

מדינת ישראל
משרד הפנים
ועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז
ועדת משנה נקודתית
ישיבה מס' 2008009

תאריך הישיבה : יום שני, כ"ג ניסן, תשס"ח, 26/5/2008

מקום הישיבה: חדר ישיבות של ועדת משנה נקודתית

רחוב הרצל 91, רמלה

חברי הוועדה:

מר עופר גרידינגר, מתכנן מחוז המרכז ומ"מ יו"ר הועדה
גב' שפרה פרנקל, מרכזת הועדה
גב' ורד אדרי, נציג השר להגנת הסביבה
גב' רימה גנזל, נציגת שר הבריאות
גב' טניה פאר, נציגת ממ"י

בהשתפות:

גב' רונית חג'ג', מזכירת הועדה

תוכנית מד/4/14 – תוספת זכויות בניה בשטח עיקרי מודיעין-מכבים-רעות

נוכחים בדיון:

אדר' יעל אשל
אדר' אילת מארטינוטי
גב' נילי טייכמן

גב' שפרה פרנקל:

בוקר טוב, אנחנו בדיון במד/4/14 שתלויה לפנינו על הלוח. זו תוכנית שמטרתה תוספת של 11.4 מ' שטח עיקרי וקומת קרקע של קוטגי טורי ברח' קול התור מס' 6 במודיעין. בקשה, מי?

גב' נילי טייכמן:

האדריכלית של התוכנית נמצאת פה, אז היא יכולה להציג את זה.

גב' שפרה פרנקל:

את רוצה להציג בבקשה?

אדר' יעל אשל:

זה רח' קול התור. משני צידיו יש קוטגיים טוריים... הקוטג' הטורי הזה בעצם יצר מצב של.. מפולשת חלקית. לתוכנית קודמת הוסיפו 20 מ' וסגרו חלק מהשטח הזה. התוכנית שלי סוגרת חלק נוסף ומוסיפה עוד קטע מקורה בחזית אחורית. קו בניין צידי אפס. קו בניין קידמי... כיוון שהרח' הזה הוא רח' בעצם שהוא שפ"פ, אז זה לא רלוונטי.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

איזה חלק זה של העיר? מודיעין, מכבים, רעות..

גב' נילי טייכמן:

מודיעין, בכניסה. אפשר לראות את זה פה בתרשים הסביבה. זו צומת שילת וזו הכניסה לעיר ויש פה שכונה של קוטגיים, ואחד הרחובות הקטנים, רח' קול התור, זה קוטגיים טוריים מהסוג הזה. בעבר אישרתם תוכנית אחרת על הקוטגיים האלה, כשהם הגישו תוכנית כללית לכל הבתים, מאותו טיפוס, שהוסיפה שטח עיקרי באזור הזה שהיה מקורה מראש, והגדילה פה את חדר המגורים.

גב' שפרה פרנקל:

... שכנים בנוסף?

גב' נילי טייכמן:

הם לא מעוניינים להצטרף לתוכנית, אם זאת השאלה.

גב' שפרה פרנקל:

טוב. יש עוד שאלות?

גב' טניה פאר:

כמה אחוזים אתם מוסיפים?

גב' נילי טייכמן:

אחוזים, במ"ר, כ-11 מ"ר

גב' טניה פאר:

אה, בסדר. אני יודעת שזה גם בבעלות...

גב' שפרה פרנקל:

השכנים מסכימים להוספה בקו אפס שלהם?

גב' נילי טייכמן:

לא הייתה התנגדות.

גב' שפרה פרנקל:

הם יודעים?

גב' נילי טייכמן:

התוכנית עוד לא הופקדה, אז עוד אין להם הזדמנות להביע את עמדתם, אבל אני יודעת שפנו אליהם ושאלו אם הם מעוניינים להצטרף לתוכנית, והם לא מעוניינים.

גב' שפרה פרנקל:
אוקי.**מר עופר גריידינגר, יו"ר:**

נילי, בתוכנית מהסוג הזה, אני רק רוצה, ככה כהערת אגב שלי.. בתוכנית מהסוג הזה, במידה ונחליט להפקיד אותה, יהיה כתוב למטה סעיף כזה שהחלטה הזו תהיה בטלה בתוך 7 חודשים.

גב' נילי טייכמן:

מה חדש? הסעיף הזה קיים.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

זה תמיד קיים, אני רק רוצה להגיד. זו בדיוק התוכנית שחס וחלילה, חס ושלוש, שאם נחליט להפקיד אותה לא בעוד 6 חודשים, תהיה לנו בקשה להארכה, בסדר?

גב' נילי טייכמן:

בסדר גמור.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

התאריכים חייבים להיות... אחרת התוכנית בטלה מאליה.

גב' נילי טייכמן:

בסדר גמור.

גב' שפרה פרנקל:

תודה רבה.

גב' נילי טייכמן:

תודה לכם.

גב' שפרה פרנקל:

אני אקריא את הצעת ההחלטה. מד/4/14. מטרת התוכנית הינה תוספת של 11.4 מ"ר על השטח העיקרי בקומת הקרקע של קוטג' טורי ברח' קול התור מס' 6 במודיעין. התוספת מתבטאת בשימוש בחלל מקורה קיים. תוספת קירוי בחזית האחורית של המבנה. החלטה: הוועדה, לאחר ששמעה את דברי נציגי יזם התוכנית והוועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין-מכבים-רעות, מחליטה להפקיד את התוכנית לאחר תיקונים טכניים בהתאם להערות לשכת תכנון.

תוכנית בר/13/23 – הסדרת טעויות תכנון בתוכנית ההרחבה – בית אלעזרי

נוכחים בדיון:

מר אילן בן יוסף, מתכנן

גב' אנה קוגן, ועדה מקומית

מר רומן סלומוביץ', יו"ר ועד הנהלה, בית אלעזרי

מר שלמה ויצ'חרוב, יו"ר ועד האגודה

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
בר/13/23. עדית, את רוצה להציג?

גב' עדית בר יוסף:
תוכנית שהמטרה שלה היא להחליף יעודי מגרשים בין מגרשי מגורים למגרשים ציבוריים. תיכף הם ינמקו כל מגרש ומגרש, אבל זו המטרה. המטרה היא לא תוספת יח"ד, אלא רק שינוי מיקום של מגרשים.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
אין תוספת יח"ד?

גב' עדית בר יוסף:
אין.

מר אילן בן יוסף:
במושב בית אלעזרי 137 משקים חקלאיים, 137 נחלות. לפני הרבה שנים הוכנה ואושרה תוכנית הרחבה. (התוכנית הזאת שמוצגת בפניכם היום באה לתקן כמה טעויות טכניות באותה תוכנית). כאשר אנשים הגרילו את המגרשים וניגשו למנהל כדי להסדיר את הדברים, גילו שיש בעיות ב-3 מגרשים מתוך ה-137. אחד יושב על מגרש שהוא בעצם שפ"פ, ויש בו מקלט ציבורי שלא ניתן להרסו. הוא מקלט תקין.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
אתה מראה לנו מצב?

מר אילן בן יוסף:
מצב מוצע, אבל זה מחזיר...

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
מגרש מגורים אושר בשטח שיש בו מקלט.

מר אילן בן יוסף:
ניתנו לו מסי של שפ"פ בתוכנית ההיא, אבל צבעו אותו בצהוב בתסריט.

גב' רימה גנזל:
שתי טעויות היו.

מר אילן בן יוסף:
... אותו..

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
כלומר, זה לא היית אתה. אתה אומר, נתנו לו...

מר אילן בן יוסף:
לא. זה עוד נעשה ידנית, לפני הרבה הרבה שנים. אנחנו בעצם מחזירים אותו עכשיו לייעודו בגלל המקלט שיש בו. מחזירים אותו..

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
והוא יישאר כמקלט?

מר אילן בן יוסף:

הוא יישאר כמקלט והוא שפ"פ. אנחנו צריכים למצוא מגרש חלופי למגרש הזה. מגרש נוסף, אתם רואים, תוכנן על ציר כביש הגישה הקיים מזה הרבה הרבה שנים, לכל מבנה הציבור של המושב. למזכירות, למכולת, לפעוטון, למגרשי הספורט, גני ילדים וכו' וכו', ובית הספר הישן. זה הכניס ציר הגישה. הוא יושב ממש עליו. הפעוטון שכל השנים פעיל פה במבנה ליד הכביש הזה, נשאר על הכביש הזה ולא על הכביש הראשי, כך שאנחנו לא יכולים לוותר על הכביש הזה בשום אופן, ואנחנו צריכים למצוא למגרש הזה פתרון חלופי.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
ואז אתם מציעים להפוך אותו ל...?

מר אילן בן יוסף:

להחזיר אותו למבנה ציבור. למעשה לסגור את הגוש הזה של מבנה ציבור. השלישי, אתם רואים אותו פה, תוכנן על תעלת ניקוז ראשית של המושב, שמתנקזת לנחל.... ואנחנו בעצם רק מחליפים אותו עם שטח חקלאי לידו, שהוא פנוי, זמין, ללא מבנים, ללא שום דבר. את שני המגרשים האלה, העליונים שהזכרתי, אחד שישב על המקלט, שפ"פ, והשני שיושב על דרך הגישה, אנחנו מציעים להחליף עם שפ"פים שהיו בתוכנית ההרחבה המאושרת, בתוך רצועת מגרשי ההרחבה. מדי פעם שמו שפ"פ. אנחנו מציעים להעביר לשם את המגרשים האלה. בסה"כ 3 מגרשים, אותו גודל המ"ר של המגרשים.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
אני רואה שניים?

גב' שפרה פרנקל:

לא, הם מחליפים כאילו שפ"פ ושב"צ עם שני שפ"פים, וזה החלפה.

מר אילן בן יוסף:

וזהו, לא משנים מידות של מגרשים. נשארים במידות המקוריות של שלושת המגרשים.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

איפה השפ"פים המבוקשים עכשיו למגורים, במושב הכללי?

מר אילן בן יוסף:

בגזרה המזרחית של המושב.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

למה הם סומנו כשפ"פ בזמנו? אין שם מגבלות של ניקוז ושל מקלט ושל בנייני ציבור?

מר אילן בן יוסף:

שום דבר, כלום, פנוי לגמרי. זהו למעשה.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

אנה?

גב' אנה קוגן:

בסדר, בהתחלה בעצם התוכנית הזאת איחדה שתי תוכניות נקודתיות שבזמנו הגיש לוועדה מקומית. תוכנית אחת הייתה בסמכות ועדה מקומית, היה אפשר לקבל בסמכות ועדה מקומית. תוכנית אחד בסמכות מחוזית וכאשר אנחנו דנו באחת מהתוכניות שבסמכות ועדה מקומית, שהתוכנית באה לבקרה של המחוזית, אז אמרו לנו לא, בכל זאת זה בסמכות מחוזית, אז ביקשנו מהמושב, במקום לדון בשתי התוכניות נפרדות, שהם בעצם רצו לזרז את ההליך, אז איחדו את התוכניות האלה לתוכנית אחת, ובדיוק פה נכנס מעבר לתוקף, אז הם היו מחויבים להכין תוכנית על פי מעבר, ואיכשהו הם העדיפו ללכת ישר לוועדה מחוזית עם התוכנית המאוחדת. אנחנו לא דנו בתוכנית המאוחדת. כל הקטעים בנפרד, אנחנו כן דנו.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

אבל מקצועית, אין לכם התנגדות?

גב' אנה קוגן:

לא, לא. זה באמת נבדק בגלל שאין פה תוספת יחידות. זה בעיות שנבעו בתוכנית הישנה, 13/2.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

שהיא ממתני?

מר רומן סלומוביץ':

נובמבר '95.

גב' טניה פאר:

היא די ישנה. אני חושבת שאנחנו חתמנו מטעם המנהל, אבל אני פשוט זוכרת שדנו.. נדמה לי שבאו אלי...

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

טוב אוקי, שאלות נוספות?

מר שלמה ויצ'חרוב:

שלמה ויצ'חרוב, יו"ר ועד האגודה. חשוב לציין שאת המגרשים האלה, אנשים בני המקום הגרילו מזמן וזה נמשך הרבה מאוד זמן העניין הזה, מפני שרצינו לשלוט על זה במסגרת תוכנית שהיא נפלה, ה-15 אחוז תוספת, את השינוי הזה גם, וזה היה בפנים בזמנו, התיקון גם וזה נפל, והאנשים האלה ממש הורגים אותנו. מדי יום יום טלפונים, ואת התוכנית ביצענו לפי 373. אין לנו שום כוונות, ו-373 אומרת לכל משק-מגרש וכך חילקנו את המגרשים, שלכל אחד מבית לזר יש מגרש אחד. אני עוד מבקש מהוועדה הנכבדה, שתאשר לנו לשחרר את האנשים האלה מהעוולה שעד היום יש להם.

גב' שפרה פרנקל:

למה אתם משנים את זה לשפ"פ ולא לשב"צ, אם יש שם מקלט ציבורי? הרי זה שטח פרטי פתוח. זה לא שטח לבנייני ציבור.

מר אילן בן יוסף:

כל... המקלטים אצלנו זה שפ"פים.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
תודה רבה, יום טוב.

דיון פנימי

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
בסדר, אני לא רואה בעיה. מותר מקלט בשפ"פ גם. אני לא רוצה עכשיו להגיד לכם, לכו ...
חדשים.

גב' שפרה פרנקל:
לא, אנחנו נחליט שאנחנו מאשרים את המקלט בשפ"פ, אבל בדרי"כ שפ"פ הוא בטוח. זה לא
שזה בעיה לשים מקלט.

גב' טניה פאר:
אולי אני חושבת שזה רק הסיבה היחידה, כי מחליפים את זה...

גב' שפרה פרנקל:
לא, אני לא רואה שום בעיה. אם אפשר להסדיר להם..

גב' טניה פאר:
כאילו לא להיכנס יותר מפרשנויות.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
לא, אני לא רואה.. רק בתיאור, בואו נכניס את הסיפור שהוחלט דרך ותעלת ניקוז. עוד
עושים קקטוסים בבית אלעזרי?

גב' טניה פאר:
יש שם אחד שמחזיק את ה... מאוד יפה..

תוכנית מ ר/104/16 - משגב דב – שכונת הרחבה
נוכחים בדיון:

מר עוזי אפרת, מנהל הפרוייקט

מר עמירם ברמן, מתכנן יועץ

מר יוסי קנדלשין, ראש מועצה אזורית

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
טוב, אנחנו מתחילים את הדיון בבר/104/16 – משגב דב – שכונת הרחבה- דיון נוסף מס' 2.
עדיה.

גב' עדית בר יוסף:
התוכנית מציעה הרחבה של מושב משגב דב ל-60 יח"ד. זה מושב משגב דב. ההרחבה
מוצעת במזרח היישוב, צפון מזרח היישוב על הגבול עם היישוב עשרת. חלק מהתוכנית חל
בתחום החלק הזה, שהוא החלק הצפוני יותר בתוכנית, חל בתחום השיפוט שהוא תחום
השיפוט של היישוב עשרת, אבל התוכנית כולה היא בתחום הרשם של מושב משגב דב.

התוכנית נדונה בוועדה המחוזית ב-22/10/07 והוחלט לשוב ולדון. התנאים שנקבעו לדיון החוזר היה להגיש את התוכניות למושב עשרת, לקבל חוות דעת מטעם הוועדה המקומית לעניין תמ"א 35 ואיך מתייחסים ליח"ד שנמצאות בתחום מוניציפאלי של עשרת. הגשת נספח ביוב שהוגש למשרד הבריאות והתקבלה עליו חוות דעת. חוות הדעת של משרד הבריאות אומרת שהם מאשרים את זה אבל מבקשים תנאים. תנאי להפקדה, אישור תוכנית שדרוג והרחבה של מתקן הטיפול בשפכים ע"י ועדת משנה לביוב. תנאי למתן תוקף, תחילת ביצוע פתרון ביוב מאושר ע"י ועדת משנה לביוב ותנאים להיתרי בנייה, גמר ביצוע בפועל של שדרוג והרחבה מט"ש משגב, וזה התנאים של משרד הבריאות. גם הוגש נספח ניקוז. נספח הניקוז לא תואם עדיין עם רשות הניקוז.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
אנחנו דרשנו נספח ניקוז?

גב' עדית בר יוסף:

אנחנו דרשנו נספח ניקוז... עם רשות הניקוז. נספח ניקוז לא טוב. עוד משהו שנדרש, ביקשנו נספח בינוי ופיתוח. זה המסמך שקיבלנו. בנוסף, התקבל מסמך של עמירם ברמן, שמציג בחינה של חלופות נוספות בתחום המושב, ושלטענתו, הוא יציג את זה, זה המקום האופטימאלי מבחינת המושב להרחבת היישוב.

מר עוזי אפרת:

גם זה לפי בקשתם.

גב' עדית בר יוסף:

כן, אבל זה לא היה חלק מההחלה. זה היה בעקבות שיחות.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
כן, אוקי, מי מציג?

מר עוזי אפרת:

אני אתחיל אולי ואחרי זה עמירם יציג את החלופות. אני רק בשתי מילים אציג מה עשינו. אז כמו שנאמר פה, התוכנית, כבר מכירים אותה, אין הרבה מה לדבר. תוספת של 60 יחידות בשטח הצפון המזרחי של היישוב, גובל בנחלות היישוב מדרום וביישוב עשרת מצפון. התוכנית היא צמודת דופן כמובן ליישוב הקיים. בחינת החלופות שנעשתה פה..

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
איזה יישוב?

מר עוזי אפרת:

גם לעשרת וגם למשגב דב. בחינת החלופות שנעשתה, על זה תיכף ידבר עמירם. אנחנו, לגבי המסמכים שהתבקשו, ככה, אז כמו שנאמר א', לגבי המסמך הביוב, הוא הוגש והתקבל מכתב ממשרד הבריאות, שאין לו התנגדות לתוכנית עם התנאים כפי שכתובים שם.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
יש להם הערות לתנאים, או שאתם מקבלים את התנאים?

מר עוזי אפרת:

לא, אין לנו בעיה עם זה. אנחנו פשוט נשמח לדעת אם נושא...

גב' עדית בר יוסף:

אתה חושב שתוך 7 חודשים אתם תאשרו בתוכנית הביוב של...?

מר עוזי אפרת:

זה לא אנחנו צריכים לאשר. אני מבין שהתוכנית הזאת נמצאת בהליכי אישור פה, נכון?

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

אולי רימה וורד יודעות, חברות הוועדה.

גב' רימה גנזל:

עדיין לא הוגשה לוועדת ביוב תוכנית להרחבה.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

מי צריך להגיש?

גב' רימה גנזל:

איגוד ערים לביוב.

מר עוזי אפרת:

אני הבנתי שזה נמצא בתהליך כבר של הגשה.

גב' רימה גנזל:

אנחנו שמענו שהתהליך התחיל אבל עוד לא הוגשו תוכניות.

מר עוזי אפרת:

עוד לא ראיתם את זה בעיניים. אוקי, אז אנחנו נבדוק את זה.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

אנחנו נקפיד על 7 חודשים.

מר עוזי אפרת:

אוקי, אז אנחנו נבדוק את זה באמת אם הבעיה הזאת... כי אתם מבינים שזה לא עסק שהוא בכלל בדינו, הסיפור הזה... אין לנו יכולת להשפיע עליו...

גב' רימה גנזל:

אבל ראש המועצה...

מר עוזי פורת:

אז אנחנו נטפל בזה. הנושא השני שהיה, זה הנושא של הנספח ניקוז. לגבי הנספח ניקוז אני רוצה להגיד ככה. הנספח ניקוז הזה הוכן... היום יש לו כבר גירסה שלישית. היו שם לא מעט הערות שנמצאות עדיין בדיון, ואני מקווה שביום שלישי הבא יסגרו, מול נטע פיינשטיין. אתם אמנם כתבתם רשות הניקוז בהחלטה, אבל אנחנו מתוך ההיכרות שלנו עם רשות הניקוז יודעים שאין לנו מה ללכת אליהם לפני שהתוכנית עוברת את נטע פיינשטיין,

כי רשות הניקוז אומרת, כשנטע פיינשטיין תגיד מה שהיא רוצה, אנחנו מייד אחריה, כמעט באופן אוטומאטי נגיד שזה בסדר.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

טוב שיש רשות..

מר עוזי אפרת:

כן, טוב שיש נטע פיינשטיין..

גב' רימה גנזל:

שיש לו סמכות להחליט.

מר עוזי אפרת:

נטע פיינשטיין, היו לה לא מעט הערות, ובאמת הנושא הזה... גם היו שם קצת אי הבנות לגבי הנושא של הניקוז, האזורים שמסביב שכנראה נטע שם פיספסה משהו, אבל לא משנה. בסופו של דבר זה נמצא היום במערכת שביום שלישי הבא תיסגר בישיבה, ואחרי שנטע פיינשטיין תיתן את האישור, אחרי שיתוקנו כל הדברים שהיא מבקשת, אנחנו מייד אחרי זה כמובן נעביר את זה לרשות הניקוז ואני לא רואה בעניין הזה בעיה לקבל את אישורם. עוד פעם, פשוט התהליך הזה לא הסתיים. זהו, שאר הנספחים, נושא הוועדה המקומית, מה שנתבקש... כל שאר הדברים מולאו. אנחנו חוזרים ומבקשים מהוועדה להפקיד את התוכנית או לאשר להפקיד את התוכנית.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

טוב, לפני שעמירם ייתן את החלופות, אנא תאמר לנו מה לגבי תמ"א 35.

גב' אנה קוגן:

אנחנו פנינו למנהל התכנון לתמר כפיר, בנושא הזה להתייעצות ו...

מר עוזי אפרת:

יעל סולומון.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

יעל סולומון, המ"מ של תמר.

גב' אנה קוגן:

ומה כתבה יעל סולומון? מדובר על נושא חריג, בו חלק מהיחידות מצוי בתחום המוניציפאלי של משגב דב וחלק מיחידות הדיור המצויות בתחום המוניציפאלי של היישוב עשרת. בתמ"א 35 לא נדרשנו לנושא מוניציפאלי, היא כותבת. מבחינה תכנונית יש להתייחס למכלול יחידות הדיור הנמצאות בתחום מרקם היישוב הקיים, כיחידות דיור עבור היישוב משגב דב. על אחת כמה וכמה שהשטח כלול בתחום תוכנית המתאר המאושרת ליישוב זה. זה מה שאנחנו טענו, שבעצם הגבול של ההרחבה המוצעת, היא בעצם כלולה, היא בדיוק כלולה בתחום של תוכנית המתאר של משגב דב, בר/104 לכל היישוב. זה התוכנית בעצם שמציגה את כל הבינוי הקיים ביישוב.

מר עוזי אפרת:

זה גם מופיע פה. הגבולות של בר/104 מופיעים פה על התוכנית, זה הגבול.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
בתחום ההסכם שלכם עם ממ"י?

מר עוזי אפרת:
זה גם תחום המשבצת וגם תחום המתאר, שהמאושר ליישוב בר/104.

גב' אנה קוגן:
אז לכן פה אני חושבת די ברור כתוב, שבעצם הנושא המוניציפאלי הוא לא פה.. לא פואנטה בבחינה של התוכנית בהתאמה לתמ"א 35. אין פה על מה לדבר. העניין המוניציפאלי, אתם ועדה לתכנון ובניה, אתם צריכים לדון על מרכיבי התכנון ולא על המרכיבים הקנייניים ומוניציפאליים.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
מעניין מבחינת... עכשיו אני רק משחק משחקי תמ"א 35 תיאורטיים, אם היה הסכם חיובי של שיתוף פעולה בין משגב דב לעשרת, נאמר... זו הייתה יכולה להיות עיסקה, בכלל בעשרת, להרחבת עשרת, כי הוא לא יישוב נחלות.

מר עוזי אפרת:
לא, אין לו קרקע בשביל לעשות עיסקה כזאת. המנהל לא מכיר את היישוב עשרת כיישוב שיש לו עתודות קרקע לעשות משהו. ממש לא.. יושבת פה הנציגה.. היא תגיד לך את זה. אין שם..

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
אין אפשרות קניינית?

מר עוזי אפרת:
אין אפשרות, בדיוק. המנהל יכול מקסימום להגיד, זה לא עשרת, זה לא משגב דב, אבל אני אשווק את זה כבעלים. עשרת, אין להם שום מעמד בקרקע הזה, שום מעמד. הם לא יכולים ליצור שום עיסקה, שום דבר מול המנהל, פשוט כלום.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
אני אומר את זה לא תחת המצב הקנייני. אני אומר את זה תחת התנאים של התמ"א, מה שאמרתי, שאלה שלי.

מר עוזי אפרת:
נכון, נכון, נכון.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
לא תחת המצב הקנייני.

מר עוזי אפרת:
לא, זה ברור.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
אבל אתה אומר, תחת המצב הקנייני...

מר עוזי אפרת:

תחת המצב הקנייני זה עוד הרבה יותר חמור, זה מה שאני אומר. זה עוד הרבה יותר חמור.

גב' אנה קוגן:

וחוץ מזה, בלי שום קשר, ראש המועצה, הוא אמר שהוא יעשה את כל ההליך לשינוי גבולות.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

ראש המועצה, הוא הופיע בפניי, נדמה לי גם הופיע בפני שוקי בעניין הזה, או הופיע בפני נושא אחר? בפני שוקי אמרני והודיע מה שאנה אומרת, שהוא תומך בתוכנית משגב דב והוא יעשה את הפעולות הנדרשות בשינוי התחום המוניציפאלי. זה הוא הודיע. חבל שהוא לא נמצא פה עכשיו..

מר עוזי אפרת:

אבל יכול להיות שהוא יגיע עוד.. איך אומרים... אגב, סיכמנו באיזה שהיא ישיבה..

דוברים:

הנה הוא..

מר עוזי אפרת:

סיכמנו באיזה שהיא ישיבה שאתם גם תבדקו עם היועצים המשפטיים שלכם מה הם אומרים על העניין הזה, באותה ישיבה...

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

עמירם.. עמירם ברמן.

מר עמירם ברמן:

מה שאני עשיתי, בחנתי לאור.. חלופות למיקום של ההרחבה הזאת, 60 יח"ד, סדר גודל 50 דונם, ברוטו ברוטו, כאשר האיתורים שבדקתי היו.. יש כאן את המסמך שאולי הוא נגד עיניכם, אח"כ אגיש לכם אותו עוד פעם. איתור אחד הוא במקום הזה, שהוא צמוד דופן לאחד ממקומות ההרחבה הקודמת. איתור שני יושב על חלק משטח לבנייני ציבור שהוא כרגע פנוי מבחינת בינוי, ועל שטח של חורשת יער בתוך המושב. איתור שלישי זה האיתור כאן באזור הזה, בכניסה לכל מתחם עשרת, באזור שהוא צמוד דופן לאיזה שהוא בית אריזה, וכמובן האיתור הראשון, זה האיתור של התוכנית עצמה. כל שאר השטח הוא לא רלוונטי, משום שכפי שאתם כאן בשרטוט, זה הכול חלקות א', ואנחנו לא יכולים לקחת לאנשים חלקות א' ולשים עליהם הרחבה, לכן אפשר לדבר רק על חלקות שטחים משותפים, חלקות ב', שטחי אגודה וכדומה. יתרונות/חסרונות. בוא נתחיל מחלופה א' שנבחנה. אז קודם כל היקף השטח הוא מתאים לפרוייקט, את זה רואים בתוכנית עצמה. החלופה עומדת בקריטריונים של תמ"א 35, תמ"מ 3/21..

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

זה בתחום תמ"מ/מ/3/21 לשטח כפרי?

מר עמירם ברמן:

כן, כן, אני מגיע לזה תיכף. קודם התמקדתי בקריטריונים התכנוניים של צמידות דופן, צמידות לכביש וכדומה, כי בתוך השטח המיועד לפיתוח ישוב כפרי בתמ"מ 3/21 אינה משנה את אופי היישוב. הקרקע זמינה ואולי יש בה כדי לבטל מטרדים סביבתיים במובן של הממשק בין קרקע חקלאית למגורים, וכדומה, שזה בכל זאת איזה שהוא מטרד. החסרונות שלה, זה שזה שטח פרדס מעובד, דבר שאנחנו כולנו אוהבים ואוהבים להגן עליו, והדבר השני, שיש כאן איזה שהוא עתיקות תיאורטי שזה משיק לו. זה לגבי חלופה א'. חלופה ב', שזו החלופה הזאת כאן, שוב, מבחינת היקף השטח הוא מתאים לפרוייקט. החלופה היא צמודת דופן להרחבה הקיימת בהקשר הזה והיא גם מתאימה. הקרקע היא זמינה ולכן זה גם מתאים, וזה גם לא משנה את אופי היישוב. כלומר, בכל הפרמטרים האלה זה די דומה לחלופה א'. החסרונות שלה, שמבחינת תמ"מ/3/21 הן מחוץ לשטח היישוב, היא בתחום שטח שמיועד לנוף כפרי פתוח ולכן המשמעות היא שינוי תמ"מ, כי אנחנו לא חורגים לחרוג מהתמ"מ וללכת נגד מדיניות התמ"מ. היא לא בסמיכות מיידית לתשתיות, בשונה מחטיבת השטח הזו. השטח החקלאי הוא מעובד כמו השטח הזה. היא לא יושבת על דרך קיימת כמו שחטיבת השטח הזו יושבת, ויש כאן איזה שהוא קו מקורות שעובר בשטח שגם יצטרכו לטפל בו. זה כבר עניין טכני הנדסי, אבל יש לו את המשמעויות שלו גם כן. חלופה ג', שזה החלופה שמורכבת משתי חטיבות השטח הקטנות האלה, קודם כל סה"כ היא מקפלת בתוכה כ-20 דונם, היא לא מספיקה בהיקף השטח, כלומר מבחינה זו כבר הייתי אומר שהיא פסולה. היתרונות שלה זה היא בתוך השטח של המושב, בתוך שטח בנוי, כלומר אין כאן איזה שהיא יציאה להפשרת קרקע חקלאית או משהו מהסוג הזה, וזה למעשה היתרון היחידי שלה. החיסרון אמרתי, אין היקף מספיק של שטח, ככה שממילא גם אם הולכים על החלופה הזאת, יצטרכו לגלוש להשלמה באחת משלושת החלופות האחרות. השטח הזה כאן שמסומן כירוק, מסומן כשצ"פ הוא יער קק"ל, יער יפהפה שאתם יכולים לראות אותו בתמונות ואנחנו חושבים שחשוב לשמר אותו ולא להפוך אותו לבניה, והשטח כאן הוא בכל זאת עתודה לבנייני ציבור, שחלק ממנו כבר נגס ע"י הרחבה קודמת. כלומר, זה איזה שהוא קטע שנשאר עוד לעתודות לבנייני ציבור, ושוב חבל לכלות את זה.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

כמה יח"ד יש היום ופלוס ה-60?

מר עמירם ברמן:

סה"כ יגיע ל-200... לא מגיע ל-300 המותרות.

גב' שפרה פרנקל:

267.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

267 יגיע סה"כ.

מר עמירם ברמן:

אם תאשר 207 כולל הרחבה ופלוס ה-60 המוצעות כאן, אנחנו נגיע ל-267..

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

267 יהיה לאחר התוכנית. אז זה בכל זאת 91.

מר עוזי אפרת:

אנחנו לא מנצלים את הפוטנציאל.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

זה לגיטימי, אבל למה לא הגשתם תוכנית על מלוא הפוטנציאל?

מר עוזי אפרת:

כי אין לנו יותר שטחים שחשבנו שהם מתאימים לעניין.

מר עמירם ברמן:

כל השאר עולה על חלקות א', כמו שאמרתי קודם. חלופה אחרונה, חלופה רביעית היא באזור הזה כאן. שטח הזה א', הוא לא צמוד דופן ממש ליישוב. הוא צמוד דופן תיאורטי לבית אריזה. זאת אומרת, אם מישהו היה רוצה להתייחס לזה שזה צמוד דופן, אז זה צמוד דופן.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

כתוב בתמ"א שצמוד דופן לבית בודד לא ייחשב כצמוד דופן.

מר עמירם ברמן:

אנחנו כאן אומרים שזה מגרש. אנחנו כרגע מציגים את זה כמגרש. אם הייתי בתסריט אחר, אולי הייתי נאבק על זה אבל כרגע זה מגרש.

מר עוזי אפרת:

למה? תכנוני זה לשני בתיים.

מר עמירם ברמן:

הדבר הבא, אם תסתכלו על התמ"מ, השטח הזה כולו הוא מיועד לתעשייה בכלל, לתעשייה ולבנייני ציבור, כל השטח הזה כאן ואנחנו לא רוצים לשנות שטח שמיועד לתעשייה, בתמ"מ.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

זה כבר מגיע לשם? הבנתו?

מר עמירם ברמן:

מעבר לכל הדברים האלה, הבחינה שלי, יש לה פירוט מדוקדק של תבחינים, אבל אני לא אלאה אתכם כרגע כאן לפי שלושת החלופות. כל אחת קיבלה את הציונים שלה בסגנון הזה של הטבלאות עם ה-A; B; C-ו ואפשר לראות את כל החלופות המשפטיות, הסביבתיות, התכנוניות והערכה עם קריטריונים שהם תנאי סף, ורואים כשמנתחים את כל הדבר הזה בצורה אובייקטיבית ככל שאפשר, והיא אובייקטיבית כאן באמת, אז מגיעים למסקנה שחלופה א' היא המועדפת.

גב' שפרה פרנקל:

עמירם, מה לגבי השטח הדרום מזרחי, התחתון?

מר עמירם ברמן:

קודם כל, הוא לא צמוד דופן במובן כמו זה. אני מראש לא לקחתי אותו. הוא יושב על הכביש הראשי, ככה שחלקו הנכבד...

גב' אנה קוגן:

זה כביש 41 שם ויש גם קו גז, על פי תמ"א/37/א.

מר עמירם ברמן:

השטח הזה מכורסם ע"י קו בניין והוא גם לא בתחום תמ"מ.... השטח שלהם רלוונטי בהקשר שהוא לא חלקות א', והוא חטיבת שטח שראוי לבדוק אותה. אני לא שמתתי אותה כחלופה, מהטעם הפשוט ש-א', היא מכורסמת ברובה או בחלק....

גב' שפרה פרנקל:

הקו הגז הוא לא בעיה.

גב' אנה קוגן:

יש שם תחנת גז.

גב' שפרה פרנקל :

בסדר.

מר עמירם ברמן:

וזה מחוץ לתמ"מ/21.

גב' אנה קוגן:

ואין שם גם דרך להגיע...

מר עמירם ברמן:

... ונכנסים בתוך... עושים מה שנקרא אינפילד, ולא הולכים..

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

אוקי. ראש המועצה, יוסי.

מר יוסי קנדלשין:

אני תומך בתוכנית. לא רואה טעם לחפש כל פעם במקומות אחרים.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

בסדר. מעל גבי המצב המוניציפאלי עם עשרת?

מר יוסי קנדלשין:

אין בעיה. אם יצטרכו לעשות שינוי לפי ה... נשנה את...

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

טוב, שאלות נוספות? טוב, אם אין שאלות נוספות, תודה רבה שבאתם.

דיון פנימי**מר עופר גריידינגר, יו"ר:**

לשכת התכנון ממליצה לאשר את ההפקדה לאחר שנמסרו לנו כל הנימוקים אשר הוצגו בפנינו היום לגבי החלופות האחרות והעובדות שזה נמצא בתוך תמ"א, תמ"מ וצמוד דופן

ביחס לחלופות אחרות, ופחות פוגע בשטחים. יש לנו התלבטות אחת לגבי המצב המוניציפאלי. אנחנו לא הבנו עד הסוף, אפשר לומר, את המכתב של יעל סלומון לעניין המצב המוניציפאלי, כי הרי בתמ"א 35 נאמר במפורש שליישוב משגב דב יהיה איקס, או ליישוב Y יהיה X. כלומר, ברגע שבמקום מסוים בתמ"א כתוב, וליישוב Y יהיה X, היא כן הביאה בחשבון את המצב המוניציפאלי. זאת אומרת, היא כן הביאה בחשבון את תחומו של היישוב אז אי אפשר..

גב' ורד אדרי:

אתה עוד יותר בבעיה, כי עשרת לא פה.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

עשרת הופיעו בפנינו ושלחו לנו מכתבים שהם באופן כללי מתנגדים. הם חוששים מהקירבה. מצד אחד אין פה עסק, מצד שני הם צמודי דופן.

גב' רימה גנזל:

אין הפרדה בין ישוב ליישוב, בכלל.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

הדיירים כנראה מתנגדים.

גב' שפרה פרנקל:

פה במקרה שלנו הם במקרה צמודים, אבל השטח הזה הוא בעצם שטח של משגב דב, אבל הוא בתחום מוניציפאלי של ישוב אחר.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

קניינית הוא משגב דב, הוא חלק מהמשבצת. תוכנית מתאר משגב דב. תחום הועד המקומי. איך זה קרה? אנחנו לא יודעים. עכשיו השאלה מתי אנחנו מחייבים אותם להסדיר זאת, את תחום הועד המקומי? אנחנו סברנו שכמו במקרים קודמים, תחום הועד המקומי צריך להיות מסודר לפני מתן התוקף לתוכנית, כדי שלא יהיו בעיות. אני חושב שתהליך שינוי תחום ועד מקומי הוא לא תהליך סבוך. אנה יודעת במשרד הפנים לבצע אותו, במידה והמועצה תפנה. זה רק תחום ועד מקומי, זה לא שינוי של רשות עירונית גדולה, ואפשר לעשות.

גב' שפרה פרנקל:

השאלה אם לא יעשו על זה ועדת גבולות.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

לא יודע. זה לא כרוך בוועדת גבולות ככל שאני יודע, אבל גם אם זה כרוך בשינוי ועדת גבולות... אולי זה כרוך, כן, אולי זה כרוך. זה גם יכול להיות..

גב' רימה גנזל:

זה לוקח זמן פשוט.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

אז אנחנו לא צריכים להתנות את התוקף?

גב' רימה גנזל:

לא, צריך. אין לך ברירה.

גב' ורד אדרי:

אין לך ברירה.

גב' רימה גנזל:

אבל תיקח בחשבון שזה יכול לקחת..

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

שמתן התוקף עלול להתעכב?

גב' טניה פאר:

אבל בכל זאת אי אפשר לעשות שום דבר אחר, שתהיה התנגדות של היישוב של קרקעות, זה בעלים שלהם.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

כן, זה צריך לפתור.

גב' ורד אדרי:

כן, גם ככה יטפלו פה בהתנגדויות.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

זהו גם ככה, אם אנחנו מפקידים את התוכנית ואנחנו הולכים להפקדת תוכנית ואנחנו צריכים לראות את התהליך... זה יכול לחכות שגיא יחזור לעיין בתיקי מגזר.. אני מעביר לגיא לעיין? הוא צריך להיות פה כל רגע. אפשר לשאול אותו מתי הוא חוזר. הוא בקלאנוסה מקומית פשוט, הוא עוד מעט חוזר..

גב' רימה גנזל:

עופר, גם התנאים שלנו להפקדה זה יכול גם לקחת זמן.. איך שאנחנו מכירים אותם.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

כן?

גב' שפרה פרנקל:

עדית המליצה פה על עוד כמה תנאים, על תאום נספח הניקוז עם רשות הניקוז. נספח הביוב ונספח הניקוז יצורפו כחלק ממסמכי התוכנית. תאום עם יועצת התחבורה של לשכת התכנון.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

כן, אני מקשיב.

גב' שפרה פרנקל:

בר/16/104. מטרת התוכנית הינה הרחבת מושב משגב דב ב-60 יח"ד ע"י שינוי יעוד שטח חקלאי ומגורים א', שצ"פ ודרכים. התוכנית נדונה בתאריך ה-22/10/07 בפני ועדה זו, אשר החליטה לשוב ולדון בתוכנית לאחר מילוי תנאים. על פי תמ"א 35 נקבע מס' יח"ד

מקסימאלי של 300 יח"ד למושב דב. במושב קיימות 207 יח"ד ומורכבות מ-2*59 יח"ד בנחלות ו-89 יח"ד מגרשי הרחבה. קיימת מחלוקת בין מושב משגב דב בעל השטח לבין היישוב הקהילתי עשרת, אשר שטח התוכנית מצוי בתחום המוניציפאלי שלו לגבי השטח הנדון. בפני הוועדה הוצגו כל החלופות למיקום ההרחבה וכן הוסבר על הדרישות של הוועדה משיבתה הקודמת. החלטה: הוועדה, לאחר ששמעה את דברי יזם התוכנית והוועדה המקומית לתכנון ובניה שורקות, את ראש המועצה גם שמענו, מחליטה להפקיד את התוכנית לאחר מילוי התנאים הבאים:

1. תנאי למתן תוקף לתוכנית יהיה שינוי תחום השיפוט המוניציפאלי והעברתו למשגב דב.
2. תיאום נספח הניקוז עם רשות הניקוז
3. נספח הביוב והניקוז יהוו חלק ממסמכי התוכנית
4. תאום תחבורתי עם יועצת התחבורה של לשכת התכנון
5. תיקונים טכניים בהתאם להערות לשכת התכנון.

גב' רימה גנזל:

אז איפה התנאים שלנו?

גב' שפרה פרנקל:

מה התנאים שלכם? עוד רציתי להוסיף לרקע, שבר/014 של משגב דב כוללת בתחומה את השטח נשוא תוכנית זאת.

גב' ורד אדרי:

שפרה, תצטטו בדיוק את התנאים כמו שהם אמרו.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

אנחנו מקבלים את התנאים..

גב' שפרה פרנקל:

מה התנאים?

גב' ורד אדרי:

היה לנו פה איזה שהוא דיון בין....

גב' רימה גנזל:

תנאי להפקדה, אישור תוכנית שדרוג להרחבה...

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

תנאי להפקדה זה הרחבה של המתקן?

גב' רימה גנזל:

לא. אישור תוכנית.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

זה תוכנית להרחבה..

גב' שפרה פרנקל:
אבל מה מצב התוכנית...?

גב' רימה:
עוד לא הוגש. הם טוענים שזה בתהליכים.

גב' ורד אדרי:
המט"ש הזה במצב קריסה.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
איזה מט"ש?

גב' רימה גנזל:
משגב.

גב' ורד אדרי:
מה שאז הסכמנו, זה לקלוט את המפונים וגם עשו פעולת חירום, הוסיפו מאווררים ועדיין המצב שם קשה.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
עדית, אין ברירה, זה מט"ש משגב. הוא במצב אנוש. זה המט"ש הזה שלא הסכמנו..

גב' עדית בר יוסף:
בסדר, זה רק אומר שאין הפקדת....

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
זה המט"ש הזה שלא אישרנו את אזור תעשייה גדרה?

גב' ורד אדרי:
נכון.

גב' רימה:
וגם בני עייש.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
ועד היום...?

גב' ורד אדרי:
צריך אולי לזמן אותם לוועדת ביוב.

גב' רימה גנזל:
לא, הם מדברים מה זה יפה, עופר. כולם. חוץ מדיבורים, בינתיים..

גב' עדית בר יוסף:
התנאי שאני חשבתני זה תנאי להוצאת היתר בניה, אז לא יהיה ביצוע המט"ש בפועל, ואז הם יצטרכו לעשות..

גב' רימה גנזל:

לא, לא, אם את נותנת להם להתקדם ישר... אנחנו לא יכולים לעצור אותם.

גב' עדית בר יוסף:

למה? כתבתי אישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

גב' רימה גנזל:

זה התנאים שלנו..

גב' ורד אדרי:

אני לא צריכה שיבואו עם היתרי בניה למשרד.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

אז אולי תנאי להפקדה זה הגשת תוכנית שדרוג?

גב' ורד אדרי:

היינו בסרט הזה לפני מעל עשור.. ונוף איילון, היו באים עם ההיתרים ומתחננים, דופקים בדלת.

גב' רימה גנזל:

עופר, מרגע שמגישים, אנחנו תוך חודש דנים, לא עוצרים, בדרי"כ, במיוחד במקומות האלה שכולם מעוניינים.

גב' ורד אדרי:

צ'יק צ'אק. תראה.... רק ברגע שהם הגישו, זה כבר נכנס לדיון, כבר הכול... רק שיגישו.

גב' רימה גנזל:

בדיוק.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

אבל למה הוא לא צריך.. תנאי להפקדה.. הגשה, תנאי למתן תוקף, אישור ותנאי להיתר בניה, ביצוע.

גב' רימה גנזל:

הגשה ואישור מבחינתנו זה אותו דבר.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

לא, מה פתאום.

גב' ורד אדרי:

כי ברגע שהם מגישים, כשהם מגישים לוועדת ביוב, הם כבר לקראת הסוף, אחרת הם לא.. יש את כל הדיונים לפני כן. יש הרבה עבודה לפני.

גב' שפרה פרנקל:

השאלה אם אי אפשר בינתיים להפקיד את התוכנית?

גב' רימה גנזל:

פה אי אפשר. תראו, בגלל המפונים אנחנו עשינו מה שעשינו. אם לא היו פה מפונים...

גב' ורד אדרי:

גם אי אפשר שרשות אחת מקבלת ככה, רשות אחת מקבלת ככה. צריך לקבל את אותה החלטה לכל הרשויות שקשורות למט"ש הזה.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

וזה מה שקיבלנו?

גב' ורד אדרי:

אני מניחה שכן, כי זה מה שאנחנו תמיד דורשים: תוכנית בהפקדה...

גב' רימה גנזל:

מתן תוקף בתחילת ביצוע והיתר בניה בביצוע..

גב' ורד אדרי:

והיתר בניה בסיום ביצוע, והפעלה. זה סטנדרט.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

ואח"כ אנחנו נקלעים לויכוחים ודיונים חוזרים ודרישות שינוי.

גב' ורד אדרי:

אם הוועדה מחליטה שהנושא הזה מספיק חשוב לה, אז לא תשנה את עמדתה. עופר, בהזדמנות זו אני רוצה לומר שאני מרגישה שיש פה איזה שהיא ... אנחנו הולכים אחורה עם העניין בתקופה האחרונה. זאת ההרגשה שלי. ככל שמשק המים, הבעיות מחמירות, אז אנחנו הולכים אחורה... אם פעם הנושא של הביוב היה פה הרבה יותר חזק במעמדו. אני חושבת שגם תמ"א 35 בסה"כ נותנת לנו את הכוח.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

תמ"א 35 קובעת למתן היתר. היא לא מדברת על תוכניות. הראינו לכם את זה בדיון הקודם.

גב' רימה גנזל:

עופר, בכל מקום שהמצב הוא בסדר, אף אחד מאיתנו גם לא מציץ. איפה שיש בעיה, התפקיד שלנו..

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

טוב, אני מוכן.

גב' שפרה פרנקל:

אז אני מוסיפה, תנאי להפקדת התוכנית היא אישור תוכנית שדרוג (הרחבה של מתקן הטיפול השפכים בהתאם לחוק. 6. תנאי למתן היתר בניה הינו גמר ביצוע בפועל של שדרוג והרחבת המט"ש משגב.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
מה זה בהתאם לחוק?

גב' שפרה פרנקל:
בהתאם לחוק, חוק הביוב, לא? או חוק התכנון והבניה, מה שיחליטו. זה בטח לא ועדת משנה לביוב.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
אה.. בגלל זה.

גב' שפרה:
כן, אז כתבתי בהתאם לחוק.

גב' רימה גנזל:
וזרך אגב אתה שאלת אותם. הם לא מתנגדים לתנאים האלה.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
אנחנו ב-7 חודשים האלה, עדית, אם הם יגישו, אז אנחנו ננסה. אם הם לא יגישו, אז לא נוכל לעבוד ב-7 חודשים.. לא נאפשר להם לעמוד.

גב' ורד אדרי:
כן, אם הם יגישו..

גב' שפרה פרנקל:
אם הם יגישו, אז אפשר ב-7 חודשים לדון ולהחליט אם מאשרים או לא מאשרים, אלא אם כן יגישו, זה לא לפי חוק התכנון והבניה.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
ימים יגידו.

גב' שפרה פרנקל:
עכשיו אנחנו בבר/13/23, התוכנית הראשונה. מטרת התוכנית הינה שינוי מיקום שני מגרשי מגורים מאושרים ע"י שינוי יעוד ממגורים לשב"צ ושפ"פ ושינוי מיקום מגרש מגורים נוסף ע"י החלפתו עם מגרש חקלאי צמוד, במושב בית אלעזרי. התוכנית כוללת 5 תסריטים המראים את חילופי המגרשים. במגרש מגורים 1 קיים מקלט ולפיכך מבקשים להפכו לשפ"פ. המגרש השני צמוד לדרך כניסה קיימת למגרש שב"צ. הדרך דרושה לשם תיפקודו של גן הילדים, ולפיכך מבקשים להפכו לשב"צ. המגרש השלישי קיים על תעלת ניקוז קיימת המובילה מי נגר לנחל עקרון, ולפיכך מבקשים להחליפו עם מגרש חקלאי צמוד לו. על מנת לא לבטל את שני מגרשי המגורים שהוצע להפכם לשפ"פ ושב"צ, משנים יעוד של מגרשי שפ"פ למגורים. החלטה: הוועדה, לאחר ששמעה את דברי נציגי יזם התוכנית והוועדה המקומית לתכנון ובניה שורקות, מחליטה להפקיד את התוכנית בתנאי תיקונים טכניים בהתאם להערות לשכת תכנון.

תוכנית לה/15/1א הגדלת אחוזי בניה, הקלה בקו בניין - רמלה
נוכחים בדיון:
גב' עדנה בלומברג, לשכת תכנון

**מר מחמוד עבדל חי, עורך התוכנית
גב' כנרת תירוש, ועדה מקומית**

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

לה/מ/15/1/א.1. תחילה תציג עדנה מלשכת התכנון.

גב' עדנה בלומברג:

התוכנית נמצאת באזור של העיר העתיקה של רמלה, ברח' מיכה. המבנה שם של הרחובות זה רחובות מאוד מאוד צרים, בניה כמעט... אמורים להיות קווי בניין, אבל לאט לאט הם הולכים ומצטמצמים. כמעט כל הבניה היא ממש בניה טורית כזו של בתים, רחובות צרים של 8 מ' ללא חניה בתוך המגרשים. המבוקש זה תוספת של יח"ד. מותר בשטח היום 2 יח"ד ומבקשים תוספת ל-3 יח"ד ומבקשים תוספת שטח עיקרית ותוספת קומה, כך שהיום מותר 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. מבקשים 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ומבקשים להגדיל אחוזי בניה. אני מבקשת שהאדריכל של התוכנית יסביר יותר לגבי אחוזי הבניה, כי בתוכנית שהוגשה הייתה טעות..

מר מחמוד עבדל חי:

מחמוד עבדל חי. התוכנית עניינה הסדרת קווי בניין והגדלת אחוזי בניה. הנושא של קווי בניין, מה שקורה זה שבעל הבית קנה את הבית במצב כזה, במצב של קווי בניין שהם חורגים, ומה שאנחנו רוצים בתוכנית הזו, זה להסדיר את הנושא הזה של קווי בניין החורגים ואנחנו מעמידים את קווי הבניין על הקונטור החיצוני של הבית. זאת אומרת, אנחנו לא מבקשים עוד איזה שהיא תוספת על קווי הבניין הקיימים. אנחנו פשוט מעבירים את זה על הקונטור החיצוני. זה לעניין קווי בניין. בנוסף לזה, יש את התוכנית, אנחנו מוסיפים עליה מבחינת אחוזי בנייה. אנחנו עדכנו את הטבלה לפי הבקשה של עדנה, ובטבלה 5. 1 כתוב ככה: שטח הבניה במ"ר ובאחוזים... קודם זה היה כתוב באחוזים, העברנו את זה ל-מ"ר. בעיקרי, מעל לכניסה הקובעת יש לי 120 מ' קומת קרקע. בפועל, מה שקיים זה 115 מ"ר. אנחנו כותבים 120 מ"ר, להוסיף עוד 5 מ"ר. זה לא שאנחנו רוצים להוסיף את זה או לבנות, חס וחלילה, אלא פשוט למען החישוב... ועוד קומה של קומה א', 120 מ' ועוד קומה של 120 מ' ועוד חצי קומה של 80 מ'. מה שאנחנו מבקשים פה זה מה שיש בפועל. אנחנו לא מוסיפים ולא מחסירים למבנה הזה.

גב' רימה גנזל:

אישור בדיעבד על בניה קיימת כבר?

מר מחמוד עבדל חי:

כן, הבניה קיימת. אנחנו לא רוצים להוסיף עליה ולא רוצים להחסיר ממנה ואלו המספרים שיש לנו בפועל.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

איזו סביבה זו?

מר מחמוד עבדל חי:

מה זאת אומרת?

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

מה קורה מסביב?

מר מחמוד עבדל חי:

הסביבה הזאת, מבחינת גובה, הבית הזה הוא בית נמוך, כי יש בתים יותר גבוהים. הבית הזה למשל, יותר גבוה. הבית הזה פה יותר גבוה. הבניה היא בניה צפופה. אפילו יש פה בית של 2 קומות.

גב' שפרה פרנקל:

מה לגבי קווי בניין של השכן?

מר מחמוד עבדל חי:

השכן גם לא שומר על קו בניין, אפשר להסתכל על הצד השני ואפשר להסתכל על הצד הזה.

גב' כנרת תירוש:

בגדול, הוועדה המקומית דנה בתוכנית והחליטה כן להמליץ בפני הוועדה המחוזית, רק אני רוצה לסבר את האוזן, כי לי בעירייה הייתה קצת בעיה להבין מה רוצים כי לא היה לי את מסמכי התוכנית הרלוונטיים כפי שהיו כאן במחוזית, ועדנה קיבלה תקנון מעודכן, כנראה רק לפני יום או יומיים. אחוזי הבניה, זה רק עכשיו אני ראיתי וחישבתי, זה הגדלה מ-110 אחוז בשתי קומות, כפי שמאושר בתוכנית מאושרת ל-194 אחוזי בניה עיקרי, זה החישוב שעשיתי אותו רק עכשיו ו-33 אחוזי בניה שירות. זה מה שהם מבקשים, והם מחלקים את זה, בעצם מבקשים 3 קומות על גבי קומת קרקע. זאת אומרת, יש לנו קומת קרקע לפי מה שמצויין ומעל זה עוד 3 קומות.

מר מחמוד עבדל חי:

דרך אגב, הבקשות שאנחנו מבקשים פה זה אותם בקשות שביקשנו, שהתוכנית הייתה בוועדה המקומית. ההבדל בין מה שהם קיבלו לבין מה שיש לכם, זה שזה ערוך ומה שהיה להם לא ערוך. זה ההבדל.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

מתי הגשת את זה?

מר מחמוד עבדל חי:

אנחנו הגשנו את זה לוועדה המחוזית..

גב' כנרת תירוש:

כן, אבל היה כתוב אצלנו 55 אחוז בניה וזה מוציא חישוב אחר לגמרי, אז אם אנחנו נתרגם את זה לאחוזי בניה, זה לא 55 אחוז כפי שנדון בוועדה המקומית, אז יש פה חוסר התאמה.

מר מחמוד עבדל חי:

זה הוגש לוועדה המחוזית ב-2005. זה התעכב בגלל שנדלר לא רצתה לקדם את זה כל עוד שהיא לא קיבלה התייחסות הוועדה המקומית מבחינה משפטית, מה שקורה פה במבנה זה, כי מתנהל פה משפט. אנחנו קיבלנו התייחסות של הוועדה המקומית אחרי שנתיים. זו הסיבה שזה עבר...

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

היית צריך לעבור נוהל מבע"ת?

מר מחמוד עבדל חי:

כן, אז עברתי מבע"ת. ערכנו את זה עוד פעם.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

המשפט הוא כנגד מי?

מר מחמוד עבדל חי:

בעל הבית. עד עכשיו הוא שילם 60 אלף ₪.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

המשפט נמשך עדיין?

מר מחמוד עבדל חי:

כן. המשפט נמשך וכל הזמן הם מקבלים דחייה עם קנס, בכדי להסדיר את התוכנית הזאת.

גב' טניה פאר:

יש לי שאלה, בתוכנית המקומית, כמו שאני הבנתי עם הזכויות בניה יותר קטנים, היה לכם תיאום עם ממ"י? כי אני לא רואה פה חתימה ולא קיבלתי...

מר מחמוד עבדל חי:

מבחינת ממ"י הקרקע הזו היא קרקע שהיא מושכרת, הושכרה לממ"י ויש לי ההיוון ויש את כל האישורים הדרושים.

גב' טניה פאר:

בסדר, אבל תיאום?

מר מחמוד עבדל חי:

לא.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

למה צריך תיאום בהיוון? למה בהיוון צריך תיאום?

גב' טניה פאר:

תב"ע? אני קיבלתי מסרג'ו, פשוט לא זוכרת את התוכנית, הוא מבקש תיאום עם ה... אני לא יודעת את הקטע החוזי של העסק...

מר מחמוד עבדל חי:

אנחנו לא התבקשנו לתאם את זה. בוועדה המקומית לא התבקשנו לתאם את זה עם ממ"י, אז... אם יש צורך לתאם עם ממ"י, נתאם את זה.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

וסרג'ו אחראי על זה?

גב' טניה פאר:

כן. ברגע שיש קרקע של מדינה כדאי לבוא. מקסימום יגידו לכם...

מר מחמוד עבדל חי:

תלכו. אני מקווה שזה יהיה ככה.

גב' טניה פאר:

במיוחד שיש פה משפט ועבירות בניה, אני לא יודעת האם התבצע היוון.

מר מחמוד עבדל חי:

יש היוון. יש לכם את הטפסים.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

טוב, דברים נוספים? חברותיי, עדנה?

גב' כנרת תירוש:

העניין של הזכויות בניה. אני צייתי את זה מקודם, אני לא יודעת...

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

של החישוב. את לא מתנגדת מבחינה מקצועית לתוכנית. את מדברת על הסדרת החישוב.

גב' כנרת תירוש:

כן.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

לא כתוצאה מזה שאת מבקשת להוריד או להוסיף קומה.

גב' כנרת תירוש:

כן, צריך להבין כמה בדיוק מבוקש. הדברים פה לא היו ממש...

מר מחמוד עבדל חי:

אם יש צורך לתקן, אנחנו נתקן את זה בהתאם. הטבלה הזאת זו טבלה שמתייחסת למ"ר. הטבלה שהיית לכם זו טבלה שמתייחסת לאחוזים. אם יש הבדל, נתקן את זה בהתאם. יש לנו את הבית, אנחנו כבר שירטטנו את זה, ערכו לזה יותר, עוד לא הגשנו. נוכל להביא את זה וזה החישוב.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

טוב, דברים נוספים? תודה רבה.

דיון פנימי**גב' שפרה פרנקל:**

לה/מ/15/א/1. מטרת התוכנית הינה הקטנת קווי בניין ותוספת זכויות בניה ויח"ד בגוש 4448 חלקות 4 ו-6, מגרש מס' 40 ברח' מיכה מס' 10 ברמלה. התוכנית מבקשת להגדיל את שטחי הבניה העיקריים מ-110 אחוז ל-194 אחוז, 3 קומות על גבי קומת קרקע, כאשר הקומה החלקית חלקית. החלטה: הוועדה, לאחר ששמעה את נציגי יזם התוכנית והוועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה, מחליטה להפקיד את התוכנית לאחר מילוי התנאים הבאים:

1. הצגת אישור בדבר קיום הליכים משפטיים כנגד הבניה הבלתי חוקית במגרש.

2. תנאי למתן תוקף לתוכנית הינו קבלת חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית כי התוכנית או הבנייה הקיימת (בהתאם לתוספת המבוקשת) תואמים את תקנות התכנון והבנייה, לכל נושא בטיחות, חוזק מבנים וכל הנדרש לנושא חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.
 3. תיקון טבלת זכויות הבניה באישור לשכת תכנון.
 4. סעיפים 6.10.1, 6.10.3 ו-6.10.5 יבוטלו.
 5. תיאום עם ממ"י.
 6. תיקונים טכניים בהתאם להערות לשכת תכנון.
- מקובל על כולם? אוקי, תודה.

תוכנית יד/6187/א – קביעת קווי בניין לחזית לרח' הרצל לבנייה הקיימת בלבד ולבנייה חדשה – יהוד נווה אפרים

נוכחים בדיון:

גב' מירי מוסקוביץ', לשכת תכנון

מר אבי זיאד

מר תומר זיאד

גב' שפרה פרנקל:

טוב, אנחנו בתוכנית יד/6187/א. מירי תיכף תציג אותה. אני אגיד בקצרה שמטרת התוכנית הזאת זה אישור בדיעבד לבניה קיימת עד למימוש תוכנית יד/6177 ברח' העצמאות מס' 27 ביהוד. יש פה את מתכנן התוכנית? אף אחד לא נמצא?

מר תומר זיאד:

אנחנו הדיירים. זה בניין של 4 דיירים ואחד מהם..

גב' שפרה פרנקל:

אוקי, אז רק שנייה. התוכנית הזאת היא מציעה הגדלת אחוזי בניה של השטחים העיקריים במגרש מ-60 אחוז ל-70 אחוז, וזה לצורך 4 יח"ד. בנוסף מבוקשת הקטנת קו בניין מ-6 מ' ל-3.15. יש עוד דברים שהם מבקשים, מירי? מה שקורה, בשטח התוכנית הזאת קיימת כרגע... תסבירי להם על התוכנית 6177 ואיך זה מתקשר ו...

גב' מירי מוסקוביץ':

טוב, אז אני אתחיל. כמו שאמרנו, התוכנית הזאת בעצם מציעה הגדלה של אחוזי בניה של השטחים העיקריים מ-60 ל-70 אחוז. סה"כ שטחי הבניה עיקרי+שירות יגיעו ל-718 מ' שזה חלקי 4, כלומר זה מתחלק ל-4 יח"ד. בנוסף, מציעה שזה לדעתי הקטע המהותי, מציעה הקלה בקו בניין מרח' הרצל, שזה רח' הרצל, מ-6 מ' ל-3.15. הדבר האחר החשוב הוא שזה בעצם בא לאשר בניה קיימת, אבל הדבר האחר החשוב הוא שעל השטח הזה בעצם קיימת תוכנית ששבוע שעבר אתמול... הגיעה לי תוכנית שרק היו צריכים חתימת מודד כדי לתת לה תוקף, שזאת התוכנית הזאת, והמגרש הזה ממוקם פה. זה המגרש ובתוכנית הזאת השטח במצב קיים עם מגורים ב' וזה משנה את זה לאזור מגורים מיוחד, כשבפינה פה השטח יהיה מיועד לשצ"פ, אבל התוכנית עכשיו ממש בימים אלה מתאשרת, כי הם הביאו לי כבר את מה שצריך. יש סעיף בתוכנית הזאת, שאומר שברגע שהתוכנית הזאת תאושר, התוכנית הזאת מתבטלת. זה פינוי בינוי, אנחנו לא יודעים מתי פינוי בינוי יתממש. כמו שאתם יודעים זה קצת בעייתי. יכול להיות שעוד שנתיים ויכול להיות שעוד 10 שנים.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

ואם לא נאשר את התוכנית הנקודתית, מה יקרה?

גב' מירי מוסקוביץ':

זה קיים.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

מה יקרה? יש פה משפטים, יש פה קנסות. מה יקרה? לא נאשר. מה יקרה? נחכה לפינוי בינוי, מה יקרה?

מר אבי זיאד:

אנחנו לא שייכים לזה שחרג. הוא לא פה. אנחנו מעליו.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

ומה הבקשה שלכם?

גב' רימה גנזל:

הם כולם באותו בניין.

גב' מירי מוסקוביץ':

אתם רוצים תוספת?

מר אבי זיאד:

בוודאי. הגשנו תוכנית ואישרו אותה שבוע שעבר.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

איזה תוכנית?

מר אבי זיאד:

לבנות.

גב' מירי מוסקוביץ':

לבנות מה?

מר אבי זיאד:

מעליו.

מר תומר זיאד:

הגג שלו זה הרצפה שלי. הגג של זה שחרג...

גב' מירי מוסקוביץ':

זאת אומרת, אתם פה כדי לחזק אותו?

מר אבי זיאד:

לא, אנחנו רוצים לראות שלא יהיה מצב שאנחנו כדיירים, נפגעים מזה.

גב' מירי מוסקוביץ':

המצב הקיים פוגע בכם? כי הם פשוט באים לאשר את המצב הקיים.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

כמה קומות אנחנו מדברים? כרגע מה בנוי?

מר אבי זיאד:

קומת גן, שהוא קצת יצא החוצה.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

ומה אתם מבקשים לבנות מעליו?

מר תומר זיאד:

אני מעליו...

מר אבי זיאד:

ביקשנו לבנות גם מעליו, גם על החריגה. הוא אמר, בשום פנים ואופן לא, וזה לא הולך ככה.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

למה אתם מבקשים היתר לבנות אם יש תוכנית פינוי בינוי?

מר אבי זיאד:

בגלל הסיבה ש... אם תבטיח לי שהפינוי בינוי יהיה תוך שנתיים, אני לא צריך אישור בניה. אני מבטל וזורק את זה ונשים את...

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

ואיך יהיה מימוש תוכנית בינוי אם בינתיים אתה עושה בניה חדשה פה?

מר אבי זיאד:

אין שום בעיה. תעשו את הפינוי בינוי, כל אחד יקבל את מה שמגיע לו ויהרסו את מה שבנינו.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

התוכנית שלפנינו כוללת את בקשתם או רק את בקשתו של..

גב' מירי מוסקוביץ':

היא כוללת בסה"כ מ"ר שמוצעים...

גב' שפרה פרנקל:

השאלה אם המ"ר האלה כוללים אותם?

גב' מירי מוסקוביץ':

כן, זה כולל אותם. לא בתור בניה עתידית שאתם רוצים להוסיף, אלא בתור מה שקיים.

גב' טניה פאר:

בתור שינוי יעוד.

מר תומר זיאד :

מה זה אומר, שאם אתם כביכול מאשרים את החלק שהוא חרג, אני יכול לבנות מעליו?

גב' מירי מוסקוביץ' :

לא, זה לא אומר את זה. זה אומר שהוא מבקש וזה הגדלה של אחוזים מ-60 ל-70, אבל זה לא כולל את ההגדלה שהם רוצים. הם לא הגישו שום תוכנית.

גב' שפרה פרנקל :

לפי מה שאני הבנתי, זה מתחלק ל-4 יח"ד.

גב' מירי מוסקוביץ' :

כן, אבל זה את הקיים. לא את הבניה העתידית שהם רוצים.

מר עופר גריידינגר, יו"ר :

הבניין כולל 4 יח"ד?

גב' מירי מוסקוביץ' :

כן.

מר עופר גריידינגר, יו"ר :

אתם רוצים רק להוסיף מ"ר?

מר אבי זיאד :

אנחנו רוצים להיות חלק מתוך מה שקיים. אם מאשרים את התוכנית, אנחנו רוצים שהסה"כ מה שמאושר, לחלק מ-4, שנוכל... גם את אותם אחוזים, שלא יהיה מצב שהוא בנה ויאשרו לו בדיעבד את מה שהוא בנה, וכשאני אגיש תוכנית, מה שקרה לי עכשיו, שאמרו לי לא, בשלב הזה לא נאשר לך ולא אישרו לי לבנות מעליו, ועל זה אני הולך למשפטים עם העירייה. זה עניין עקרוני, ברמה העקרונית. הם צריכים לאשר לי את זה.

גב' מירי מוסקוביץ' :

אז מה אישרו לך לפני יומיים?

מר אבי זיאד :

אישרו לי ברמה העקרונית, ורצו עוד כמה אישורים קלים, מה שהם מבקשים, אישור טאבו שעדיין לא נסגר..

גב' מירי מוסקוביץ' :

זה תוספת או זה הקיים שבנית ללא אישור?

מר אבי זיאד :

לא, לא..

מר עופר גריידינגר, יו"ר :

הממצאים לפנינו. רוצים הרחבת יח"ד נוספת או הרחבת יחידה קיימת?

מר אבי זיאד:

הרחבת יחידה קיימת.

גב' מירי מוסקוביץ':

יש שם 4 יח"ד קיימות. התוכנית המוגשת היא מוגשת ממישהו שבנה ללא היתר ואנחנו בעצם מתייחסים... והוא מגדיל אחוזי בניה. זה מה שהוא עושה. הוא אומר, ברגע שהתוכנית הזאת תאושר, אנחנו מבטלים את זה. באים האנשים, שזה הפתעה וזה נחמד והם דואגים לאינטרסים שלהם ואומרים, גם אנחנו רוצים לבנות, אבל אם אנחנו נאשר את זה, אז אולי לא ישאר לנו זכויות.

מר אבי זיאד:

אמת.

גב' מירי מוסקוביץ':

זה מה שאני מבילה. אז הם עוד לא בנו, אבל הם רוצים להשוות זכויות לזה שהגיש.

גב' טניה פאר:

אבל כדי שזה לא יפגע, צריך להרוס את מה שכבר בנוי.

גב' מירי מוסקוביץ':

הם רוצים לבנות גם מעבר לקווי בניין.

גב' טניה פאר:

לא, אבל זה כבר קיים, אז להיכנס לאותם אחוזים....

גב' ורד אדרי:

כמה מכלל האחוזים הוא כבר בנה בפועל.

גב' מירי מוסקוביץ':

תגיד לי, ואם נהרוס להם, אתם תישאר ככה?

מר אבי זיאד:

לא.. נהרוס ואז לא לכם ולא לו.. כשאשרנו לו את זה, אישרנו לו מבלי שום...

גב' מירי מוסקוביץ':

זאת אומרת, אין לכם התנגדות שהוא בונה. אתם רוצים כמוהו.

מר אבי זיאד:

בוודאי.

מר תומר זיאד:

אני גם רוצה שהחזית תיראה גם נורמאלי כי מה שיוצר מצב שאני בונה, אז החזית שלי קצת בפנים ואצלו יש מן בטן...

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

איפה זה?

מר תומר זיאד :

הרצל-עצמאות, כן. אצלו זה גם הולך לכיוון הרצל, הבליטה של הכניסה שלו, ואני רוצה ממש להמשיך את הקומה למעלה, בדיוק.

מר עופר גריידינגר, יו"ר :

מה זה עצמאות?

גב' מירי מוסקוביץ' :

עצמאות זה רח' הרחב.

מר עופר גריידינגר, יו"ר :

איפה זה העצמאות ביהוד?

גב' מירי מוסקוביץ' :

העצמאות הוא מקביל לכביש 461.

מר עופר גריידינגר, יו"ר :

זה 461 לשעבר, כן...

מר אבי זיאד :

יש שם תוכנית באמת, עשו פינוי בינוי של ה-32 דירות, ולבנות 8 בניינים של 14 קומות. אני גם מכיר, כי אני גם עוסק קצת בזה... והשאלה, גם אני שאלתי בעירייה, כמו שאמרה... זה יכול גם לקחת 3 שנים, זה גם יכול לקחת 13 שנה..

מר עופר גריידינגר, יו"ר :

לא, אולי קבעו לה תפוגה, אני לא יודע.. לפינוי בינוי קבעו תפוגה? בהרבה תוכניות קובעים תפוגה, כי אנחנו לא יודעים אם יקרה או לא.

מר אבי זיאד :

הסיכוי שם לפנות את האנשים... לא קל.

גב' מירי מוסקוביץ' :

ל-5 שנים.

מר עופר גריידינגר, יו"ר :

מתי אושרה?

גב' מירי מוסקוביץ' :

5 שנים מהיום.

מר תומר זיאד :

אז מפה וב 5-שנים הקרובות יכול להיות פינוי בינוי, ואם לא אז לא.

גב' רימה גנזל :

אם לא, אז אין תוכנית.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

אם תוך 5 שנים לא מתחילים, אז אין תוכנית. זה מה שכתוב בסייפא, לדעתי.

דוברת:

אין תקדים משפטי בעניין הזה, אני חושבת.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

מה זאת אומרת לא מיישמים פקיעת תוכנית. אין תוכנית. מי שייתן היתר על פי התוכנית הזאת בעוד 5.5 שנים, יעשה מעשה לא חוקי. אין תוכנית. היא פוקעת.

גב' שפרה פרנקל:

לעשות כן. כתוב תוקף התוכנית, 10 שנים.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

לא, לא, לא, לא, זה לא הסעיף הזה.

גב' שפרה פרנקל:

אה, אוקי.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

זה סעיף ממשי שאומר שאם תוך 5 שנים לא... התוכנית תופקע מאליה. זה לא הסעיף ההוא של גמר לביצוע.. אוקי, הבנו את הבעיה. תודה לאורחים.

מר אבי זיאד:

בתיק הזה מופיע, אנחנו גם קיבלנו מכתב ע"ש אדוטלר משה. אני מבקש לשנות את זה כדי שנקבל אנחנו את המכתבים, כי בעל הדירה זה זיאד תומר.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

למי פנינו?

מר אבי זיאד:

אל משה אדוטלר.

גב' שפרה פרנקל:

הוא כנראה רשום כבעל הנכס.

מר אבי זיאד:

בטאבו הוא רשום, ובעוד שבועיים זה ישתנה כי 7 חודשים לוקח מן הסתם לעשות שינוי...

גב' שפרה פרנקל:

נכון להיום אנחנו מחויבים למה שנסחי הטאבו.

מר אבי זיאד:

אני יכול להביא לך העתק מזה?

גב' שפרה פרנקל:
את תעבירו למי שצריך.

מר אבי זיאד:
מה שתרצו. יש לי כאן את כל המסמכים כדי שנקבל אנחנו את המסמכים.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
טוב, תודה רבה.

מר תומר זיאד:
אתם בעצם יכולים גם להחליט.. סמכות שלכם, אם בעצם מאשרים לו, אז אתם יכולים גם לנו את התוכנית?

גב' שפרה פרנקל:
לא.

מר תומר זיאד:
אוקי.

דיון פנימי

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
חברים, אני לא מבין את התהליך עד הסוף. תוכניות פינני בינוי לא נוצרו על מנת שיבנו בהן הרחבות. אין חיה כזאת. אז אם עיריית יהוד תודיע לנו שהיא יורדת מתוכנית הבינוי ויש להסדיר את עניינם של החברים שהופיעו בפנינו באמצעות תוכנית עיבוי או שדרוג או שיפוץ, בסדר, אבל אני לא מבין את זה. היא עומדת לקראת מתן תוקף.

גב' מירי:
אני היום אבדוק אותה כבר למתן תוקף.

גב' טניה פאר:
כמה זה צריך להיות?

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
פינני בינוי זה מגדלים, זה בניינים...

גב' מירי:
זה 15 קומות, התוכנית מציעה.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
הסיטואציה היא קשה מאוד. הרי אם אנחנו מחליטים להרחיב, קודם כל אם אנחנו מחליטים להרחיב לשתי המשפחות שהופיעו בפנינו היום, אנחנו מחליטים להרחיב לכולם. כל מי שיגיש בעתיד.

גב' מירי:
למה? ואם יש מיצוי של הזכויות בקטע, אם הגישו תוכנית...

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
זאת איפא ואיפא..

גב' מירי מוסקוביץ':
נכון, אתה צודק.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
שיחרוג עד מחרתיים ושיעשה תוכנית פינוי בינוי ושכל תוכנית תיכנס לסטנדרטים הנדרשים. זה סיטואציה..

גב' מירי מוסקוביץ':
אתה צודק..

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
או שטעינו באישור תוכנית פינוי בינוי, ונבטל אותה. יש רק שתי אפשרויות, או שטעינו בתוכנית פינוי בינוי, נבטל אותה ושיעשו עיבוי ושיפוץ ושדרוג, אבל אי אפשר גם וגם, ובכל אנחנו למעשה מבטלים את האופציות למימוש תוכנית הפינוי בינוי.

גב' ורד אדרי:
כן, זה מחבל בתהליך.

גב' מירי מוסקוביץ':
לא, לא, זה לא מחבל, מכיוון שיש סעיף בתב"ע שהוגשה, התב"ע החדשה, שאומרת שברגע שתוכנית פינוי בינוי תמומש, זאת ה... שמבוטלת. הם מציינים את זה במפורש, אני חייבת להגיד את זה.

גב' ורד אדרי:
כן, אבל מבחינת הפינוי בינוי זה מסבך.

גב' מירי מוסקוביץ':
מבחינת הפינוי בינוי זה תקדים, זה הכול.

גב' רימה גנזל:
יכול להיות שהכניסה לתוכנית תהיה אחרת... היא נותנת יותר זכויות, אז יהיה מו"מ עם קבלן על בסיס אחר..

גב' עדית בר יוסף:
מצד שני, אם לא יהיה פינוי בינוי, אז 20 שנה הבית הזה..

גב' טניה פאר:
מה שקיים, זה קיים.

גב' רימה גנזל:
אבל הוא קיים בניגוד לחוק. יש לו כרגע, סתם אני אומרת, לפי החוק 100 מ"ר, עכשיו יהיה לו 200.

גב' שפרה פרנקל:
זה החלטה של בית משפט.

גב' רימה גנזל:
בפינוי בינוי הוא יקבל יותר אם אנחנו נאשר לו.

גב' טניה פאר:
אני מבינה את זה טוב מאוד, כי יש לו... זה בדיוק, זה יהיה פדיון. כמה שיש לו, הוא יקבל מהאחוזים מזה..

גב' מירי מוסקוביץ':
אני מבינה שגם להם אושר בוועדה המקומית. הוא אמר שאתמול אושר לו.

גב' טניה פאר:
אבל איך אושר לו בלי תוכנית?

גב' מירי מוסקוביץ':
אני לא יודעת. הם לא הביאו את זה לפה, אבל הוא אמר שאתמול זה אושר לו.

גב' טניה פאר:
איפה הנציגים של ועדה מקומית?

גב' מירי מוסקוביץ':
זאת שאלה אחרת.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
במקום שבו אישרנו תוכנית פינוי בינוי, אין מקום לאשר תוכניות אחרות, והכי חשוב שנביא את התוכנית פינוי בינוי כמה שמהר לתוקף, ואז במהלך התקופה הקרובה אנחנו נראה איך זה מתקדם, ואם ייסוגו מהתוכנית, אז ייסוגו, אבל אנחנו יורים ברגל של עצמנו.

גב' מירי מוסקוביץ':
אני רק רוצה להבין מה עכשיו יקרה בשטח בעצם? זה קיים ולא יתנו לו ואז כל זה בית משפט.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
בית משפט, יש לו את הסמכות לומר שלא יינקטו נגדו צעדים עד למימוש תוכנית בינוי. לנו אין סמכות כזו. אם שופט יסבור שזה מה שצריך.

גב' מירי מוסקוביץ':
אז אוקי, אז בהחלטה צריך לתת את הסיבה למה אנחנו בעצם לא, כי זה תוכנית פינוי בינוי וכו'..

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
שיש לממש אותה בשלמותה. העומדת להיכנס לתוקף ויש לממש אותה בשלמותה.

גב' מירי מוסקוביץ':

לא, אבל אנחנו גם צריכים להגיד אולי שמבחינה תכנונית זה לא נשקל, אלא נשקלה טובת התוכנית של הפינוי בינוי, כי יכול להיות שמבחינה תכנונית אין בעיה. אתה מבין מה אני אומרת?

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

לא, אנחנו פשוט צריכים לרשום את הנימוק הזה. לא לציין מה לא, את הנימוק הזה, ואז הקורא יבין שזה הנימוק...אני לא רוצה להגיד שהטוב מבחינה תכנונית, החלטנו כן או לא, כי לא החלטנו.

גב' שפרה פרנקל:

יד/6187/א. מטרת התוכנית הינה אישור בדיעבד לבנייה קיימת עד למימוש תוכנית יד/6177 ברח' העצמאות מס' 27 ביהוד. התוכנית מציעה הגדלת אחוזי בניה של השטחים העיקריים ליח"ד אחת מתוך 4 יח"ד הקיימות בבניין. בנוסף, מבוקשת הקטנת קו בניין מ-6 מ' ל-3.15 מ'. החלטה: הוועדה, לאחר ששמעה את דברי נציגי אחד מדיירי הבניין, מחליטה לדחות את התוכנית. הוועדה סבורה כי במקום בו אושרה תוכנית לפינוי בינוי, אין מקום לאשר תוכנית נקודתית לתוספת חלקית של זכויות בניה. לדעת הוועדה, יש לממש את תוכנית יד/6177 לפינוי בינוי בכללותה.

תוכנית חש/ש/148/א – לפי בקשה של ועדה מקומית – בינוי קיבוץ געש - געש**נוכחים בדיון:**

עו"ד דניאל אברבאנל, ב"כ קיבוץ געש
מר ירדן ערמון, ועדה מקומית חוף השרון

גב' שפרה פרנקל:

חש/ש/148/א, תיקון החלטה. תמי, את רוצה להסביר?

גב' תמי ראם:

כן. מדובר בתוכנית בינוי למגורים בקיבוץ געש, לפי תוכנית חש/8/3 שצריך את הסכמת הוועדה המחוזית לתוכנית הבינוי. התוכנית מציעה 32 יח"ד בתחום השטח שמיועד לבינוי. היא מאפשרת הרחבה של יחידות קיימות גם. ב-27/2/07 הוועדה הזו דנה בתוכנית והחליטה לאשר אותה בתנאים. ב-10/7 דנו שוב פעם, בוטל התנאי לאישור ולחוו"ף, שהסתבר שלא נדרשנו לאישור הלוחו"ף. באותה החלטה, ב-27/2/07, לפי סעיף 2 כתוב שתוכנית הבינוי תחול רק על תחום הבינוי למגורים כמופיע בתוכנית שמכוחה אושרה תוכנית הבינוי חש/8/3. חש/8/3 זה התוכנית הזאת, ואז הסתבר לנו שהשטח הוא קצת שונה ממה שאנחנו רואים כאן, ובשביל זה התכנסו פה, לתיקון טכני של הסעיף.

גב' שפרה פרנקל:

בקשה. מישהו?

עו"ד דניאל אברבאנל:

דניאל אברבאנל, קיבוץ געש. כן, בעצם מדובר על שטח נוסף שכללנו כאן לפי הגבולות של מש"מ 43 שבא אחרי תוכנית חש/8/3, וכמו שאתם רואים, טיפה הרחיבה מזרחה את אזור המגורים. השטח הזה הוא בכל מקרה צוין בתוכנית הבינוי כלא מיועד למגורים, לא מיועד לפיתוח בכלל, אסורה בו הבניה ולכן אנחנו בעניין שאין לו משמעות אמיתית, הוא רק

מוסיף מגבלה. ההרחבה של השטח כביכול מוסיפה עלינו מגבלה. מכל הסיבות האלה, אין מניעה. זה רק עניין טכני.

גב' ורד אדרי:

לא הבנתי את המעמד. הוא צבוע צהוב?

עו"ד דניאל אברבאנל:

הוא צבוע..

גב' שפרה פרנקל:

אין בו זכויות בניה. המש"מ זה מפה לצרכי רישום.

גב' ורד אדרי:

לא, אבל עכשיו הוא בעצם מעתיק את אותו מצב..

גב' שפרה פרנקל:

לא, הוא לא מעתיק את....

גב' ורד אדרי:

אתה מדבר על הפס הזה.

עו"ד דניאל אברבאנל:

כן.

מר ירדן ערמון:

בתוכנית הבינוי, מה שקורה זה שכל התוכנית שלפיה קובעת את הוראות הבינוי וזכויות בניה זה חש/8/3 שהיא מתחילת שנות ה-80. מסוף שנות ה-80 אושרו התוכניות שהן תוכניות המש"מ, שהן כבר תוכניות איחוד וחלוקה, והן קובעות גם במקרים מסוימים גם תכליות. הוועדה המחוזית עצמה פעלה כהגדרת המגרשים לפי המש"מים. כיום אזור המגורים, לגביו הוראות חש/8/3 מתייחסות, צריך להיקבע לפי המש"מ. אז זה בעצם התיקון שמתבקש פה, שפועל לפי תוכנית הבינוי, לא מתוכנן שם כרגע שום בנייה למגורים. אבל גודל המגרש צריך להיות מוגדר לפי המש"מ.

גב' ורד אדרי:

הוא מוגדר למגורים, אבל בינתיים אין בו זכויות.

מר ירדן ערמון:

לא, אין בו מגורים.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

הוא התכוון להגיד, גם לפי תוכנית בינוי זו, אין בו מגורים.

מר ירדן ערמון:

בדיוק.

גב' טניה פאר:

זה תוכנית בינוי למעשה שלא מוסיפה יחידות, כי פה בכתם הצהוב, לפי מה שאני יודעת, לפחות במקומות כאלה, אין זכויות בניה למגורים, אלא הם כן על פי תוכנית בינוי. זו תוכנית בינוי שכרגע מציגה את השטח... אבל לא מוסיפה יחידות שהן ה... שיאשרו.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

זה כולל גם את ההסבר לגבי השטחי הציבור? כי ירדן התייחס לשטח המזרחי. זה כולל גם לשטח הדרומי, המרכזי.

מר ירדן ערמון:

כן, ודאי. זה הכול בתחום אזור המגורים, שכמו שאתם יודעים, יש לו תכליות מגוונות.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

איפה זה בתוכנית הבינוי? השטח המרכזי? השטח הירוק? ירוק עם מבני ציבור?

מר ירדן ערמון:

שימוש ציבורי לפי התוכניות המותרות.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

אוקי. דברים נוספים? אז אנחנו התכנסו כדי לעדכן מעט את ההחלטה, כי היה כתוב רק את מס' התוכנית ולא את מס' המש"מ? זו הייתה הבעיה?

מר ירדן ערמון:

בדיוק.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

דברים נוספים?

מר ירדן ערמון:

רק זירוז הבקשה.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

המצב ברור לנו ואנחנו נעשה מאמץ לסגור את הסיפור ולסיים את הפרשייה ואת תוכנית הבינוי. אוקי, תודה רבה.

דיון פנימי

גב' ורד אדרי:

עופר, אני רוצה להבין את המעמד של הקו הצהוב הזה.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

אני תחילה אספר לך. ירדן אמר שהוא לא בטוח שאין פה זכויות ויתכן שכתוצאה מהמש"פ נוצרו פה זכויות, ולשכת התכנון אמרה לו שכתוצאה מהמש"פ יש פה שטח למגורים אבל עדיין לא נקבעו בו זכויות, ועל מנת שלא להיקלע לסיטואציה של ויכוחים משפטיים ארוכי זמן פרשנויות בין הצדדים ואם כן נקבעות זכויות ממש"מ, לא נקבעות זכויות ממש"מ וכהנה וכהנה, אנחנו הסכמנו איתם, שמכיוון ובתוכנית זו הנקודתית השטח שהורחב מעט מזרחה בהתאם למש"מ בתוכנית הזו, אין בו תוספת זכויות, אין בו תוספת בינוי במקרה או

לא במקרה, לא יודע, באירוע הספציפי הזה הם לא מבקשים זכויות, אז במקרה הספציפי הזה אנחנו מסכימים ולא הכרענו.. אנחנו הכרענו, אבל איתם, לא המשכנו את הויכוח לגבי כל המועצה. אני מניח שהויכוח לגבי כל המועצה עוד יבוא עלינו בתוכניות אחרות.

גב' ורד אדרי:

אבל עופר, אני רוצה להבין משהו עקרוני. אם יש מש"מ והיום עושים תוכנית בינוי שבעצם אתם אומרים פחות או יותר, מעתיקה את המש"מ.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

רק את הגבולות.

גב' שפרה פרנקל:

שיש מש"מ, מש"מ מסתמך על תוכנית מפורטת. כתוב בו שצריך להכין תוכנית מפורטת. הרבה פעמים מתייחסים לתוכנית ישנה שהייתה קיימת קודם. במקרה שהמש"מ עשה שינוי יעודי קרקע, זה היה בעבר, היום כבר הוא מוגבל בשינוי שהוא יכול לעשות, אז לאותו תחום ששונה מהתוכנית המפורטת, צריך להכין תוכנית מפורטת חדשה. זה הפרשנות שלנו.

גב' ורד אדרי:

אז רגע מה יקרה כשהם ירצו לממש פה את ה...

גב' שפרה פרנקל:

הם יצטרכו להכין תוכנית מפורטת לדעתנו.

גב' ורד אדרי:

הם יצטרכו לעשות תוכנית מפורטת נקודתית.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

יהיו להם שתי אפשרויות, אחת להכין תוכנית מפורטת כמו ששפרה אמרה. שניים, זה להגיש תוכנית בינוי חדשה ולהתווכח. שיתווכחו.

גב' רימה גנזל:

כרגע הם חייבים את התוכנית בינוי, נכון? את מאשרת תוכנית בינוי ספציפית בתחום ספציפי.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

לפי תוכנית זו הם לא יכולים לבנות שם.

גב' ורד אדרי:

זה הבנתי.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

אז הם יצטרכו להחליט.

גב' רימה גנזל:

אם לא, אז הם יקבלו את ה-34.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

הם גם מקווים אולי שכתוצאה מהדיון במועצה הארצית, מתי שייקבע הדיון, בסופו של יום תהיה להם תוכנית כוללת לקיבוץ. הם עדיין מנסים... הרי הם הגישו ערר על החלטתנו בעניין התוכנית הכוללת. התוכנית הכוללת אמורה לסיים את כל האפשרויות פה. אחד מהם יבוא.

גב' שפרה פרנקל:

רק רציתי להבין, תחום תוכנית הבינוי בעצם יהיה לפי מש"מ 43, אך הבינוי יהיה בהתאם לתחום תוכנית חש/8/3, נכון?

גב' טניה פאר:

לא. זה לא חובה להוסיף לדעתי, למה? כי הם לא מבקשים בינוי.

גב' שפרה פרנקל:

אבל ככה זה לא שינו שום דבר...

גב' תמי ראם:

על פי יעודי הקרקע בתוכנית חש/8/3 במש"מ 43 שבאה לאחר מכן. בכוונה כתבנו את זה ככה כדי לא להיכנס לסוגיה הזאת.

גב' ורד אדרי:

לא, השאלה אם זה לא נותן פתח לפרשנות?

גב' שפרה פרנקל:

כן.

גב' טניה פאר:

בינוי לא נותן פתח לפרשנות..

גב' שפרה פרנקל:

לא, לפי מה שאנחנו אמרנו עכשיו, אפשר גם לפי המש"מ וגם לפי ... ככה אני מבינה..

כולם מדברים ביחד

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

קוראים הצעת החלטה.

גב' שפרה פרנקל:

חש/ש..

גב' ורד אדרי:

רגע שפרה, רק תוסיפו איזה סעיף, מה שדיברנו, משהו שבאמת מפרש... שיהיה ברור, שלא יהיה נתון לפרשנות.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

כן, כן, כתבנו עכשיו.

גב' שפרה פרנקל:

חש/ש/148/א, תיקון החלטה. רקע: מטרת הבקשה הינה אישור הוועדה המחוזית לתוכנית בינוי לקיבוץ געש בהתאם להוראות התוכנית חש/8/3. התוכנית מציעה תוספת של 32 יח"ד בתחום שטח המיועד לבינוי ומאפשרת הרחבת יח"ד קיימות. בתאריך 27/2/07 דנה ועדה זו בתוכנית הבינוי והחליטה לאשרה בתנאים. ביום 10/7/07 דנה הוועדה בתוכנית והחליטה לבטל את התנאי לאישור הולחו"ף, וזאת לאור העובדה כי פנייתה לולחו"ף הייתה רק מתוך הנחה שהתבררה בדיעבד כשגויה. נדרש בהתאם לחוק ואישור ולחו"ף. בהתאם לסעיף 2 להחלטת ועדה זו מיום 27/2/07 תוכנית הבינוי תחול רק על תחום הבינוי למגורים המופיע.... תוכנית הבינוי חש/8/3. החלטה: בבחינה נוספת של תוכנית הבינוי אשר אושרה בוועדה ב- 27/2/07, הקו הכחול של תוכנית הבינוי יהיה בהתאם למש"מ 43. שאר הנחיות הבינוי יהיו בהתאם להחלטת הוועדה הקודמת. בסדר?

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

כן.

גב' ורד אדרי:

איך?

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

אישרנו את הבינוי בהתאם להחלטת...

גב' שפרה פרנקל:

הקו הכחול יהיה בהתאם למש"מ וההנחיות....

תוכנית פת/2000/27 – שינוי מיקום ומפלס מתקנים טכניים תת קרקעיים המיועדים לרכבת הקלה – פת תקווה

נוכחים בדיון

גב' אורית פיילר

גב' טלי קפלן, מתאמת סטוטורית

מר ליאור רגב, לשכת תכנון

גב' אורית פיילר:

אנחנו דנים בתוכנית פת/2000/27, תוכנית שהיזם שלה זה הרכבת קלה, שינויים בתוואי המסילה. בתוכנית המאושרת בעצם יש פה 4 תסריטים של מצב קיים, 3 מהם זה אלה, זה הצבע התכלת זה מתקנים שסומנו בתמ"מ 3/12, ומה שהתוכנית הזאת בעצם מבקשת לעשות, זה לקבוע שטח יותר גדול עבור המתקנים הטכניים, ובעצם להפוך אותם ממתקנים טכניים עיליים לתת קרקעיים, זה ה-3 מצבים האלה.

גב' ורד אדרי:

מה הסדר גודל של השטח שזה תופס?

גב' אורית פיילר:

לפי התמ"מ.. מותר עד 500 מ' תת קרקעי.

גב' טלי קפלן:

אבל זה בפועל יהיה פחות, זה מה שמתירה התוכנית.

גב' שפרה פרנקל:

מה מופיע שזה בתת הקרקע?

גב' טלי קפלן:

זה משפר. זה גם מבחינת הנושא של הקרינה, זה גורם מפחית וגם מבחינת זה שאפשר להשתמש בשצ"פ.

גב' ורד אדרי:

למעלה אפשר לעשות עם זה שצ"פ?

גב' טלי קפלן:

לדעתי אם שמים בידוד של פלטות מתכת, לא? שלא יהיה קרינה.

גב' אורית פיילר:

זה השצ"פ עם איזה שהוא פיתוח מעליו, ורק חלק קטן הם בעצם מגדרים, ונכון שהוא החלק של האוורור..

גב' טלי קפלן:

זה אפילו לא מגודר. פשוט יש גרילים שאפשר להוציא..

גב' שפרה פרנקל:

אבל לא יהיה שלט שפה יש מתקן לאזהרה?

גב' טלי קפלן:

לא, כתוב בהוראות התוכנית שהפיתוח בשצ"פ יהיה כזה שלא יאפשר ישיבה או שהייה ממושכת של אנשים. לא יהיו ספסלים. צריך אולי צמחיה שלא מאפשרת שהייה..

גב' ורד אדרי:

שיחים כאלה..

גב' אורית פיילר:

הצגתי 3 תסריטים הקיימים האלה. עכשיו אנחנו עוברים לתסריט הרביעי, שפה מה שמבוקש זה תוספת תחנה. זה רח' אורלוב וזה פינסקר, ובעצם מה שמבקשים זה תוספת הכנה סמוך לצומת הזאת. טיפה הלאה בפ"ת אנחנו נמצאים כבר בתחנה המרכזית של פ"ת. זה יוצא צומת לפני, מבקשים להוסיף תחנה נוספת לרכבת קלה. מה שאני רק מבקשת, את ההתייחסות של טלי, זה לפי התמ"מ 3/12, נכתב שבתחום רצועת המסילה במפלס הקרקע מותר יהיה להקים תחנות להעלאה ולהורדה של נוסעים כמסומן בתסריט, וכאן זה בעצם תחנה שהיא לא מסומנת בתסריט, היא תוספת, אז לדעת אם זה לא מהווה שינוי לתמ"מ..

גב' טלי קפלן:

אוקי, אז על פי תמ"מ א/23/א נאמר שניתן להוסיף תחנות משניות, התחנות האלה מוגדרות כתחנות משניות. תחנה ראשית היא תחנה שהיא בממשק עם עוד מערכת, נגיד רכבת ישראל או תחנה מרכזית בפ"ת. התחנה הזו נחשבת תחנה משנית וכתוב על פי הוראות תמ"מ א/23/א שניתן להוסיף בתחום הקו הכחול של התמ"מ תחנות משניות נוספות ככל

שיידרש, בתנאים מסוימים. אני אצטט את הסעיף: "נקבעו תחנות משניות כאמור בסעיף קטן ד. ניתן בתוכניות מתאר מקומיות לקבוע תחנות משניות נוספות או לשנות מיקומן של תחנות שנקבעו, כאמור, בהתייעצות עם הוועדה המקומית, הרשות המוסמכת ובהתייעצות עם נציג שר התחבורה בוועדה המחוזית, שזה מתי.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

צריך לעמוד בתנאים שיש נייר, סיכום איתם.

גב' טלי קפלן:

בסדר גמור.

גב' טניה פאר:

אני מבקשת גם מטעם סרג'ו, תאום עם ממ"י. הוא לא רואה בעיה.

גב' שפרה פרנקל:

התוכנית הופקדה כבר.

גב' טלי קפלן:

זה בתוך זכות הדרך.

גב' טניה פאר:

הבנתי, פשוט כנראה הוא לא מכיר את זה. הוא לא רואה בעיה.

גב' שפרה פרנקל:

הוועדה המקומית הפקידה את התוכנית. הוועדה הזו מתבקשת לאמץ את הליכי ההפקדה וועדת המשנה להתנגדויות תדון בהתנגדויות. הוגשו התנגדויות, הבנתי.

גב' טלי קפלן:

התנגדות אחת של תושבים שמתגוררים סמוך לחדר טכני.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

אורית, אני יצאתי לרגע.. בתוכנית הקיימת המתקן הטכני מסומן.

גב' אורית פיילר:

נכון.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

בתוכנית שלפנינו מבוקשת גמישות בשטח.

גב' אורית פיילר:

הפוך דווקא. בתמ"מ זה מה שמסומן החלק הזה.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

ועכשיו מבוקשת גמישות.

גב' טלי קפלן:

מה שאנחנו עושים, אנחנו מורידים את זה לתת הקרקע. זה הדבר הראשון שאנחנו עושים.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

ומורידים לתת הקרקע ומגדילים את תחום החיפוש לכל הריבוע של השצ"פ.

גב' טלי קפלן:

נכון.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

האם יש תנאים בתוכנית שאומרים מה קורה כשהמתקן התת קרקעי מגיע לפינתו של המגרש ומתקרב לשימוש קרקע שכן, שאולי הוא מיועד לפעילות כמו מגורים, ואז צריך לבדוק איזו בדיקה סביבתית מסוימת שבמסגרת הקמת המתקן צריך לעשות איזה שהיא בדיקה.

גב' ורד אדרי:

מה שנעשה, נעשתה בדיקה עקרונית. מה שחסר פה, זה הסיפור של הצוות המלווה ונספחי הביצוע.

גב' טלי קפלן:

זה לא חסר, כי התוכנית הזאת כפופה לתמ"מ/3/12. כל הוראות 3/12 חלות על התוכנית הזו.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

וגם פעילותו של הצוות המלווה?

גב' טלי קפלן:

בהחלט.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

ומה הצוות המלווה צריך לעשות במקרה הזה?

גב' טלי קפלן:

מקבל מסמכים סביבתיים לכל בקשה להיתר בניה..

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

כולל למתקנים מסוג זה?

גב' טלי קפלן:

כן. כל אחד מהחדרים יהיה בקשה להיתר בניה, לצורך מסמך סביבתי שהצוות צריך לאשר.

גב' ורד אדרי:

אני הייתי מרגישה יותר נוח אם היה גם בתקנון הזה סעיף שאומר שיוגשו טרם ביצוע והוצאת היתר בניה, יוגשו מסמכי ביצוע..

מר ליאור רגב:

זה אולי יעזור כחלק מתשובה להתנגדויות שיהיו.

גב' טלי קפלן:

אין לי שום בעיה עם זה.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

רק אם אנחנו כותבים כאמור בתמ"מ, כי אני לא רוצה ליצור עוד ועוד הוראות.

גב' ורד אדרי:

כן, לצוטט את הסעיף רק שיהיה ברור.. את הנושא של מסמכי ביצוע סביבתיים.

גב' טלי קפלן:

ביחס לתוכניות אחרות, סעיף 10 בהוראות של התוכנית הזו כתוב, על השטחים המיועדים למתקנים טכניים עבור הרכבת הקלה ועל השטח המיועד לתחנה, תחולנה הוראות תמ"מ/מ/3/12.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

אז השאלה... לרבות...

גב' ורד אדרי:

מה הסעיף של הגשת מסמכי ביצוע סביבתיים?

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

בתמ"א או בתמ"מ?

גב' טלי קפלן:

26 סעיף בתמ"מ.

גב' אורית פיילר:

לא, אבל כל הסעיף שמתייחס למתקנים הנדסיים זה סעיף 18..

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

לא, זה כולל את הצוות המלווה.

גב' ורד אדרי:

אז בואו ננסח, לרבות הגשת מסמכים....

גב' שפרה פרנקל:

לא, להוראות התוכנית יתווסף...

גב' אורית פיילר:

כאן כתוב, מסמך סביבתי באישור צוות מלווה. זה מה שמדבר סעיף 26.

גב' שפרה פרנקל:

אוקי. להוראות התוכנית יתווסף...

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

לא, יש כבר סעיף בתוכנית הנקודתית.

גב' שפרה פרנקל:

אז אני אומרת, להוראות התוכנית של התוכנית הנקודתית יתווסף לסייפא של סעיף מס' 10...

גב' ורד אדרי:

לרבות הגשת מסמכי ביצוע סביבתיים לאישור הצוות המלווה, כמפורט בסעיף מס' 26 לתמ"מ/3/12.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

נחליט סופית כשניפרד מטלי, עכשיו זה דיון פומבי. טלי, עוד משהו? תודה רבה.

גב' שפרה פרנקל:

פ"ת/27/2000. מטרת התוכנית הינה שינוי בתוכנית הרכבת הקלה בתחומי העיר פ"ת. התוכנית כוללת 4 תתי תסריטים של מצב קיים ומצב מוצע. התסריטים 1-3 מציעים שינוי יעוד לאזור עם מתקנים טכניים, תוספת תכלית לשצ"פ לצורך הקמת מתקנים טכניים תת קרקעיים עבור הרכבת הקלה. תסריט מס' 4 מציע הקמת תחנה נוספת ברח' אורלוב, סמוך לרח' פינסקר. החלטה: הוועדה, לאחר ששמעה את דברי נציג יזם התוכנית, מחליטה לאמץ את הליך הפקדת התוכנית כפי שהופקדה בוועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת, בתוספות הבאות. יש להבהיר כי השטח שמעל המתחם לא יאפשר שהייה ממושכת של אנשים. הדבר השני, להוראות התוכנית יתווסף לסייפא של סעיף מס' 10 "לרבות הגשת מסמכים סביבתיים לאישור הצוות המלווה, כמפורט בסעיף מס' 26 לתמ"מ/3/12. לתוכנית הוגשו התנגדויות אשר יישמעו בפני ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

תודה רבה.

תוכנית נת/7/3/750 - שינוי ממגורים ג', ב' שב"צ, שצ"פ ודרכים למגורים ד' שב"צ, שצ"פ ודרכים - נתניה

נוכחים בדיון:

אדר' דני וינטראוב, מתכנן התוכנית
גב' ציונה הופמן, ועדה מקומית

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

נת/750/7/3/750 ו-נת/750/7/3/750 נקבעו לאותה שעה. הן שתי תוכניות החלות על אותו שטח. כזכור, אחת כבר הייתה כאן ואחת חדשה. ליאור מלשכת התכנון יציג.

מר ליאור רגב:

אתחיל מהתוכנית הישנה שכבר הייתה פה, זה התוכנית שבגדול לוקחת בניה מאושרת, תקפה שקובעת מבנה טורי, שצ"פ באמצע ופה עוד מגרש למגורים ועושה קצת סדר בתוך הפוליוגון של התוכנית, מציעה פה נדמה לי כ-4 מבנים בודדים ומקצה שצ"פ מרכזי קצת יותר גדול ממה שהיה, בין המגורים לבין עוד מגרש שהיא מקצה כשטח ציבורי פתוח למבני ציבור, מסדירה כניסות ומוסיפה יח"ד מ-148 מאושרות, הציעה 182 יח"ד. החלטת ההפקדה לגבי התוכנית שאני מייד אראה את התסריט שלה שהיה, הייתה להפקיד את

התוכנית בתנאים. אחד התנאים שהיו בהחלטה להפקיד, זה שהצפיפות תפחת ותעמוד על הצפיפות הקבועה בתמ"א 35, שזה 20... לדונם נטו. בינתיים... את התסריט הקודם ואז רואים שהשוני היה בפינה בו, שבמקור..

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

עוד אין שוני. בתוכנית הקודמת היה..

מר ליאור רגב:

בנת/750/7/3 הוצע בפינת הרחובות סיוון ודגניה שטח פרטי פתוח. כתוצאה מדרישת הוועדה לצמצם את הקטינות, להתאים אותה יותר מ-35, אז נדרשה בתוכנית הפחתה ממס' יח"ד ולכן לאחר מס' פניות של יזם התוכנית, הוגשה תוכנית חדשה, שהיא נת/750/7/3/6, שמציעה בינוי דומה למעט..

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

הבינוי זהה, יעודי הקרקע שונים, כך מציגים את זה היזמים.

מר ליאור רגב:

נכון, וחזרה על מס' יח"ד שבמקור הם הוצעו, 182 יח"ד.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

כן רבותיי, מי מציג?

אדר' דני וינטראוב:

אני, אדריכל דן וינטראוב. בבסיסה של התוכנית של היזם היו 3 מגרשים. כשהוא יזם את כל התוכנית, הוא החליט שהוא תורם את כל המגרש הזה מבחינתו לעירייה, לטובת שב"צ או צרכים ציבוריים ועושה רה-אורגניזציה בכל המתחם הזה.

מר ליאור רגב:

מה זה תורם? הוא תמורת זה מקבל עוד יח"ד.

אדר' דני וינטראוב:

בסדר, אבל הוא יכול היה להגיש בקשה לתוספת יח"ד מבלי לתרום. הוא היה יכול להגיש בקשה, אבל הוא ביוזמתו החליט שהוא לוקח את המגרש הזה, כמו שאתם רואים, והופך אותו לשב"צ. קיבלנו את האופציה לעשות שדרוג לגבי כל המתחם הזה. השדרוג עבר בהצלחה גם מבחינת העירייה וגם מבחינת הוועד, ועד השכונתי שהוא ועד מאוד חזק באזור הזה, שקיבל את התוכנית בשמחה. התוכנית הזאת, מיוזמתנו אנו ללא בקשה של העירייה, הוספנו שטח פינתי שהוא היה שפ"פ, לצורך העניין הזה, ולתומנו חשבנו שמאחר ושפ"פ והמגורים יכולים להחשב כשטח אחד, אי לכך הצפיפות שלנו מתאימה לתמ"א. ככה חשבנו לתומנו. הוועדה לא חשבה בנושא הזה, בצורה הזאת, והחליטה ששטח המגורים שהיינו, השטח הכתום הזה הוא השטח למגורים בלבד, ללא הכללת השפ"פ. לפיכך, מס' יח"ד שמתחלק לאותו שטח נתן צפיפות של כ-23 יח"ד לדונם. מאחר והבינוי עצמו כמו שרואים פה, שהגשנו, הוא לא השתנה בכלל, הוא זהה לחלוטין ואפילו אותה גינה שעשינו, אנחנו משאירים אותה. מוכנים בכל ההתחייבויות להשאיר אותה, ואם אנחנו צריכים לשנות קווי בניין, שיהיה קו אפס לגינן, אין לנו שום בעיה עם זה, אבל המשמעות היא שהצבע הוא צבע שונה. זה אותה תוכנית בינוי. לפיכך אותן מס' יח"ד שהיה, שמתחלק היום על השטח הזה, נותן צפיפות של אפילו פחות מ-20 יח"ד לדונם. לא שינינו שום דבר בתוכנית ואין משמעות

לדבר הזה, למעשה. הגינה הייתה ותישאר גם בתוכנית החדשה. היא רק תהיה בתחום הטיפול של...

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

ולעניין המעבר?

אדר' דני וינטראוב:

הדרך הזאת במקור נועדה אך ורק לשב"צ, משום שכל מגרש פה קיבל נגישות ממקום אחר.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

וכעת?

אדר' דני וינטראוב:

וכעת יש לנו פה גישה גם לשב"צ וגם פה, נותנים גישה עד לפארק. הנגישות שלנו היא משני הצדדים לפרוייקט, אחת מפה ואחת מפה.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

מסומנת זכות מעבר שם?

אדר' דני וינטראוב:

פה? עדיין את אותה זכות מעבר שהייתה, הייתה.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

ובהמשך אין?

אדר' דני וינטראוב:

לא צריך, אבל היא נשארה. זיקת הנאה נשארת בטיפולו של הקבלן.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

היו עוד תנאים בתוכנית הקודמת, ליאור?

מר ליאור רגב:

רגע, אז למה המעבר הזה נועד?

אדר' דני וינטראוב:

המעבר הזה נועד בהתחלה, מאחר ובתב"ע המקורית נתנו שתי כניסות לכל מגרש, כניסה עילית וכניסה תת קרקעית, אז במקור הייתה אופציה למגרש הזה ייכנסו כניסה עילית וכניסה תת קרקעית מפה. בפועל מה שקרה, שב... שינו את כל התוכניות ויש להם כניסה עילית מפה ולידה גם כניסה תת קרקעית.

מר ליאור רגב:

אבל זה מיותר.

אדר' דני וינטראוב:

למעשה המעבר הזה, עשינו אותו רחב במיוחד, הוא 12 מ' רוחב כדי לאפשר גם חניות פה, לשב"צ. יש פה חניות מאונכות, אם אתם רואים פה בנספח בינוי, אתם רואים פה שסימנו

פה את כל החניות, לתת חניות גם לשב"צ הזה. פה, בשב"צ המקורי לא הייתה כמעט אפשרות לחנות. זה היה חוסס את המעברים.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

מה המרחק בין מגדל למגדל? הוא עומד בסטנדרטים, דני?

אדר' דני וינטראוב:

כן. יש לנו... פה למשל, 20 מ'. פה יש לנו 21 מ'. יש לנו בין 18 ל-21 מ'. הבינוי נשאר זהה לתוכנית המקורית. אותו מס' יחידות.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

היו עוד תנאים?

מר ליאור רגב:

הסעיפים הבאים היו: זכויות הבניה כולל גובה המבנה, באם יש צורך יופחתו בהתאם למס'..

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

טוב, זה קשור בהפחתה, אבל מעבר להפחתת יח"ד..

מר ליאור רגב:

לפחות 30 אחוז גינון, פתרונות ניקוז וחלחול יינתנו בתחום המגרש בלבד...

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

30 אחוז?

אדר' דני וינטראוב:

מעל.

מר ליאור רגב:

פתרונות ניקוז... בתחום המגרש.

אדר' דני וינטראוב:

בהחלט.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

זה ב-30 אחוז, לא?

אדר' דני וינטראוב:

כן. אתם רואים גם, אתם רואים את תחום התוכנית. יש לנו פה שטחים עצומים בכלל שהמרתפים לא מגיעים אליהם, אז יש לנו קרקע טבעית בכלל, אנחנו לא מעל מרתפים. את כל פתרונות הניקוז והחלחול אנחנו נותנים לתוך קרקע טבעית, אין לנו שום בעיה עם זה.

מר ליאור רגב:

התאמת התוכנית להערות יועצת התחבורה של לשכת התכנון, קיבלתם?

אדר' דני וינטראוב:

לא, לא קיבלנו.

מר ליאור רגב:

אוקי, כי עליה הייתה מחלוקת... ותיקונים טכניים.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

ציונה..

גב' ציונה הופמן:

מה שאנחנו הבנו, שבועדה המחוזית הייתה בעיה לאשר משהו שהוא בסתירה לתמ"א, כיוון שהתוכנית נשארה כפי שהיא מכל הבחינות, כולל השטח המגוון שם בפינה, שהוא בעצם לא אמור להיות שטח למשחקים. זה אמור להיות שטח יותר לנוי בפינת רחובות, ואנחנו תומכים בתוכנית הזאת. אני רוצה להזכיר שבועדה המקומית אישרו להם 192 יח"ד. הם ירדו ל-182 כשהועברו למחוז.

מר יצחק נבו:

אנחנו ביקשנו 188. לפי תמ"א 35..

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

מי אישר 182?

גב' ציונה הופמן:

התוכנית שעומדת בפני הוועדה כרגע זה 182. יכול להיות שיש משהו בדרך..

מר יצחק נבו:

אנחנו כתבנו מכתב וביקשנו בקשה, כדי שהתוכנית תתאים לתמ"א, 20 יח"ד לדונם, ויש לנו 9,400 מ', אז ביקשנו 188.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

ובהזדמנות זו כשהתכנסנו, אנחנו מבקשים עוד..

מר יצחק נבו:

לא דיברתי.. שלחנו את המכתב לפני חודשיים.

מר ליאור רגב:

התוכנית עצמה מדברת על 182.

מר יצחק נבו:

כן, התוכנית עצמה מדברת על 182.

גב' ציונה הופמן:

בכל אופן רציתי להזכיר שבועדה אצלנו אישרו 192 בגלל התחשבות בוועד השכונה, שאנחנו יודעים שהוא די חזק ודי מתנגד. הראינו להם את התוכנית, הם הגישו כאן בפעם הראשונה וכמה שידוע לי, בפעם השנייה. עכשיו אני שומעת משהו אחר, 182 יח"ד, ככה שאין לנו בעיה עם יח"ד שהוגשו. אני חושבת שזו אחת התוכניות שהפרישה לשטחי ציבור יותר מכל

תוכנית אחרת באזור ויחסית למסי היחידות שהגדילו פה, לא מגדילה יותר מאחרים, בהרבה. זאת עמדתה של הוועדה המקומית.

אדר' דני וינטראוב :

סה"כ מדובר על תוספת של 23 אחוזים למסי יח"ד.

גב' ציונה הופמן:

בעצם התוכנית שאמורים לדון בה היום, באה כדי שלא תהיה סתירה מתמ"א.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

אתה אומר שהיום ניתן להקים...

אדר' דני וינטראוב:

היום לפי 20 יח"ד לדונם אנחנו יכולים להגיע...

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

לא, אמרת שזה תוספת יח"ד לעומת התוכנית המאושרת.

אדר' דני וינטראוב:

לעומת התוכנית המאושרת שהיה מותר 148, ביקשנו תוספת של 23 אחוז.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

לפי הזכויות הקיימות, מותר להגיע ל-148 יח"ד.

אדר' דני וינטראוב:

נכון.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

שאלות נוספות? הערות? אז תודה רבה שבאתם.

דיון פנימי

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

מה אתה אומר לנו, המלצת לשכת התכנון היא...

מר ליאור רגב:

להפקיד.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

שכן? מה השתכנעתם?

מר ליאור רגב:

שהתוכנית מטיבה עם סביבתה ומטיבה עם התוכנית התקפה, בכך היא מקצה יותר שטחי ציבור. הבינוי יותר טוב והשתכנענו שהפינה שבגללה אנחנו פה למעשה היום, פינת השפ"פ תישאר באמת כמו שרצינו אותה, כפתוחה וכגינה ולכן...

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

אז אתה מציע להפוך נספח הבינוי לעניין הגינון למחייב?

מר ליאור רגב:

כן.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

העלייה למגרש הפינתי לגינון?

מר ליאור רגב:

כן.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

מחייב?

מר ליאור רגב:

כן. גם הוא הציע את זה. הוא אמר שאין לו בעיה שיהיו שם קווי בניין, וכו'.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

לא, אבל אני לא יכול להגיד, נספח הבנוי מחייב.

מר ליאור רגב:

ברור.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

אני חייב להגדיר מה מתוכו.

מר ליאור רגב:

לעניין הגינה בפינת הרחובות..

גב' רימה גנזל:

אולי בגלל גינון, שטח פתוח.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

את ה-30 אחוז כבר חייבנו. זה כבר חייבנו. עכשיו אנחנו רוצים לחייב גם את הגינה הפינתית.

מר ליאור רגב:

והייתי אולי גם כן מוסיף סעיף של תוספת לדיוור הוא סטייה ניכרת.

גב' רימה גנזל:

תוספת יח"ד?

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

מדוע?

מר ליאור רגב:

שכן הם כמעט על הגבול העליון וכי מוצג לנו פה גם בינוי ברמה מאוד מפורטת שנראה סגור על פניו, ואני לא.... בעתיד הפתעות שפתאום יהיו תוספות, שאולי לא יעמדו בצפיפות הקבועה בתמ"א, ובבינוי שמוצג לוועדה, שישנו אותו מהותית, מבחינת גבהים למשל.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

היא אמרה שהיה להם הסכם עם הוועד.

מר ליאור רגב:

הוועד רוצה את המשפחות, אני מבין.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

כן, לכן אני אומר..

גב' רימה גנזל:

לא, אבל הם אישרו להם יותר, במקומית. היא אמרה..

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

אז אתם עוד בעד להכניס את העניין של הסטייה ניכרת?

גב' רימה גנזל:

כן. כמה קומות זה?

גב' שפרה פרנקל:

אני אמרתי לך... אבל אני בשביל זה יצאתי...

מר ליאור רגב:

כמה הגובה פה? יג, זה 13 מעל קומה כפולה ועוד מתקנים, זאת אומרת 15 ככה...

גב' רימה גנזל:

אתה לא רוצה לציין את זה?

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

את הסטייה ניכרת? אני לא יודע באיזה מצבים אנחנו...

גב' שפרה פרנקל:

תמיד מכניסים...

גב' רימה גנזל:

דרשנו התאמה לתמ"א, הם הגיעו עד למס' של בתים?

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

כמעט.

גב' רימה גנזל:

אז תסגור את המספר, וזהו.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
בסדר.

גב' שפרה פרנקל:
אז מה ההתניות?

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
אמרנו שנספח בינוי יהיה מחייב לעניין המגרש הגינון הפינתי ברחובות.. לא יודע את שמותיהם..

מר ליאור רגב:
סיוון ודגניה.

גב' שפרה פרנקל:

מה עוד? תוספת יחידות....

נת/750/7/3/6. מטרת התוכנית הינה שינוי בינוי מבינוי טורי בן 6 עד 8 קומות ל-4 מבנים בודדים בגובה משתנה בין 8 ל-13 קומות על קומת עמודים כפולה, חלקית בהדרגה, הקטנת תכסית הבניה, הגדלת המרווחים בין המבנים, תוספת של 34 יח"ד. צפיפות הבניה המוצעת הינה 20 יח"ד לדונם נטו. החלטה: הוועדה, לאחר ששמעה את דברי נציגי יזם התוכנית והוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה, מחליטה להפקיד את התוכנית לאחר מילוי התנאים הבאים:

1. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין הבינוי הפינתי במפגש הרחובות סיוון ודגניה.
2. תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת. יש סעיף סטנדרטי, נכניס אותו אח"כ.
3. פתרונות ניקוז וחלחול יינתנו בתחום המגרש בלבד, לאישור לשכת תכנון ואגף שימור מים של עיריית נתניה.
4. התאמת התוכנית להערות יועץ תחבורה של הוועדה המחוזית במידה ויהיו
5. תיקונים טכניים בהתאם להערות לשכת התכנון.

נת/750/7/3, אני לא אקריא את הרקע. החלטה: הוועדה, לאחר ששמעה את דברי נציגי יזם התוכנית והוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה, ובהתאם להחלטתה לתוכנית נת/750/7/3/6 החלה על אותו שטח, מחליטה לדחות את התוכנית. אוקי, תודה.

תוכנית עח/ 48/14 – הרחבת דרך ציבורית ע"י הפקעה מאזור מגורים א' בתחום חלקה א'
– בית יצחק – שער חפר
נוכחים בדיון:

גב' גלית עוזיאל, ועדה מקומית עמק חפר
אדר' דורית פורת, מתכנתת

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
עח/15/48, בית יצחק. תחילה תציג טל מלשכת התכנון.

גב' טל רביב קיוויתי:

טוב, מדובר בבית יצחק, שטח של נחלה. התוכנית עוסקת בהפקעת שטח לטובת דרך מנחלה ולדרך ציבורית ושינוי יעוד שטח חקלאי לשטח מגורים... בתחום הנחלה, בתמורה לאותו שטח שהופקע.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

איפה השינוי יהיה? זאת הרחבה בדופן...

גב' טל רביב קיוויתי:

ההרחבה בדופן בתמורה לשטח שבעצם מופקע, אותו שטח.

גב' גלית עוזיאל:

שטח חלקה א' קטן, אבל השטח של המגורים בעצם נשאר זהה במצב קיים ומוצע. השטח הצהוב למגורים נשאר זהה במצב קיים ומוצע.

גב' שפרה פרנקל:

השטח האבסולוטי של חלקה א' קטן, אבל השטח למגורים נשאר אותו שטח.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

מדוע צריך? מדוע יש צורך לשמור את שטח המגורים בשטח המקורי?

אדר' דורית פורת:

שמי דורית פורת ואני אדריכלית התוכנית. מסתבר שבזכויות הבניה בשטח הזה הן מאוד גדולות. יש שם 3 דירות, 2 בתים לאבא, בן ונכד ומשום מה בבית יצחק חלקות א' חולקו בצורה כזאת.. יש להם מחוץ לזה.... בעוד שבמושבים אחרים, למשל באביחיל, חלקות א' הן 4-5 דונם ופה, יש להם הרבה פחות.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

עדיין אפשר גם אביחיל וגם פה, רק 3 בניינים, 2.5 יח"ד...

אדר' דורית פורת:

אותן זכויות בניה לפעמים מתפרסות על 4 דונם.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

אבל נאמר ו.. אני לא שואל זה כי אנחנו מתנגדים עדיין, אני רק שואל כדי להבין, נאמר לצורך רק הדיון ולא הייתם מגישים תוכנית בכלל, או לא היינו מאשרים את תוספת השטח למגורים, הצהוב.. את ההשלמה הזאת. מה היה קורה? אתם יכולים לבנות את אותו דבר, את אותן זכויות..

אדר' דורית פורת:

זה צפוף נורא, זה לא מקובל, צפיפות שלא מקובלת באזור.

גב' רימה גנזל:

אבל הבתים קיימים.

אדר' דורית פורת:

לא, זה לא קיים. יש שם....

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

אה, זה לא קיים?

גב' שפרה פרנקל:

אני רואה 2 מבנים.

אדר' דורית פורת:

קיימים מאוד במצומצם, מאוד במצומצם. בעלי הקרקע בנו חלק קטן מזכויות הבניה. יש לשם שם 3 בתים קטנטנים, אחד של הסבתא...

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

יש להם אפשרות לבנות עוד....

אדר' דורית פורת:

כן, זכויות הבניה 450 מ"ר.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

שלא נוצלו.

אדר' דורית פורת:

בכלל לא נוצלו, ואם היום, בסטנדרט של היום, אני בתור אדריכלית שרוצה לעזור להם, אני חושבת שזה לא סביר ואין שום סיבה שם ככה יידחקו. המושב לא אכפת לו, המנהל לא אכפת לו, המועצה אישרה והמליצה. כולם באמת היו בעד. זה נכון שאפשר הכול, אפשר בצפיפות אבל פה זה מושב רחב ידיים, יש להם את המקום, פשוט למה לא? זאת באמת..

גב' טניה פאר:

כמה ההפקעה הזאת?

אדר' דורית פורת:

188 מ'.

גב' טניה פאר:

יכול להיות שזה בגלל שיש אפשרות עכשיו לוועדות מקומיות סמכות לאשר 6 אחוז הקלה מהכתם הצהוב, בנוסף ל.....

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

תמיד היה.

גב' טניה פאר:

זה לא כל כך מזמן, אבל יש אפשרות להגדיל את השטח העיקרי, 6 אחוז..

גב' שפרה פרנקל:

זה אם התוכנית אושרה עד שנת '87, ומעבר לזה אם יש להם תוכנית חדשה, אז לא.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

נראה לי שחוץ ממה שדורית אמרה, שהשטח מאפשר משחק יותר גמיש עם מיקום יחיד, אין פה יתרון אחר.

גב' שפרה פרנקל:

ברגע שתאושר התוכנית הזאת, הם לא יוכלו להוסיף 6 אחוז.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

נכון, כי זו תוכנית חדשה.

גב' שפרה פרנקל:

זו תוכנית חדשה.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

זאת השאלה שאת צריכה לשאול, האם זה ידוע להם.

גב' גלית עוזיאל:

כן, אבל הם אחרי תוכנית המתאר של בית יצחק, היא יום אחרי התאריך הקובע.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

אז בכל מקרה הם לא יכולים.

גב' גלית עוזיאל:

נראה, הועד המקומי סלל את הדרך ופנה למשי' בן הרוש וביקש את רשותם לסלול בתוך הנחלה שלהם, והם הבינו את הצורך הציבורי והסכימו שהמושב ייכנס. המושב גם התחייב לפתור את זה בתוכנית מפורטת. התוכנית הזאת היא ביוזמה של הוועד המקומי ושל משי' בן הרוש.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

כדי לפתור את ההפקעה הקודמת.

גב' גלית עוזיאל:

בדיוק. זה היה חלק מההבטחה. התוכנית הזו הוגשה וכאשר זה הגיע לוועדה המקומית וביקשו לשמור על השטח הצהוב, הוועדה המקומית המליצה להפקיד בצורה כזאת.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

אין פה בקשה לתוספת יחיד או לזכויות או ל...

גב' גלית עוזיאל:

לא.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

טוב אוקי, תודה רבה.

גב' גלית עוזיאל:

התאום עם המנהל, אנחנו קיבלנו מכתב מהמנהל שניתן... טרם הפקדה.. התוכנית תובא למנהל לחתימה.

גב' טניה פאר:

לא, לא, יש מקרים שאנחנו מבקשים מכתב...

גב' גלית עוזיאל:

אין מניעה לדון, קיבלנו מכתב, אין מניעה לדון טרם הפקדה. התוכנית תובא לחתימתם.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

איך הם ידעו שהיא טובה? אנחנו צריכים להחליט שהיא טובה.

אדר' דורית פורת:

לא הם אמרו, אם אתם תאשרו, הם מוכנים לחתום. יש להם מן כזה דבר כרגע.

גב' טניה פאר:

לפעמים יש הגדרה, לא... אלא מכתב..

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

טוב, תודה רבה.

דיון פנימי

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

אין לנו אני מבין, התנגדות מהותית לבקשה.

גב' שפרה פרנקל:

לא, רק מה שקורה, על פי תמ"א 35 ההנחיות הסביבתיות, השטח נמצא בתחום שטח לשימור משאבי מים, אז פשוט צריך להכניס פה הנחיות לבניה משמרת מים.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

בגלל שהוספנו רצועה של כמה מטרים?

גב' שפרה פרנקל:

זה הפקעה..

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

מה זה תוכניות לשימור?

גב' טל רביב קיוויתי:

זה סעיפים, שכשבוניס אז...

גב' רימה גנזל:

השטח פתוח לחלחול..

גב' שפרה פרנקל:

צריך לעשות בור חלחול.

גב' רימה גנזל:

לא, לא, שום בור. יש שטח פנוי 30 אחוז?

גב' טל רביב קיוויתי:

כן, יש יותר אבל הם מינימום.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

עד שאנחנו נכתוב את הסעיף הזה, הם יודעים מה לכתוב בתוכנית?

גב' טל רביב קיוויתי:

אני מעבירה להם קובץ הנחיות, כשהם מסתכלים בהוראות.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

זה לא עושה את זה עכשיו טקס של תאומים, אישורים, הנחיות ו...

גב' שפרה פרנקל:

אז למה אנחנו... בהתאם להנחיות משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה? ... שיועבר ע"י לשכת תכנון.

גב' רימה גנזל:

לא צריך... זה שטח מגורים... מה יש לנו עם בית 1?

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

... אז מה ששפרה אומרת. חבל לציין את זה.. ישלבו הוראות.

גב' שפרה פרנקל:

אוקי. עח/15/48. רקע: הסדרת צומת ביישוב בית יצחק ע"י הפקעת שטח בגודל 188 מ"ר מנחלה מס' 168 ע"י שינוי יעוד מגורים לדרך ותוספת שטח של 188 מ"ר מגורים לנחלה ע"י שינוי יעוד מחקלאי למגורים. על פי תמ"א 35 השטח מצוי בתחום מרקם שמור משולב, בהתאם לסעיף 7.4.2, שטח המשנה את ייעודו בתוכנית הינו צמוד דופן לשטח בבינוי על פי התוכנית התקפה. בנוסף, קיימות הנחיות סביבתיות. השטח נמצא בתחום שטח לשימור משאבי מים. החלטה: הוועדה, לאחר ששמעה את דברי נציגי יזם התוכנית והוועדה המקומית לתכנון ובניה, מחליטה להפקיד את התוכנית לאחר מילוי התנאים הבאים:

1. להוראות התוכנית יתווספו הנחיות לבניה משמרת מים בהתאם להנחיות לשכת תכנון.
2. תיקונים טכניים בהתאם להערות לשכת תכנון.

תוכנית ק/3475 – ביטול חלק מרחבת דרך לאזור מגורים – ג'לג'וליה

נוכח בדיון:

מר באדיר מאג'ד

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

ק/3475, גיא מלשכת התכנון.

מר גיא קפלן:

התכנית עניינה ביטול חלק מרחבת דרך מאושרת והשלמת החלק שבוטל, למגורים, איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים וקביעת הוראות וזכויות בניה, 10 יח"ד במבנה בן 5 קומות בגוש 7506, חלקה 4 בגילגוליה. למעשה מה שמבקשים זה בתוכנית המפורטת של המקום, הדרך מסתיימת במן רחבה כזו. לא כתוב את המידה, מאג"ד, לאיזה מידה אתם רוצים את הדרך. הם רוצים להצר את השטח, בהתאם לרוחב הקיים ולאפשר מגורים.. להרחיב את מגרש המגורים.

מר באדיר מאג'ד:

לפני שאנחנו קיבלנו את התוכנית הזאת, אנחנו ביקשו שיציגו את התכנון העתידי באזור ואת הדרך הזאת, כי נכון שהיא היום מאושרת ברוחב של 10 מ', אבל מורחבת בתוכנית הנוספת, שד/1004/5, אם אני לא טועה. היא מורחבת ל-17 מ' וכאן סומן כל מה שהם תיכננו, זה סומן בקווים מקוטעים.

מר גיא קפלן:

השאלה היא פה איזה רוחב צריך פה לשמור?

מר באדיר מאג'ד:

10 מ'. זה ממשיך את הקו.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

עוד פעם, לא הבנתי. ה-10 זה נוסף?

מר גיא קפלן:

הדרך פה הייתה... פה אין רוזטה אבל פה לאורך כל הדרך הזאת, פה בחלק הזה היא משום מה 12, אחרי זה זה 10. כל זה 10 ופה זה מתרחב, לא רשום לכמה. אנחנו צריכים להסדיר את זה שזה יהיה גם 10...

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

אז על מה אמרת 17?

מר גיא קפלן:

17 היום מתכננים פה בחלק המזרחי, תוכנית גילגוליה מזרח. גילגוליה מזרח לפי מה שמאג"ד אומר, הדרך הזאת תהיה חלק מדרך ברוחב של 17 מ', בעתיד.

מר באדיר מאג'ד:

אנחנו קיבלנו את ... אפילו עם הכיכר ועם התוכנית...

מר גיא קפלן:

זה מה שהם פה למעשה עשו בקו המקווקו, להראות שיהיה פה 17 מ' בסופו של דבר, ברוחב.

מר באדיר מאג'ד:

כן, כן, ככה בדיוק.

מר גיא קפלן:

מה שאתה אומר, שפה זה למעשה 7 מ' אמור להיות?

מר באדיר מאג'ד:

קרוב לצומת, למעלה יותר. כאן, כאן... אני אומר, יכול להיות כאן 7 אבל כאן יותר.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

מדובר בבניה לא חוקית או מדובר במגרש..

גב' רימה גנזל:

פה אין כלום בינתיים.

מר באדיר מאג'ד:

לא, אפילו בצילום רואים שעד היום זה נטוע בעצי זית, כל השטח.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

טרם ניבנה.

מר באדיר מאג'ד:

טרם ניבנה.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

ושטח פרטי?

מר באדיר מאג'ד:

שטח פרטי, כן.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

וקווי בניין, מה הדרך? גיא, הם קבועים שם? צריך לקבוע קווי בניין. בתוכנית החדשה צריך לקבוע קווי בניין.

מר באדיר מאג'ד:

4 מ'.

מר גיא קפלן:

לא, למה 4 מ' ולא 5 כמו בכל התוכנית המאושרת?

מר באדיר מאג'ד:

כאן מציעים להקטין את הקו מהצד השני ל-4 מ'.

גב' שפרה פרנקל:

למה?

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

איפה?

מר גיא קפלן:

גם מפה וגם פה.

מר באדיר מאג'ד :

הוגשה ככה ב-4 מ'. זה החלטה שלכם בסוף.

מר עופר גריידינגר, יו"ר :

עוד שאלות, גיא?

מר גיא קפלן :

לא.

מר עופר גריידינגר, יו"ר :

מאג'ד? דברים נוספים? אמרנו הכול?

מר באדיר מאג'ד :

כן, כן.

גב' שפרה פרנקל :

ממי זה הופקע? מאותה בעל שטח?

מר באדיר מאג'ד :

מאותם בעלים.

מר עופר גריידינגר, יו"ר :

נו, איך אנחנו יודעים את זה? אם זה לא הופקע מאותם בעלים, זה בעיה.

מר גיא קפלן :

צריך לבדוק את זה. היא הופקעה בפועל, מאג'ד?

מר באדיר מאג'ד :

היא רק סומנה.

מר גיא קפלן :

כי לפי הנסחים, היא לא..

מר באדיר מאג'ד :

עדיין לא, עדיין לא.

מר עופר גריידינגר, יו"ר :

אם לא הופקעה, אז אין 195.

מר גיא קפלן :

אותו בנאדם?

מר באדיר מאג'ד :

זה אבא שלהם.

גב' שפרה פרנקל:

אם זה לא הופקע, אז לא צריך.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

אז אין סעיף 195.

גב' שפרה פרנקל:

כן.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

לפי הנסחים היא לא הופקעה עדיין?

מר גיא קפלן:

ממה שאני רואה פה כרגע בבדיקה, לא.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

טוב.

מר גיא קפלן:

זה אבא שלהם?

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

אבא של מי? של המגישים?

מר גיא קפלן:

של המגישים. הנסח הוא על שם האבא...

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

זה לא אותו שם משפחה?

מר גיא קפלן:

אותו שם משפחה. זה אותו..

גב' שפרה פרנקל:

המגישים צריכים להיות הבעלים של הקרקע.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

המגישים צריכים להיות הבעלים, הם לא יכולים להיות...

מר גיא קפלן:

בוא נראה, רגע שנייה, זה עבר...

מר באדיר מאג'ד:

אבא שלהם..

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

בסדר, אבל לא יכול להגיש מישהו אחר, לדעתי. צריך להגיש הבעלים. אם הם לא העבירו את הבעלות, אז...

מר גיא קפלן:

אני חושב שזה צריך לעשות בדיקה יותר..

גב' שפרה פרנקל:

טוב..

מר גיא קפלן:

אם היא קנתה את זה, סימן שזה בסדר...

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

בסדר, אבל אפשר לרשום... מאגיד תודה... להתראות.

דיון פנימי

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

למה לא לכתוב, התוכנית תיחתם ע"י בעלי הקרקע? יזם התוכנית...

גב' שפרה פרנקל:

נכון. יזם התוכנית יהיה בעל הקרקע ו/או חתימת בעל הקרקע תתווסף לתוכנית. זה לא משנה, או שבעל הקרקע חותם או שהיזם.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

זה מספיק?

גב' שפרה פרנקל:

כן. אם בעל הקרקע חותם, כן. ככה הוסבר לי.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

טוב.

גב' שפרה פרנקל:

ק/3475. מטרת התוכנית הינה שינוי יעוד שטח דרך למגורים ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים וקביעת הוראות לזכויות בניה ל-10 יח"ד במבנה בן 5 קומות בגוש 7506 חלקה 4 בג'לג'וליה. החלטה: הוועדה, לאחר ששמעה את דברי מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה קסם, מחליטה להפקיד את התוכנית לאחר מילוי התנאים הבאים:

1. רוחב הדרך ייקבע בהתאם להמלצת יועצת התחבורה של הוועדה המחוזית.
2. קו הבניין לדרך יהיה 5 מ'.
3. יזם התוכנית יהיה בעל הקרקע ו/או תתווסף חתימת בעל הקרקע על התוכנית.
4. תיקונים טכניים בהתאם להערות לשכת תכנון.

דיון בתוכניות לפי סעיף 195/1 לחוק

נוכחת בדיון:

גב' מלי חג'בי, ממונה רשויות מקומיות

גב' שפרה פרנקל:

אנחנו עכשיו בסעיף 13, המלצה בעניין הקצאות שטחים ציבוריים. א', תיק מס' 122/26/19.

גב' מלי חג'בי:

מדובר בהפקעת קרקע לויצ"ו, להקמת מעון יום במודיעין. השטח מיועד למעון יום. זה הכול.

גב' שפרה פרנקל:

אוקי, אז אני אקריא. מטרת הדיון הינה התייעצות שר הפנים עם הוועדה המחוזית בבקשה לאישור חוזה בין עיריית מודיעין לבין ויצ"ו מרח' דוד המלך 38 בת"א, לצורך הקמת מעון יום לילדים, בהתאם לסעיף 195/1 לחוק התכנון והבניה. נוסח הסעיף, אנחנו נוסיף אותו... מדובר בגוש 58/70 חלקה מס' 28, מגרש מס' 624 במודיעין, המיועד בתוכנית מד/במ/3 לשטח ציבורי עבור מעון יום. החלטה: הוועדה, לאחר ששמעה את דברי קצינת המחוז, קובעת כי מטרת העיסקה כפי שמתוארת בבקשה, תואמת את יעוד המקרקעין בהתאם לתוכניות שבתוקף. התוכנית הבאה היא תיק מס' 60/3/29/46, זה ברעננה.

גב' מלי חג'בי:

זה תיק כבר שהיה פה בוועדת משנה ומדובר על שטח ציבורי גדול שבו מבקשים להקים בית כנסת, ואז העלינו שאלות למהנדס העיר, למה שטח כזה גדול, מבזבזים אותו על הקמת בית כנסת. אז הם שלחו סקיצה, שהם חילקו את זה לתתי שטח וכל תת שטח מיועד למשהו אחר.

גב' שפרה פרנקל:

וגם אם... את זה לתת"ל 15, שזה כביש 531..

גב' מלי חג'בי:

אז זה גם מכתב שזה תואם את תת"ל 15, קו בניין דרומי. יש להם בית כנסת, יש להם עזר מציון.. בית צעירים, בקיצור, זה התאים שהם חילקו את השטח הזה. אז אחד מהם, הם מבקשים להקים בית כנסת באחד התאים האלה.

גב' שפרה פרנקל:

אוקי, מטרת הדיון הינה התייעצות שר הפנים עם הוועדה המחוזית בבקשה לאישור חוזה בין עיריית רעננה לבין עמותת אחווה, מרח' אחוזה מס' 45 ברעננה לצורך הקמת בית כנסת בהתאם לסעיף 195/1 לחוק התכנון והבניה. נוסיף את הסעיף. מדובר בגוש 7651 חלקה מס' 20/50 ברעננה המיועדים בתוכנית מס' רע/2005/A לשטח לבנייני ציבור. אדריכל העיר שלח לקצינת המחוז מכתב הבהרה, בו הוא מציין כי התוכנית מתואמת עם תוכנית תת"ל 15 בין נספח 553 הגובלת בחלקה. כן הועבר תסריט המציג את חלוקת השטח למגרשים בעבור שימושי הציבור הנדרשים לכל חלקה. החלטה: הוועדה, לאחר ששמעה את דברי קצינת המחוז, קובעת כי מטרת העיסקה כפי שמתוארת בבקשה, תואמת את יעוד המקרקעין בהתאם לתוכנית שבתוקף. התיק הבא, תיק מס' 134/37/87 ברחובות.

גב' מלי חג'בי:

מדובר בבקשה להקצאת שטח לעמותת עטרת שלמה לצורך הרחבת בית כנסת, בית מדרש ומרכז קהילתי דתי. השטח מיועד לבנייני ציבור ותואם תב"ע.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

בדקנו את זה, שפרה?

גב' שפרה פרנקל:

כן, כן, היא בדקה את זה. כתוב מבני ציבור, לא כתוב מה. כתוב מבני ציבור, לא כתוב איזה מבני ציבור. בית כנסת הוא מבנה ציבור. גם בית מדרש ומרכז קהילתי.

תיק מס' 134/37/87, מטרת הדיון הינה התייעצות שר הפנים עם הוועדה המחוזית בבקשה לאישור חוזה בין עיריית רחובות לבין עמותת עטרת שלמה, ברח' דרך יבנה מס' 32 ברחובות ולצורך הקמת בית כנסת, בית מדרש, מרכז קהילתי, בהתאם לסעיף 195 לחוק התכנון והבניה. מדובר בגוש 3702 חלקה מס' 387 ברחובות המיועדים בתוכנית רחובות/1/א/750 לשטח למבני ציבור. החלטה: הוועדה, לאחר ששמעה את דברי קצינת המחוז, קובעת כי מטרת העיסקה כפי שמתוארת בבקשה, תואמת את יעוד המקרקעין בהתאם לתוכנית שבתוקף.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

לא אומרים קצינת מחוז, אומרים ממונה רשויות מקומיות.

גב' שפרה פרנקל:

אנחנו נתקן גם בזה... ממונה רשויות מקומיות.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

לא היו התנגדויות בתיקים שהצגת?

גב' מלי חג'בי:

לא.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

לא הוגשו התנגדויות?

גב' מלי חג'בי:

לא.

גב' שפרה פרנקל:

איך הם יודעים?

מר עופר גריידינגר, יו"ר:

יש פרסום.

גב' שפרה פרנקל:

התיק הבא, 113/37/128.

גב' מלי חג'בי:

זה נתניה, חוזה עם ארגון נשי חירות ישאל להפעלת מעון יום במבנה קיים.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
אבל מבנה קיים בהתאם לתוכנית?

גב' שפרה פרנקל:
מבנה קיים בשטח לבנייני ציבור.

גב' מלי חג'בי:
כן, כן.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
טוב.

גב' שפרה פרנקל:

אז מטרת הדיון הינה התייעצות שר הפנים עם הוועדה המחוזית בבקשה לאישור חוזה בין עיריית נתניה לבין עמותת ארגון נשות חירות בישראל, מרח' המלך ג'ורג' מס' 38 בת"א, לצורך שימוש במבנה קיים של מעון לצורך הפעלת מעון יום, בהתאם לסעיף 195/1 לחוק התכנון והבניה. מדובר בגוש 8449 חלקה מס' 18, מגרש מס' 52 בנתניה, המיועדים בתוכנית נת/537/1 לשטח לבנייני ציבור. החלטה: הוועדה, לאחר ששמעה את דברי ממונה רשויות מקומיות, קובעת כי מטרת העיסקה כפי שמתוארת בבקשה תואמת את יעוד המקרקעין בהתאם לתוכנית שבתוקף.

אנחנו רוצים להוסיף תוכנית מחוץ לסדר היום. אני אסביר, התוכנית שאושרו מחוץ לסדר היום הן שינוי סעיף למתן תוקף, סעיף סטנדרטי שהיה קיים בכל התוכניות בזמנו, שוועדת המשנה אושרה ואמר ככה, שלא ניתן לתת תוקף לתוכנית אלא לאחר קבלת החלטה בוועדה המקומית בדבר אישור היתר בניה שמותנה במתן תוקף לתוכנית. הסעיף הסטנדרטי הזה הוחלף בסעיף אחר, והסעיף האחר הוא שתנאי למתן תוקף לתוכנית הוא קבלת חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית, כי התוכנית והבנייה הקיימת בהתאם לתוספות המבוקשות, זה הסעיף הסטנדרטי שאנחנו מוסיפים. אז התוכנית הראשונה שמדובר בה היא רע/1/558, שבהתאם לסעיף מס' 1 להחלטת הוועדה הזו מיום ה-1/8/06 לא ניתן לתת תוקף לתוכנית, אלא לאחר קבלת ההחלטה, הסעיף הסטנדרטי שדיברתי עליו קודם. הסעיף הוחלף בסעיף אחר ועל מנת להביאו לתוקף, להביא את התוכנית לתוקף, אני קוראת הצעת החלטה: מחליטה הוועדה לשנות את הסעיף הנ"ל, במקומו יתקיים התנאי למתן תוקף כדלהלן: תנאי למתן תוקף לתוכנית הינו קבלת חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית, כי התוכנית והבניה הקיימת בהתאם לתוספת המבוקשת, תואמים את תקנות התכנון והבניה, לרבות לכל נושא בטיחות חוזק מבנים וכל הנדרש לנושא חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. אותה החלטה לגבי רע/1/562, שם זה בהתאם לסעיף בהחלטת ועדה זו מיום 20/3/07, על אותו דבר. אנחנו מחליפים את הסעיף בסעיף החדש, וביקשה עדנה להכניס מחוץ לסדר היום תוכנית נוספת, לד/6155, באישורכם, שזה תיקון תנאי למתן תוקף מהחלטת ועדה זו מיום 1/3/05, והתנאי למתן תוקף שוב, הוא מתחלף בסעיף הסטנדרטי החדש של קבלת חוות דעת המהנדס. אוקיי? אז תודה רבה.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
אז מה עושים עם זה?

גב' מלי חג'בי:
... סיימנו את מעון יום לציבור הדתי.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
צריך להגיד את זה לוועדה.

גב' שפרה פרנקל:
אנחנו חוזרים לסעיף 13, עסקאות בתיק מס' 122/26/19, בבקשה לאישור חוזה בין עיריית מודיעין לבין ויצ"ו להקצאת מעון יום.

גב' מלי חג'בי:
אז הוגשה התנגדות אחת בעקבות פרסום ההקצאה, שמהות ההתנגדות אין מדוע אין חוסר שוויון לעניין הקצאת מעונות לציבור הדתי?

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
המתנגד היה דתי?

גב' מלי חג'בי:
כן. כנראה מתנגדת דתייה ורוצה שיהיה גם מעון יום לציבור הדתי.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
זאת אומרת, היא לא התנגדה למהות?

גב' מלי חג'בי:
לא למהות, אלא..

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
היא לא התנגדה למהות התכנונית של

גב' שפרה פרנקל:
אבל מי אמר שהוא לא יכול להיות בגן הזה?

גב' מלי חג'בי:
רגע, רגע והיה עוד נימוק. כתוב פה, למעשה קיימים שני טיעונים. האחד, בקשה לפתרונות חניה ותחבורה והשני, מדוע לא הוקצה לציבור הדתי ומדוע יש חוסר שיוויון בהקצאה לציבור הדתי? אז ועדת ההקצאות בעירייה דנה בהתנגדות והחליטה לאשר את ההקצאה, עומדת בתבחינים שאושרו ע"י המליאה. המעון והמרכז יהיו פתוחים ויתנו מענה וישרתו את כלל הציבור בשכונה, הן הדתי והן החילוני. המהדס הודיע כי במהלך הוצאת היתרי בנייה, ייבדק נושא החניות והתחבורה פעם נוספת. זהו. הם דחו את ההתנגדות.

גב' שפרה פרנקל:
נושא חניות לא עניינו עיסקה.

מר עופר גריידינגר, יו"ר:
אבל עניין שלנו.

גב' שפרה פרנקל:
לא, אבל בשטח ציבורי העירייה יכלה להקים את אותו מעון בלי עיסקה.

גב' מלי חג'בי :

אבל זה לא נבדק באישור של התוכנית. באישור של התוכנית היה כתוב כבר שזה מעון.

גב' שפרה פרנקל :

נכון.

מר עופר גריידינגר, יו"ר :

אבל מה הם ענו לגבי החניה?

גב' רימה גנזל :

שבשלב היתר בניה הם יבדקו את זה עוד פעם.

מר עופר גריידינגר, יו"ר :

כי זה לא אותה עיסקה.

גב' מלי חג'בי :

המהנדס אמר שזה תואם את הדרישות.

גב' שפרה פרנקל :

אבל מה הטענה הייתה? שיש בעיה של....

גב' רימה גנזל :

שאינ מספיק.

גב' מלי חג'בי :

הטיעון השני הוא חוסר שוויון לעניין.. על פי התב"ע, המגרש המדובר נועד ליעוד ציבורי ותוכנן להקים בו מעון. המתנגדים רכשו בית, דירה מול המעון. הם ידעו מה שזה יהיה.

גב' שפרה פרנקל :

האישי פה, זה לא משנה מי מקים את זה, כי אם העירייה הייתה מקימה, זה בכלל לא היה מגיע אלינו, לא הייתה עיסקה. זה מגיע אלינו כהמלצה לעיסקה. אז אומרת הוועדה שנושא החניות ייבדק בשנית.

גב' רימה גנזל :

לא, שזה בהתאם לקריטריונים אבל ייבדק.. אופציה להוסיף.

גב' מלי חג'בי :

"חברי הוועדה ידעו על מחסור במעונות יום ומרכזים קהילתיים בעיר, בשכונה".

מר עופר גריידינגר, יו"ר :

תודה רבה.

תוכנית שד/1000/8 א – דיון פנימי**גב' שפרה פרנקל :**

אנחנו בתוכנית שד/18/1000/א, זה דיון פנימי, המשך לדיון שנערך ביום 12/5/08. רקע: מטרת התוכנית הינה הגדלת שטח מתחום המועצה האזורית דרום השרון ע"י הוספת 11 דונם שטח חקלאי ושינוי ייעודו לשטח למבני ציבור. בהתאם לתמ"מ/3/10 אשר אושרה לאחרונה, לא ניתן להרחיב את שטח המתחם כשב"צ, מבלי לאשר מסמך תכנוני כאמור בסעיף.... להוראות התוכנית. בהתאם לבדיקת לשכת תכנון התברר כי לא ניתן להפקיד את התוכנית לפי אישור מסמך תכנוני לתוכנית תמ"מ/3/10, כאשר יעוד הקרקע הינו שטח לבנייני ציבור, לפיכך, ובהתאם להחלטת חברי הוועדה, מתכנסת הוועדה להמשך דיון פנימי בתוכנית. החלטה: הוועדה, לאחר ששמעה את דברי ראש המועצה האזורית דרום השרון ואת מהנדסת הוועדה המקומית, סבורה כי הרחבת מתחם המועצה לצורך מתקני חוץ, נחוצים למועצה בשביל רווחת השירות לתושביה, ולפיכך מחליטה להפקיד את התוכנית לאחר מילוי התנאים הבאים:

1. שינוי יעוד השטח המבוקש לשצ"פ בהתאם לסעיף 4.2.3 לתמ"מ/3/10.
2. הגשת תוכנית לרשות נחל ירקון ולרשות הניקוז לחוות דעתם, בהתאם לסעיף 4.2.11.1 להוראות תמ"מ/3/10 תוך 45 יום ממועד קבלת החלטה זו.
3. בדיקת התוכנית והתאמה במידת הצורך לתמ"מ/א/34/ב/3.
4. בהתאם לסעיף 10.1.2 לתמ"מ/א/35 ובהתאם לחוות דעת מתכנן המחוז המרכז והמשרד להגנת הסביבה, אין בתוכנית זו כדי לפגוע בערכי נוף, טבע, חקלאות, סביבה ומורשת, ולפיכך אין צורך בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה. יזם התוכנית יכין נספח נופי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, וממצאיו יועברו לבחינת לשכת התכנון אשר תחליט האם יש צורך בדיון נוסף ו/או התוכנית תותאם לממצאי המסמך הנדון.
5. תיקונים טכניים בהתאם להערות לשכת תכנון.

מקובל על כולם? תודה רבה.

-הישיבה ננעלה-

