיו סתירה לתכנית זו. תכניות עתידיות אלו, הרלוונטיות למתחמים 1,2,6,7 ו-9, יבחנו בפני מוסד התכנון המוסמך, ויעמדו בהנחיות לתכנון המפורטות במסמך המדיניות לפיתוח לאורך צירי רק"ל כפי שאומץ על ידי הועדה המחוזית בתאריך 16.12.19. או מסמך אחר שיחליף אותו. הנחיות אלה מחזקות את הנגישות לתחנות באמצעות רשת רחובות, מתייחסות לגודל מגרש מינימלי להגשת תכנית, הוראות בינוי, תקן חניה מצומצם וזאת בנוסף להעצמת הזכויות בתחומן.

לסיכום נקודה זו, הועדה סבורה כי סל הזכויות שמציעה תכנית המתאר מספק ונותן מענה לצרכי התפתחות היישוב עם תשתית התחבורה הקיימת וכי אין מקום להעצמת זכויות ללא אופק ביצוע משמעותי של תחבורה ציבורית רבת קיבולת. לאור כל האמור, כל הטענות לעניין תוספת זכויות במסגרת תכנית זאת נדחות.

2. הצורך בהכנת תכנית מפורטת או מסמך מדיניות

תכנית המתאר מאפשרת בחלק מהמתחמים תוספת זכויות משמעותית למגורים ולתעסוקה.. תוספת זו מצריכה ראייה כוללת של המתחם על מנת לאפשר היערכות של הרשות במתן מענה לצרכי הציבור והתשתיות. הועדה מבהירה כי הכנת תכנית מפורטת למתחם כולו מייתרת את הצורך בהכנת מסמך מדיניות. יחד עם זאת, התכנית מאפשרת גמישות וקובעת כי מקום בו טרם הוכנה תכנית מפורטת לכל המתחם, ניתן להכין מסמך מדיניות למתחם, במסגרתו יבחנו בין היתר מצאי שטחי הציבור הבנויים והפתוחים

עמוד: 6
תאריך: 12/03/2020

ישיבה מספר : 2020004 תאריך הישיבה : 26/01/2020

וכן התשתיות הנדרשות לפיתוח המתחם. מסמך המדיניות יהווה כלי תכנוני ומסגרת שתאפשר קידומן של תכניות מפורטות על חלק מהמתחם ובהתאמה למסמך המדיניות. כמו כן, השתכנעה הועדה כי מתחמים בהם נכללו שטחים המיועדים לבניה משמעותית חדשה ביחד עם אזורים מפותחים כבר היום, ראוי לחלק לתת מתחמים ולאפשר גמישות במימושו ובקידומן של תכניות מפורטות בכל אחד מתתי המתחמים בנפרד, הכל כפי שיפורט להלן:

מתחמים 1, 2 ו- 3 – מאופיינים בבנייה נמוכה. לאור איכות הבנייה ואופי השכונה, התכנית הכוללנית לא מציעה שינוי במרקם הקיים אלא מאפשרת תוספת על מבנים קיימים או מתחם התחדשות עירונית ולכן במתחמים אלה ניתן לקדם תכניות נקודתיות, התואמות את הכוללנית, גם ללא תכנון לכל המתחם ואף ללא הכנת מסמך מדיניות לכל המתחם. במתחמי התחדשות עירונית יש להגיש תכנית מפורטת לכל השטח המסומן להתחדשות. בשטחים אלה תכנית זו לא מהווה בסיס להעברת סמכויות לפי סעיף 62 א(2) (א2). לאור האמור יש להסיר מהוראות התכנית את תוספת יח"ד וזכויות הבניה שניתנו במתחמי ההתחדשות העירונית ואלה יקבעו במסגרת תכניות מפורטות ספציפיות.

לאורך רחוב נעמי שמר מוצע עירוב שימושים. תכנית מפורטת בשטח זה תכלול את כל אורך הרחוב בתחום מתחם 1, ולחילופין, לאחר הכנת מסמך מדיניות לבניה לאורך רחוב נעמי שמר.

מתחמים 4 ו- 8 מאופיינים במבנים חדשים שנבנו לאחרונה. התכנית הכוללנית לא מציעה במתחמים אלה תוספת יח"ד ולכן לא נדרשים בהם תכנית לכל המתחם או מסמך מדיניות.

מתחם 9 – חטיבת קרקע המתפנה בתחום מחנה צריפין. המתחם יחייב הכנת תכנית מפורטת לכל המתחם, ללא גמישות של מסמך מדיניות.

מתחמים 5,6,7 – כוללים בעיקר אזורים לבנייה חדשה. על מנת להקל על מימוש התכנית סבורה הועדה כי יש לחלק כל אחד מהמתחמים לתתי מתחמים לעניין הכנת מסמך מדיניות או תכנית מפורטת על פי תפקודם ויעודי הקרקע בתחומם. בכל אחד מתתי המתחמים תידרש הכנת תכנית מפורטת או מסמך מדיניות לתת מתחם בשלמותו על פי החלוקה הבאה:

מתחם 5 יחולק לתתי המתחמים הבאים:

• 5.1 שטח המוסד הקיים (יוענה ז'בוטינסקי) על פי תמ"מ 21/3

• 5.2 יתרת המתחם.

מתחם 6 יחולק לתתי המתחמים הבאים:

• 6.1 השטחים מצפון לתלמי מנשה שטחים בהם מוצעת בנייה חדשה (כיום מתחם 6א),

• 6.2 שכונת חתני פרס ישראל, תלמים ואזור תעשייה קיים ממערב לרחוב נעמי שמר.

• 6.3 יתרת המתחם (שטחי מושב תלמי מנשה והקרקע החקלאית)

מתחם 7 יחולק לתתי המתחמים הבאים:

• 7.1 שטח המוסד הקיים על פי תמ"מ 21/3.

• 7.2 השטחים המיועדים לפיתוח. בתת מתחם זה ניתן לקדם תכנית מפורטת נפרדת למרכז התחבורה לרבות הכיכר

העירונית

עמוד: 7
תאריך: 12/03/2020

ישיבה מספר : 2020004 תאריך הישיבה : 26/01/2020

• 7.3 יתרת המתחם (שטחי מושב נווה דורון והקרקע החקלאית)

מתחם 10 – חטיבת קרקע בתחומה אזור תעסוקה קיים. תתאפשר גמישות בין הכנת תכנית מפורטת לבין מסמך מדיניות.

מתחם 11 – הכולל את ב"ח קמפוס שמיר המצוי בתחום שטח למוסד המסומן בתמ"מ יחייב הכנת תכנית מפורטת למתחם בשלמותו.

3. קביעת שטחי תלמי מנשה ונווה דורון בייעוד על פי תכנית מאושרת

התכנית חלה על כל תחום השיפוט של באר יעקב. שטח המושבים, נווה דורון ותלמי מנשה, סומן בייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת כיוון שבתמ"א 35 הם כלולים במרקם העירוני ובתמ"מ 3/21 בתחום כתם פיתוח עירוני. יחד עם זאת, בשלב זה בו לא ידוע עדיין מיקומן המדויק של תחנות המטרו והאם אכן ימומש קו הרק"ל, טרם הבשילו התנאים התכנוניים לבצע את המעבר בפועל ממושב בעל אופי כפרי לשכונה שהיא באופייה עירונית (חלק מתחום המושבים מצוי בתחום רדיוסי ההשפעה של המטרו).

כמו כן, לא הבשילו התנאים הקנייניים להפיכת נחלות במושב לקרקע עירונית פרטית, תנאים שבעדר הסדרה משליכים מהותית על יכולת מימושה של התכנית ומשכך מדובר בשיקול תכנוני רלוונטי. היעוד שסומן מותיר את המצב התכנוני הקיים בחלקות א' של שני מושבים אלו ללא שינוי ומשאיר אותם, כעתודת קרקע לפיתוח עתידי כשטח עירוני מובהק.

הוועדה תומכת בקידום תכנית אשר תאפשר בנייה רוויה בתחום נווה דורון ותלמי מנשה בד בבד עם קידום הנושאים התחבורתיים (מימוש קו הרק"ל וודאות לגבי מיקום תחנות המטרו) מדובר בשתי חטיבות קרקע משמעותיות שניתן יהיה לקדם בתחומן תכנון בנפרד, וזאת כאמור, כאשר יבשילו התנאים להפיכתם ממושבים כפריים לשכונות עירוניות.

4. התכנית מעניקה זכויות בניה מוגברות לקרקעות בבעלות רמ"י על פני קרקעות בבעלות פרטית וניגוד עניינים של רמ"י מאחר

והיא מגישה התכנית.

בחלק מההתנגדויות עלו טענות למתן זכויות בניה מוגדלות בקרקעות רמ"י. הוועדה מדגישה כי רמ"י מגישה תכניות בכל הארץ מעצם תפקידה בניהול אדמות המדינה ופעמים רבות תכניות מוגשות על ידי רמ"י גם בקרקעות פרטיות. הוועדה אינה מקבלת את הטענה כי מקום בו רמ"י יוזמת תכנית קיים ניגוד עניינים. כל תכנית נבחנת לגופה ועוצמות הבניה בכל מתחם נבחנו משיקולי תכנון בלבד. הצפיפות נטו בכל המתחמים עומדת על כ- 20 יח"ד לדונם בהתחשב בהפרשות שיש לבצע במתחמי הפיתוח, ללא קשר לזהות הבעלות בקרקע.

5. שטחים ומוסדות ציבור בתמ"מ

בתחום התכנית מופיעים שטחי ציבור המסומנים בתמ"מ 3/21. בחלק מההתנגדויות עלו טענות לגבי סתירות הקיימות בהוראות התכנית בנוגע לאותם שטחים. הוועדה מורה על תיקון ההוראות כך שיובהר כי שטח מבנים ומוסדות ציבור אשר מסומן בתשריט עם הנחיות

עמוד: 8
תאריך: 12/03/2020

ישיבה מספר : 2020004 תאריך הישיבה : 26/01/2020

מיוחדות הינו מוסד בהתאם לתמ"מ 21/3. זכויות הבנייה בתאי שטח אלו יעמדו על 300% ועל שטחים אלו לא יחולו סעיף 4.1.5 תת סעיף 5 ו-7. מאחר והתכנית קובעת הוראות וסל זכויות באותם שטחים, תבוטל ההפניה לסעיף 62א(ג) לחוק לגביהם.

6. התאמת הפיתוח בין התמ"מ לכוללנית

א. **הרחבת כתם הפיתוח** - ייעודי הקרקע שנקבעו בתכנית הכוללנית תואמים את תמ"מ 21/3 הכוללת סעיף גמישות המאפשר תוספת של 10% לכתם הפיתוח. מגמות הפיתוח נקבעו משיקולים תכנוניים על מנת לאפשר רציפות של המרקם הבנוי הקיים והמתהווה לאור פינוי מחנה צריפין. לעמדת הוועדה אין מקום לחרוג מהוראות התמ"מ בעניין זה ולפיכך אין מקום לקדם שינוי תמ"מ מעבר לשימוש בגמישות כאמור.

ב. **יעוד חקלאי בתחום שטח לפיתוח בתמ"מ-תכנית המתאר הכוללנית** מותאמת למגבלות הבנייה הנובעות ממפעל המל"מ. מגבלות אלו לא מאפשרות פיתוח ושהייה בשטח זה. מבחינה סטטוטורית ייעוד התמ"מ לא השתנה, יחד עם זאת הוועדה סבורה כי אין זה נכון לקבוע בתכנית ייעוד לפיתוח בשטח אשר כיום לא ניתן למימוש. ככל שבעתיד יוסרו המגבלות ניתן יהיה לקדם תכנון בשטחים המצויים בתחום כתם הפיתוח העירוני בתמ"מ 21/3 על פי מגוון השימושים האפשריים בתמ"מ.

7. שלד הדרכים וסימונן בתחום היישוב

א. תכנית המתאר מייצרת עקרונות תכנון וביניהם שלד ותשתית רחובות ראשיים בעלי חשיבות ליישוב כולו כעת ובעתיד. מטבע הדברים, לא כל הרחובות מסומנים וניתן יהיה בתכניות מפורטות להוסיף דרכים. תכנית המתאר מאפשרת גמישות לעניין תוואי הדרכים, ומיקומן המדויק של הדרכים יקבע בתכניות מפורטות. בהתאם לכך כוללת התכנית הוראה (סעיף 3.14.2 (1)) המאפשרת גריעה או תוספת של דרכים מקומיות/פנימיות במסגרת תכנית מפורטת. יודגש כי נספח התנועה הינו נספח מנחה, וגם חתך הדרכים וסימונן הרוזטות בנספח התנועה הוא חתך עקרוני ומנחה. דיוק יעשה בתכניות מפורטות.

ב. לעניין סימונן הדרכים בתחום שטחי נווה דורון ותלמי מנשה- התכנית לא קובעת פיתוח או זכויות בשטח זה וחלות בתחומי התכניות התקפות, לפיכך יש להסיר את סימוני הרחובות המוצעים בתחומם.

ג. לענין סימונן הדרך החוצה את מוסד יוענה ז'בוטינסקי - מדובר במקרה ייחודי של מוסד קיים ומתפקד אשר הדרך מסומנת (עקרונית) על גבי מבנים קיימים. לפיכך יש להסיר את סימונן הדרך המוצעת החוצה את המוסד על מנת לאפשר את תפקודו המיטבי. לעת עריכת התכנית המפורטת לבניה החדשה במתחם זה יבחן הצורך ואופן החיבור התחבורתי של השכונה המערבית לבנייני הקיים ממזרח למוסד.

8. איחוד וחלוקה

תכנית כוללנית אינה תכנית הקובעת הוראות לעניין איחוד וחלוקה ואף לא מסמנת מתחמים לאיחוד וחלוקה. נושא זה יבחן לעת הכנת תכניות מפורטות. במסגרת זו ולגבי תאי שטח שימצאו ראויים להכלל בתחום תכנית לאיחוד וחלוקה משיקולי תכנון ובהתאם לדין, יילקח בחשבון מצבן התכנוני הקודם של החלקות ערב אישורה של תכנית המתאר הכוללנית. הוראה מתאימה תתווסף להוראות התכנית.

עמוד: 9
 תאריך: 12/03/2020

ישיבה מספר : 2020004 תאריך הישיבה : 26/01/2020

9. יחידות דיור קטנות ודיור בהישג יד:

1. כל תכנית מפורטת הכוללת תוספת יחידות דיור תכלול יחידות דיור קטנות בהיקף של 20%.
2. מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 100 יחידות דיור חדשות ומעלה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת המציגה נתונים בנוגע לנושאים הבאים:
 - א. מאפייני אוכלוסיית היעד של התכנית, כולל הערכה של מספר הנפשות שיתווספו כתוצאה ממימוש התכנית בהתבסס על מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית והערכה בדבר מספר הנפשות הממוצע במשק בית הצפוי בטווח מימושה.
 - ב. בדיקה בהתייחס לצורך בדיור בהישג יד, לרבות:
 - תמהיל יחידות הדיור הקיימות והמאושרות בתחום התכנית ובסביבתה מבחינת גודלן, גובה הבניה, מגוון צפיפויות, סוג הבינוי וכל מאפיין אחר העשוי להשפיע על יכולתן של אוכלוסיות מגוונות להתגורר בתחום התכנית ובסביבתה על מנת ליצור היצע עבור אוכלוסייה בשלבים שונים של מחזור החיים.
 - מלאי יחידות הדיור העונות על מאפיינים אלו בסביבה הקיימת והמתוכננת, לרבות מלאי יחידות דיור בהישג יד הקיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביחידות דיור בהישג יד.
 - המלצות בדבר הכללת יח"ד בהישג יד או יחידות דיור קטנות בתכנית הנדונה, ככל הנדרש.
 - ג. נתונים פרוגרמאטיים הכוללים, בין היתר, את היקף השטחים הציבוריים לנפש המאושרים והמפותחים בתחום המתחם וסביבתו הקרובה, ואת האפשרות לספק בתחומו או בסביבה הקרובה שטחי ציבור נוספים לאור צפיפות הבניה הקיימת בו והצפי לפרויקטים חדשים.

10. במתחם 4 קיימת סתירה בהוראות התכנית בנושא תכניות תקפות, סכום יח"ד וסימון הרחובות אינו תואם תכניות מאושרות.

מדובר בתכנית כוללנית הקובעת ייעודים מוכללים ולא מסמנת כל מגרש ורחוב בתחום היישוב. התכנית אינה פוגעת בתכניות מאושרות. בסעיף 4.1.7 (6) נקבע כי היקף התוספת שנקבע גובר על היקף סה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו. למען הסדר הטוב מורה הועדה על עדכון מסמכי התכנית וטבלת הזכויות בהתאם לתכניות המאושרות החלות במתחם 4.

מענה מפורט למתנגדים:

מתחם 1:

בלה מכלוף בשם בעלי הזכויות גוש 3832, חלקה 108-1, 108-2

מתנגדים ליעוד כביש ושצ"פ בחלקות שבבעלותם .

לדחות את הטענה - ראה מענה בפרק הכללי בנושא דרכים ואיחוד וחלוקה .

ועד דיירי נעמי שמר בשם קבוצת תושבים

עמוד: 10
תאריך: 12/03/2020

ישיבה מספר: 2020004 תאריך הישיבה: 26/01/2020

נמצאים בסמיכות לנעמי שמר טוענים כי קיים פתרון תחבורתי המאפשר הגדלת צפיפות ותוספת יח"ד, מצד שני התכנית לא מקנה זכויות בניה ולא מביאה לניצול משאב הקרקע.

1. בקשה להגדלת כמות יח"ד המוצעת בזכות הקרבה לרק"ל (35 יח"ד לדונם, 28 דונם שטח המקרקעין) מבוקש 980 יח"ד במקום 500
לדחות את הטענה ראה מענה בפתיח לעניין תוספת זכויות בניה.
2. בקשה להצרת רחוב נעמי שמר ל-30 מטר, וזאת בהתאם להמלצת החוקרת של הות"ל, הצעה שהתקבלה חלקית בות"ל לקבל את הטענה בחלקה – רחוב רחוב נעמי שמר יהיה בהתאם לרוחב שסומן בתתל/ 72/ ב שאושרה לאחרונה. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ויסומן תוואי הרכבת הקלה בהתאם לתת"ל.
3. בקשה להבהיר מהו תחום ייעוד הקרקע המעורב לאורך נעמי שמר, כך שיהיה ברור אילו מגרשים נכללים, בחלק מהמקרים סומן רק חלק ממגרש לקבל את הטענה בחלקה – ייקבע בהוראות התכנית כי עומק הרצועה של ייעוד מעורב הינה כ- 40 מטר. תכנית מפורטת תיקבע את הגבול המדויק כך שככל האפשר יכללו בתחומה מגרשים בשלמותם.
4. בקשה לתוספת זכויות בניה במתחם החצב לדחות את הטענה - ראה מענה כללי לעניין תוספת זכויות בניה.
5. לעניין ההערה בסעיף 1.6.4 יש להבהיר כי תת"ל/72 ב קיבלה תוקף ולכן תמא/23/4 אינה רלוונטית לקבל את הטענה – תתל/ 72/ ב אושרה ויש לעדכן את סעיף 1.6.4 בהתאמה.
6. בקשה להגשת תכנית מפורטת רק לאורך רחוב נעמי שמר בגלל מורכבות מתחם 1 הכולל 5-6 מתחמי התחדשות עירונית לקבל את הטענה – ראה פרק כללי לעניין הכנת תכנית ומסמך מדיניות.
7. טענה לעניין מיסוי של 50% היטל השבחה, ו-31% היטל שינוי ייעוד + מע"מ לדחות את הטענה- היטלי השבחה יגבו בהתאם לדין. הועדה מפנה בענין זה לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה.

עו"ד מ. פלדמן ב"כ אליהו ויהודית גואטה; רפי גואטה; ראובן ורבקה שער; זייתון אריק ורותי דגן, גוש 3832 חלקות 212.

211, 209, 54, 53, 52; גוש 4544 חלקה 31/2, תאי שטח 102 ו-111

אין הגיון תכנוני בהשארת המקרקעין בבניה נמוכה, כשכל הסביבה הופכת לרצף עירוני של בניה רוויה ולכן מבקשים לסמן את השטח בבעלותם ביעוד מגורים ד' כדי שלא תהיה פגיעה במקרקעין, השארת הייעוד כמו שהוא מביאה לבזבוז משאב הקרקע ותביא להגשת תביעות בגין ירידת ערך, בקשה לערוך תכנון מחודש במקרקעין ולאפשר ניצול מלוא הפוטנציאל.

לדחות את הטענה לענין תא שטח 102-ראה מענה בחלק הכללי לעניין תכנית מפורטת ומסמך מדיניות וכן לעניין תוספת זכויות בניה. לקבל בחלקה את הטענה לענין תא שטח 111. תא שטח כלוא בין רחוב קרן היסוד לבין מתחם להתחדשות עירונית, לפיכך יש מקום להתאימו תכנונית להיקף הבניה שיקבע בשטח המיועד להתחדשות עירונית. היקף הבניה יקבע בתכנית מפורטת שתוגש בתא שטח זה

עמוד: 11
תאריך: 12/03/2020

ישיבה מספר : 2020004 תאריך הישיבה : 26/01/2020

לאחר אישורה של התכנית להתחדשות עירונית על מנת לודא התאמה והשתלבות תכנונית, הכל בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון המאשר.

עו"ד שלי רוזטל, ב"כ מרבית תושבי רחוב הגפן ורחוב התאנה תאי שטח 107 109 -

רחוב הגפן הוא חלק ממתחם הרצל ולכן מבוקש להיכלל בתחום התחדשות ולשנות את התכנית ולאפשר בניה רוויה (בין 13-30 קומות) גם ברחובות הגפן והתאנה. נוצר מצב שצמודי הקרקע נפגעים מגורדי השחקים הצמודים אליהם לדחות את הטענה – ראה פרק כללי בהחלטה לעניין תוספת זכויות בנייה. המבנים בתאי שטח אלו הם מבנים צמודי קרקע השונים באופן מהותי מהמבנים אשר נכללו במתחם להתחדשות עירונית. מתחם הרצל מאופיין במבני רכבות ובמצב פיזי ירוד על כן נכון לבצע בתחומי התחדשות עירונית במתכונת של פינוי בינוי. יתר המתחם יבחן כאמור בפרק הכללי לאחר שתהיה ודאות לגבי היבטי התחבורה הציבורית רבת הקיבולת (הקו החום והמטרו).
תכנית המתאר מסמנת רחוב שאינו סטאטוטורי, הרחוב נמצא בשלב ההפקדה במתחם הרצל. הרחוב מסומן על בתיים קיימים שאינם חלק מתכנית פינוי בינוי – לדחות את הטענה. ראה מענה בפתיח לעניין סימון דרכים. כמו כן ראה פרק כללי לעניין איחוד וחלוקה.

עו"ד שרון פטל, ב"כ מר שוקי גיירו, מר שי סימן טוב, מר חיים מסורי, מר אמיר דבוש, מר זודו חדד, מר יוסי שער, מר שי שמש, מר שלום ברגיג, גוש 3832, חלקה 56, 58, 59, 61, 64

במקרקעין 22 יח"ד, נמצאים ברחוב חבצלת ובסמיכות לרחוב שלמה בן יוסף (רחוב ראשי). בצמוד אליהם קיימים מתחמים המסומנים להתחדשות עירונית.
לרחוב חבצלת חלה תכנית זהה, בוורסיה קודמת של תכנית המתאר סומנו 2 צידי הרחוב בייעוד זהה של מגורים. בתכנית המופקדת צד אחד הפך להתחדשות עירונית וצד שני נותר בייעוד מגורים. חלוקה זאת נעדרת כל נימוק תכנוני.
למקרקעין יש עדיפות ליצירת מתחם להתחדשות הן בגלל צפיפות נמוכה ומיעוט בעלים המאפשרים ישימות גבוהה לקידום תכנית, במיוחד לאור המיקום בטווח השירות של הרק"ל

1. בקשה לשינוי ייעוד ממגורים לייעוד מגורים ד, מבקשים התאמה למתחמים הגובלים הכללת המקרקעין בתחום מתחם ההתחדשות. אי הכללתם בתחום המתחם להתחדשות תפגע בהם ותסכל את האפשרות להרחבת רחוב שלמה בן יוסף ותמנע יצירת מדרכות ברוחב ראוי. פתרון זה מתאים למשבר הדיור ולראייה ארוכת טווח המחייבת ציפוף במרכזי ערים לדחות את הטענה – ראה מענה בפתיח להחלטה לעניין תוספת זכויות בניה. הרחבת הרחוב תבחן בתכנית עתידית וזאת ככל שימצא לנכון להעצים זכויות באזור כאמור בפרק הכללי.

2. הצורך לתת עדיפות לעיבוי במרקם קיים על פני בנייה שטחים פתוחים לא בא לידי ביטוי בהוראות התכנית לקבל את הטענה בחלקה - ראה מענה בפתיח להחלטה לעניין תוספת זכויות בניה.

עמוד: 12
תאריך: 12/03/2020

ישיבה מספר : 2020004 תאריך הישיבה : 26/01/2020

עו"ד שרון פטל, ב"כ מר שרביט שמעון, גב' עזרא אורלי, בני הזוג אברהם וחבצלת זרוק, גב' חוה דמירל, גב' דבי טובה, גוש 4537, חלקות 21, 19, 17, תא שטח 111-

מקרקעין נמצאים על רחוב קרן היסוד, בוורסיה קודמת של תכנית המתאר סומנו המגרשים ביעוד מעורב של מגורים מסחר ותעסוקה בתכנית המופקדת סומנו המגרשים ביעוד מגורים ובצמוד אליהם נמצא מתחם להתחדשות עירונית מתחם הרצל. נוצר מצב תכנוני של מגורים בני שתי קומות הנמצאים בצמידות לבניה של 13-30 קומות. חלוקה זאת נעדרת כל נימוק תכנוני.

מבוקש שינויי ליעוד מגורים ד', פתרון זה מתאים למשבר הדיור ולראייה ארוכת טווח המחייבת ציפוף במרכזי ערים לקבל בחלקה את הטענה לענין תא שטח 111. תא שטח כלוא בין רחוב קרן היסוד לבין המתחם להתחדשות עירונית. לפיכך יש מקום להתאימו תכנונית להיקף הבניה שיקבע בשטח המיועד להתחדשות עירונית. היקף הבניה יקבע בתכנית מפורטת שתוגש בתא שטח זה לאחר אישורה של התכנית להתחדשות עירונית על מנת לודא התאמה והשתלבות תכנונית. לגבי יתר תאי השטח לדחות את הטענה. ראה מענה בפתיח להחלטה לענין תוספת זכויות בניה.

לפי תשריט התכנית חזית המגרשים לאורך קרן היסוד מסומנת עם חזית מסחרית. ככל שהמקרקעין יוחרגו ממתחם להתחדשות עירונית זה יביא לסיכול האפשרות לייצר את החזית המסחרית

לקבל את הטענה- יש לבטל את סימון החזית המסחרית בשטח צמודי הקרקע מתשריט התכנית. החזית המסחרית תוותר רק בשטח ההתחדשות העירונית (תאי שטח 254, 255 ו- 405) ותא שטח 111 כאמור לעיל.

יש צורך לתת עדיפות לעיבוי במקום קיים על פני בנייה שטחים פתוחים. רמ"י מגישת התכנית הינה בעלת אינטרס קנייני ולכן התכנית נותנת עדיפות לקרקעות שאותן היא מעוניינת לפתח. לדחות את הטענה. לענין העדפת רמ"י ראה מענה בפתיח. הפיתוח בשטחים הפתוחים מיועד ליצור רצף עירוני המאחד בין חלקי היישוב, לאור הפיתוח המאסיבי שנוצר בעת פינוי מחנה צריפין. בתחום התכנית נותרו שטחים פתוחים משמעותיים שאינם מפותחים במסגרת תכנית זו. התכנית איתרה מתחמים להתחדשות עירונית והניחה בסיס לתוספת זכויות בעתיד בהתאם להתפתחות מערכת הסעת המונים.

מתחם 2

עו"ד שרון פטל, ב"כ מר עדי מסורי, גוש 4040 חלקה 569,

המקרקעין נמצאים ביעוד מגורים וחלה עליהם ההגדרה של " אזור לשמירה על תכנית הבניה הקיימת". בהערה בנספח נקבע כי "...באזור שמירה על תכנית הבניה הקיימת תותר תוספת קומה אחת מעל המותר". ואולם, התכנית המוצעת איננה מתירה תוספת יחידת דיור או זכויות בניה נלוות להוספת קומה זו. התכנית אמנם, מאפשרת לוועדה המקומית להוסיף 25 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת לעת הפקדתה של תכנית זו, באם הדבר דרוש לשיפור תנאי הדיור במתחמים הותיקים של העיר, אך היא איננה מקנה תוספת דומה ליח"ד שטרם הוקמו וגם ליח"ד הקיימות התוספת מינורית ביותר.

התכנית הכוללת אינה מביאה בשורה לכ 600 יח"ד הקיימות ביישוב הותיק. מבוקש להוסיף להוראות התכנית כי ביעוד מגורים יתווספו זכויות בניה ויח"ד וזאת בהתאמה לאפשרות לתוספת קומה, סה"כ 500-600 יח"ד (בפועל בהתאם להפחתה של סבירות מימוש יתווספו כ- 200 – 300 יח"ד)

עמוד: 13
תאריך: 12/03/2020

ישיבה מספר : 2020004 תאריך הישיבה : 26/01/2020

לדחות את הטענה – התכנית אינה פוגעת בתכניות מאושרות ואינה קובעת הוראות ברמת המגרש. וכן ראה התשובה בפתיח לגבי תוספת זכויות בניה וודאות בהיבטי תחבורה ציבורית רבת קיבולת.

מבוקש לאפשר תוספת של 25 מ"ר ליה"ד מאושרות ושאינן קיימות –

לקבל את הטענה תתאפשר הגדלת 25 מ"ר גם לכלל יה"ד בתכניות מאושרות טרם אישור התכנית הכוללנית, אף אם טרם נבנו. מבוקש להחיל את תיקון לחוק 117 לעניין פיצול דירות, תוספת זו תאפשר את הגדלת יה"ד על גבי בינוי קיים, נותן מענה לציפוף במרקם הקיים .

לדחות את הטענה. התכנית לא פוגעת בהוראת השעה הקיימת. לטווח הארוך יותר, סבורה הועדה כי אופיו של האזור צפוי להשתנות עם התפתחות התחבורה רבת הקיבולת ולא נכון לפצל יה"ד בהיקף נרחב, דבר אשר יעכב או יסכל את הפיתוח המשמעותי הראוי באזור זה.

מתחם 3

נצר סרני, בעלי זכויות בשטח של 10 דונם בגוש 4722

התכנית מציעה בשטחים ייעוד של שב"צ, תוספת לבי"ח שמואל הרופא. קביעת הייעוד פוגעת בשטחים חקלאיים מעובדים ולא מאפשרת המשך עיבוד חקלאי . טענה לפגיעה בזכות יסוד, קניין והזכות לפרנסה. טענה לאי התאמה לתמ"א 35 לעניין תוספת שטח להגדלת בי"ח שמואל הרופא במרקם כפרי. בקשה להוציא מהקו הכחול שטח בגודל 10 דונם הנמצאים במשבצת של נצר סירני על מנת לאפשר המשך עיבודם החקלאי, לחילופין לקבוע הוראת הפקעה לכל השטח ולקבוע פיצוי מתאים.

לדחות את הטענה - השטח נמצא בתחום השיפוט של באר יעקב. התכנית הכוללנית חלה על כל תחום השיפוט, ולפי תמ"א 35 היישוב נמצא בתחום המרקם העירוני. הפולגון של המוסד יסומן בהתאם לפולגון בייעוד מוסד לפי תמ"מ 21/3 עד לגבול הדרך. סוגיות הפקעה ואופן הקניית שטחי ציבור יבחן בתכנית מפורטת.

בהתאם לאמור בסעיף 1.6 תכנית זו לא פוגעת בתכנית תקפות. ייעוד הקרקע אינו משתנה מכוח תכנית כוללנית, ומשכך אפשר להמשיך בעיבוד החקלאי בהתאם לקבוע בתכנית תקפות.

לא היתה היוועצות עם הרשות המקומית הגובלת (נצר סירני).

לדחות את הטענה בעת ההפקדה נשלחה הודעה למועצה האזורית גזר.

מתחם 4

עו"ד אשר ברק ב"כ ניצן ושגיאת אנטיין, רבקה בתיה ואחרים, גוש 4041 חלקה 39

1. יש סתירה בהוראות התכנית וניתן להבין כי תכנית המתאר אינה כוללת את התכנית החלה על המקרקעין ממ/1517 א – לקבל את הטענה - בסעיף 4.2.4.1 תתווסף התכנית הרלוונטית.

2. מבקשים לכלול את מספר יה"ד המאושרות למתחם ג' (369 יה"ד ו-78,917 מ"ר) בסך יה"ד המאושרות לבניה במתחם לקבל את הטענה – ראה מענה בפתיח להחלטה לעניין מתחם 4.

עמוד: 14
תאריך: 12/03/2020

ישיבה מספר : 2020004 תאריך הישיבה : 26/01/2020

3. אין התאמה ברוחב הדרכים בין הקבוע בתכנית מפורטת לבין המוצע בנספח התנועה של התכנית הכוללנית. לפי תכנית מאושרת קיים 13 מ' לפי נספח התנועה מוצע 16 מ' דבר שיחייב הפקעה נוספת מהבעלים לדחות את הטענה. ראה מענה בפרק הכללי לעניין רשת הדרכים, חתך הדרכים בנספח התנועה הוא חתך עקרוני ומנחה דיוק יעשה בתכניות מפורטות. כמו כן נקבע בסעיף 1.6.1 כי התכנית לא פוגעת בתכנית תקפות.
4. אין התאמה בסימון תכניות מפורטות בנספח המצב המאושר. לדחות את הטענה נספח מצב מאושר מהווה מסמך רקע בלבד ואין בו כדי לשנות מצב קיים. יחד עם זאת, ככל שימצאו טעויות ואי דיוקים הם יתוקנו לעת מתן תוקף לתכנית.
5. לעניין פגיעה במגרש 603 ג לפי תכנית ממ/1517 א, סימון דרכים יותר רחבות, המגרש הופך להיות מוקף בדרכים, מבוקש לבטל את הדרך המאספת והכניסה לבי"ח תהיה דרך השדרה לדחות את הטענה התכנית הינה תכנית כוללנית המסמנת ייעודי קרקע מוכללים ואינה פוגעת בתכניות מאושרות.

עו"ד יהושע דיאמנט, ב"כ בעלי קרקע גוש 4041, חלקות 45,46,47,48,50,51,71,72, חלקה 126.

עו"ד יהושע דיאמנט, ב"כ בעלי קרקע גרדן מגורים בע"מ וחברת נכסי אבות בע"מ, גוש 4041, חלקה 126.

1. למחוק את הנתונים השגויים בסעיף 4.2.4.2 (מספר יח"ד) או לתקן את מספר יח"ד ואת שטחי הבניה (גם עבור תכנית ממ/מק/1492/8 וגם עבור תכנית ממ/1517 א).
- לקבל את הטענה בחלקה- ראה מענה בפרק הכללי לעניין מתחם 4.
2. תכנית ממ/4/1517 קבעה תוספת של 15% במגרשים גובלים. מתחם ג' לא היה חלק מאותה תכנית בגלל אי הסכמות בין בעלי הקרקע. מבוקש כי יישמרו הזכויות של מתחם ג' וגם הם יקבלו את התוספת של 15% , באוגוסט 2019 הוגשה תכנית למתחם ג.
- לדחות את הטענה – ראה מענה בפרק כללי לעניין תוספת זכויות, אי הסכמה בין בעלים במתחם מסויים לא מהווה הצדקה לתוספת זכויות אגב תכנית כוללנית.
3. זכויות הבנייה במתחם ג' (מתכנית ממ/1517 א) הכלול במתחם 4 טרם מומשו ולכן מבקשים להגדיל את הצפיפות במתחם כמו במתחמים שכנים בין 20 ל-27 יח"ד לדונם.
- לדחות את הטענה - מתחם 4 אינו מצוי בקרבה למערכת הסעת המונים. המתחם מאופיין בבנייה חדשה ורוויה ולא נדרש לתוספת יח"ד.

שמעון רטנר בשם בעלי המקרקעין, גוש 4041, חלקה 42.

לכלול בהוראות התכנית את כל יח"ד המאושרות למתחם 4 . לכלול את תכנית ממ/1517 א בהוראות התכנית

לקבל את הטענה בחלקה – ראה מענה בפרק הכללי לעניין מתחם 4

בקשה לתוספת יח"ד וזאת בהתאם לתוספת של 16% שאושרה במסגרת ממ/1517/4 במתחם הגובל

עמוד: 15
תאריך: 12/03/2020

ישיבה מספר : 2020004 תאריך הישיבה : 26/01/2020

לדחות את הטענה ראה מענה בפרק כללי לעניין תוספת זכויות, אי הסכמה בין בעלים במתחם מסויים לא מהווה הצדקה לתוספת זכויות אגב תכנית כוללנית.

מתחם 5

עו"ד אורי ריבש ב"כ כפר הנוער עתיד ע"ד יוענה ז'בוטינסקי, באר יעקב, עתיד רשת חינוך ובתי ספר בע"מ (חל"צ).

גושים/חלקות 62/4041 ; 63,64,73/3633

1. מתנגדים לדרך המוצעת (מספר 19) שחוצה שטחים בנויים ופתוחים לקבל את הטענה בחלקה - ראה פרק כללי לעניין דרכים
2. מבטלת את היציאה הקיימת לכביש 4313 ללא חלופות לדחות את הטענה – התכנית לא מבטלת דרכים או נגישות קיימת. מיקום כניסה חדשה, ככל שיידרש יבחן במסגרת התכנית המפורטת.
3. בהוראות התכנית אין פירוט ליעוד "שטח למבני ציבור עם הנחיות מיוחדות" החל על כפר הנוער לקבל את הטענה - פירוט ההנחיות מופיע בסעיף 3.8.2 להוראות התכנית. יחד עם זאת יש לתקן את הניסוח בהתאם לסעיף 5 לפרק הכללי. שטח מבנים ומוסדות ציבור אשר מסומן בתשריט עם הנחיות מיוחדות הינו מוסד בהתאם לתמ"מ 21/3. זכויות הבנייה בתאי שטח אלו יעמוד על 300% ועל שטחים אלו לא יחולו סעיף 4.1.5 תת סעיף 5 ו-7. יש לתקן את סעיף 4.2.5 ולהבהיר בו כי השטח שסומן בייעוד ל"מבנים ומוסדות ציבור" הוא שטח המוסד יוענה ז'בוטינסקי על פי תמ"מ/21/3. ומשנקבעו בו זכויות בניה אין עוד צורך בהפניה לסעיף 62א (ג) לחוק.
4. להגדיל את אחוזי הבניה המוצעים בתכנית לקבל את הטענה – ראה מענה בסעיף 5 לפרק הכללי.
5. השטחים בתכנית אינם בהתאמה לתכנית המדידה לדחות את הטענה – שטח המוסד מסומן על פי הפוליוגון של תמ"מ/21/3, תכנית מ/1009 מגדירה את שטח המוסד ותכנית המתאר אינה משנה אותה. ראו סעיף 4.1.6 בהוראות התכנית לעניין דיוק בסימונים.
6. חלק מכפר הנוער משויך למתחם 5 וחלק למתחם 4 של תכנית המתאר לקבל את הטענה בחלקה – יש לדייק את סימון תתי מתחמים 5.1 ו 5.2. כל כפר הנוער ייכלל בתת-מתחם 5.1, עם זאת ראו סעיף 4.1.6 בהוראות התכנית לעניין דיוק בסימונים.
7. בייעוד מבנה ציבור אין התייחסות לכך שמדובר בכפר נוער חינוכי ויש לסמנו בייעוד "מבני ציבור – חינוך" לקבל את הטענה בחלקה – יובהר בהוראות התכנית כי השימושים המותרים במוסד זה יהיו מוסדות חינוך, דת תרבות ורווחה, פנאי ונופש.

עו"ד רפי שדה, ב"כ גוש 3633, חלקות שונות כ- 77 דונם ב"כ פרטיים, להתנגדות צורפה תוו"ד אדר' ישראל רוזיו לעניין השוואה להפקעה וזכויות בניה בתכניות גובלות בעת הדיון הצטרף לבקשה עו"ד יואב מוזר

עמוד: 16
תאריך: 12/03/2020

ישיבה מספר : 2020004 תאריך הישיבה : 26/01/2020

1. התכנית חסרה הוראות מסגרת מהותיות בנוגע לאופן ביצוע איחוד וחלוקה, בקשה לקבוע את גבולות ושטח מתחם האיחוד והחלוקה
לדחות את הטענה – ראה מענה בפתיח להחלטה.
 2. אי בהירות לעניין תכנית מפורטת או הכנת מסמך מדיניות שאינו נתון לביקורת ציבורית
לקבל את הטענה בחלקה – ראה מענה בפתיח להחלטה
 3. התכנית כוללת הפקעות בשיעור בלתי סביר וחריג העומד על 77.55% מותר שטחי בינוי בהיקף נמוך ביותר
לדחות את הטענה – ייעוד הקרקע התקף בכל המתחם הינו קרקע חקלאית, התכנית הכוללנית מאפשרת הכנת תכנית עתידית אשר תאפשר במקרקעין אלו פיתוח עירוני. יש לציין כי מדובר בתכנית כוללנית שלא ניתן מכוחה להקנות שטחי ציבור, והיא אינה מאפשרת הפקעה מכוחה. השיעור המדויק של הפרשות לצרכי ציבור יקבע במסגרת התכנית המפורטת אשר ככל שידרש תקבע גם את תחום האיחוד והחלוקה משיקולי תכנון ובהתאם לדיון. לענין זה יודגש כי מרבית החלקות של המתנגדים לא נמצאות בתחום כתם הפיתוח לפי תמ"מ 21/3.
 4. היקף זכויות בניה נמוך במיוחד ביחס לזכויות שאושרו במתחמים בבעלות רמ"י, יש לקבוע במתחם 3,400-3,500 יח"ד –
לדחות את הטענה – בחינת זכויות הבניה צריכות להתייחס לחלק שנקבע לפיתוח בתמ"מ. מרבית המתחם אינו בתחום פיתוח עירוני לפי תמ"מ 21/3 ועל כן אין להכלילו בבחינת הצפיפות למגורים לפיכך הצפיפות במתחם זה עומדת על כ-20 יח"ד לדונם בהתחשב בהיקף ההפרשות מתוך שטח הפיתוח בתמ"מ.
 5. רמ"י היא יזמת התכנית וגם בעלת זכויות בתחום התכנית, יזם התכנית קיבל זכויות על חשבון סל הזכויות הכולל ועל חשבון יתר הבעלים.
לדחות את הטענה – ראה מענה בפרק הכללי.
 6. חוסר בהירות בהוראות ביחס ל'מצב נכנס, יש לקבוע הוראה מתאימה בהוראות התכנית לענין המקרקעין שיכללו בתחום האיחוד והחלוקה לעת הכנת תכנית מפורטת
לקבל את הטענה בחלקה – ראה מענה בפתיח לעניין איחוד וחלוקה. אין באמור כדי לקבוע את מתחמי האיחוד והחלוקה.
 7. נפלה טעות בסעיף 4.2.5.1 כי במתחם זה אין אזור חקלאי
לקבל את הטענה ולתקן בהתאם לייעודי הקרקע הנכונים. במקום אזור חקלאי יכתב שטחים פתוחים לתכליות הבאות: חקלאות ללא מבנים, שטחים פתוחים לרבות שהיית נגר עילי מתקני תשתית, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים. יתוסף לסעיף 3 ייעוד שטחים פתוחים ותכליות.
- עו"ד חובב ביטון, ב"כ צ.ש.ש.א החברה להתחדשות נדל"ן בע"מ ואחרים, גוש 3634, חלק מחלקה 58, להתנגדות צורפה חו"ד שמאי, כלכלן שלומי מערבי
1. בקשה לתוספת יח"ד לכ-3,150 יח"ד, לפי 30 יח"ד לדונם נטו, מבוקשת הגדלת הצפיפות המוצעת.

עמוד: 17
תאריך: 12/03/2020

ישיבה מספר : 2020004 תאריך הישיבה : 26/01/2020

לדחות את הטענה- היקף יחידות הדיור שנקבע למתחם מספק וזאת בהתחשב בין היתר בצורך לתת מענה גם לצרכי ציבור החיוניים לפיתוח. הצפיפות נטו עומדת על כ-20 יח"ד לדונם בהתחשב בהיקף ההפרשות מתוך שטח הפיתוח, ונקבעה על פי הבחינה הפרוגרמטית בדומה לבינוי המוצע במתחמי הבניה הרוייה ביישוב.

2. יש להוציא ממתחם 5 את השטחים שאינם ביעוד לשטח חקלאי, ולהעבירם למתחם 4 שהוא מתחם מגורים קיים לקבל את הטענה בחלקה. ראה מענה לענין חלוקה לתתי מתחמים. יודגש כי מדובר במתחמי תכנון ולא במתחמי איחוד וחלוקה, אלו יבחנו בתכניות מפורטות בהתאם לשיקולי תכנון ולדין.
3. לקבוע בתקנון הוראות לנושא איחוד וחלוקה, כי רק השטחים המיועדים לפיתוח עירוני לפי תמ"מ 21/3 ובתוספת 10% שאושרה בולנת"ע .
לדחות את הטענה. ראה מענה בפרק הכללי לענין איחוד וחלוקה.

מתחם א6

דוד אמגדי, מתכנן מחוז מרכז בשם רמ"י,

מבקשים להגדיל את כמות יח"ד ואת הצפיפות המוצעת למתחם א6 –
לדחות את הטענה - ראה מענה בפתיח להחלטה זאת לענין תוספת זכויות.

מתחם 7

יחיאל רודמן ויוסף דורלכר, גוש 4040, חלקות 28,88

למרות הכללת המקרקעין כשטח למגורים בתמ"מ 21/3, נראה כי הנכס לא מקבל את מלוא הזכויות הראויות. מבקשים להגדיר זכויות עם חובת תיאום עם משרד הביטחון. בתא שטח 508 מבוקש לסמן בהתאם לתמ"מ 21/3 כשטח פיתוח עירוני. לדחות את הטענה - ראה מענה בפתיח להחלטה.

מבקשים השוואת כמות יח"ד לדונם למוצע במתחם 8 (צריפין) לדחות את הטענה - ראו פתיח לתשובת הועדה לעניין תוספת זכויות.

עו"ד איל מאמו, ב"כ האגודה השיתופית "החקלאי באר יעקב" להתנגדות צורפה חו"ד תכנונית של דודי רוסו.

1. האגודה נמצאת במצב בו אינה יכולה להתפתח ללא תכנון כוללני אך שטחיה אינם מתוכננים במסגרת התכנית. הותרת שטחי האגודה ללא תכנית מתאר תפגע בהתפתחות המושב. גם הוועדה המחוזית קראה למועצה לפעול לתיקון הנושא. קיימות בקשות חוזרות של האגודה לקדם תכנית שתאפשר פרנסה חלופית שאינן נענו, ולכן מבקשים להורות על שינוי מסמכי התכנית כך שאלה יכללו תכנון מהותי של קרקעות נווה דורון לדחות את הטענה - ראה מענה בפרק הכללי לעניין תלמי מנשה ונווה דורון.
2. בעשורים האחרונים נגרעו מאות דונמים משטחי האגודה לטובת סלילת כבישים ופיתוח העיר רמלה, מה שפגע בצורה קשה באמצעי הייצור החקלאיים של המושב. יוזמה של האגודה לקדם תכנית לדיור מוגן נדחתה גם היא בשל העדר תכנון כולל. לפיכך יש לאפשר הקמת מתחמי תעסוקה, תעשייה ודיור מוגן בהיקף 60 דונם בנווה דורון. לדחות את הטענה - מענה לתעסוקה שאיננה חקלאית ייבחן לעת הכנת תכנית מפורטת שתכלול את כל שטחי נווה דורון ותהפוך אותו לשכונה עירונית עם צפיפות התואמת את תמ"א 35.
3. כל שטחי המגורים הקיימים היום במושב מוגדרים בנספח השימור כ"אזור היסטורי לחיפוש אתרים ולשימור", ומקשה על התכנון במתחם. היות ובתי המגורים נבנו ברובם בשנות ה-50 והם נעדרים מאפייני בינוי ייחודיים לא ברור מדוע הם נכללים בנספח השימור. לקבל את הטענה - היות והתכנית לא חלה על שטחים אלו אזי גם סימון "אזור היסטורי לחיפוש אתרים לשימור" יבוטל.
4. עדכון נספח התחבורה כך שלא יסומנו דרכים בתחום נווה דורון לקבל את הטענה - ראו במענה הכללי בנושא דרכים.
5. ההחלטה להותיר את שטחי האגודה ללא תכנון נגועה בשיקולים זרים שנובעים מניגוד העניינים שבו מצויה רשות מקרקעי ישראל שהיא יוזמת התכנית. החשש מתעצם נוכח קידומן ואישורן של תכניות גרנדיוזיות למגורים בשטחי המשבצת של תלמי מנשה.

עמוד: 19
תאריך: 12/03/2020

ישיבה מספר : 2020004 תאריך הישיבה : 26/01/2020

לדחות את הטענה –ראה מענה בפתוח להחלטה זאת.

6. התכנון המכליל נועד להגשים גם יעדים כלכליים ובהם שוויון וצדק חלוקתי. הפרדת התכנון המתארי לתכניות שונות שנערכות בזו אחר זו בהכרח מונעת בחינה נחוצה של חלוקת המשאבים בצורה נאותה ויוצרת פערים שקשה לגשר עליה. נווה דורון ספג בשני העשורים האחרונים גריעת שטחים חקלאיים ובעקבות כך פגיעה כלכלית ניכרת. בעקבות הפגיעה הממושכת הובטיח ע"י המועצה כי במסגרת התכנון הכוללני יוקצו לאגודה זכויות עבור תעסוקה ודיור מוגן. לדחות את הטענה. ראה מענה בפרק הכללי.

7. קידום התכניות לבניה רק על חלק משטחי נווה דורון ותלמי מנשה מהווה אפליה ובחינה פסולה, ואף עומד בניגוד מוחלט להחלטת הוועדה המחוזית אשר קבעה כי יש להכין תוכנית כוללת לשטחי תלמי מנשה ונווה דורון. לדחות את הטענה. ראה מענה בפרק הכללי.

עו"ד אלי וילצ'יק, ב"כ א.ר.כ אחזקות והשקעות (2007) בע"מ, גוש 4351, חלקה 1,

להתנגדות צורפה חו"ד אדר' יוסי פרחי

1. מבוקשת הגדלת הצפיפות המוצעת והגדלת מספר יח"ד כפי שמוצע במתחמים אחרים בתכנית

לדחות את הטענה ראה מענה בפרק הכללי. הגדלת צפיפות תבחן לאחר שתהיה התקדמות מהותית במימוש תחבורה ציבורית רבת קיבולת.

2. מבוקשת קביעת המקרקעין המיועדים לפיתוח כמתחם נפרד, תוך ייחוד הזכויות המתוכננות למתחם זה

לקבל את הטענה בחלקה – התכנית איננה עוסקת במגרשים בודדים יחד עם זאת ראה מענה לחלוקה לתתי מתחמים בפרק הכללי.

3. מסמך מדיניות אינו בעל מעמד סטוטורי ולא ניתן להתנגד לו, ועל כן אין לקבוע במסגרתו הוראות שמקומן בתכנית בנין עיר, ולחילופין יש להבהיר כי אין המדובר במסמך מחייב. לדחות את הטענה – ראה מענה כללי לעניין מסמך מדיניות. מסמך מדיניות אינו תכנית ומעמדו כשל הנחיה מנהלית.

4. יש להוציא את מקרקעי המתנגדת ממתחמי השימור

לדחות את הטענה -לעת הכנת תכנית מפורטת יש לתת ביטוי גם לנושא השימור כחלק מהכנת התכנון המפורט.

5. אין לכלול באיחוד וחלוקה את השטח עם המגבלות של מל"מ- לעניין איחוד וחלוקה ראה מענה בפרק הכללי.

עמוד: 20
תאריך: 12/03/2020

ישיבה מספר : 2020004 תאריך הישיבה : 26/01/2020

עו"ד שרון פטל, ב"כ גברת חגה גלבשטיין, גוש 4040, חלקה 93,

נווה דורון ותלמי מנשה אינם יישובים עצמאיים והם מהווים שכונות של באר יעקב מאז יום הקמתם בסמוך להקמת המדינה. כעת, כאשר התכנון הכוללני מונח על שולחן מוסד התכנון, מסיבה מסוימת רובו המוחלט של נווה דורון הוחרג מהתכנון הכוללני, על אף שמוסדות התכנון ציינו שוב ושוב כי העניין יוסדר במסגרת התכנון הכוללני. מן הראוי שהתכנון הכוללני יחול על כלל תחום הישוב באר יעקב וכלול גם את השטח המסומן בתכנית כשטח לפי תכנית מאושרת.

לדחות את הטענה – התכנית חלה על כל תחום הרשות. לעניין ייעוד שהתכנית לא חלה עליו ראה מענה בפרק הכללי. חלקה 93 הינה חלקה ארוכה. לפי תכנית המתאר מוצעת דרך אשר מחלקת אותה לשניים, אין הצדקה לחלוקה הזאת ולא נכון תכנונית לסמן דרך במרכז החלקה לדחות את הטענה – התכנית הינה תכנית כוללנית, ראו פתיח לתשובת הועדה לעניין דרכים.

עו"ד שרון פטל ב"כ מר חיים מסורי, גוש 3836, חלק מחלקות 3-7,

1. מן הראוי שהתכנון הכוללני יחול על כלל תחום הישוב באר יעקב. לדחות את הטענה – ראו פתיח לתשובת הועדה לעניין תכניות מאושרות אחרות ובכללן נווה דורון.
2. מנספח השימוש שצורף לתכנית, עולה כי תחום הבינוי למגורים במושב נווה דורון סומן כולו כ"אזור היסטורי לחיפוש אתרים לשימור". עצם הכללת שטחים נרחבים בתחום החיפוש באזורי חיפוש אתרים לשימור מיותרת, בייחוד בנסיבות המקרה דנן, בהן בתחום היישוב זהו מספר זעום של אתרים הראויים לשימור בתחום היישוב. לקבל את הטענה - היות והתכנית לא חלה על שטחים אלו אזי גם סימון "אזור היסטורי לחיפוש אתרים לשימור" יבוטל.
3. התכנית הכוללנית מוגשת ע"י רשות מקרקעי ישראל שהיא גם בעלת הקרקעות, אשר יש לה אינטרס קנייני בהשבת קרקעותיה ופיתוחן. במקרה דנן רמ"י מבקשת במסגרת התכנית המוצעת ליתן עדיפות מובהקת לקרקעות שבבעלותה ללא זכויות חוכרים ו/או קרקעות ששינוי ייעודן יאפשר לה לדרוש השבתן אליה מבעלי הזכויות בהן. עולה חשש כי התכנון, שאמור להיות במסגרת תכנית כוללנית, הושפע משיקולים קניינים שנושקלו על ידי רמ"י לצרכיה. לדחות את הטענה. ראה מענה בפרק הכללי.
4. על אף הקיפאון התכנוני שגוזרת התכנית על נווה דורון היא מבקשת לבצע שינויים משמעותיים (ומיותרים) ברשת הדרכים ביישוב באופן הנעדר כל הגיון תכנוני. במסגרת השינויים המוצעים, מתבקשת העברת דרך בחלקם הצפוני של המקרקעין באופן שיצריך הפקעת שטח מן המקרקעין, ללא כל הצדקה תכנונית לכך. מעבר לכך ישנה סתירה בעניין זה בין תשריט התכנית המוצעת לבין נספח התנועה, בו לא מסומנת הדרך העוברת בתחום המקרקעין (לפחות לא באופן ברור). יש לבטל את הדרך המוצעת העוברת במקרקעין כאשר תכנית המתאר מקפידה את המצב התכנוני במקרקעין. לחילופין בלבד, יש לבטל התכנון המוצע בכל שטחי נווה דורון ותלמי מנשה, על מנת לאפשר תכנון עתידי מיטבי. לקבל את הטענה – התכנית הינה תכנית כוללנית, ראו פתיח לתשובת הועדה לעניין דרכים בתחום תלמי מנשה ונווה דורון.

עמוד: 21
תאריך: 12/03/2020

ישיבה מספר : 2020004 תאריך הישיבה : 26/01/2020

עו"ד פלדמן, ב"כ בעלי הזכויות במקרקעין, גוש 4040, חלקה 26

1. **מבוקש שינוי גבולות המתחם**
לקבל בחלקה את הטענה ראה מענה בפתיח לענין חלוקה לתתי מתחמים .
2. **מבוקש לחלק למספר מתחמים**
לקבל חלקית את הטענה – מתחם 7 יחולק לארבעה תתי מתחמים בהתאם למפורט במענה הכללי
3. **מבוקשת הגדלת הצפיפות**
לדחות את הטענה- ראה מענה בפרק הכללי
4. **מבוקשת הגדלת השטח הממוצע ליח"ד ל-110 מ"ר ולשטח זה יתווספו שטחי שירות.**
לקבל את הטענה בחלקה . לשטח יח"ד יתווספו שטחים עבור מרפסות בשטח של 14 מ"ר לכל אחת מיחידות הדיור. לאחר קביעת תמהיל בתכניות המפורטות שטחים אלו מספקים ומאפשרים יצירת מגוון יח"ד הנותנות מענה למגוון אוכלוסיות.
5. **יש לאפשר חניות עליות בייעוד עירוב שימושים**
לדחות את הטענה, לא יתאפשרו חניות עליות. ככלל הוועדה סבורה כי אין לייצר שטחי אספלט שוממים עבור חניה עליות. בכל התכניות העדכניות נקבע כי החניה תהיה תת קרקעית. כמו כן מתחם 7 נמצא בסמוך לתחנת מטרו עתידית וככל שתהיה וודאות לגבי מיקום המטרו המתחם יתוכנן בתקן חניה מופחת וזאת בהתאם לעקרונות של תכנון לאורך צירי הסעת המונים וסביב תחנות המטרו.
6. **יש לבטל את מסמך מדיניות ולהוסיף הוראות מפורטות בהוראות התכנית המוצעת להכנת תכניות מפורטות.**
לקבל את הטענה בחלקה - ראה פרק כללי לעניין מסמכי מדיניות.

עו"ד יהושע דיאמנט, ב"כ חברת גרדן מגורים; חברת נכסי אבות בע"מ, גוש 4040 חלקה 107,

1. **מבוקש שינוי גבולות מתחם 7 וחלוקת המתחם ל-4 תתי-מתחמים (כולל את נוה דורון, מרכז תחבורה, שטח חקלאי וכדומה)**
לקבל חלקית את הטענה – מתחם 7 יחולק לארבעה תתי מתחמים בהתאם למפורט בפרק הכללי בהחלטה לעניין תתי מתחמים.
2. **יש להגדיל את הצפיפות והשוואתה לצפיפות שנקבעה בתכניות אחרות בבאר יעקב.**
לדחות את הטענה ראה מענה בפרק כללי לעניין הגדלת הצפיפות לעת מימוש תחבורה ציבורית רבת קיבולת. היקף יחידות הדיור שנקבע למתחם מספק וזאת בהתחשב בין היתר בצורך לתת מענה גם לצרכי ציבור החיוניים לפיתוח. הצפיפות נטו נקבעה על פי הבחינה הפרוגרמטית בדומה לבינוי המוצע במתחמי הבניה הרוייה ביישוב. הצפיפות עומדת על כ-20 יח"ד לדונם בהתחשב בהיקף ההפרשות מתוך שטח הפיתוח.
3. **יש להגדיל את השטח הממוצע ליח"ד ל-110 מ"ר ולשטח זה יתווספו שטחי שירות.**
לקבל את הטענה בחלקה – לשטחים אלו יתווסף שטח של 14 מ"ר עבור מרפסות לכל אחת מיח"ד . לאחר קביעת תמהיל בתכניות המפורטות שטחים אלו מספקים ומאפשרים יצירת מגוון.
4. **מבוקש לאפשר חניות עליות בעירוב שימושים, ובמיוחד במסחר**

עמוד: 22
תאריך: 12/03/2020

ישיבה מספר : 2020004 תאריך הישיבה : 26/01/2020

- לדחות את הטענה – לא יתאפשרו חניות עיליות כמו כן לאור הסמיכות לתחנת המטרו ולתחנת רכבת מספר מקומות החניה עתיד להיות מושפע מכך.
5. יש לבטל את מסמך המדיניות מן הדין שיאמר כהוראה לביצוע במסגרת תכניות מפורטות. לדחות את הטענה -ראו הפרק הכללי בעניין מסמך מדיניות.
6. המתנגדים יזמו את תכנית 455-0426387 שתואמה עם צוות תכנית המתאר, עם משרד הביטחון, עם נ.ת.ע. הכינו מסמך מדיניות, מבקשים להיות מתחם נפרד ולהמשיך בהליך תכנוני.
- לקבל את הטענה בחלקה -ראה מענה בפתיח להחלטה בנושא חלוקה לתתי מתחמים ולענין תכניות מפורטות ולענין תוספת זכויות בניה. אין מקום ליצירת מתחמים נוספים.

עו"ד דוד חגי, ב"כ שם מוסן ייזום שיווק והשקעות בע"מ, גוש 4040, חלקה 116,

מבקשים לקבוע כי מתחם 7 יסומן כתא שטח בעל הוראות איחוד וחלוקה ויקצו לבעלי המקרקעין זכויות במגרשי מגורים שבמתחם 7. לחילופין, מבוקש לייעד את תא השטח ביעוד מגורים ולקבוע כי תנאי למתן היתר בניה בתכנית מפורטת יהיה תיאום וקבלת הסכמת משרד הביטחון. לדחות את הטענה – התכנית היא תכנית כוללנית והיא אינה קובעת מתחמי איחוד וחלוקה. חלקת המתנגד נמצאת ביעוד חקלאי לפי תמ"מ 21/3 ואין מקום לסמן אותה לפיתוח. בנוסף ראה מענה בפתיח להחלטה.

עו"ד מ. פלדמן, ב"כ מר שמעון מזרחי, גוש 4351, חלקות 8,9,34,

המקרקעין ביעוד על פי תכנית מאושרת אחרת (מגורים כפרי) וקרקע חקלאית, מבקשים לכלול על המקרקעין ייעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה" –

לדחות את הטענה – ראה מענה בפרק הכללי בנושא ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת.

עו"ד מסורי רז, ב"כ מר ציון מסורי בעלים של נחלה 39

בנחלה הנדונה חלקה א' לא צמודה לחלק הצהוב בנחלה. כביש מתכנית המתאר פוגע ב- 7 דונם מחלקה א.

נדרש לתקן את התכנית כך שהכביש המתוכנן לא יפגע בחלקה א

לדחות את הטענה – מקורה של הדרך החלה על החלקה הינה תתל 72/ב שאושרה.

עו"ד מ. פלדמן ב"כ בעלי הזכויות ביחד עם חברת גרדן מגורים בע"מ, גוש 4040, חלקה 110-107, 22, 24,

1. מדובר במתחם גדול יש לערוך שינוי בגבולות המתחם, ולחלק לתתי-מתחמים – תוך התחשבות ביעודים המוצעים בכל מתחם והפרדה על ידי דרכים. לקבל את הטענה בחלקה. ראה מענה בפתיח להחלטה לענין חלוקה למתחמים.
2. יש להגדיל את השטח הממוצע לדירה ל-110 מ"ר ללא שטחי שירות וללא מרפסות

עמוד: 23
תאריך: 12/03/2020

ישיבה מספר : 2020004 תאריך הישיבה : 26/01/2020

לקבל חלקית את הטענה. לשטחים המוצעים בתכנית יתווסף שטח עבור מרפסות בהיקף של 14 מ"ר לכל יח"ד. לאחר קביעת תמהיל בתכניות המפורטות שטחים אלו מספקים ומאפשרים יצירת תמהיל של יחידות דיור בגדלים שונים הנותנות מענה למגוון צרכים.

3. במגרשים עם עירוב שימושים, יש לאפשר לבנות חניות עליות

לדחות את הטענה. לא יתאפשרו חניות עליות.. ככלל הוועדה סבורה כי אין לייצר שטחי אספלט שוממים עבור חניה עלית. בכל התכניות העדכניות נקבע כי החניה תהיה תת קרקעית. כמו כן מתחם 7 נמצא בסמוך לתחנת מטרו עתידית וככל שתהיה וודאות לגבי מיקום המטרו המתחם יתוכנן בתקן חניה מופחת וזאת בהתאם לעקרונות של תכנון לאורך צירי הסעת המונים וסביב תחנות המטרו.

4. יש לבטל את מסמך מדיניות ולכלול הוראות מפורטות בתכנית להכנת תכניות מפורטות –

לקבל את הטענה בחלקה- ראו פתיח לתשובת הוועדה לעניין מסמך מדיניות.

עו"ד רז-כהן, ב"כ צבי כהנוביץ, שריה כהנוביץ, שולמית שור כהנוביץ, גוש 4040, חלקה 116,

מתנגדים לסימון המקרקעין ביעוד קלאי

לדחות את הטענה – ראו פתיח לתשובת הוועדה לעניין שטחים קלאיים.

מבקשים לכלול את השטח בתכנית לאיחוד וחלוקה בהתאם ליעודים הנדרשים והיעוד הסופי יקבע במסגרת תכנית מפורטת, הכוללת הוראות איחוד וחלוקה

לדחות את הטענה – תכנית המתאר כוללת לא מגדירה מתחמי איחוד וחלוקה. מעבר לכך מדובר בשטח קלאי בתמ"מ ואינו מיועד לפיתוח.

מתחם 10

עו"ד אלי וילצ'יק, ב"כ ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ,

1. התכנון המוצע לתעסוקה נעדר איזון כלכלי, אינו מעודכן ואינו תואם את מגמות התכנון העדכניות. לדחות את הטענה – תכנית זו מוסיפה לבאר יעקב כ 30,000 יח"ד והיא מציעה איזון כלכלי בהתאם. אזור התעסוקה נקבע בתמ"מ ונותן מענה לצרכי הכלכלה של באר יעקב. התכנית מתווה עקרונות תכנון ואיזונים בין המתחמים בראיה כלל יישובית. יש לעיר עתודות מספיקות לפיתוח למגורים הנובעות הן על ידי עיבוי המרקם הקיים והן ע"י השכונות הנוספות שמתווספות ליישוב, ובטווח הרחוק יותר, הפיתוח העתידי בשטחי נווה דורון ותלמי מנשה. בנסיבות אלה, אין זו העת המתאימה לבחינת שינוי שטחי תעסוקה המעוגנים בתמ"מ למגורים.

2. מבקשים ליעד את הקרקע למגורים ולמצער, שימושים מעורבים (מגורים, תעסוקה, מסחר). לאור התכנון במתחם 8 הצמוד.

לדחות את הטענה – היקפי התעסוקה במחוז ובתמ"מ נבחנים באופן רוחבי לרבות הצורך בעריכת שינוי לתמ"מ והוספת שימושים נוספים לאזורי התעסוקה הקבועים בה. אין מקום לערוך שינויים אלה במסגרת תכנית זו.

3. מבקשים ביטול מסוף תחבורה/חניון האוטובוסים וחניית רכב כבד.

עמוד: 24
תאריך: 12/03/2020

ישיבה מספר : 2020004 תאריך הישיבה : 26/01/2020

לדחות את הטענה – תכנית המתאר איתרה שטחים אלו כצורך הקיים ביישוב.

4. **מסמך מדיניות אינו בעל מעמד סטוטורי ולא ניתן להתנגד לו, ועל כן אין לקבוע במסגרתו הוראות שמקומן בתכנית בנין עיר ולחילופין יש להבהיר כי אין המדובר במסמך מחייב.**

לדחות את הטענה – מסמך מדיניות אינו תכנית והוא נעדר מעמד סטוטורי, מעמדו הוא כשל הנחיה מנהלית. הועדה סבורה כי יש חשיבות לאישור מסמכי מדיניות טרם תכנון מפורט לצורך ראייה כוללת. ראה גם פרק כללי לעניין מסמכי מדיניות.

תמר סיאני, ממונה בשם דיור ממשלתי, מחוז תל אביב והמרכז

1. הקצאת 4 דונם לצרכי ציבור ממשלתי במגרש אחד או שניים

לדחות את הטענה – המתנגד לא הצביע על שימושים ספציפיים הנדרשים אלא העלה את הטענה באופן כללי, נדרשת בחינה מדוקדקת יותר ברמה פרטנית של מינהל הדיור הממשלתי לגבי הצרכים ברמה היישובית. הנספח הפרוגרמתי של התכנית הוכן על פי תדריך הקצאת קרקע, התדריך קובע כי הקצאה למשרדי ממשלה תעשה בהתאם לגודל הישוב ותפקודו במרחב, הפרוגרמה של התכנית הביאה נתון זה בחשבון. יתרה מכך, בתחום התכנית נמצאים מוסדות שנקבעו במסגרת התמ"מ המתאימים גם לדיור הממשלתי. והצורך בהקצאת שטח ייבחן בהתאם לפרוגרמה שתדרש ע"י הדיור הממשלתי בתכניות מפורטות.

2. לסמן את השטחים בתשריט התכנית

לדחות את הטענה – התכנית הינה תכנית כוללת ולא מתייחסת למגרשים בודדים.

3. השטחים יירשמו על שם המדינה ולא יופקעו על ידי הרשות המקומית

לדחות את הטענה – תכנית מתאר כוללת לא קובעת הוראות הפקעה ולא ניתן לממש הפקעות מכוחה. בתכנית מפורטת, על פי הצרכים, ניתן יהיה לתת מענה לצרכי הדיור הממשלתי.

התנגדות מהנדסת הועדה המקומית

1. גודל דירה ממוצעת עומד על 110 מ"ר עיקרי + שירות, השטחים שנקבעו אינם מספקים

לקבל את הטענה בחלקה – לשטחים אלו יתווספו 14 מ"ר לכל יח"ד עבור מרפסות

2. לקבוע תנאים למתן היתרי בניה בשטחים שמוצע בהם שינוי כגון שטחים המיועדים להתחדשות עירונית

לקבל את הטענה בחלקה – מדובר בתכנית כוללת אשר לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה, תכניות מפורטות יבחנו את הצורך בקביעת תנאים להוצאת היתרים.

יחד עם זאת ייקבעו בהוראות התכנית עקרונות אדריכליים להכנת התכניות המפורטות – עיקר הבנייה תהיה בנייה מרקמית, מלווה את הרחוב. בבנייה המרקמית ניתן יהיה לשלב בנייה נקודתית לגובה כגון בפינות הרחוב או בעורף המגרש. החזית המסחרית תהיה במפלס הרחוב.

הרחובות יתוכננו כך שתיווצר רשת רחובות בבלוקים בגודל של עד 150X150 מטר.

עמוד: 25
תאריך: 12/03/2020

ישיבה מספר : 2020004 תאריך הישיבה : 26/01/2020

3. יש לקבוע סוגי תכניות בהם נדרש מסמך מדיניות או פטור ממסמך לקבל את הטענה בחלקה ראה מענה בפרק הכללי לענין מסמכי המדיניות.
4. ביטול הוראות הפוגעות בסמכויות הוועדה המקומית, התכנית מציעה נטילת סמכות מהוועדה המקומית לקבל את הטענה בחלקה - ביטול סמכויות לאחר אישורה תכנית כוללת נקבע בחוק התכנון והבניה ולא ניתן להתנות עליו בתכנית. ככל שהטענה רלוונטית לעניין שטחי השב"צ המסומנים בהנחיות מיוחדות אזי קובעת הוועדה כי השימושים בשטחים אלו יהיו בהתאם לאמור בתמ"מ 21/3. זכויות הבנייה יהיו לפי 300% ולא יחולו עליהם סעיף 4.1.5 תת סעיף 5,7 לעניין גמישות. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.
- לענין מוסד התכנון המוסמך לאשר תכנית להתחדשות עירונית – נדרשת תכנית מפורטת למתחמי ההתחדשות העירונית. תוספת יח"ד וזכויות הבניה הקבועות במתחמים אלו יבוטלו. בהתאם לכך, מוסד התכנון המוסמך לאשר תכניות אלה הוא הוועדה המחוזית.
5. מבקשים כתב שיפוי לוועדה המקומית בגין תביעות לפי סעיף 197 – לדחות את הטענה. הוועדה לא מוצאת לנכון לקבעו התניה לעניין כתב שיפוי, מדובר בתכנית לתוספת משמעותית של זכויות הן למגורים והן זכויות לתעסוקה ומסחר.
6. יש להגדיר את הצפיפות בתכנית בצורה מפורשת ולקבוע שנת יעד לדחות את הטענה. בסעיף 4.1.1 (11) נקבע כי צפיפות המינימום לא תהא נמוכה יותר מהצפיפות המינימלית המותרת לדונם נטו בתמ"א 35 או בכל תמ"א ארצית שתבוא תחתיה. כמו כן תכנית כוללת אינה קובעת שנת יעד כי אם צפי לגודל אוכלוסייה.
7. יש לבחון את השפעת התכנון המוצע בהתחדשות עירונית במתחם 1 על הבניה צמודת הקרקע הסמוכה: לדחות את הטענה ראה מענה בפתיח להחלטה זאת ולבחינת האפשרות להעצמת זכויות עם התקדמות פתרונות להסעת המונים.
8. שינוי הוראות התוכנית לעניין תלמי מנשה ונווה דורון מבוקש תכנון מתארי לשטחי המושבים בתכנית לדחות את הטענה ראה מענה בפתיח לעניין שטחים ביעוד עפ"י תכנית מאושרת.
9. יש לקבוע הוראה לגבי פיצול יחידות דיור בהתאם לדין התקף בתיקון 117 וקביעת עקרונות תכנון והיקף הדירות לפיצול – לדחות את הטענה התכנית לא פוגעת בהוראות השעה לעניין פיצול. אין מקום לאפשר פיצולים מכוחה, כיוון שפיצול עלול לסכל בעתיד עיבוי הבניה באותם שטחים עם קידום פתרונות מערכת הסעת המונים.
10. מבוקשת תוספת תוספת זכויות לצורך הכנת תכנית בניה בגגות- תוספת שטחים של עד 40 מ"ר בצמודי קרקע- לדחות את הטענה. התכנית אפשרה תוספת זכויות בנייה ליח"ד קיימות וחדשות בגודל 25 מ"ר לטובת שיפור תנאי הדיור. שאר הבנייה הינה חדשה ורוויה. כפי שנכתב בפתיח יש מקום להתחיל בתכנון עיבוי הבינוי במרקם הקיים לבנייה חדשה ואינטנסיבית אין צורך להמשיך ולהוסיף זכויות נוספות דבר שיקשה על התכנון העתידי.
11. פנימיית יענה ז'בוטינסקי (מתחם 5) - יש לבחון את המערך התחבורתי ולהסדיר כניסה סטטוטורית שתשרת גם את מתחם המגורים החדש - לקבל את הטענה בחלקה, העניין יבחן לעת תכנון מפורט, ראה החלטת הוועדה לעניין דרכים בפרק הכללי.
12. יש להוסיף דרכים במתחם 5 לדחות את הטענה ראה מענה בפתיח להחלטה לעניין שלד תחבורתי, דרכים.

עמוד: 26
 תאריך: 12/03/2020

ישיבה מספר : 2020004 תאריך הישיבה : 26/01/2020

13. יש לסמן את תחנת הרכבת הקיימת כתחנה משנית והתייחסות תכנונית עד להעתקתה למיקום המוצע, לרבות תכנון שבילי אופניים וחניון ציבורי
- לדחות את הטענה. יש לסמן את תחנת הרכבת הקיימת ולהבהיר כי היא מיועדת להעתקה. המרחק בין התחנות לא מאפשר הותרת 2 תחנות ולכן התחנה הקיימת לא יכולה להיות תחנה משנית. בהתאם להנחיות משרד התחבורה שבילי אופניים צריכים להיות בכל הרחובות. לעניין חניון ציבורי – הוראות התכנית מאפשרות בשב"צ הקמת חניון ציבורי מכוח סעיף 3.8.2 (6).
14. יש להתאים לצרכי התכנון שנבחנו בתוכנית אב למים ולביוב ע"י הוספת בריכת אגירה במתחם 6 לקבל את הטענה יש לתקן את מסמכי התכנית ולהוסיף סימבול של מתקן הנדסי התואם את התכנית המופקדת מס' 455-0639260, כולל הוראות מתאימות במתחם ובנספח המים.
15. יש להוסיף ולפרט בהוראות את מגבלות הבניה של המל"מ במתחם 7 לדחות את הטענה - יעוד מקרקעין נותר חקלאי, ללא שינוי, ועל כן אין צורך בפירוט מגבלות בניה בתחומו.
16. קביעת הנחיות להכנת תכנית במתחם 8 לעניין זמניות השוק הסיטונאי- לדחות את הטענה- השוק נמצא במתחם 10 המיועד לאזור תעשייה. ניתן לקדם בו תכנית מפורטת בהתאם לסל השימושים הקבוע בתכנית למתחם זה.
17. יש לבטל את שימושי התעשייה בתכנית לדחות את הטענה. ברמת תכנית כוללנית חשוב לשמור על גמישות לעת התכנון המפורט ובחינת הצרכים הנקודתיים. כמו כן חשוב לאפשר גם שטחים לתעשייה, על מנת לתת מענה לכלל השימושים הנדרשים.
18. מבוקשת תוספת זכויות בשימושים מאושרים כגון מסחר בעיקר במתחם 2 לקבל את הטענה בחלקה. במסגרת התכניות המפורטות להעצמת זכויות, כאשר יבשילו התנאים התחבורתיים לעניין הסעת המונים, יבחן גם היקף המסחר הנדרש.
19. מתן כלים לאפשרות לסגירות חורף - לקבל את הטענה יתווספו הוראות בהתאם.
20. לעניין גובה הבנייה :
- א. בקשה להגביל את גובה הבנייה עד 25 קומות וכן לקבוע הנחיות לתכנון לגובה לדחות את הטענה. גובה הבינוי מאפשר גמישות תכנונית לעת עריכת תכנית מפורטת, ואינו מחייב שכל הבניינים במתחם יהיו בגובה המקסימאלי. לעניין הנחיות ראה בסעיף 2 לעיל. בתכנית המציעה בנייה לגובה מעל 15 קומות יש לכלול חו"ד סביבתית לעניין השפעות של רוח והצללה. סעיף 1.8 יתוקן בהתאם.
- ב. יש להוסיף בהגדרה הוראות והנחיות לבנייה מעל 8 קומות ומתחת ל- 13 – לדחות את הטענה. התקנון מתייחס רק לגובה הקומות. הנחיות נוספות כהכנה לנספח הבינוי ניתן לכלול בתוכניות המפורטות.
- ג. בקשה כי מתחם 6 א יכלול את כל רצועת התעסוקה והמסחר גם ממערב לנעמי שמר לדחות את הטענה ראה מענה בפתיח להחלטה לענין חלוקה לתת מתחמים.
21. תיקונים לנספח השימור

עמוד: 27
תאריך: 12/03/2020

ישיבה מספר : 2020004 תאריך הישיבה : 26/01/2020

- לקבל את הטענה** – יש לדייק את מתחמי החיפוש כמפורט להלן: מתחם יוענה ז'בוטינסקי יסומן במקום המתאים, שטחי החיפוש בנווה דורון ותלמי מנשה יבוטלו, יסומנו החווה החקלאית וחסן סלמה. יוטמעו הערות נוספות של יועצת השימור.
22. שטחים פתוחים ופארק גן ציבורי, חסרה התייחסות בהוראות
- לקבל את הטענה**. יש להוסיף התייחסות בהוראות. ייעוד פארק גן ציבורי יסומן כשצ"פ ויחולו עליו ההוראות בהתאמה. בשטחים פתוחים יקבעו הוראות כי יותרו בשטח הפתוח התכליות הבאות: חקלאות ללא מבנים, שטחים פתוחים לרבות השחיית נגר עילי מתקני תשתית, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים.
23. סימון שב"צ עם הנחיות מיוחדות בהתאמה לתמ"מ 21/3-
- א. הסימון לא תואם את תכנית מ/4/1517
- ב. הסימון קובע שטחים נוספים שלא תואם לתכניות המפורטות, יביא לתביעות לפי 197
- ג. לחילופין יש לסמן לפי תכניות מאושרת ולא לפי התממ
- לדחות את הטענה** – ייעוד הקרקע בתמ"מ גובר. התכנית הכוללנית חייבת להיות תואמת לסימון בתממ.
24. יש להוסיף בתכנית התייחסות למטרו- יש לבחון חלופה למעבר לאורך נעמי שמר ולא לפי הפרסום של 77-78. המטרו הינו שינוי משמעותי ויש להתייחס אילו בתכנית. בתכנית בסעיף 5.1.2 יש התייחסות לרק"ל יש להוסיף גם התייחסות למטרו.
- לדחות את הטענה**- גיבוש תוואי המטרו נמצא בשלבים מוקדמים. ראה מענה בפתיח להחלטה.

התייחסות פרטנית להוראות:

1. קיימת אי התאמה בין הטבלה הסטטיסטית לבין דברי ההסבר - **לקבל את הטענה**. הועדה רואה בכך תיקון טכני.
2. סעיף 1.6.1 וסעיף 1.6.3 אינם ברורים.
- לדחות את הטענה**. יחד עם זאת, יובהר כי התכנית אינה פוגעת בתכניות תקפות.
3. לעניין סעיף 1.6.2 – לא ברור למה נדרש, בתכניות מופקדות רבות צריכות לעמוד בסעיף 97 לחוק. למה נדרש דיון נוסף.
- לדחות את הטענה**, יש לדון בתכניות ולוודא התאמתן לרוח הוראות התכנית הכוללנית. ההפניה לסעיף 97 לחוק אינה רלוונטית כיוון שהסעיף עוסק בפער בין תכנית מופקדת למאושרת. יובהר כי התכנית אינה פוגעת בתכניות תקפות.
4. לעניין מסמך מדיניות – הצורך לייצר גמישות למשל מתחם 4 שרוב הזכויות בו מומשו או מתחם 1 מורכבות של התחדשות עירונית. יש לייצר מנגנון שמתאים למתחם- **לקבל את הטענה בחלקה**: ראה מענה בפתיח לעניין באר יעקב.
5. יש להגדיל את שטחי הבניה, מוצע 110 מ"ר עיקרי + שירות – **לקבל את הטענה בחלקה** – יתווספו שטחי מרפסות בהיקף של 14 מ"ר לכל יחידת דיור.
6. סעיף 12 במטרות התכנית – התכנית לא מגדירה כלים תכנוניים להתחדשות עירונית לכן יש לעדכן בהתאם – **לקבל את הטענה** התחדשות עירונית תוגש כתכנית נפרדת.
7. ייעודי קרקע ושימושים :
- א. סעיף 3.1 ייעוד מגורים-לבטל שימוש של דיור מוגן בתי אבות – **לקבל את הטענה**. היות והתכנית לא עושה שינוי במרקם הקיים אין צורך בהוספת שימושים.

עמוד: 28
תאריך: 12/03/2020

ישיבה מספר : 2020004 תאריך הישיבה : 26/01/2020

ב. מגורים ד – להוסיף שימוש של בעלי מקצוע בדירת המגורים - **לדחות את הטענה**. אין מקום לקביעה גורפת. ככל שתבוא תכנית מפורטת שתאפשר שימושים אלה, היא לא תהווה סתירה לתכנית זו.

תיקונים טכניים:

נספח נוף – יש לדייק סימבולים, לדוגמא: במתחם 2 להזיז את הסימבול של "מוקד" לאזור של תחנת הרכבת המתוכננת.
נספח שימור – ישולב בנספח הנוף. הנספח יקרא "נספח נוף ושימור".
סעיף 3 טבלת נתונים סטטיסטיים – הנתונים יעודכנו לפי מצב מאושר נכון ל- 2019.
מתחם 11 אסף הרופא לעדכן זכויות בהתאם לתכנית שהוחלט להפקיד
לתקן ניסוח בסעיף 1 3.8.2
בנספח חשמל ימחק הסימבול של תחמ"ש במבנן 3

בכפוף לתיקונים המפורטים לעיל מחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית.

16.2.20



גב' שירה ברנד
יו"ר הועדה המחוזית מחוז מרכז



גב' ג'נט אסא
מרכזת ועדת התנגדויות

עמוד: 29
תאריך: 12/03/2020

ישיבה מספר : 2020004 תאריך הישיבה : 26/01/2020

השתתפו חברי הועדה:

- גב' שירה ברנד, יו"ר הועדה המחוזית - (חברה)
- מר יוסי ברודני, ראש העיר גבעת שמואל, נציג הרשויות המקומיות - (חבר)
- גב' מלי לוי נציגת שר להגנת הסביבה - (חברה)
- גב' רוני גרניט, נציגת שר הבריאות - (חברה)

גב' מר גיא קפלן, מתכנן המחוז
ג'נט סאסי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות
עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית
גב' תמי ראם לשכת התכנון.
גב' אפרת פרחי, לשכת התכנון.
מר יונתן פרידמן, לשכת התכנון.

מרחב תכנון : נתניה, שרון, לב השרון

תכנית - 408-0340562 : נתניה - אזור נופש הבננה - דיון פנימי

רקע:

התכנית הינה תכנית מפורטת בהתאם לתמ"מ/3/21/36 א"מ אילנות.
שכונת המגורים המוצעת תחומה מדרום בבית העלמין של נתניה, שכונת קריית השרון וקריית רבין ממערב, ושטח א"מ אילנות הפתוח במזרח. את תחום השכונה מלווה ממזרח דרך אורכית עירונית המחברת את דרך 57 בצפון עם דרך 561 בדרום.
בתכנית מוצעות 3097 יח"ד בשטח ממוצע כולל של 110 מ"ר ליח"ד.

רקע סטטוטורי:

- תמ"א 1/35 – שטח התכנית במרקם עירוני בתשריט ההנחיות הסביבתיות שטח לשימור משאבי מים. באזור רגישות נופית סביבתית גבוהה.
- תמ"א /34/ב/4 – שטח התכנית באזור רגישות א'. חלק מתחום הפארק מוגדר כאתר ומפעל החדרה.
- תמ"א /34/ב/3 – בתחום התכנית עוברים נחל נורדיה (עורק משני) בצפון ונחל אילנות בדרום.
- תמ"א /34/ב/5 – בתחום התכנית רצועות אופציונליות להולכת מים.
- תמ"מ /3/21 – חלקה הצפוני של התכנית הכולל דרך אורכית ומסוף לתח"צ ביעוד אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח.
- תמ"מ /3/21/36 – א"מ אילנות – אזור נופש מטרופוליני, פיתוח עירוני.
- תכנית המתאר הכוללנית לעיר, שהוחלט להפקידה קובעת את השטח בעיקרו למגורים.
- בתאריך 17.12.18 הוחלט על הפקדת התכנית בתנאים.
- התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים בתאריך 8.8.19 וברשומות בתאריך 5.8.19.
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר, נדרש אישור הולקחש"פ.

עמוד: 30
תאריך: 12/03/2020

ישיבה מספר : 2020004 תאריך הישיבה : 26/01/2020

- לתכנית הוגשו 15 התנגדויות.
בתאריך 12.1.2020 נדונה התכנית בוועדת המשנה להתנגדויות. הועדה החליטה לשקול לערוך בתכנית שינויים בכפוף לפרסום לפי סעיף 106 (ב) לחוק.
בין יתר השינויים שקבעה הוועדה שיש לערוך בתכנית תיקון טבלאות האיזון וההקצאה. אחת ההנחיות הייתה כי: "שטח הפארק ייכנס לאיחוד וחלוקה מתחת לקו".
בעקבות פניה של נציג רמ"י כי בהחלטת הוועדה נפלה טעות משפטית שמאית לעניין הכללת שטח הפארק "מתחת לקו" בטבלאות האיזון והחלוקה מובאת התכנית לדיון לצורך הבהרה.

דיון פנימי:

לוועדה הובהרה מהות הטעות השמאית משפטית בהחלטתה האחרונה וזאת לעניין הכללת שטח הפארק, שאינו ביעוד ציבורי על פי תכנית תקפה, מתחת לקו 'במצב נכנס'. הועדה בחנה סוגיות שונות הנוגעות לנושא הפארק ושאלת האיחוד וחלוקה.

החלטה:

לאחר שבחנה את הסוגיה עומדת הוועדה על עמדתה כי מדובר בפארק שיש חשיבות לפיתוחו ולהכללתו בתחום התכנית, ולפיכך מחליטה לתקן את הטעות השמאית/משפטית שנפלה בהחלטתה מיום 12.1.20 באופן שבו סעיף 1 (א) יתוקן ויירשם בו כי שטח הפארק העירוני ייצא מתחום האיחוד וחלוקה ויקבעו לגביו הוראות מתאימות בתכנית בתיאום עם לשכת התכנון.

יתר סעיפי ההחלטה מיום 12.1.2020 נותרים ללא שינוי.

28.01.20

גב' שירה ברנד
יו"ר הועדה המחוזית מחוז מרכז

גב' ג'נט סאסי
מרכזת ועדת התנגדויות

עמוד: 31
תאריך: 12/03/2020

ישיבה מספר : 2020004 תאריך הישיבה : 26/01/2020