

החלטות

ישיבת וועדת המשנה להתנגדויות

של הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית

ישיבה מספר 117 מיום 21.12.2022

הבהרות:

מסמך זה נערך לפי סעיף 48 ה' לחוק התכנון והבניה כפי שנקבע בתיקון 101 לחוק. המסמך מכיל את ההחלטות שנתקבלו באותה ישיבה ותו לא. פירוט נוסף לפי סעיף 48 (ובכללו מהלך הדיון, הצעות מיעוט, נוכחות חברים, מוזמנים ועוד) יובא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה. מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

רשימת הנושאים

1. **תמל/ 3003 רחובות מזרח** - הצגת דו"ח החוקר ודיון בהתנגדויות

1. תמל/ 3003 רחובות מזרח - הצגת דו"ח החוקר ודיון בהתנגדויות

הוחלט:

רקע:

בפני הוועדה הוצגה תמ"ל/ 3003, המציעה הקמת רובע מגורים חדש במזרח העיר רחובות. שטחה של התכנית עומד על כ- 2,230 דונם. התכנית כוללת כ-8,400 יח"ד, בהן גם דיור מוגן ודירות להשכרה. כ- 5,100 יח"ד בבנייה מרקמית וכ- 3,000 יח"ד בבנייה משולבת מגדלית/ מרקמית בתאי שטח מעורבים ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה. כמו כן כוללת התכנית כ- 500,000 מ"ר עיקרי לתעסוקה ומסחר. בצפון התוכנית מוצע שטח מתארי ביעוד תעסוקה ובייעוד שטח פתוח עם הנחיות מיוחדות בהתאם להוראות תמ"א 1/35.

התכנית מסיטה מזרחה, דרך קיימת לגבול הבינוי החדש המתוכנן (דרך 423) ומשמרת את תפקודה במרחב ככביש אזורי, זאת על מנת להסב את דרך בגין, לרחוב עירוני המחבר בין הרקמה הוותיקה לחדשה.

בפני הוועדה הוצגו עיקרי התכנית והמלצותיו של חוקר התכנית בהתנגדויות שהוגשו לתמ"ל/3003, הן במסגרת פרסומה לפי סעיף 106(ב) לחוק והן במסגרת פרסומה הנוסף לפי סעיף 106(ב) לחוק.

הוועדה מודה לחוקר התכנית, מר אדיב דאוד נקאש, על עבודתו המקיפה בתכנית מורכבת זו.

לאחר שהתקיים דיון בהמלצות החוקר, מחליטה ועדת המשנה לאמץ את כל המלצות החוקר כפי שעולות מדו"ח החוקר, בקשר עם ההתנגדויות שהוגשו לתכנית כאמור, וזאת למעט ההדגשים והשינויים המפורטים להלן:

1. **ביחס להמלצתו העקרונית של החוקר לשוב לתכנית בגרסתה כפי שפורסמה לפי סעיף 106(ב) הראשון** – הוועדה מודה לחוקר על הבחינה שערך ביחס לשימוש מסוג חוות השרתים, ומאמצת את המלצתו לפיה מטעמים של חוסר ישימות בתכנית הספציפית הזו, לא נכון להטמיעו בתכנית. הוועדה רואה, גם היא, בעיקרי השינויים שהוצעו במסגרת ה 106(ב) השני, כשינויים הקשורים האחד בשני בהיבטים התכנוניים (למעט בנושאים ספורים כפי שפורטו בדו"ח החוקר), ומחליטה לאמץ את המלצתו העקרונית של החוקר לשוב לתכנית בגרסתה כפי שפורסמה לפי סעיף 106(ב) הראשון.

2. **ביחס להמלצת החוקר להסיר את מקדם הקרבה לשב"צ שניתן בשגה למגרש B20** - הוועדה סבורה כי יש לתקן את הטעות, ומבהירה כי משמעות התיקון (הסרת המקדם ממגרש זה) הינה הפחתה של כ- 340 מ"ר עיקרי למגורים מזכויות הבניה במגרש האמור. הוועדה סבורה כי מדובר בשינוי שאינו מהווה שינוי משמעותי לנפחי הבינוי ואינו פוגע בעקרונות התכנון של התכנית.

3. ביחס להמלצת החוקר בהתנגדות מס' 17, אשר הוגשה מטעם ערן לרר ואחרים (גו"ח

3693/49,53,54), לפיה המליץ החוקר לדחות את הטענה בדבר כפילות ברישום שמו של אחד הבעלים ותיקון מקדמי המושאע - הוועדה מחליטה שלא לקבל את המלצת החוקר, ובמקום זאת לקבל חלקית את ההתנגדות, מן הטעמים הבאים: הוועדה סבורה, כי נפלה טעות באופן ספירת בעלי הזכויות בחלקה 54, בה נספר בעל זכויות, בשל טעות, בכפילות. ב"מצב הנכנס" אין שינוי במקדמי המושאע, כיוון שספירת בעלי הזכויות מותירה אותם באותו המקדם, ואילו במצב היוצא, הדבר אכן השפיע על המקדם וגרר שינוי במקדם מ- 0.92 ל- 0.96. הוועדה סבורה כי יש לתקן את המקדם במצב היוצא בהתאם, ומחליטה לעדכן את זכויות הבניה במגרשים באופן שיופחתו זכויות הבניה כדלקמן: הפחתת כ- 300 מ"ר עיקרי למגורים ממגרש A16 והפחתת כ- 1400 מ"ר עיקרי למגורים ממגרש B40. הוועדה סבורה כי צמצום הזכויות באופן האמור הוא הפתרון המיטבי לתיקון הטעות שנפלה כאמור, פתרון שאינו פוגע בעקרונות התכנון בתכנית (מדובר בהפחתת זכויות מינימלית של פחות מ-5% מהזכויות העיקריות למגורים בתאי שטח אלה וללא שינוי במספר הקומות). בנוסף, הפתרון אינו משנה את טבלאות ההקצאה והאיזון בתכנית ואינו פוגע בהקצאות המגרשים הספציפיים שהוקצו למתנגדים ובעיקרון השוויון היחסי שנשמר במלואו.

4. ביחס להמלצת החוקר בהתנגדות מס' 18, אשר הוגשה ע"י ולדנר עדה מרדכי ודניאל וייס ואחרים

גו"ח 3692/36,33 – לפיה המליץ החוקר לדחות את הטענה בדבר מקדם מיקום למגרש D67 - הוועדה מחליטה שלא לאמץ את המלצת החוקר, ומחליטה לקבל את ההתנגדות. לעמדת הוועדה מקדם מיקום בגין קרבה לשב"צ גדול מעבר לכביש נשמט בשגגה ממגרש D67 ויש להוסיפו. משמעות הוספת המקדם היא הוספת כ- 590 מ"ר עיקרי מגורים ועוד כ- 15 מ"ר עיקרי לתעסוקה. הוועדה סבורה כי הוספת הזכויות כאמור אינה משנה את מספר הקומות במבנים ועולה בקנה אחד עם עקרונות התכנון של התכנית.

לענין טענת המתנגדים לפיה לא ניתן לנצל את זכויות הבנייה לאור מגבלות הבנייה שנקבעו במגרש

D67 – הוועדה, מאמצת את המלצת החוקר, ומוסיפה על נימוקי החוקר ומבהירה כי נספח הבינוי מחייב חלקית, וכי זכויות הבניה ניתנות ליישום, לרבות באמצעות תכנון שני מבנים על פני מבנה אחד (טורי), זאת ללא שינוי במספר הקומות. בנוסף, הוועדה מאמצת את המלצת החוקר להגדיל את תכסית הבנייה מעל הקרקע ל 80% משטח המגרש.

5. ביחס להמלצת החוקר בהתנגדות מס' 48, אשר הוגשה מטעם טליה ומרדכי מלצר ואחרים, גו"ח

3699/89, לפיה המליץ החוקר לדחות את בקשת המתנגדים לרכז זכויות במגרש אחד ביעוד מגורים – הוועדה מחליטה לקבל את המלצת החוקר ומבקשת להבהיר כדלקמן:

א. **ביחס למתנגדות - הגב' בתיה פיינשטיין** - בתכנית מורכבת מסוג קרקע פרטית מרובת בעלים, כפי שקודמה תכנית זו, הכוללת מתחם איחוד וחלוקה ללא הסכמה, במגרש בו נכנסו "במצב הנכנס" עשרות רבות של בעלי זכויות (למעלה מ-80 בעלי זכויות), הוועדה השתכנעה כי נעשה מאמץ גדול להפרדת בעלויות, ככל הניתן, והקצאת הזכויות לגב' פיינשטיין בשני מגרשים (בייעודים שונים) הינה בוודאי סבירה ועומדת בכללי ההקצאה בתכנית איחוד וחלוקה. מבלי לגרוע מהאמור, שינוי בשלב זה של התכנית (אשר עברה שני שלבי פרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק) בהקצאות התמורות, יגרור שינויים לבעלי זכויות אחרים ואף פגיעה בצדדי ג' אחרים, דבר אשר יוביל להימשכות ההליכים ויפגום בעיקרון סופיות ההליך, והוועדה אינה מוצאת לנכון לאפשר אותם בשלב זה של התכנית, בפרט בשים לב לאינטרס הציבורי המובהק בקידום התכנית ובאישורה.

ב. **ביחס למתנגדות - הגב' תמרה ליבני** – ולטענה כי הופרדה מבן זוגה ניר ליבני ומבקשת לרכז זכויותיהם במגרש המגורים, הוועדה מבהירה כי מר ליבני לא היה כלול במסגרת הבקשה לריכוז זכויות אשר הוגשה ואף אינו חתום על כתב ההתנגדות שהוגש, ולכן ההקצאה שניתנה בנפרד, בשני מגרשים (בייעודים שונים), נעשתה כדין ועומדת בכללי ההקצאה בתכנית איחוד וחלוקה. מבלי לגרוע מהאמור, שינוי בשלב זה של התכנית, בהקצאות התמורות יגרור שינויים לבעלי זכויות אחרים ואף פגיעה בצדדי ג' אחרים, דבר אשר יוביל להימשכות ההליכים ויפגום בעיקרון סופיות

ההליך, והוועדה אינה מוצאת לנכון לאפשר אותם בשלב זה של התכנית בפרט בשים לב לאינטרס הציבורי המובהק בקידום התכנית ובאישורה.

6. **ביחס להמלצת החוקר בהתנגדות 66, מיכל לביא ואחרים, גו"ח 3700/11, לפיה יש לדחות את בקשת המתנגדות להקצות את הזכויות במגרשים באופן שונה** - הוועדה מבקשת להבהיר ולהוסיף כי הואיל והיא מאמצת את המלצת החוקר לשוב ללוחות האיוון לפי גרסת התכנית ב 106(ב) הראשון, הרי שאין משמעות להסכמה שניתנה ע"י המתנגדות למגרשים שהוקצו במסגרת ה 106(ב) השני, וההסכמה אינה רלוונטית למגרשים שהוקצו למתנגדות במסגרת ה 106(ב) הראשון (D43 ו-E1) על כן הזכויות יוקצו למתנגדות במושעא.

7. **ביחס להמלצת החוקר בהתנגדות 74, איתן ליבוביץ', גו"ח 3693/29, לפיה המליץ החוקר לדחות את בקשת המתנגד להכניסו לטבלאות האיוון** - הוועדה מבהירה כי טענות המתנגד נשמטו מדוח החוקר בשל טעות סופר. טענות המתנגד עמדו לנגד עיני החוקר והוועדה, לפיהן, בתמצית, המתנגד הלן על כך שאינו נכלל בין בעלי הזכויות היוצאים בטבלת ההקצאה והאיוון וכי מדובר בהרס מטה לחמו של המתנגד, עסק אשר עבר בירושה מאביו ופעל במשך עשרות שנים. הוועדה מבקשת להבהיר ולהוסיף על המלצת החוקר כי מתחם האיחוד וחלוקה בתכנית נעשה משיקולים תכנוניים. בית מלאכה לייצור מצבות מהווה רכיב בתוך הפרוגרמה של בית עלמין, שהתכנית קבעה כי יקודם לגביו תכנון בתכנית מפורטת ייעודית עתידית, קרי, קבעה אותו בייעוד מתארי. לאור האמור, אין מקום להכליל את שטח בית העלמין לרבות השטחים הנלווים אליו והמשרתים אותו במישרין, במתחם האיחוד והחלוקה. הוועדה מבהירה כי התכנית מאפשרת את המשך קיומו של העסק עד לאישורה של תכנית מפורטת כאמור.

8. **הוועדה מבקשת לציין את התנגדות עו"ד דוד באבאזה, בשם חברת מ.ג'. א.ב אינטרנשיונל אינווסטמנט.** נציג המתנגדת לא הגיש ההתנגדות במועד שנקבע, אך לבקשתו בעת דיון שמיעת ההתנגדויות שנערך בפני חוקר התכנית, ניתנה לו ע"י החוקר הזכות להישמע, לפני משורת הדין. בשל טעות, התנגדותו והמלצה בגינה נשמטה מדו"ח החוקר. עיקרי התנגדותו כללו את הטענות הבאות: יש להוסיף להוראות התכנית את האפשרות לנייד את זכויות הבנייה עבור חוות השרתים אל מעל לקרקע ולחליפין, לאפשר לנייד את שטחי התעסוקה שעל הקרקע אל מתחת לפני הקרקע. זאת כדי להבטיח מימוש שטחי הבנייה המוצעים, גם במידה ולא יימצא לקוח עבור חוות השרתים ולהיפך – גם במידה ויימצא לקוח עבור חוות השרתים אבל יידרשו לו שטחים נוספים להקמת החווה. בנוסף, נטען כי יש לאפשר זיקת מעבר תחת כביש בגין לשם חיבור מגרש 61E עם 61F, שני מגרשים בהם התווסף שימוש עבור חוות שרתים. כך ניתן יהיה לתכנן חוות שרתים בשטח הנדרש של כ 7-8 דונם לקומה.

הואיל והוועדה מחליטה לאמץ את המלצת החוקר לשוב לגרסת התכנית כפי שפורסמה לפי סעיף 106(ב) הראשון (כפוף לשינויים שפורטו בדו"ח החוקר ואומצו אף הם ע"י וועדת המשנה) – וכמפורט בסעיף 1 לעיל, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות, אשר מתייגת עם הסרת השימוש של חוות השרתים כאמור מהתכנית.

9. **באשר לטענה אשר הועלתה בהתנגדות מס' 12 - לפיה בהתאם לחוק הותמ"ל, תמ"ל יכולה לכלול "הוראות להסדרת הדרכים והתשתיות הנדרשות לשמש בעיקר את יחידות הדיור בתכנית ובסביבתה", ועל כן על פניו אין לוועדה סמכות לכלול במסגרת התכנית את דרך 423 המוסטת אשר משרתת את האזור כולו ולא רק את השכונה** – הוועדה דוחה התנגדות זו ומבקשת להבהיר ולהוסיף על נימוקי החוקר כדלקמן: הסטת הדרך נדרשת על מנת לאפשר את אישורה של התכנית. יש להדגיש בעניין זה, כי הוועדה מבקשת להסיט דרך אזורית בלבד. לפיכך היות ולא ניתן לתכנן את השכונה ללא הסטתה של הדרך (מבלי לפגוע אנושות בחיבורה של השכונה לעיר הוותיקה), סבורה הוועדה כי מדובר בתשתית שנדרשת ליחידות הדיור בתכנית במובן זה שלא ניתן לאשר את יחידות הדיור ללא הסטת הדרך. מנגד ובכל הנוגע להכללתה של הדרך במסגרת איחוד וחלוקה, קובעת ההלכה הפסוקה, שנקבעה ע"י בית המשפט העליון, את מבחן "הזיקה הבלעדית". בחינת הדרך לאור מבחן זה מביאה למסקנה הברורה ולפיה אין מקום להכלילה במתחם האיחוד והחלוקה, זאת היות ומדובר בדרך המצויה ברשת הדרכים הארצית (דרך אזורית), כלולה בתמ"א 1 ומשרתת את המרחב כולו.

10. הוועדה מבקשת להתייחס למתקנים לאגירת אנרגיה אשר החוקר המליץ להוסיפם לשטחים למבני ציבור הגדולים מ- 6 דונם בתחום התכנית – ולהוסיף כי נדרש להגביל את שטחם כך שלא יעלה על 300 מ"ר בכל מגרש. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם. הוועדה סבורה כי מדובר בתוספת מבורכת, עם זאת ישנה חשיבות להבטיח את השימוש העיקרי בשטחים הללו קרי הבטחת הייעוד הציבורי, כפי שנקבע בהם.

11. תיקונים טכניים בהנחיית מתכנת הוועדה.



גב' שיפורה סודרי
מזכירת וועדת משנה למתחמים
מועדפים לדיור



מר שלומי הייזלר
יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור

