

החלטות

הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור

ישיבה מספר 187 מיום 21.12.22

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 ד (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 - דיון בהחלטת ועדת משנה להתנגדויות
2. תמל/ 1104 כפר כנא, ואדי זיד – דיון להפקדת התכנית
3. תמל/ 1076 / 1 סירקין מתקנת – מגרשים פרטיים עוקף עמישב – דיון להפקדת התכנית
4. תמל/ 1043 עראבה – תיקון טעות סופר ותיקון לפי פסק דין



1. תמל/ 3003 רחובות מזרח - דיון בהחלטת ועדת משנה להתנגדויות

הוחלט:

רקע:

בפני מליאת 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 מליאת 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 אדיב דאוד נקאש על עבודתו המקיפה בתכנית חשובה זו לעיר רחובות.

לאחר שהתקיים דיון בתכנית והוצגה החלטת ועדת המשנה, מחליטה הוועדה לאמץ את כל החלטת ועדת המשנה ולאשר את התכנית, זאת בכפוף לתיקונים שפורטו בהחלטת ועדת המשנה ובכפוף לתיקונים הבאים:

א. ביחס להמלצת החוקר, אשר אומצה ע"י ועדת המשנה, לפיה נדרש להוסיף שטח ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור בחלק הצפוני של התכנית, קובעת הוועדה כי ייעודו של תא השטח 134A ישונה לייעוד של שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, כפי שהוצג בדיון. משמעות שינוי הייעוד בתא שטח זה, היא הוספה של כ- 440 מ"ר עיקרי למגורים במגרש 17A הסמוך לו, עבור החלת מקדם קרבה לשב"צ קטן. לעמדת הוועדה, הוספת הזכויות כאמור אינה משנה את מספר הקומות במבנים, עולה בקנה אחד עם עקרונות התכנון של התכנית ומשמרת את עקרון השוויון היחסי בטבלאות האיזון.

ב. ביחס לסעיף 10 בהחלטת ועדת המשנה, הנוגע למתקנים לאגירת אנרגיה, מבקשת הוועדה להגביל את

קיבולת המתקנים לאגירת אנרגיה עד MW 16.

ג. הוספת תיקונים טכניים בהמלצת מתכנתת הוועדה.

חזק' נ.

מר חזקי פלדמן

מזכיר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית



מר שלומי הייזלר

יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית

4. תמל/ 1043 עראבה – תיקון טעות סופר ותיקון לפי פסק דין

הוחלט:

הוועדה החליטה על אישורה של תמ"ל 1043 ביום 30/09/21, והיא פורסמה למתן תוקף ביום 20/10/2022 (להלן: **התוכנית**) לאחר פרסום התכנית, נתגלו ארבע טעויות שנפלו בתכנית, אשר מבוקש לתקן, כך שהוראות התוכנית, התשריט וטבלאות הקצאה והאיזון, יתאמו את פסקי הדין בעת"מ 52795-10-21 ובעת"מ 40220-10-21, וכן את החלטות הוועדה, אשר אישרה את התוכנית ואימצה את המלצות החוקר כפי שפורסמו בדו"ח, בכפוף לשינויים שפורטו בהחלטות.

הוועדה, לאחר שהוצגו בפניה הטעויות והתיקונים הנדרשים, השתכנעה כי המדובר בטעויות אשר יש לתקן, וכי אין בתיקונים אלו, שהם נקודתיים מתוחמים ודרושים, כדי לפגוע בבעלי עניין אחרים בתחום התוכנית. לאור כל האמור, הוועדה מחליטה לתקן טעויות אלו לצורך ביצוע פסקי הדין בעתירות הנ"ל, והתאמת הוראות התוכנית, התשריט וטבלאות ההקצאה והאיזון להחלטת הוועדה מיום 30.09.21, לפי העניין:

הטעויות שיתוקנו הן כמפורט להלן:

1. תיקון על פי פסק דין שניתן בעת"מ 52795-10-21 מהדי נסאר ואח' נ' הוועדה (ניתן ביום 1.5.22). בפסק דין זה נקבע כי החלטת הותמ"ל להורות על חלוקת מגרש תמורה 1061 ל-5 מגרשים נפרדים תבוטל. יש לאחד מחדש את מגרש 1061, כפי שהיה לפני שפוצל לחמשת המגרשים 442-446 בהתאם להחלטת הוועדה לפרסום לפי ס' 106 (ב), ולהקצות את המגרש המאוחד במשותף לבעלי הזכויות הרשומים בטבלאות ההקצאה והאיזון, ערב פרסומה של התוכנית למתן תוקף. בעת מתן תוקף לתכנית, התיקון הנדרש נעשה רק בטבלאות ההקצאה והאיזון. התיקון כאמור יבוצע גם בתשריט התכנית ובהוראות התכנית כפי שהוצג בפני הוועדה, ובהתאמה לפסק הדין.
2. תיקון על פי פסק דין שניתן בעת"מ 40220-10-21 פואד בדארנה ועאטף חוסיין נ' הוועדה (ניתן ביום 27.4.22). בפסק דין זה, שניתן בהסכמת הצדדים, נקבע כי יש לאחד את מגרשים 664-666, ולהקצות את המגרש המאוחד במשותף לבעלי הזכויות. בעת מתן תוקף לתכנית, בוצע התיקון בהתאם לפסק הדין רק בטבלאות ההקצאה והאיזון של התוכנית. התיקון כאמור יבוצע גם בתשריט וגם בהוראות התכנית כפי שהוצג בפני הוועדה, ובהתאמה לפסק הדין.



3. תיקון טעות סופר - בהתאם להחלטת החוקר בהתנגדות 36, ס' 4 – החוקר המליץ על הקצאת המגרשים בין בעלי הזכויות על פי הסכמות שהגישו בחתימתם. בעת מתן תוקף לתכנית התיקון לא בוצע, ומשכך יבוצע התיקון הנדרש כעת, גם בטבלאות ההקצאה והאיזון, כפי שהוצג בפני הוועדה ובהתאם להמלצת החוקר אשר אומצה על ידי הוועדה.
4. תיקון טעות סופר - בהתאם להחלטת החוקר בהתנגדות 65, ס' 2 – החוקר המליץ על צירופו של שצ"פ מס' 1014 למגרש מס' 58 שהוקצה למתנגדים, ושימוש בחלק זה של המגרש המאוחד לחניה בלבד. עוד המליץ החוקר על שינוי ייעודו של תא שטח 1640 מדרך משולבת לשביל ללא כניסת רכב. בעת מתן תוקף לתכנית לא הותאמו מסמכי התוכנית להמלצת החוקר שאומצה על ידי הוועדה, ומשכך יבוצע התיקון הנדרש כעת בתשריט התכנית, בהוראותיה ובטבלאות ההקצאה והאיזון, כפי שהוצג בפני הוועדה, ובהתאם להחלטת הוועדה.
- התיקון המבוקש בסעיפים 3 ו-4 לעיל, יפורסם להתייחסויות הציבור לפרק זמן של 14 ימים, במתכונת פרסום אישור תכנית (למעט ברשומות).
- ככל שלא יועברו התייחסויות לתיקון, תיראה התוכנית כמתוקנת ותשלח התכנית המתוקנת לפרסום ברשומות. ככל שיועברו התייחסויות הן ידונו במליאת הוועדה.

חזקי נ.

מר חזקי פלדמן

מזכיר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית

סג' ארי

גב' סיגי בארי

מ"מ יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית