

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03

תכנית בר/ 265 – אזור מסחר ושירותים צומת ראם – בני ראם

סמדר אהרון-נוחם:

אנחנו במצב שיש כמה נקודות מחלוקת וראינו שאין מוצא והחלטנו להביא התכנית לכאן, כדי שהועדה תכריע. יש לי 2 חוו"ד, אחת של יועץ התחבורה שלנו רן שנמצא כאן והשניה של שאקר. הנקודות המרכזיות השונות זה נושא שלבי הביצוע שיש לנו שם בקשה של יזמי התכנית – מועצה מקומית נחל סורק לא לפרק את התכנית לשלבי ביצוע, הם מוכנים לקחת על עצמם לסגור כתנאי להיתר בניה ראשון את הכניסות הקיימות ולפתוח החדשות. לטענת שאקר זה לא ריאלי והוא לא תומך בהצעתם.

נושא שני זה מעמד נספח התנועה. שאקר מבקש שזה יהיה במעמד מחייב ומצאנו פתרון ביניים, לסמן את הסדרי התנועה ע"ג התשריט והנספח יישאר מנחה, למעט מיקום הנגישויות.

רן שמל:

לא מעניין אותנו מה קורה עם היתרי החניה ולעומת זה, לא רוצים שייכנסו בכניסות ש,

סמדר אהרון-נוחם:

לא אכפת לכם לעשות משהו באמצע, למעט החניה? זה נספח תנועה. זה מהותי למשרד התחבורה.

יו"ר - שוקי אמרני:

בואו נשמע בהתחלה בצורה מפורטת ואח"כ התייחסויות.

אלי אסקוזידו:

אני רוצה להפשיט את העניינים. היתה החלטה להפקיד התכנית ואחת התנאים זה היה אישור משרד התחבורה, יזמנו פגישה ולא אכנס לעניינים כל אחד לאיזה כיוון מושך. הפגישה היתה צריכה להתקיים ביחד עם שאקר וזה התחיל כך. הפגישה היתה במשרד התחבורה, בלי רן. לא יכול להיות שהוא יכתוב עם מי לשבת. דבר שני, הגענו לשם לדיון ודיברנו על שלבי הביצוע וטענת שהאפשרות היחידה לממש התכנית הזו זה לא לתת אפשרות של זחילה, נושא של כניסות. מדובר רק על נושא תחבורתי ולא של הבינוי. דיברתי עם מתיה עינב והיא הסכימה איתי. לא ייתכן שנאפשר דרכים צדדיות עד לחלק מהיתרי הבניה וכשיהיו כל ההיתרים בסוף נסגור ונפתח. אני אומר ששלב ראשון לסגור את הצמתים שאני רוצה שיישארו ומי שהכתיב לי לסגור אותם זה משרד התחבורה ומע"צ בגלל מרחקים מהצומת. היום יש 2 כניסות, משרד התחבורה ומע"צ טוען שהמרחק מהכניסות קטן וצריך לסגור. לכן נתנו 2 כניסות אחרות, יש הרחקה בלבד. צריך לבצע קודם כל את הכבישים, לסגור את הכניסות הישנות ולהוציא היתרי בניה ולא לתת היתרי בניה, יבנו ולעשות כמו ששאקר רוצה, דרכים צדדיות ואחר כך אף אחד לא יסגור אותם. אני לא מוכן לקחת את האחריות לכך. זה מה שאני אומר ומתיה הסכימה איתי לכל מילה. זה הויכוח ביני לבין שאקר.

שלומית דוטן:

הויכוח הוא על העומס או על זה שהמועצה האזורית מתחייבת לכתוב על זה שהיא עושה קודם את הכבישים?

אלי אסקוזידו:

אני לא צריך לכתוב, התב"ע מחייבת אותי.

רן שמל:

שאקר טוען שהוא לא מאמין שיהיה שלב ביצוע אחד בגלל סיבות כלכליות. בגלל זה תיתנו להם נתח מסוים שיוכלו לבצע ואז יהיה להם מנוף לסגור. מצד שני המועצה טוענת שזה אינטרס שלהם גם לסגור את זה כבר בשלב ראשון. זה פחות או יותר מהות חילוקי הדעות.

שלומית דוטן:

זה ענייני מה שאני אומרת. אם המועצה מודיעה פה שהיא כשלב ראשון עושה את הדרכים אז זה מייתר את כל הויכוח על הנושא של שלבי הביצוע לגבי הדרכים. אם הויכוח הוא וזה מה שאני

**ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03**

מנסה להבין למה שאקר מתעסק עם זה על זה שיהיה קודם 4000 ואחרי זה בגלל בעיות אחרות יהיה אחרת, אז הועדה המקומית מצהירה, היא בעלת השטח וזהו.

רן שמל:

רק בהסתייגות קטנה, יש פה מגרשים שבהם כבר יש בינוי, אז בהם יהיה משהו כמו 100 מ', המגרשים שבהם אין בינוי בכלל, שם לא יקבלו היתרי בניה בכלל עד שלא יסגרו את הדרכים.

שלמה גולדשטיין:

מה שאני מבקש זה שיחברו את כביש מס' 3 וניתוק, שיהיה לזה נספח מחייב, שלא יהיה נספח מנחה עם החיבור הזה, כי אז אין לנו כלום.

אלי אסקוזידו:

כתוב בהחלטה הקודמת שלבי הביצוע. שוב, היתה לי שיחה עם מתיה והיא לא רצתה להתערב, כי את התשובה לשאקר היא אמרה שהכדור לא אצלה, אלא אצל דורון ומה שדורון יחליט מקובל עליה.

לבנה אלונים:

בניסוח אנחנו מקבלים את ההמלצות של רן שמל, שלא יינתנו היתרי בניה. לפיכך, אנחנו מציעים לתקן את ס' ד' 4 מיום 04/12/02 בנושא אישור משרד התחבורה ולשכת התכנון, הועדה מחליטה לאמץ את החלטת יועץ התנועה מיום 15/04/03 (מקריאה החלטה)

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03

החלט:

א. הועדה מחליטה לתקן את סעיף מס' ד-4 בהחלטה מיום 04/12/02 בנושא אישור משרד התחבורה ולשכת התכנון לנספח התנועה ושלבי הביצוע של התכנית:

1. הועדה מחליטה לאמץ את הצעתו של יועץ התנועה לשכת התכנון במכתבו מיום 15/04/03 לעניין שלבי הביצוע, ולהטמיעם בהוראות התכנית.
2. במגרש מס' 4 תסומן בתשריט זיקת ההנאה למגרש מס' 3, יש לתקן את ההערה בטבלת הזכויות סעיף 13 למגרש 3 ו-4 כדלקמן:
"הנגישות למגרש 3 תתאפשר דרך התחום המסומן כזיקת הנאה במגרש מס' 4 או לחילופין דרך כביש מס' 3.
3. התכנית תתוקן עפ"י סעיפים 1.6, 2.2, 2.3 בהערות משרד התחבורה מיום 31.03.2003.
4. לעניין מעמד נספח התנועה – הנספח יהיה נספח מחייב, למעט הסדרי החניה הפנימיים והבינוי המוצג. בנוסף, יתוקן בנספח התנועה מיקום הנגישות למגרש מס' 6 כך שיועק לקצה המרוחק של המגרש מדרך מס' 40.
5. הדרכים הארציות המסומנות בתשריט יכללו את הניתוב עפ"י נספח התחבורה ויתוסף סעיף לתקנון כי שינויים בהסדר התנועה של הדרכים הארציות יתאפשרו באישור משרד התחבורה ומע"צ ולא יהיו שינוי לתכנית.
6. יתוקן סעיף 10 ב' בעניין אישור תכנית בינוי כתנאי למתן היתר בניה כדלקמן:
"לא יוצא היתר בניה, אלא לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית ובאישור הועדה המחוזית. תכנית זו תכלול: שלביות למתן היתר בניה כנגד הריסת מבנים ושיפוץ מבנים קיימים, פתרונות חניה, מפלסי פיתוח, מפלסי כניסה למבנים, גדרות וקירות, מדרכות וגינון, מערכות ומתקני תשתית, סידורי אשפה".

ב. להפקיד התכנית, בכפוף להחלטה זו ולהחלטה מיום 04.12.02.

הערה: "החלטה זו תהיה בטלה בתוך שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. "

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03

<u>ועדה</u>	<u>מקום</u>	<u>מס' תכנית</u>
משנה	אלעד	אל/195/6 ח
משנה	אלעד	אל/195/6 י
משנה	יגל	גז/391/38
משנה	גנות	גז/509/26
משנה	הוד השרון	הר/600/17/א/4
משנה	אבן יהודה	הצ/1/1/357
משנה	תל-מונד	הצ/5/1/45 ג
משנה	גדרה	זמ/564/2
משנה	גן-יבנה	זמ/598/72/2
משנה	כפר נטר	חש/21/17
משנה	טייבה	טב/2701
משנה	טייבה	טב/2755
משנה	טייבה	טב/3073
משנה	טייבה	טב/3075
משנה	יבנה	יב/133/4
משנה	יהוד	יד/6172
משנה	כפר סבא	כס/ב/2/יא
משנה	לוד	לד/132/2
משנה	רעות	מר/177/64
משנה	רעות	מר/177/86
משנה	נס ציונה	נס/1/1/א/1
משנה	נתניה	נת/700/18
משנה	נתניה	נת/750/12
משנה	כפר ויתקין	עח/131/19
משנה	פתח תקוה	פת/1241/77/א
משנה	בני דרוור	צש/1/21/14
משנה	ניצני עוז	צש/5/22/12
משנה	רחובות	רח/750/א/63
משנה	רחובות	רח/750/א/73
משנה	רחובות	רח/800/א/26
משנה	ראשון-לציון	רצ/1/1/א/4
משנה	ראשון-לציון	רצ/1/6/ב/5
משנה	ראשון-לציון	רצ/1/6/70
משנה	חגור	שד/524/16

"בהתאם לכך מחליטים לאשר את התכניות הנ"ל למתן תוקף, בכפוף למילוי התנאים למתן תוקף שנקבעו, כל שנקבעו".

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03

**הסמכת ועדת המשנה לדון בתיקים עפ"י סעיפים 189, 191, 192, 195, 196
לחוק התכנון והבניה**

עו"ד אבי פורטון:

עוד נושא, החלטנו על האצלת הסמכויות. אז ניתנו חלק מהסמכויות בנושא הפקעת מקרקעין, אבל חלק מהסעיפים נשכחו, בחוק התכנון והבניה יש סעיפים שנוגעים לסמכויות ועדה מחוזית לאשר הפקעת מקרקעין כאשר אין בתכנית הוראת הפקעה. סעיף נוסף שעוסק בחילופי קרקע, בהתרת שימוש ציבורי אחר לקרקע שהופקעה, יש 5 סעיפים נפרדים. בהחלטה הקודמת הסמכנו רק סעיף או שניים מתוכם וזה יצר מצב שנדון רק בחלק מהנושאים, לכן אבקש לתקן את החלטת הועדה, שהיא תסמיך את ועדת משנה לזה.

מוטי דלג'ו:

מה המשמעות?

עו"ד אבי פורטון:

למשל, היה מושב שבתקנון לא היה סעיף הפקעות וביקשתם להפקיע את הכביש. אז הייתם צריכים לבקש אישור להפקעה. אז שהועדה תוכל לדון בבקשה שלכם לאשר הפקעות. ההחלטה היא להסמיך את המשנה לדון בנושא ההפקעות ובסמכויות הועדה המחוזית עפ"י פרק ח' וזה כולל בעיקר 3 נושאים. היום מה שנקבע בהחלטה התקפה זה המלצה לשר בעניין שטחים ציבוריים ויש לנו גם סעיף 196 שהוא לא הוזכר בטעות בהחלטה המקורית ויש אישור הפקעה בתכנית מאושרת שלא כללה, היום בכל התכניות אנחנו כבר כוללים את זה.

**הסמכת ועדת המשנה לדון בתיקים עפ"י סעיפים 189, 191, 192, 195, 196
לחוק התכנון והבניה – מחוץ לסדה"י**

הוחלט:

להסמיך את ועדת המשנה לדון בתכניות עפ"י סעיפים 189, 191, 192, 195, 196,

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03

לחוק התכנון והבניה.

תכנית תממ / 3 / 48

לבנה אלונים:

התכנית עוסקת בשינוי מתאר מחוזית בצומת ראם, היא אושרה להפקדה ע"י המועצה הארצית, היא מופקדת ומטרת הדיון היא להעביר את חו"ד הועדה המחוזית למועצה הארצית לקראת הדיון בהתנגדויות. הבעתם התנגדותכם בכתב, אז בקצרה לטעון. הנושא לא בשולחן הזה, אלא במועצה.

עו"ד נעמי וייל:

אני מייצגת את חב' פז שיש לה תחנת תדלוק במתחם, יש לה עניין משמעותי בנגישות לתחנה, בפתרונות התחבורתיים שהתכנית מציעה, אנחנו לא רואים בתשריט כפי שהופקד, אנחנו חושבים שהיא כללית מדי והיא לא מהווה הנחיה ברורה גם להכנת תכניות הנגזרות ממנה ועל כן אנחנו

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03

חושבים שיש צורך בעדכון התכנית באופן שהיא תכלול יותר פרטים שיעידו גם על ההנחיות שניתנות בתכניות המפורטות. אדגיש שזה חשוב לאור ההוראות של סעיף 197 לחוק התכנון, למשל, אם עתידים להיות שינויים במתחם שעשויים להשפיע על היקף הפעילות של התחנה אז מוקנית זכות לתבוע פיצויים. על פי התכנית הזו לא ברור, ובגלל שיש זמן קצוב לתביעת פיצויים, לכן חשוב לדעת מה צופנת התכנית הזו מבחינת הסדרי התנועה שעיקר הדברים שלה זה לא השימושים שקיימים במקום, אלא הנושא התחבורתי שמאוד מעורפל. ואם יתברר שהתכנית תגרום לפגיעה, אז מכוחה כבר אפשר לתבוע פיצויים. התכנית לא ברורה וזה בעצם עיקר העניין, העדר פרטים מספיקים, תכנית מתאר מחוזית לא חייבת להיות מפורטת, אבל היא חייבת לבטא את היעודים העיקריים שלה ואנחנו יודעים שרוצים לגזור בין התכניות וההליך יכול להתמשך באופן כזה שהוא יכול להתחלל במשך 3 שנים, לכן צריכה להיות ברורה התכנית ולקבוע קביעות ברורות שניתן יהיה להתייחס אליהם.

משה פרלמוטר:

הצגנו את הדברים בולנת"ע גם, אבל חשוב לי להדגיש, התכנית בעקרון כפי שהוצגה בוועדת המליאה, יש כמה בסיסים מוזרים באופן הזה שבו למעשה שטח גדול מאוד לא חוקיים הולכים לקבל הסדר והכשרה. למעשה, הסדרת המקום הפך להיות מטרת התכנית וזה עולה בפרוטוקולים. לא מספיק להסדיר את המקום, מחפשים פה תמריץ לבעלי הקרקע או למשתמשים שבנו באופן חוקי לתת עוד. הדיון בולנת"ע היה חוזר כי ביקשו עוד זכויות, כדי שמי שבנה עסקים כאלה, יהיה לו תמריץ לעבור לשלב הבא שזה בעיניי תמוה. הועדה המחוזית, היה טוב שתקדיש מחשבה לנקודה האם זו הדרך שהועדה המחוזית תומכת בה, לקחת שטח בלתי חוקית למסחר בהיקף גדול. והנקודה השניה זה המיקומים של מקומות מסחר במיקומים לא נכונים, והתכנית הזו הצליחה להגיע לאן שהגיעה וזה לא נכון לחלוטין. יש כאן מסגרת שאפשר להיאחז בה והיא התוותה בוועדת משנה להתנגדויות, שהיא אמרה שיש שם מפעל הפועל לאורך שנים והיא מצאה לנכון להמליץ שהיעוד בשטח הזה יהיה לטובת המפעל וזה קיבל לגיטימציה ואפשר היה לקבל את זה כמתקבל על הדעת, אבל שימושי המסחר וההיקפים הגדולים שלהם לא נראה לנו טוב.

אלי אסקוידו:

אני יזם התכנית. אני מתפלל על החברה להגנת הטבע בתור כאלה שרוצים לשמור על שמירת הנוף של ישראל, מי שרואה את צומת ראם היום אז ידבר אחרת. הצומת לא מוסדרת כיום ואיך שזה נראה, מהיום שנכנסתי לתפקיד פעלתי להסדיר את הצומת הזו, כדי שזה יהיה מקום ראוי ולא מזבלה עירונית, כפי שזה נראה היום. מבחינת שימושים, אנחנו את הזכויות ביקשנו לא להוסיף לאף אחד מבעלי המחזיקים בקרקע, אלא להוסיף חלק קטן נוסף, כדי לתת את האפשרות שבעלי הקרקע ישקמו את מה שיש להם ומי שמכיר את התכנית הקודמת, חשבנו את הכל להפוך למסחר ובסוף התכנית יצא שירד ל-12 אלף מטר ויצא שמרבית השטח הוא ירוק ולא מסחר וזה דווקא בראיה הארצית שהשטחים צריכים להישמר ירוקים ולא להפוך למסחר. מבחינת התכנית עצמה לשינוי התמ"מ וזה עיקר הדברים, החוקרת המליצה לשנות את זה מחקלאות למסחר וזה מה שהיה גם בהתנגדות ובעצם זה מה שעשינו. שינוי התמ"מ זה להפוך את זה לשטח מסחר מצומצם של פחות מ-100 דונם והוא לא קובע את הסדרי התנועה, אלא רק את שינוי הדרך.

דוד אמגדי:

כל חברי הועדה מודעים למה שקרה ב-10 השנים האחרונות, אחרי שהמינהל תבע את אלה שנכנסו ותפסו חלקות וביהמ"ש אמר לנו לבדוק תכנית שתעגן. החברה להגנת הטבע צריכה לטפל בדברים אחרים. לגבי היקף הזכויות – מי יעשה פה את הפיתוח בלי שיהיה ביטוח? היקף הזכויות הנוכחי, אני לא בטוח שהמינהל ימשיך לקדם את התכנית. היקף הפיתוח הוא מאוד בעייתי. אף אחד לא עשה כלום שם במשך 25 שנה.

יו"ר – שוקי אמרני:

אני מבקש מחברי הועדה לעשות אבחנה בין הנושא בהתייחסות לנושא בין הדיון הפנימי לחיצוני ואם יש שאלות לאנשים שמשותפים בדיון החיצוני אז זה הזמן.

עו"ד נעמי וייל:

התכנית מדברת על זכויות, אבל היא לא מראה שום דבר מהדברים האלה. אם מדובר על תכנית אחרת שעדיין לא הופקדה והיא באה לממש את התכנית הזו אז זה לא הדיון הזה. במה התכנית הזו באמת מכילה את הפרמטרים הדרושים להתייחסות? היתה לנו היסטוריה, הליך נגד מע"צ

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03

שהיא ניסתה ליצור עובדות באופן לא חוקי לטענתנו והגענו לפשרה בביהמ"ש שהיא נותנת מצב של "סווי", אנחנו עצרנו אותם ואמרנו שצריך קודם ללכת בדרך הרגילה ולהסדיר את כל הנושא של הנגישות והכבישים שיש בה בעיה ואני מבינה שהגיע הזמן להסדיר את העניין הזה. אבל אנחנו צריכים לדעת מה מציעים כאן ואנחנו אומרים שלא ברור, לא יכולים ללמוד שום דבר ממשי מהתכנית הזו. לכן, כשאני שומעת פה, אז יש פה התייחסות לתכנים שלא נובעים דווקא מהמצג הזה. הייתי מבקשת שהועדה תיתן דעתה להבהיר יותר את התמונה.

יו"ר – שוקי אמרני:

תודה רבה לכם, ניכנס לדיון הפנימי.

תכנית תממ/ 3 / 48

הוחלט:

הועדה המחוזית מצ"ב את חוות דעתה להתנגדויות שהוגשו לתכנית הנדונה, וזאת בהתאם לסעיף 106 (א) (1) לחוק התכנון והבניה כדלקמן:

1. ביחס להתנגדות החברה להגנת הטבע:

א. בנושא המשמעות העקרונית התקדימית הנובעת מאישור התכנית הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות.

מן הראוי לבחון כל תכנית לגופה. במקרה זה מדובר באזור מבונה קיים אשר איננו מהווה שטח פתוח איכותי. במתחם קיימים מבנים, בחלקם עוד משנות ה-50. בכתב ההתנגדות מובעת הסכמה של המתנגדת להגדרת מפעל קרטין כאזור תעשייה כפי שקבעה אף המועצה הארצית בדיון בהתנגדויות תמ"מ 3 / 21.

בסמוך למפעל קרטין ממוקמת תחנת תדלוק בעלת היתר כך ששתי הפונקציות הנ"ל משתרעות על כ- 2/3 מסה"כ שטחי המסחר ושירותי הדרך המוצעים בתכנית.

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03

התכנית המפורטת הנגזרת מתמ"מ 48 / 3 – בר / 265 העומדת בפני הפקדה קובעת :

- א. האזור יוגדר כאזור מסחר ושירותי דרך.
- ב. סה"כ השטח המיועד בה למסחר ושירותי דרך לשימוש הנ"ל הוא 35 ד' (ולא 90 דונם כפי שמצוין בכתב ההתנגדות לתמ"מ 48 / 3) יתרת השטח מיועדת לצרכי ציבור שונים.

התכנית תממ / 3 / 48 והתכנית הנגזרת ממנה – בר / 265 נידונו מס' פעמים בכל מוסדות התכנון אשר השתכנעו כי יש להסדיר את המצב הקיים ולטפל בהשלכות הסביבתיות הנובעות מקיום השימושים במקום : התכנית בר / 265 נידונה בולנת"ע פעמיים במסגרת הקלה מתמ"מ א' 31 והוסכם בדיונים כי יש לתת תוספת זכויות בניה על הזכויות הקיימות, על מנת לתת תמריץ להסדרה ובניה מחדש של האזור. לטענה בנושא מתן הכשר לבניה לא חוקית : מוסדות התכנון עשו את המוטל עליהם עפ"י החוק ופנו בעניין השימושים הפועלים בתחום התכנית לבית המשפט. בית המשפט קנס את בעלי העסקים ונתן להם ארכה להסדרת המצב התכנוני. הסדרת המצב הקיים תאפשר טיפול בהשלכות הסביבתיות הנגרמות עקב העסקים במקום.

בתחשיבים ובתכניות שיזם מנהל מקרקעי ישראל עמדו זכויות הבניה על כ- 44,000 מ"ר על מנת שאפשר יהיה להסדיר את הפינויים. למרות זאת, צמצמו מוסדות התכנון את זכות הבניה ואת גודל השטח לתעסוקה ל- 12,000 מ"ר.

2. טענת המתנגדים לנושא ההיבט התכנוני – הועדה ממליצה לקבל את ההתנגדות בחלקה. היקף שטחי המסחר המוצעים נקבע לאחר בדיקת היקף השטחים הקיימים ומתן הנחיות לפריסה מינימלית ככל האפשר מעבר לאזורים הבנויים הקיימים. תוספת הזכויות מעבר לקיים הינה 4,000 מ"ר בלבד על מנת להניע את שינוי ולהסדיר את המקום.

הועדה ממליצה להגביל את היקף השטח המבונה לצרכי מסחר ושירותי דרך בהתאמה לפריסת ייעודי הקרקע למסחר ושירותי דרך בתכנית בר / 265 כפי שתאושר, וזאת בהתאמה להחלטת הולנת"ע מיום 25.06.02. בתכנית המקומית יסומנו מבנים המיועדים להריסה. תכנית הבינוי תקבע שלביות לשיפוץ חזיתות, הריסת מבנים קיימים ובינוי חדש. באשר לטענה בדבר עודף בשטחי תעסוקה, הרי כפי שפורט לעיל, מדובר באזור שבו קיימת פעילות מסחרית ואשר מוסדות התכנון כבר נתנו דעתם לכך ואישור המיקום כמפורט לעיל. יודגש שוב כי מדובר בפועל בתוספת 4,000 מ"ר בלבד.

לפיכך, שאלת מדיניות התכנון הלאומית ושאלת עודף בשטחי מסחר ותעסוקה אינן רלוונטיות בסיטואציה זו.

3. להתנגדות מס' 2 – חברת פז – הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות.
התכנית עומדת בדרישות הגשת התכנית של מינהל התכנון וקנה המידה הנדרש לתכנית הוא אכן 50,000:1.
נגישות לתחום התכנית ויתר השאלות שהועלו יקבלו מענה במסגרת תכנית המתאר המקומית או התכנית המפורטת הנגזרת מתכנית שינוי תמ"מ זו.

**ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03**

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03

**תכנית מח/ 215 – שיפור תוואי למסילת הרכבת לאזור יסודות ויצירת מפגש דו מפלסי
עם כביש מס 3**

אורית פיילר:

התכנית היא תכנית עבור מסילת רכבת שעוברת בקטע שקרובה למושב יסודות, מטרת התכנית היא ליישר תחומה חדש שקיים במסילה ושנית, לעשות את המעבר על כביש 3 דו מפלסי. הרכבת עולה למעלה ולא הכביש ובעצם זה עד גבול המחוז ובמקביל הם קידמו גם את התכנית במחוז ירושלים. היתה הסכמה של יסודות לאישור המסילה וזה נדון בסורקות ולודים.

אנה קוגן:

אנחנו דנו בוועדה והמלצנו לאשר את התכנית בתנאי שיכינו תסקיר השפעה על הסביבה, שיתנו פתרון למעבר לכלי רכב קרקעי וגם שיתאמו מיסוך אקוסטי עם מושב יסודות ומועצה אזורית.

אלי אסקוזידו:

למרות שהיוזם הוא מע"צ, אבל זה גם היה של המועצה ביחד, כי הכביש הוא כביש מהיר ובעתיד לא ייתכן שהמסילה תעבור כמו שעשו אותה היום, עם מחסור, זה מסוכן. ביקשנו מהרכבת, הייתי אצל אוזני וביקשנו מהם שיעשו מעבר עילי. הרכבת אמרה שהיא לא יכולה, כי כרגע מבצעים את הגשר, כי יש לו"ז שבספטמבר הרכבת צריכה לעבור שם. ואז יזמתי פגישה אצל מנכ"ל משרד התחבורה וסוכם שמע"צ תיקח את זה על עצמה והסיבה היא אחת ויחידה. הסיבה שגם הסכמנו, הרכבת בעצם מתקרבת ליסודות, מה שאמרה אנה לגבי אקוסטיקה, יש התחייבות וצריך להביא את זה בהחלטה שיהיה קיר אקוסטי ושטח חקלאי יהיה מעבר וסוכם על מעבר חקלאי שעונה על דרישות יסודות. ושנית, יש לנו הבטחה מהרכבת שבהמשך יהיה תחנת רכבת. ברגע שהרכבת לא היתה מתחילה מכאן אז היא לא היתה מספיקה לרדת אחרי הגשר לתחנת רכבת סורק ולכן השילוב והתיאום נעשה ביחד. אנחנו תומכים בתכנית ורוצים לקדם אותה מהר.

מיכאל גלפרין:

ישפצו את הבניין?

אלי אסקוזידו:

ישפצו. כרגע הוא רק מגודר.

שמואל דקר:

אני מתכנן המסילה. אנחנו מטעם הרכבת, עד ירושלים וכפי שדובר, אנחנו מטעם מע"צ בנושא של התכנון המוקדם. נושא של קיר אקוסטי מטופל בהסתייגות אחת קטנה, אפשר לשים אלמנט כלשהו מציר הרכבת, שמישהו גם יהיה למעלה, על הסוללה של הרכבת,

לבנה אלונים:

אתה אומר שהקיר זו מערב.

שמואל דקר:

הנושא שני, ההתייחסות למעבר לכלי רכב חקלאי – גישות אחרות שזה גישות מהותיות גורמות שהחצייה באזור הזה בגשר של כ- 400 מ' והסיפור לא נולד מיישור התוואי, אלא מהבטיחות, הסוגיה של מפגש חד מפלסי, שאנחנו מתכוונים לעשות דו-מפלסי וכשניגשנו לעשות את התב"ע אישרנו את המסילה הזו. בעקרון ענינו על כל הדרישות של המשרד לאיכות הסביבה והתוצאה לזה זה תוואי של 400 מ' אורך, כשבכביש עצמו מספיק 50 מ'.

נחלה שאקר:

התב"ע הזו כוללת גם ביטול מסילה קיימת מבלי להבטיח רצף עם הקטע של תחום ירושלים?

אורית פיילר:

כן.

שמואל דקר:

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03

הרכבת לבית שמש תיפתח במהלך חודש ספטמבר ואוקטובר, מה שייעשה פה זה שלביות ביצוע, לא יהיה כלל ניתוק של רכבת הנוסעים במהלך הזמן שהיא נוסעת ומסיעה נוסעים. כל הטיפול שאנחנו עושים, כולל שלביות הביצוע זה לתת את המענה שהרכבת תיסע ואז יהיה ניתוק בסוף שבוע ואז מסילה ברצף לכיוון ירושלים.

נחלה שאקר:

מבחינה סטטוטורית, אם התכנית תקבל תוקף ויוצע תוואי חדש, כאשר לחדש אין רצף סטטוטורי?

שמואל דקר:

אבל הוא ממשיך עד ירושלים.

נחלה שאקר:

אתם מגישים פה תביעה להשלמה?

שמואל דקר:

כן.

נחלה שאקר:

צריכים לתת תוקף בו זמנית ל- 2 התכניות.

שמואל דקר:

מתכנתת המחוז הבהירה וביקשה להעביר גם בפורום הזה, היא הולכת לגבי כל הדרישות שיש לכם, זה אותם הדרישות, לא יהיו דרישות יתר. בעצם, ברגע שאתם נותנים את התוקף אז זה האסמכתא לזה להמשיך הלאה. אנחנו מתחברים ברצף.

נחלה שאקר:

התביעה שאמורה להמשיך את הרצף לא קיבלה תוקף.

יו"ר – שוקי אמרני:

הנקודה ברורה.

טיבריו איציק:

הועדה המקומית תומכת בתכנית בתנאי שהשטח, תוואי הרכבת הקיימת יוזז לשטח חקלאי, זה לא ממש מסומן בתשריט. זה יהיה תנאי להוצאת היתר או תחילת העבודה.

שמואל דקר:

באחד הדברים זה בעצם מה שטיבריו מציין, שאת הקטע הזה אפשר להחזיר. יש לנו רק את הבעיה ששאקר אמר, שמבחינת שלביות הביצוע אנחנו צריכים את הקטע הזה.

שלומית דוטן:

אין פה סודות, בנושא איכות סביבה, להזכיר לאנה שהמשרד עפ"י תכנית 37 הוא מחליט אם הוא מבקש תסקיר. לא ביקשנו תסקיר, אלא מסמך אקוסטי. אם את מבקשת להעלות את הבקשה הזו, אז תחשבי אם את רוצה לבקש את זה בפני הועדה ולאור ההנחיות שלנו, נעשה נספח אקוסטי, נבדק על ידינו ועל ידי האיגוד, דיברנו על 3 מ' גובה ו- 1.5 מ' מהמסילה לאור זה שעכשיו הרכבת טוענת שיש אולי בעיית בטיחות, אנחנו מבקשים מהיועצת האקוסטית שתבחן שאם מזיזים את המחסום האקוסטי מה זה אומר, האם צריך להגביה אותו. את המכתב שלנו שלחנו בתחילת אפריל ולמה הרכבת רק עכשיו אומרת שקרוב לה מדי האזור של המחסום האקוסטי, אבל היועצת האקוסטית תבדוק ואנחנו מציעים שאם מחליטים להפקיד את התכנית, היא תופקד כפי שהרכבת מבקשת, במן התניה כזו שאם יצטרכו לתקן את הנספח האקוסטי אז הוא יתוקן.

תכנית מח/ 215 – שיפור תוואי למסילת הרכבת לאזור יסודות ויצירת מפגש דו מפלסי עם כביש מס 3

הוחלט:

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03

- א. מטרת התכנית הינה אישור תוואי רכבת ממזרח לישוב יסודות ומעבר דו-מפלסי במפגש תוואי מסילת הרכבת עם דרך 3.
- ב. הועדה, לאחר ששמעה את יזמי התכנית, התייחסות המועצה האזורית נחל שורק הועדה המקומית לודים, ולאחר שהובהר כי עפ"י הנחיות המשרד לאיכה"ס מיום 13/10/02 נדרש נספח נופי ואקוסטי ולא תסקיר השפעה על הסביבה, מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. אישור הולקחש"פ.
 2. אישור הקלה בקו בניין מתמ"א 23 ע"י הועדה לקוי בניין – מ-120 מטר מציר הדרך ל-30 מטר עבור מבני משק של מושב יסודות וזאת לאור העובדה כי מבני המשק קיימים בשטח על פי תכנית מאושרת.
 3. יתווסף למסמכי התכנית נספח דרכים חקלאיות, אשר יכלול גם מעברים לבעלי חיים לאורך נחל שורק אשר יתואם עם המועצה האזורית נחל שורק ורשות הטבע והגנים הלאומיים.
 4. הערות לנספח הנופי:
 - א. יש להטמיע בהוראות התכנית את סעיף 5 מהנספח הנופי.
 - ב. תכניות הנוף לביצוע יציגו שימוש בצמחיה אשר לא תמנע זרימת מים מחד ולא תהווה מקור ליתושים מאידך.
 - ג. תכנית הנוף לביצוע תציג את שיטת דיפון דפנות עמודי הגשר בנחל.
 - ד. התכנון המפורט לפיתוח ושיקום נופי באזור פיתחת נחל שורק ייעשה בתיאום עם עורכי תכנית המתאר לנחל שורק – תמ"מ 3 / 42.
 - ה. בתחום פיתחת נחל שורק לא תותר הקמת שטחי התארגנות ו/או שימוש בשטחים שאינם מיועדים לסלילה.
 - ו. אדריכל הנוף או מפקח מטעמו יהיה נוכח בזמן העבודות בתחום ערוץ נחל שורק וגדותיו ע"מ לוודא כי לא נגרמת פגיעה לנחל וכי העבודות לשיקום צמחי הנחל וגדותיו מבוצעות עפ"י התכנית הנופית.
 5. יש לסמן ייעוד קרקע חקלאית במקום המסילה המבוטלת.
 6. אקוסטיקה – להטמיע בהוראות התכנית את סעיף א' ו-ב' ממכתבם של המשרד לאיכה"ס מיום 07.04.02. נושא מרחב מתרסי הרעש ייבחן בשיתוף עם המשרד לאיכות הסביבה ויועצי האקוסטיקה לתכנית, וההסכמות יוטמעו במסמכים.
 7. אישור רכבת ישראל למסמכי התכנית.
 8. אישור נספח הניקוז על ידי משרד החקלאות, אגף שימור קרקע ומים ורשות הניקוז שורק לכיש.
 9. תיאום עם קק"ל לנושא מעבר המסילה בתחום נטיעות בגדות נחלים על פי תמ"א 22 (נ 331).
 10. יינתן כתב שיפוי ע"י יזם התכנית לועדות המקומיות בהתאם להנחיית המשנה ליועץ המשפטי לממשלה ובנוסף שיאושר ע"י היועץ המשפטי לועדה המחוזית.
 11. לא יותר מעבר מעל דרך 3, על פי תכנית זו, אלא במעבר דו מפלסי בלבד.
 12. תיקונים טכניים:
 - א. לסמן רוזטה ע"ג המסילה (רוחב מסילה וקו בניין).
 - ב. ביטול סעיף 19 מההוראות התכנית לנושא "מגבלות בתחום מפגשי מסילת ברזל – דרך".
 - ג. יש לערוך התאמות טכניות בין מסמכי התכנית.
 - ד. חתימת מודד עדכנית.
 - ה. תיקונים טכניים שיימסרו ע"י לשכת התכנון בתוך 14 יום מיום קבלת המסמכים המתוקנים כאמור לעיל.

הערה: "החלטה זו תהיה בטלה בתוך שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה".

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03

תכנית בר/ 2020 – הסדרת פעילות יצרנית שלא למטרות חקלאיות במבנה פל"ח בחלקה א'

משה קזולה:

ראינו את הוראות תממ/ 3 / 7 כהנחיות ולא כתכנית, אבל אנחנו פועלים בהוראות של המחוז. העיכוב שלנו בהגשת התכנית לפלח נבעה מתפיסתנו שעדיף שנתייחס לשימושים חורגים בישובים ולא כתכנית שתאפשר מחר לכל אחד לעשות את הפעילות הלא חקלאית ולכן התפיסה שלנו היתה שאם אפשר להשאיר את המצב שבו כל מקרה נדון בו כשימוש חורג, כשאנשי הועדה בודקים וגם נותנים לישוב להתבטא ואני אומר את זה כאחד שנחשב ירוק לשימושים לא חקלאיים, שקבלת החלטה כזו יוצרת מצב שכל מי שיש לו משק יבנה את השימוש הלא חקלאי. היו צריכים לתת לזה מחשבה נוספת, יש אפשרויות נוספות, שלא ע"י שימושים כאלה, אבל הבאנו את זה בתכנית שלנו לידי ביטוי, יותר ויותר שימושים שישמעו על האופי החקלאי. המרחב שלנו מאופיין עדיין ע"י אנשים שעוסקים בחקלאות, הוא ירוק ומאפשר לנו עדיין לעסוק בפעילויות חקלאיות וכפריות ולכן אופן השימושים והתכליות שלנו נוגעות לנושא הזה. לגבי היחידה השלישית – אנחנו חושבים לאור הניסיון שיש לנו וטוב היתה עושה הועדה המחוזית והמועצה הארצית, שהיתה בוחנת את נושא הפלח, כי אנשים לא מקבלים היתרים בהוראות הקשיחות וגם בהנחיות שמגיעות מהמועצה הארצית.

דוד אמגדי:

לא ראינו את התכנית הזו אפילו.

משה קזולה:

זה 3 דונם שזה שטח המגורים ברוב הנחלות ואתייחס להפרדת היחידה השלישית. הרצון לאפשר הפרדה ולאפשר מצב שפחות יוכלו לעשות שימושים לא חקלאיים בתוך השטח. ככל שאפשר יהיה לפתוח על התכנית הקיימת את מבנה המגורים, אנחנו שומרים על האופי הכפרי. עצם זה שנבנה את כל 3 היחידות במבנה אחד אנחנו מאפשרים עדיין כמעט 2.5 דונם לכל פעילות אחרת ולכן חשבנו שככל שנתפרס בכל השטח של ה- 3 דונם עם כל השימושים למגורים, במיוחד עם ההקלות החדשות שאפשר לראות בזה כהקלה לעניין ההפרדה של היחידה השלישית, ולכן חשבנו שאם אנחנו ממילא עושים תכנית שהיא גם משלבת את העניין של הראיה איך משלבים את הפעילות הלא חקלאית בשטח הצהוב, וחשבנו לאפשר את זה גם בתכנון הכולל, שמישהו עושה היום תכנון על 3 דונם, חשוב שיתכנן איך הוא שם את התכנון הלא חקלאי ואת המגורים שלו. המינהל יודע שממציאים כל מיני פטנטים של חניות וכל מיני שיטות איך לחבר את היחידה השלישית. לא ביקשנו להוסיף בה עוד מטר אחד ואין מקום להצמיד את ההורים לבית הבנים קיר לקיר. כל אחד שיחשוב מה המשמעות של זה. לגבי השימושים – עברנו על כל התכניות שאושרו וניסינו לדלות מכל אחד מהם את מה שטוב לאזור שלנו. לדוגמא, לא התאים לנו מבנים לפועלים זרים ולכן גם לא הכנסנו את זה ואנחנו חושבים שזה לא טוב שיאשרו את זה בתכניות אחרות.

מוטי דלג'ו:

למה אתה חושב שזה לא טוב?

משה קזולה:

כי זה יהפוך למבני קבע. היום עמדנו על כך שזה לא יהיה בתכניות. חיפשנו לשמר את האופי החקלאי, הכפרי עם השימושים שיכולים לתת מענה לפרנסה ואתם יכולים לראות, שירותי משרד או הפעוטונים אלה דברים שאני חושב שמתאימים לישוב, אם מישהו רוצה לעשות חוות ליטוף לחיות, זה המקום הכי טבעי ולכן לא הוספנו זכויות, בנושא של המבנה השלישי, ההפרדה, גם שם לא הוספנו זכויות, אלא רק התייחסנו לקווי הבניין. היו לנו הרבה התייעצויות ולבטים, היו כל מיני דעות. יש ישובים שלא רוצים את התכנית הזו. לאחר שיהיה פה דיון נעביר את זה לישובים, אבל אנחנו מחכים שלאחר שתופקד אם יהיו התנגדויות, שיודיעו בעצמם.

דוד אמגדי:

אני מברך את הועדה המקומית על העבודה, כי עברנו על התהליך הזה, יש פה איזה חוסר הבנה של המהנדס וראש הועדה. התכנית הזו באה לאפשר פתרונות לבעיות שקיימות יותר מאשר לתת

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03

תכנון לטווח הארוך. אם לא תבינו את זה ומחר התכנית תאושר ואזרחים שלכם יבואו לבקש היתרים ולא יוכלו אז תעמדו במצב שעבדתם 5 שנים ואי אפשר לאשר אותה. מחר, כשתבקש ליישם את התכנית הזו וזה מנוגד להחלטות ממ"י אז אל תבוא בתלונות לאחרים, אלא רק לעצמך.

משה קזולה:

למה המינהל מתנגד?

דוד אמגדי:

לא יודע, תבדוק. אתם רוצים לעשות את התכנית – תבורך.

גדי טל:

התכנית הזו היא נגזרת של תכנית מתאר מחוזית, הטענה הזו לא רלוונטית.

דוד אמגדי:

זו טעות מצדכם.

משה קזולה:

אין לנו בעיה לעשות תיאום עם המינהל.

לבנה אלונים:

יש בעיה עם 3 נפרדות?

דוד אמגדי:

אני תומך בעמדה התכנונית שלו, אבל יש לנו קושי לאשר את זה, קושי חוזי.

מוטי דלג'ו:

אם התכנית הזו שנקראת תכנית פלח, מאפשרת גם שינויים שלא בתחום התעסוקה, יכול להיות שמנקודת ראות של הרשות כדאי לעשות את זה גם היום לפי החלטות של המינהל, אבל לפחות לפי מה שנמצא בצנרת של המינהל, בטווח של חודשים הדבר הזה יתאפשר?

דוד אמגדי:

זה מה שהייתי עושה.

משה קזולה:

אין בעיה, אנחנו מסכימים עם זה.

מוטי דלג'ו:

האם בתכנית של תעסוקה אפשר לעשות תכנית זו? אם כן אז זה כדאי להם ואם לא אז חבל על הדיון הזה.

גדי טל:

הראיה שלנו היא לכל השטח ומה שאנחנו מבקשים היום יקל על החקלאים בצורה שלא תפריע ותיכנס בתוך ה- 3 דונם.

מירב פלג:

בקשר לצימרים, מלבד זה, אני מניחה שלא תהיה לכם התנגדות,

משה קזולה:

זה נכנס פה במרכזי הדרכה וספורט. אם הוא לא יבנה מבנה לקופאי שלו עם קופה רושמת אז אין לי מה,

מירב פלג:

אני רוצה ללכת איתם ולא לחסום אותם.

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03

אנה קוגן:

מה אנחנו עושים בועדה עם כל השימושים החורגים? ניתן לאשר אותם בועדה?

לבנה אלונים:

עד 500 מטר. תודה רבה חברים.

תכנית בר/ 2020 – הסדרת פעילות יצרנית שלא למטרות חקלאיות במבנה פל"ח בחלקה א' הוחלט:

- א. התכנית מוגשת בהתאם להוראות תמ"מ 7/3 ונועדה להסדיר פעילות יצרנית שלא למטרות חקלאיות במבנה פל"ח בחלקות א'.
לועדה הוגש דו"ח שימושים על פי סעיף 8.2 בתמ"מ 7/3.
- ב. לאחר שבחנה הועדה תכנית זו, היא מחליטה להפקידה בתנאים הבאים:
 1. יש לתקן את סקר השימושים כך שייפרט את מידת התאמתם להוראות ולמגבלות הקבועות בנספח איכות הסביבה ובנספח המגבלות התכנוניות על פי תמ"מ 7/3.
 2. אישור ולקחש"פ.
 3. אישור מינהל מקרקעי ישראל. במידה ויתגלעו חילוקי דעות מהותיים, תוחזר התכנית לדיון.
 4. בהוראות התכנית יש להכניס את השינויים הבאים:
 - א. בסעיף 17 ח' השטח המותר יוגדר כדלקמן: "שטח המגורים בנחלה והשטח החקלאי הנמצא בהמשך רצוף וצמוד דופן לתחום המגורים ובלבד שסך השטח המותר לא יעלה על 3 דונם ו/או במבנה קיים כדין ביום אישורה של תכנית תמ"מ 7/3 (מאי 2000), גם אם חלק מהמבנה או כולו חורג מהשטח המותר ובלבד שהמבנה גובל וצמוד לשטח המותר.
 - ב. בסעיף 17 יד' יתווסף למבנה לשירותי אחסנה: "למעט אחסנה גלויה".
 - ג. בסעיף 17 יט' (מסחר) יבוטל.
 - ד. בסעיף 18 סעיף א' יוגדר כדלקמן: "שני מבני מגורים ובתוכם 3 יח"ד.
 - ה. יש לקבוע כי השטחים לתעסוקה לא חקלאית יגרעו מהשטחים המותרים לבניה ולשימושים אחרים בשטח המותר.
 - ו. בסעיף 18 ח' יש לבטל את המסחר.
 - ז. בסעיף 26 ג' יתווסף – עד 5 מקומות חניה על פי תקן חניה תקף.
 - ח. סעיפים 35, 36 יתוקנו בהתאם לאמור בסעיפים 13, 14 בתמ"מ 7/3 (מקסימום 5 מקומות חניה בתחומי השטח המותר לתעסוקת פל"ח).
 - ט. יוגדר כי בחלקה א' הקטנה מ-1 דונם לא תותר תעסוקה לא חקלאית ובחלקה א' שגודלה בין 1 ל-1.6 דונם לא יותר שימוש לאירוח כפרי בלבד.
 - י. יש לתקן את טבלת הזכויות כדלקמן:
 - גובה המבנה לא יעלה על 5.2 מ' מפני קרקע טבעית.
 - מרחק בין מבנה פל"ח לכל מבנה שאינו מגורים – 8 מ'.
 - מרחק בין מבנה פל"ח למבנה מגורים – 25 מ'.
5. א. יש לתקן הוראות התכנית ביחס למבנה לאירוח כפרי בהתאם להנחיות משרד החקלאות, תיירות וממ"י.
ב. היתרי בניה לאירוח כפרי לשימוש לתעסוקה לא לצורך אירוח כפרי חקלאית יאושרו רק במושבים עם איפיונים תיירותיים ולאחר אישור משרד התיירות ובכל מושב ומושב.
6. כתנאי להפקדה – הועדה המקומית תמסור הודעות לכלל הועדים המקומיים בתחומה בדבר התכנית. ועד מקומי שידוע תוך 30 ימים כי אינו מעוניין להיכלל בתכנית, יוצא מתחומה.
7. הועדה ממליצה למועצה הארצית להאריך את המועד להגשת תכניות מקומיות לפי תמ"מ/3 בשנה נוספת, וזאת במידה ויימצא בבדיקה מול מינהל התכנון כי יש צורך בהארכת תוקפה של תמ"מ/7/3.

הערה: "החלטה זו תהיה בטלה בתוך שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה".

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03

תכנית מח/ 174 – נס ציונה

עדיית בר-יוסף:

431 מתחיל בנס ציונה, מתוך ה- 431 יוצא מחלף נס ציונה שממנו יורד דרך אזורית 423, הקטע המדובר זה החלק הכי דרומי של 423, הכי צפוני זה איזה כניסה לכיוון באר יעקב.

יהודה אריה:

אני מתכנן הכביש. כביש 423, בקטע שאנחנו מדברים עליו, שנמצא בתכנית באדום, למעש הכביש הזה הוא המשכי לכביש רח/ 2000 / 111 של עריית רחובות, הוא בגלל בג"צ ירד לכביש עירוני, מע"צ לקחה על עצמה לבדוק כביש חלופי. הכביש המופיע כאן הוא עומד להיות המשכי לכביש. כביש 423 למעשה מתחבר לתכנית של 431, התכנית מאושרת, בצד השני יש קטע של כביש שאושר במסגרת גז/ 7 / 20 והוא יוצר את החיבור המלא של המשכיות הכביש הזה. יש היום תכנית מח/ שמתחבר אל אותה תכנית או לאותו כביש 423, הוא בשלבים שונים של הפקדה.

נחלה שאקר:

לא, הוא עדיין לא הופקד. יש נספח תנועה?

יהודה אריה:

לתכנית הזו יש נספח תנועה, יש את כביש 4313, יצרנו מחלפון על הכביש, בדקנו את המרחקים הקצרים בקטע שבין המחלף לבין המחלפון הזה. התכנית הזו קיימת ויש דו"ח מסודר לעניין הזה. בתכנית הזו יש נספח השתזרויות, יש חוברת ירוקה שנשלחה לפני הרבה זמן. ממתי שזה נעשה אז התקדמנו, היות ומחלף 431 נמצא בשלבים מתקדמים והוא בתכנון מפורט, אז נאלצנו להרחיב את הכביש, היות ומס' הנתבים שם הוא 3 לכל כיוון. יש כמובן נספח ניקוז.

רינה קטיף:

אנחנו רוצים לברך, ההערות שלנו הם טכניות, יש נושא אחד שהוא נוגע לתכנית הזו, אם כי הוא לא חשוב וזה התכנית שלנו לכביש שהוזכר פה, הכביש צריך לעבור למטה, המאסף המרכזי, התכנית הזו גם קודם על ידנו, היום אנחנו מחכים לאישור משרד התחבורה כדי שניתן יהיה להפקיד אותה. היות ויושב פה נציג משרד התחבורה אז אנחנו מבקשים מאוד לא להזניח גם את התכנית הזו ולקדמה במקביל.

סמדר ירון:

יש מס' נושאים שאנחנו קיימנו אמנם דיאלוג עם המתכננים, אבל כמה נקודות קצרות. נושא אחד זה נושא הניקוז שמתבסס על פתרון ניקוז שמקובל עלינו, שיהיה במאסף המרכזי, אבל המאסף המרכזי עדיין לא הופקד וכיוון שעלויות הביצוע של המאסף הזה הם כבדות, אז נבקש שבתכנית ייכלל סעיף שהמאסף המרכזי יתבצע באמצעות מע"צ. אנחנו מבקשים שמע"צ תתאם עם עיריית נס ציונה פתרונות ניקוז בשלב התכנון המפורט.

אריה יהודה:

היום כביש עוקף מזרחי רחובות נמצא בסלילה, הוא מתחבר ל- 412. הכביש היחידי שקיים זה כביש 4313 וגם לא מלא, אנחנו בקטע הזה הופכים אותו לדו-מסלולי.

ירון סמדר:

בנושא התסקיר שהוכן – הוא תואם איתנו ונאמר לנו שיש מס' נושאים שהוטמנו בהוראות התסקיר, אבל לא ראינו את התסקירים המתוקנים, אז נבקש לראות מסמכים מתוקנים. מעבר לזה, נאמר שיש מס' מקומות שלא מקבלים מיגון אקוסטי ואנחנו לא יודעים את ההשפעה של הכביש על המקומות האלה. למשל, יש תכנית בתוקף, נס/ במ/ 118 שיש קוטגיים במקביל לכביש ולא קיבלנו התייחסות לנושא האקוסטי של הקוטגיים האלה ויש קומות גבוהות לאורך הכביש שכבר מאוכלסים ושם גם נאמר שהקומות הגבוהות צריכות מיגון אקוסטי, אבל לא דיברו על זה ואנחנו רוצים שזה יהיה על חשבון מע"צ. אנחנו גם מבקשים צוות מלווה. התכנית לביצוע צריכות להיות מתואמות עם עיריית נס ציונה ולא שיגישו להם את זה לשבועיים זמן תגובה.

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03

משה עובד:

מע"צ מתנגדת בתוקף לצוות מלווה. אם עיריית נס ציונה רוצה לוותר על הפרויקט הזה אז אפשר לוותר. גם ככה לא חסרים קשיים בכל פרויקט ולהוסיף עכשיו עליו כל מיני מטלות נוספות שאנחנו לא עושים אותם בשום כביש – אנחנו מתנגדים בתוקף. המדינה פה הולכת להשקיע כסף רב בכדי לקדם את התכנית הזו ואם כל אחד רוצה להטיל מעמסות נוספות אז הכביש הזה מיותר. אנחנו גם מתנגדים בתוקף לצוותים מלווים ואין לנו כוונה להכניס פה צוות מלווה. לגבי תיאומים בכל מה שקשור לשכונות או מבנים קיימים – מע"צ תדאג בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה שכאלה שנבנו כחוק עוד לפני שהתכנית הזו שלנו קודמה, ימוגו והם באים לידי ביטוי בתסקיר הקיים היום. כל פרויקט שהתסקיר שמע"צ מגישה ביחד עם התכנית עונה על הצרכים שלכם, מע"צ תכבד אותו ותעשה את המיגון הזה וזה חלק מתכניותינו. בכל מקרה, אין כוונה מעבר להחלטה היום להפקיד את התכנית, לבוא הלאה עוד עשור שנים עם נס ציונה ועוד כל מיני אחרים לתכנית הזו. התכנית הזו כבר נעשתה מתואמת על פרטי פרטיה כדי שהיום בוועדה הזו היא תופקד, כדי שמע"צ תוכל לבצע את זה.

מר קלייזר:

מבחינת הרעש, עשינו את התיאומים עם אביעד, וקיבלנו מהמשרד לאיכות הסביבה אישור שהבדיקות הושלמו. הוספנו קיר אקוסטי על קומות הקרקע והקומה הראשונה. רעשים שנוגעים לתוך הכביש שלנו אנחנו מטפלים בזה כמה שניתן. יש לנו בעיה עם חטיבת ביניים, שאנחנו לא יכולים לעשות קיר אקוסטי וזה צריך להיות מלווה ע"י קיר אקוסטי כזה, שקיר ייתן לו מענה. את כל התיאומים עשינו וקיבלנו רק לפני יומיים את האישור שהמשרד הסכים לכל הנעשה ונטמיע את זה בתסקיר.

משה עובד:

זה הוטמע בתכנית?

מר קלייזר:

זה חלק ממסמכי התכנית.

משה עובד:

נושא נוסף זה נושא שנוגע לניקוז – מע"צ כרגע משקיעה כספים בפתרונות ניקוז עירוניים והמדובר פה הוא לא שהכביש יוצר אותו, אלא יש פה זרימה של מי נגר שמתנקזים ממילא, הכביש רק בא להסדיר, הוא יוביל אותם לנקודת הניקוז.

יהודה אריה:

היות והכביש הזה עדיין לא קיבל תוקף אז אומרת סמדר שיש פה בעיה של ניקוז וצריך לפתור אותה.

משה עובד:

הכוונה היא שלא מע"צ יפתור אותה, אלא מי שעושה את הכביש. אנחנו במע"צ פותרים בעיות ניקוז במימדים גדולים. אז אם אתם תתנו לו פתרון, שמי הנגר יגיעו לתעלה אז בסדר.

רינה קטיף:

יש פה 2 בעיות, אחת היא בעיה שיש כאן גבעה שצריך להתגבר עליה וזה דווקא בחלק של התכנית שכבר כן קיבל תוקף במסגרת גז/ 27, ושנית, לא תכננו את מערכת הניקוז העירונית ויש לנו תכנית אב לניקוז מאושרת, יש תכנון של מערכת ניקוז עירונית מקבילה לכביש, בנקודה הנמוכה של השטח. היתה ישיבה לנסות לתאם את הדברים, בינתיים הפתרון היחיד לצורך הניקוז של הנקודה הזו זה יצירת ניקוז בתוך הכביש, שלא היה אמור להיות שם. לכן אנחנו מבקשים ממע"צ להשתתף איתנו בנושא.

משה עובד:

בנושא תכנון מע"צ תעזור לתכנן. אבל לא ניכנס לביצוע.

שלמה גולדשטיין:

סללנו את כביש 4303 והיה שם בעיות ניקוז ולא מע"צ ביצע את הניקוז. אנחנו דואגים לניקוז הכביש.

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03

דוד אמגדי:

קו הבניין של הכביש באזור של תכנית אפריקה ישראל, כמה הוא?

יהודה אריה:

60 מטר.

דוד אמגדי:

ומה זה קווקו אדום ירוק בתכנית?

יהודה אריה:

מיקום נופי.

דוד אמגדי:

ומה מע"צ יפקיע? איזה קטע?

שלמה גולדשטיין:

לא, את האדום לבן לא. את האדום-ירוק כן.

דוד אמגדי:

אני רואה אצבע מאוד שמנה נכנסת, מה יקרה שם?

יהודה אריה:

יצרנו פה כניסה, עוד יותר מערבה לא יורחב.

נחלה שאקר:

בתמ"א 3 יש מחלף?

משה עובד:

לא מתוכנן כאן מחלף. מה שיש כאן זה מחלפון.

נחלה שאקר:

אז מדובר פה על חיבור חדש לנס ציונה שלא היה קיים עד היום. פה מדובר גם על חיבור חדש שאני לא מכיר. האם מישהו בדק את השלכות של החיבור הזה על העיר? פה יוצרים חיבור חדש לעיר מ-423, מישהו בדק את השלכות האלה?

משה עובד:

הוא לא מחובר.

נחלה שאקר:

הוא כן מחובר. זה מעין מחלפון שיוצר חיבור לעיר.

משה עובד:

נבדקו.

נחלה שאקר:

אז אם זו הכניסה והיציאה לנס ציונה, מה קורה עם הרחובות המקומיים שלא מסוגלים לקלוט את כל הרכבים האלה? אתם יוצרים חיבור לעיר בלי לבדוק את השלכות המערכת המקומית. ועוד שאלה, מישהו חשב מה הנגישות לרצועות החקלאיות?

משה עובד:

הנגישות שלהם תהיה מהעורף, לא מהכביש.

נחלה שאקר:

החלק הזה יהפוך להיות רמפה של מחלף.

רינה קטיף:

במסגרת תכנית האב לתחבורה של נס ציונה, הפתרונות האלה נמצאו גם שם ונבדקו באותה מסגרת.

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03

נחלה שאקר:

אני בטוח שלא נבדקו.

משה עובד:

אנחנו מקפידים שכל תכנית מע"צית תהיה מקובלת ברכת משרד התחבורה. אני מבקש בסעיף ההפקדה לגרום לזה שבמהלך ההפקדה התכנית תתואם עם משרד התחבורה.

יו"ר – שוקי אמרני:

יש כאן שאלה שמחייבת תשובה.

משה עובד:

לדעתי התשובה ניתנה.

יו"ר – שוקי אמרני:

אבל אין לנו אותה על השולחן פה.

רינה קטיף:

עצם יצירת החיבור שאני יודעת שסוכם עליו עוד לפני שהייתי עוד מהנדסת העיר, זה על פי בקשת עיריית נס ציונה. הנושא הזה, אנחנו מתייחסים אליו כנתון מוחלט וסגור וללא החיבור הזה נתנגד בכל תוקף לכביש.

יו"ר – שוקי אמרני:

אני מניח שהנושא הזה בצורה כזו או אחרת נבדק, רק מבחינת הועדה כרגע, אין לנו תשובה ברורה וחד משמעית ולכן קשה לנו לקבל החלטה, אלא אם כן נרצה לקבוע את זה כתנאי, נראה לי שזה הפתרון.

משה עובד:

אנחנו קובעים שתנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם משרד התחבורה, אני מציע לעשות את זה. אני רק מצר על כך שהיה דיון מקדים ולא דיברו על זה.

נחלה שאקר:

סליחה, לא היה דיון על זה.

דוד אמגדי:

מע"צ מפקיע פה את כל הכביש?

משה עובד:

לא, 30:70.

יו"ר - שוקי אמרני:

תודה רבה, נכנס לדיון פנימי.

תכנית מח/ 174 – נס ציונה

הוחלט:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. אישור ולקחש"פ.

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03

2. תיאום עם משרד התחבורה.
 3. יש לתקן את קו הבניין לכיוון מערב עפ"י הקבוע בתמ"א 3-80 מטר ליעודים החקלאיים ו-40 מטר ביחס למגורים עפ"י תכנית נס/מק/6/118 היות ותכנית זו מאושרת.
 4. יש להרחיב את הקו הכחול בצומת עם 4313 וזאת בכדי לאפשר נתיב נוסף עבור פניות שמאליות. נספח התנועה יתוקן בהתאם. הכל בכפוף לתיאום עם משרד התחבורה.
 5. יש לתקן את התשריט עפ"י תכנית נס/מק/6/118 המאושרת, להוסיף את המיגון האקוסטי והנופי כנדרש.
 6. אישור המשרד לאיכות הסביבה למסמכי התכנית המתוקנים, כולל הנספח הנופי.
 7. תסקיר ההשפעה על הסביבה יצורף למסמכי התכנית כמסמך נלווה.
 8. הטמעת פרק ה' מהתסקיר בהוראות התכנית.
 9. יש לעדכן את נספח 5 לנושא הדרכים החקלאיות כך שיראה אפשרות למסלול הגעה עבור רכב חקלאי לכיוון גוש 3635 תוך התייחסות לחציות הקיימות במח/120 (מסילת רכבת) בתאום עם לשכת התכנון.
 10. יושלמו חתכי רוחב באזור הגובל בתכנית נס/מק/6/118.
 11. נספח ניקוז ותאום תכנית המעבר הנדרש מעל נחל נס ציונה יהיו באישור משרד החקלאות, אגף קרקע ומים ורשות הניקוז הרלוונטית.
 12. תאום עם רשטג"ל ביחס למעבר הדרך בצמידות לשמורת נוף עפ"י תמ"מ/21/3.
 13. יינתן כתב שיפוי ע"י יזם התכנית לועדות המקומיות בהתאם להנחיות המשנה ליועץ המשפטי לממשלה ובנוסח שיאושר ע"י היועץ המשפטי לוועדה המחוזית.
 14. יתווסף להוראות התכנית סעיף תנאים לביצוע:
 - א. התייעצות בנושא עיצוב הגשרים והעיצוב הנופי עם מהנדס ועדה מקומית נס-ציונה.
 - ב. תיאום עם חב' חשמל לנושא קו המתח העליון והקו העובר סמוך לרמפה היורדת לרח' שמיד.
 15. תיקונים טכניים:
 - א. יש להוסיף סעיף לנושא זמן ביצוע.
 - ב. יש להוסיף סעיף לנושא קווי הבניין.
 - ג. יש להוסיף קו כחול ע"ג תכנית הפיתוח וגבול הפקעה.
 - ד. יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית "פינוי עודפי עפר לאתר מורשה בתאום עם הרשות המקומית ובאחריות יזמי התכנית והקבלנים הבונים."
 - ה. הסקר התחבורתי לא יהווה חלק ממסמכי התכנית.
 16. תוך 6 חודשים מיום פתיחת הכביש, ייערכו מדידות רעש בפועל על מנת לבחון את תחזיות הרעש שנקבעו בתסקיר. במידה ורמות הרעש יעברו את הרעש שנקבע בהמלצות, מע"צ תחויב לתת פתרון אקוסטי להפחתת הרעש.
- הערה: "החלטה זו תהיה בטלה בתוך שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה".

מח/218: השפד"ן מרכז שירותים הנדסיים לטיפול במים ושפכים

אורית פיילר:

מדובר על שטח השפד"ן שהוא שטח שמיועד לאזור למתקנים הנדסיים. שטח הוא בשטח 2500 דונם שהיום רואים שחלק כבר מיועד למתקן השפד"ן הקיים כיום ועפ"י התכנית המאושרת חלק מיועד לשפ"פ שהוא מופיע גם בתמ"א 22. הרעיון הוא להפוך את השטח הזה למתקן לכל מה שקשור בנושא מים, שזה הכפלת מתקן השפד"ן הקיים, טיפול במתכות כבדות עם מתקן התפלה ותחמ"ש.

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03

רפי לרמן:

התכנית המקורית של מתקן השפד"ן היתה על שטח גדול יותר שכולל את הבריכות וחלקים של ראשון. בעקבות הסכם בין ראשון לממ"י לאיגוד ערים דן לביוב,

דוד אמגדי:

המינהל לא שותף לעסק הזה.

רפי לרמן:

המינהל שותף. השטח הזה הצטמצם ל- 2500 דונם, כאשר חלק ממנו כשטח פרטי פתוח ובתמ"א 22 הוא הפך ליער פארק חופי. השאלה המשפטית היא מה גובר על מה, כי לפי דעתי, התכנית המפורטת גוברת על התמ"א, כי היא קדמה לה והיתה בתוקף. בעקבות ועדת הגבולות השטח הזה חולק בין ראשון לבין השפד"ן ומה שאני מראה על המפה זה השטח שנותר בידי השפד"ן לאחר החלוקה. מאחר ונשארו רק 2500 דונם והמרכז לטיפול במים, טיפול בביצה והתפלה, אנחנו מבקשים בין השאר לשנות את ייעוד השטח למתקנים הנדסיים ואת שאר השטח לאפשר תוספת שימושים שלא בתכנית המקורית.

דוד אמגדי:

הבאתם את התכנית לידיעת בעל הקרקע?

רפי לרמן:

כנראה שלא.

דוד אמגדי:

אנחנו עכשיו במגע עם השפד"ן לחוזה ואתם עושים מהלך חד-צדדי כדי לשנות את יעודו, אני מתנגד למהלך כזה. השפד"ן יוזם תכנית בלי לשאול את בעל הקרקע. אולי התכנית ראויה ונכונה, אבל לא ראינו אותה.

לבנה אלונים:

גם קיבלנו היום מכתב מעיריית ראשון שהם הוזמנו לדיון וטענו שהם לא יודעים על התכנית ולא יכולים לבוא היום.

רפי לרמן:

אבל זה בסך הכל הנחיות לקבלת תסקיר.

לבנה אלונים:

מה השימושים שאתם רוצים לעשות שם?

רפי לרמן:

ישבנו עם משרד לאיכות הסביבה, השימושים הם בחלקם כבר קיימים.

דוד אמגדי:

יש פה תכנית אב למערב ראשון וזה לא תואם.

מיכאל גלפין:

המתקן קיים, המתקן חייב לטפל בבוצה וזה לפי הנחיות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, השפד"ן חייב לעשות את זה והוא לא יכול לעשות את זה, הוא מוגבל ויש לו תנאים מיוחדים.

דוד אמגדי:

באיזה מקום זה חל?

מיכאל גלפין:

אז בשביל זה צריך לעשות תסקיר.

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03

עוזי קרלן:

אני רוצה לומר שראשון לא קיבלה שום חומר לגבי הישיבה הזו ולא יכולנו לדעת על מה מדובר. קיבלנו הזמנה לישיבה כללית ולא פרטי תכניות או מה רוצים לעשות כאן.

לבנה אלונים:

(מסבירה את מהות התכנית)

מוני אלימלך:

גם גן רווה לא קיבלה שום הנחיות ושום הודעה, וחלק מצינור השפד"ן עובר בה.

שלומית דוטן:

הבקשה שמופנית כאן היא להנחיות לתסקיר השפעה על הסביבה. כפי שמציגים השפד"ן, בעצם יש כמה נושאים שהם יודעים מה יהיה שם ויש הרבה שהם לא יודעים. תוכן התסקיר הוא בהתאמה למה שמציעים. אז אם הועדה רוצה לקדם את התכנית היא צריכה להחליט אם היא מקבלת את הבקשה הזו או מבקשת פירוט נוסף, כי זה ישנה את העמדה שלנו. דיברנו עם היזמים ואמרנו שנעלה כאן את השאלה הזו.

עוזי קרלן:

היות ואנחנו לא יודעים על איזה תכניות, אז אנחנו רוצים לקבל את התכניות כדי להתייחס. אני רוצה להביא דוגמא לדבר אחד, הובא לידיעתנו מזמן שהולכים לקבור את הבוצה בשפד"ן וישבנו עם המשרד לאיכות הסביבה והבענו התנגדות ואמרנו שלא קיבלנו את פרטי הסידור ונדע לי שהתכנית הזו בוטלה ולא הולכים לקבור שם את כל הבוצה. אם לא היינו מתנגדים לזה אז היום הבוצה כבר היתה קבורה שם, כי המשרד לאיכות הסביבה הסכים. תנו לנו מה שרוצים לעשות, אנחנו השכנים, אנחנו אלה שנסבול מהדבר הזה. הולך להיות שם פרויקט אדיר, רק שבוע שעבר הונחה אבן הפינה לפרויקט "אי-שי-שוק", אז נא להתחשב בדבר הזה.

שלומית דוטן:

לא ייתכן שכאילו עושים אבן פינה על בקשה שלא נדונה ולא אושרה בועדה.

יו"ר - שוקי אמרני:

זה לא כרגע נושא הדיון שלנו.

לבנה אלונים:

האם מה שכתוב בתכנית בקשר לתכליות שימושים אלה הדברים שאתם רוצים? או שיש דברים נוספים?

רפי לרמן:

אלה הדברים שאנחנו רוצים. אסור לועדה לדון בתכנית הזו ללא תסקיר ולכן הדיון הפנימי יהיה רק עם התסקיר.

יו"ר - שוקי אמרני:

תודה רבה לכם.

מח/ 218: השפד"ן מרכז שירותים הנדסיים לטיפול במים ושפכים

הוחלט:

התכנית הנדונה עניינה שינוי ייעוד בשטח של 2,500 דונם לטובת הקמת מרכז שירותים הנדסיים לטיפול במים ושפכים.

שטח התכנית כולל את שטח מתקן השפד"ן המאושר על פי תכנית ממ/ 805, ובנוסף שינוי יעוד של שטח המיועד לשצ"פ על פי תכנית ממ/ 805 וליער פארק חופי על-פי תמ"א 22 ותמ"מ 21/3.

הרחבת המתקן אמורה לאפשר את הכפלת מתקן השפד"ן ובנוסף אליו תכליות נוספות של מתקן טיפול בבוצה, מתקן לטיפול במתכות כבדות, מתקן להתפלת מים ותחמ"ש וכדומה.

הייעוד המבוקש תואם ברובו את הייעוד עבור מתקנים הנדסיים על פי תמ"מ 21/3 ובחלק הצפון מערבי ובדרומי מהווה שינוי לתמ"א 22.

**ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03**

הועדה המחוזית מחליטה לפנות למשרד לאיכות הסביבה לצורך קבלת הנחיות להכנת תסקיר השפעה על הסביבה עבור הצעת תכנית זו.

יובהר בזאת כי אין בפניה למתן הנחיות לתסקיר משום הבעת עמדה ביחס להצעות התכנוניות של מגישי הבקשה.

התכנית תידון רק לאחר שיושלם התסקיר וניתן יהיה לבחון את ההלכות הסביבתיות והתכנוניות של התכנון המוצע במקום.

הועדה מפנה את תשומת לב היזמים לצורך בתיאום התכנון עם בעלי הקרקע והועדות המקומיות הגובלות.

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03

הודעה על הכנת תכנית אב מחוזית לסילוק פסולת יבשה – דיון פנימי

נוכחים:

אבי רדעי – מרכז פסולת יבשה – איכה"ס.
אסתי כרמון – פרויקטורית איכה"ס מחוז המרכז.
איתן ארם – מרכז פסולת מוצקה איכה"ס.
ורד אדרי – המשרד לאיכות הסביבה מחוז המרכז.
אורית נבון – משרד התחבורה.
רות פרלמן – משרד החינוך.
בני חיים – משרד השיכון.
שפרה פרנקל – ממונה תכנון ופרוגרמה, לשכת התכנון.
דוד פיק – מרכז פרוגרמות, לשכת התכנון.
אפרת לוי – בודקת תכניות לשכת התכנון.
עדית בר-יוסף – ראש צוות דרום.

נעדרו:

יואל לביא – ראש עיריית רמלה.
מוטי דלגיו – ראש המועצה האזורית דרום השרון.
גולדפרב אסף – משרד הבטחון.

הוחלט:

א. הממשלה החליטה ביום 09.02.03 על הסדרת הטיפול בפסולת בניין. כמו כן, החליטה ועדת המעקב והבקרה של תמ"א 14 יחד עם ועדת עורכי תמ"א 16 ביום 03.11.02, כי "הצורך באתרים להטמנת פסולת בניין ייבחן במסגרת תכניות אב מחוזיות/אזוריות, שייבחנו את הצרכים מחד, ומקומות מתאימים מבחינת נתונייהם ומרחקי ההובלה אליהם ממקורות הפסולת, מאידך".

לאור קצב הפיתוח המואץ במחוז והיקפי הבניה הגדולים, הקיימים והחזויים, רואה הועדה המחוזית, חשיבות רבה במציאת פתרונות הולמים לטיפול וסילוק פסולת יבשה. בהתאם לזאת, מחליטה הועדה להקים ועדת היגוי וצוות עבודה אשר יבחנו ויגבשו את מדיניות המחוז בתכנית אב בכל הנוגע לטיפול בפסולת יבשה. תכנית האב, תתווה מדיניות למיחזור פסולת בניין ולמיקום אתרי פסולת יבשה עתידיים, תוך מזעור ההשפעות הסביבתיות, ע"י מציאת פתרון אופטימלי ישם לפסולת, ותיצור כלי תכנוני ישומי למוסדות התכנון, לרשויות המקומיות וליזמים לפתרון בעיית הפסולת היבשה.

הרכב ועדת ההיגוי:

1. נציגי המשרדים הממשלתיים: יו"ר איכה"ס, פנים, בריאות, שיכון, חקלאות (שימור קרקע), תשתיות (השרות ההידרולוגי), תחבורה/מע"צ, משפטים, ממ"י.
2. שני נציגי רשויות מקומיות (עיר, מ.א).
3. נציגי הגופים הירוקים.

הרכב צוות העבודה:

1. נציג המשרד לאיכה"ס.
2. נציג משרד הפנים.
3. נציג ממ"י.

מינוי חברי הועדה ייעשה באחת מישיבותיה הקרובות של הועדה.

ב. ועדת ההיגוי תדווח, מעת לעת, על התקדמות גיבוש תכנית האב ולעת השלמתה תובא תכנית האב לאישור הועדה המחוזית.

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03

לבנה אלונים:

מדובר על תחום מוניציפלי של פ"ת. בעבר הוגשה כאן תכנית שביקשה לבנות בשטח 1220 יח"ד והועדה הזו סירבה לתכנית הזו. כרגע מוגשת תכנית חדשה ואחרת. זו תכנית שעכשיו נמצאת לעיונו.

עו"ד גלאון:

אני מטעם חבי אנג'ל. נמצא יעקב אנג'ל, המנכ"ל, הסמנכ"ל ומנהל התכנון, טלי. אנחנו כאן כדי להודיע שהקרקע נשוא התכנית נרכשה ע"י הקבלן דודי אפל וזאת מאחר שפרויקט המגורים כולו בבעלות אנג'ל.

מוניקה זר-ציון:

התכנית נמצאת באזור הצפוני של יישובי גבעת שמואל. המצב הקיים כיום מאפשר בניה של כ- 300 יח"ד צמודי קרקע עפ"י תכנית קיימת. הבקשה המוצגת לפנינו מציעה בניה רוויה יותר, הבקשה היא של כ- 800 יח"ד, כאשר הגובה המותר של הבניינים הוא בערך 20 קומות.

מר השמשוני:

אנחנו דנים בתכנית 3074 ב' שהיא יושבת על תכניות קודמות. גבולות התכנית שלנו הם בצפון גבול פ"ת, רח' הזיתים במזרח, אזור חקלאי שמפריד בין האתר שלנו לבין כביש 4 ועוד מתחם תכנוני שנמצא במקום הזה, שכולו מאושר. שטח התכנית שלנו הוא 71 דונם, כאשר בחישוב הכללי שיעור ההפקעות הוא 51% והשימוש בזכויות הוא כ- 45%. אנחנו מבקשים 792 יח"ד בשטח ממוצע של 140 מ' שטח עיקרי, 20000 מ' שטח עיקרי שמפריד בינינו לבין כביש גהה שטח תעסוקה ו- 6000 מ"ר כשטחי שירות לאזור התעסוקה. גובה הבניינים הוא כ- 22 קומות, התכנית קרקע היא כ- 25% על כל השטח.

הסטטוס התכנוני הוא כזה- יש תכנית 3074 שהיא ול"ל משנת 93 שאישרה בשטח הזה 270 יח"ד מתוכם 204 בבניה רוויה ו- 66 יח"ד בצמודה קרקע. התכנית הזו היא במקביל, ב- 28.03.99 אותה תכנית של ה- 1200 יח"ד שסורבה ע"י הועדה, אושרו בתכנית 1220 יחידות ע"י הועדה המקומית וב- 2002 אושרו בוועדה המקומית 324 יח"ד, לפחות היו מאשרים 325. בשביל מה אני צריך להביא את זה לוועד המחוזית? הרי בהיתרי בניה אני יכול לקבל את זה. אם היה 325 הייתי מביא לפחות את הטרטור של כל התנאים.

אנחנו בחנו ועברנו את כל המערך שמסתובב סביב התכנית ובחנו אותו ונמצאים פה המומחים לגבות את מה שאני אגיד אם יצטרכו.

אני רוצה כמה מילים בנושא התחבורה – למעשה הפרויקט נמצא באי תחבורתי שלמעשה מוקף ב- 4 כבישים שהרמה הנמוכה שלהם היא אזורית – כביש 4, כביש רבין, ז'בוטינסקי וכביש מכבית. האזור הזה בגדול אזור מגורים ותעסוקה. לבוא ולהגיד שבתוך המערכת הזו, אפילו בלי יציאה, כל המערכות הם מערכות שאחת משרתת את השניה, וגם בשעות אחרות ועוד על הדופן של ז'בוטינסקי יש את הרכבת הקלה. בכל מקום היום לוקחים את הדבר הזה ואומרים שלפחות עם נגישויות כאלה לנצל זכויות. מפה המשכנו הלאה ואמרנו שקיימת תכנית עקרונית, תכנית אב בגבעת שמואל שבה יש כביש טבעת שעובר את השטח שלנו וכרגע אני לא מתייחס לנושא של כביש 4. ז"א, דרכי השירות של כביש 4, אלא אני אומר בואו נאמת את המערכת המקומית של כביש הטבעת, כאשר הכביש בחלקו עובר בתחום התכנית שלנו ואפשר לממש אותו ולכן תכנונו ובנינו את המערכת הזו לפי הדרישות של התכנית אב שמנחה פה ולכן, כשהתקדמנו והיה לנו דיאלוג עם משרד התחבורה בנושא כזה ואחר ומשרד התחבורה, עמדתו היתה שצריך לאשר את תכנית המתאר התחבורתית במקום ואחר כך לבוא אל השטח שלנו.

מבחינת תכנון, למעט האזור שלנו והאזור מצפון לנו ולמעט הטבעת שעדיין לא מתוכננת, רוב השטח מכוסה בתכניות ברמה סטטוטורית כזו או אחרת, ולכן, רק מבחינת ה"פאריות", אין סיבה שהתכנית הזו תופקד והתכנית שלי תחכה להערות משרד התחבורה. אבל יותר מזה, אנחנו חיים על תכנית מאושרת של 270 יח"ד + שבי"ס, אותם אני יכול לממש היום בבוקר. אני לא צריך לא ועדה מחוזית ולא מקומית, 324 יח"ד אני יכול לממש היום. לכן, אני אומר שאנחנו ברמה התחבורתית מוכנים לחלק ובוזה היה גם סיכום מול הצוות התחבורתי של הועדה המחוזית, אנחנו מוכנים לפרק את הפרויקט שלנו לשלבים ולקבל במייד ואחר כך יש התניות תחבורתיות. ההתניה שסיכמנו עליה זה חיבור לרבין, לא בתכנון, אלא בפועל. אם אני בפועל אתחבר לרבין אז אני אקבל את המנה הנוספת שלי. אני לא יודע מה יש בגהה, איפה דרכי השירות. יש גם היום איזה הקפאה של חלק של 75 מ' שלא מגיע אלי.

בנושא התחבורתי אנחנו מוכנים ללכת לפי שלבים מסוכמים ולצאת עם מה שמגיע לנו היום ולהתקדם עפ"י טבלה שדרך אגב, היא חלק מהתקנות.

בחנו את הנושא באיכות הסביבה, הגענו למערכת של בדיקה, הצללות וכיו"ב ויש קצת הצללות והעברנו את זה גם לאיכות הסביבה וגם לעיריית פ"ת וגם היא אמרה שמהבחינה הזו מקובל

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03

עליה. בנוסף, יש גם תרשומת בתיק. מערכת הביטחון – יש לנו אישור, יש במקום הזה אזור שאסור לבניה לגובה מסוים, הגדרנו את הקרן הזו וקיבלנו אישור כתוב ממשרד הביטחון על הנושא הזה.

משרד החקלאות – תיאמנו, היה לנו מס' ישיבות ותיאמנו את כל נושא הניקוז והתיעול בפרויקט. פרוזדור החשמל – הוא פרוזדור שבזמנו נדרשנו עם קווי הבניין שלו. יצרנו אותו כך שהוא מתחיל בקו הבניין של הבתים בפ"ת ומשם מדדנו את ה-40 מ' ונתנו את הנושא של הפרוזדור. לנו יש תב"ע שמגדירה מגרש ובדקנו 2 מתחמים לפי דרישת הועדה. מתחם A שהוא שלנו ומתחם B שהוא של שותף, אבל הוא לא בנוי ואנחנו בדקנו בתכנית וברמת פרוגרמה אם מחר בבוקר בעל הקרקע פה מבקש את אותם זכויות, איך המערכת עובדת וגם זה מופיע כחלק מהתב"ע כתכנית מצורפת האפשרות להפוך את השטח. על המערכת הזו למעשה הגשנו תכנית עפ"י תיקון 43 לועדה המחוזית וישבנו בלשכת התכנון ופיתחנו ע"ג התכנית והמגרש הזה, אחרי שקיבלנו מס' הערות לבינוי, מערכת של אלטרנטיבות לבינוי שזה 3 – אחת זה אלטרנטיבה שקיבלנו עליה ביקורת שלמעשה אנחנו מייצרים בגלל הקפיצות בין הבתים, איזה קיר אורבני שסוגר את הקשר בין הבתים. אנחנו בתקופה האחרונה הצלחנו בשיתוף לשכת התכנון לייצר מודל בינוי חדש בו אנחנו משלבים את השטחים הציבוריים עם הפרטיים ברמת תכנית פיתוח שאנחנו מקבלים פארק אחד. האלטרנטיבה הזו שמפוזרת וכל אחד מקבל מגרש היא לא כ"כ מתאימה. מול זה יצרנו 3 רמות של אלטרנטיבות מרוכזות שהם אומרות "בוא נרכז את הבניינים ונשאיר הרבה שטחים ירוקים" והגענו למערכת שלקחנו את הבניינים וריכזנו אותם על מעט קרקע, נתנו בניין מרכזי בשטח ויצרנו פתיחות גדולות של השטח הפנוי לכיוון פ"ת ובנוסף לזה פה נמצא השצ"פ שלנו, למעשה פתחנו את כל השטח הזה, כשטח שהוא בשטח תכנית פיתוח שעובד יחד עם השצ"פ ומהווה גינה אחת. על הנושא הזה עשינו מס' וריאציות ששומרות על אותו עקרון של בניינים. יצרנו ציר לפרויקט, כשאני עומד במקום הזה ומסתכל לכיוון הציר אני רואה פה את הבריכה שלי, בריכת נוי ואת הבניינים. אפשר לראות את זה גם במערכת השניה, הבניין נמצא במרכז ויוצרים את השטח הזה במקום הזה. על המערכת הזו יש כמה פיתוחים ומבטים שרואים, אני לא רוצה להלאת. אני רוצה לדבר על חניונים – אנחנו ביקשנו פה שחלק מהחניה יהיה חניה עילית. ידוע לנו שבמקומות מסוימים שעמדת לשכת התכנון שבפרויקטים מסוג כזה היו מאוד רוצים לראות את החניה שכולה תהיה תת קרקעית. לפי דעתי, אבל יש פה דבר שלא מסתדר עם ההגיון שלי. בגלל שאני מרכז תכנית, נגיד שאני מדבר על צפיפות של 25 יח"ד לדונם. משום שאני מרכז תכנית של בניין בן 22 קומות ואני לוקח ומנתח את המגרש, אז אני אומר שהמגרש הוא בסביבות 3.2 דונם, מתוך ה-3.2 האלה 550 מ' זה הבניין ועוד 20% מהמגרש אני צריך לניקוז והחדרת המים. ז"א, שבמגרש הזה נשאר לי בסביבות 2000 מ' שזה גם שטח החניון התת קרקעי אם אני הולך בקומה אחת, כי באזור הניקוז והחלחול אסור לי לשים מרתפים. בבניינים כאלה גבוהים הקונסטרוקציה לא מאפשרת כמעט לייצר חניות, ואם אני הולך שם לחניות אז אני מגיע לשטח חניה גדול מאוד, אני עובר את ה-50 מ' ולא רק שלא משתלם, אין מקום. אז אם אני רוצה ללכת מתחת לקרקע נשאר לי 2000 מ' לחניון תת קרקעי שהוא נחשב לפי 35 מ' וזה מספר שצריך לאמץ. לכן, אני מגיע לסדר גודל שאני יכול לייצר בין 50-60 מקומות בחניון התת קרקעי. אני צריך כפול מ-1.3. ז"א, אני יכול את ההפרש לקבל על הקרקע, כי שם אני מחלק את זה ב-25 מ' ולא ב-35 מ'. מדינת ישראל לא נמצאת במצב שהיא יכולה להוסיף כסף בשביל לקבל חניה. נכון שהתכנית הזו היא לא להיום, יכול להיות שהיא תכנית שתיקח כמה שנים ויכול להיות שאחרי שהדברים ישתנו פתאום יראו שטעו. לכן אני מוכן פה לשים אבן בוחן בדבר הזה ואני מבקש מהועדה שתאשר לי, יש שלב ראשון של 350 יח"ד שזה השלב הראשון שתואם לכולם, באזור השלב הראשון לאשר לי אפשרות של 50% חניה עילית, כי זה שלב שרוצים להתחיל לבנות אותו מחר בבוקר. השלב השני זה שלא יוצאו היתרי בניה, אלא אם תיערך בדיקה נוספת. הועדה צריכה לתת להם תמריצים, המספר הזה לא מעשיר את הקבלן, אלא יוצר תנועה כלשהי, שאפשר יהיה להמשיך לבנות.

אנחנו נמצאים פה ב-3 יח"ד מעל 25 דונם. ה-792 נוצר ממכפלה כפול 28, אני מבקש שהועדה תשקול 2 נושאים – דבר אחד, בגלל המיקום של הפרויקט שהועדה תאשר צפיפות יותר מהמקובלת באזורים האלה ותעלה ל-28. לחלופין, יש בינינו ברמה הפרוגרמטית 3.5 דונם מיותרים, שהוספנו. אני מבקש שהם יהיו ירוקים, אבל ה-3.5 דונם שיעברו לשפ"פים מיוחדים, יוסיפו לי את ה-25 יחידות וישאירו אותי על הרמה שביקשתי. השטח הוא שטח ריק לגמרי.

רות פרלמן:

אתה מכפיל את מס' יח"ד ואיפה פתרונות החינוך שזה נותן?

מר השמשוני:

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03

עברנו על הפרוגרמה של מע' מוסדות החינוך עם לשכת התכנון וסיכמנו את כל הפרוגרמה ויש לנו פה את כל הדברים. כיסינו ברמה מבני ציבור ושטחי ציבור את כל הפרויקט. הפרויקט הזה הוא לא בליבו של אזור מגורים, אלא משמש באפר לכיוון כביש מס' 4 ואם היו הולכים בצורה סיסטמית אז הוא היה מהווה את החזית האמיתית של כביש 4.

נחלה שאקר:

אבל הכוונה ליצור באפר גם ממערב לפרויקט.

מר השמשוני:

שמעתי שמישהו מגיש תכנית שם.

משה שמרלר:

אני מייצג את הועד המקומי פ"ת. התכנית הגיעה אלינו, אין לנו בעיה מיוחדת לתכנון הפנימי בתכנית למה שהולך להיות בגבעת שמואל. הבעיה היא בתפר בין פ"ת לבין התכנית החדשה. יש לנו כמה הערות – אחת זה שזה מתחבר לדיון התנגדויות לפני חודש כאן, בנושא קו החשמל. היום יש קו חשמל בתוך גבעת שמואל וחייבים להוציא את קו החשמל לשוליים, אין לנו בעיה שקו החשמל ייצא. יחד עם זאת, קו החשמל מגיע בתחום פ"ת, לא בכביש המקומי הקטן, אלא בתוך המגרשים. הפרוזדור חשמל מסומן עד קו הבניין. מדובר פה בקו מתח עליון וקו מתח יכול להיות בצפון הישוב, אבל לא להכניס אותו ישר לתוך המגרשים של פ"ת. שנית, בתכנית המאושרת, בסמוך לפ"ת יש על הגבול שצ"פ ואחרי זה רחוב פנימי ברוחב 15 מ'. כרגע מבוקש לבטל את השצ"פ, לעשות רחוב ראשי ברוחב 25 מ', וכעת מתברר שזה טבעת גדולה שמגיע עד רבין ובא לכביש מכבית. אין בעיה שבגבעת שמואל יהיה כביש ראשי, הבעיה היא ששמים אותו על הגבול של צמודי קרקע של פ"ת ואני מציע להזיז דרומה. יש פה שכונה של צמודי קרקע, בזמנו, כשעשינו את התכנית לאזור תעסוקה של פתח תקווה עשינו פס ירק, במטלון יש מגרשים קטנים, גם שם עשינו איחוד וחלוקה. מבקשים באזור הזה גם לעשות הפרדה עם פ"ת, לעשות קיר אקוסטי לכביש הראשי. נושא נוסף – כל הניקוז והביוב עובר מגבעת שמואל לפ"ת. אנחנו רוצים שידברו עם מהנדסת העיר ויסגרו את זה. גבעת שמואל יכולה לבנות, אבל אם רוצים להעביר דרך פ"ת גם את הנגר העילי והביוב אז צריך להסדיר את הנושא. דבר אחרון – פ"ת קיבלה מהוועדה המחוזית לפני כמה שנים הקפאה בגלל בעיות תנועתיות. אבקש שהוועדה תבדוק האם יש העמסה תחבורתית על פ"ת לכביש רבין. אין לי התנגדות שתהיה מעבר תחבורתי בין הישובים. בתכנית הקודמת גבעת שמואל הציגה תכנית עם סגירת מעברים, צריך לבדוק רק איך זה משפיע.

זמיר בן-ארי - ראש מועצת גבעת שמואל:

התכנית באה על חשבון איכות חיים של תושבי גבעת שמואל וזה יהפוך את החלק הצפוני של גבעת שמואל לגוש אחד של בטון, של תנועה בלתי רגילה גם של כלי רכב ושירותים אחרים שלא נלקחו בחשבון. שנית, דיבר דברים כדורבנות שימשוני בנושא חניית העליות – זה לא היה קיים אצלנו ולא יהיה קיים. לפני שכיחתי בתפקידי נתנו חניות עליות ובכל דירה מתבקשות 2 חניות לדירה. דבר נוסף, אקריא חו"ד שקיבלתי הבוקר מזאב ברקאי, יועץ כלכלי מוכר על נושא התכנית הזו, כותב ברקאי – (מקריא את חוה"ד). אני מציע לאמץ את אישור התכנית לגבי 324 יח"ד כפי שאישרה הועדה המקומית ומן הסתם הועדה המקומית חשבה והחליטה על המספר הזה כי ישנם סיבות. אנחנו במצב הקיים, אני מבקש לאמץ את החלטת הועדה המקומית ולסרב לתכנית כפי שהוגשו היום, אלא אם כן יתאפשר למשוך את התכנית לתקינה מחדש, מכל היבטיה וצדדיה. יש דברים שחדשים לנו פה, אין לנו את כל מה שנמצא כאן, יש לנו חלק ולפי דעתנו היתה אפילו איזושהי חדירה לתבע"ות אחרות. למשל, לוקחים את כביש הזיתים, שיש צו בית משפט האוסר עלינו לפתוח אותו לחיבור עם ז'בוטינסקי. אבקש לאמץ את החלטת הועדה ולסרב לתכנית הזו במספרים.

מוטי רייכמן:

אנחנו צריכים להעביר קו מתח, פרוזדור החשמל פוגע בחלק מהמגרשים הקיימים, כך שיש מקום לשנות את התכנית הקיימת, גם לאור העובדה שכרגע יש תכנית בקנה ובהזדמנות שמשנים את התכנית אז להתחשב בעובדה שיש תכניות חדשות. במצב הקיים יש 6 מבנים גבוהים של 9 קומות והיתר צמודי קרקע.

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03

זמיר בן-ארי:

בנוסף לתכנית הזו, הוא מדבר על שטח מסחרי של כ- 20000 מטר עיקרי. אנחנו צריכים לקחת בחשבון שגם עוד קרוב ל- 10000. לא יעלה על הדעת שבתוך שכונת מגורים יהיו שטחים גדולים כאלה, שגם יורידו את איכות החיים של התושבים שלנו.

עו"ד גלאון:

לגבי ה- 6 בניינים – אנחנו מבקשים שהועדה הזו, אם תחשוב שראוי לאשר את המס' שלשכת התכנון נתנה המלצה לגביו, אם ה- 24 יח"ד תרצה לצמצם אותם לבינוי שישתלב עם הבינוי העתידי, לכן אנחנו מבקשים שהועדה תיתן את האמירה שלכם לגבי הצורך והנחיצות של הציפוף. רצוי ברוח החלטת הועדה המקומית, ואני מקריא ממנה (מקריא את ההחלטה)

זמיר בן-ארי:

אני מוכן ל- 324 ובתנאי שזה המספר הסופי והמוחלט של היחידות.

מר השמשוני:

קודם כל, יש פה תכנית מודד, יש גבול גוש ויש פה בדיוק את השטח. כדי לקבל 324 יח"ד כפי שראש המועצה רוצה, אני לא צריך אותו. כי 324 יח"ד יש לי בלעדיו. קו החשמל הזה זה מטרד, נעשתה טעות, קו החשמל בכלל במקום הזה ובנו בתים על קו החשמל הזה. באנו מתוך רצון טוב ואמרנו שאם אתם בבעיה אז בואו נבחן את הדבר הזה ומהבחינה הזו אנחנו מגיעים למצב שכאילו יש לנו קו חשמל. הבנים הבנויים באזור הזה הם 22 קומות.

זמיר בן-ארי:

יש בניין אחד של 22 קומות.

יו"ר – שוקי אמרני:

לחברי הועדה יש שאלות? אני מודה לכם מאוד.

תכנית ממ/ 3074 / 2 : גבעת שמואל צפון – גבעת שמואל

הוחלט:

הועדה תשוב ותדון בתכנית בדיון פנימי באחת מישיבותיה הקרובות. בישיבה זו יציג מתכנן המחוז את התייחסותו לשאלות שהועלו בישיבה.

במידת הצורך יקיים מתכנן המחוז התייעצות או ישיבת היגוי עם חברי הועדה המחוזית הנוגעים בדבר, לפני הדיון החוזר האמור.

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03

תכנית גז/ 29 / 24 : הכשרת קרקע חקלאית, כריית חול והטמנת פסולת יבשה – נען

פיילר אורית:

התכנית היא עבור מטמנה, כרייה והטמנת חול בשטחים של קיבוץ נען. סה"כ התכנית זה כמעט 200 דונם. הדיון הקודם היה ב- 29.01.03 והוחלט שם על פניה למשרד לאיכות הסביבה, לבקשה להנחיות לתסקיר. המשרד כתב הנחיות והדיון היום הוא אישור ההנחיות ושהיזם יתחיל להכין את התסקיר.

עדית בר-יוסף:

אנחנו החלטנו ב- 29.01.03 להוסיף אתר זמני לתמ"א 16 והנושא שבגללו הגיעו היזמים, ביקשנו מהמשרד לאיכות הסביבה לבקש הנחיות לתסקיר וזאת רק ביחס לשטח שנכרה בפועל. יתר השטח המבוקש יידון לאחר תכנית אב למטמנות (מקריאה)

דודי רוטו:

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03

היתה לנו ישיבה פנימית עם לשכת התכנון ועם המשרד לאיכה"ס. נוסח ההחלטה אמר להמשיך בשטח. עכשיו, מסתבר שיש בעיה אם רוצים לבצע שיקום, כי המשמעות של שיקום היא ליישר את שפת החפירה, ליצור לה שיפויים מתאימים, ליצור על זה יריעות וכל הדברים האלה צריך שיהיה לזה צורה מסוימת ולכן לדעתי יש 2 אפשרויות לסדר את זה – או לגבא את השטח המופר או להסמיך את המשרד לאיכה"ס שיקבע את השטח המופר ואנחנו סומכים על הדעה המקצועית שלהם שהם יעשו את הדברים הנכונים. אנחנו לא יכולים לארגן יריעות ושיפויים על דבר שהוא כזה. יש דברים שצריך ליישר ולכן, באופן טבעי אנחנו מבקשים לשנות את הניסוח, או להסמיך את המשרד לאיכות הסביבה ולקבוע איך לפרש מהו גבול השטח המופר והם כאנשי מקצוע שמקובלים עלינו, מה שהם יגידו מקובל עלינו.

דוד אמגדי:

הפסקנו את העבודה שלהם, פיטרו שם את כולם. עד שהם יביאו לנו את התסקיר, אני לא יודע כמה זמן זה ייקח. הוא מבקש לאפשר לנו את ההמשך לקטע מסוים, ובעיניי, אם זה מאפשר שם את הצורה המוזרה של החפירה אז זה לא עוול גדול.

ורד אדרי:

יש תא אחד שהוא מלא ותא חפור ותא חצי חפור, התכנית דיברה פה על כרייה ושיקום בפסולת ואמרנו שעדיין לא רואים פה מקום לכרייה נוספת, וצריך לדבר על תא מופר. הועדה התכוונה שהעבודות יעשו באזור המופר.

דודי רוטו:

אין לי בעיה. אם אתם אומרים או המשרד לאיכה"ס קובע אז בסדר. או שאתם אומרים חטיבת השטח המופרת זה גם בסדר. העיקר לא להכניס אותנו לפינה שלא נדע איך לצאת מזה.

לבנה אלונים:

הסעיף שמבקשים מכם להכין תסקיר ביחס לשטח שנכרה בפועל, אולי לפי מצב קיים בפועל בתאריך מסוים.

דודי רוטו:

לא לפי תא שטח שמופיע בתכנית, אלא תאי השטח המופרים, ואז פתרנו את הבעיה.

דוד סלוט:

יש פה 3 תאים, אחד בהכשרה, אחד חפור והמערבי הוא זה שנעצר וכדי שלא יהיו אי הבנות ושלא יגידו שפה עשינו משהו, אז שתהיה איזושהי הסכמה שמדברים על זה.

ורד אדרי:

דיברנו על עבודה בתנאי שטח של שיקום ואין פה אזכור של שיקום.

דודי רוטו:

בהחלט ברור וזו הכוונה.

משה פרלמוטר:

צריכה להיות התייחסות מחייבת ולא מסגרת של ציור, יש פה שטחים גדולים הרבה יותר מהשטח הכרוי. צריך ליישם את ההחלטה מבחינת הקו הכחול וגם לא צריך לקבל את הרעיונות של יישור. הקו ההוא לא נקרא יישור. צריך להגדיר קו כחול. יש התייחסות תכנונית והחלטה לגבי קו כחול, המשרד לאיכות הסביבה צריך להחליט לפני כולם. כאן זה מציג מסגרת לא מוגדרת בכלל, אז שיגדירו מהו הקו הכחול שמגדיר את השטח הכרוי.

דודי רוטו:

ההחלטה המקורית היתה יותר ערפילית ממה שאנחנו מבקשים. אנחנו מבקשים הבהרה של הדבר הזה. אנחנו לא באים להסתיר את זה, אלא להפך, אנחנו אומרים שאנחנו לא רוצים פרשנויות. יש ועדה מקצועית.

זוברת:

בגלל שמדובר בקרקע חקלאית, אז ההחזרה של השטח הזה לחקלאות, אז מישהו יכול להגיד אם השטח הזה היום מה לעשות איתו זה משרד החקלאות. היום איכות הסביבה, להגיד איפה הגבול ואם צריכים לקבוע עוד שטח נוסף אז זה רק משרד החקלאות יכול להגיד.

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03

דודי רוטו:

על פי ההחלטה שאנחנו מבקשים אנחנו כן יכולים להחזיר את הקרקע לחקלאות. פשוט לעשות תא שטח סביר. אין לנו כוונה בדבר הזה לגנוב משהו. פשוט לתת לנו אפשרות לשקם. אנחנו רוצים להטמין ולא יכולים.

משה פרלמוטר:

בפועל, נערכת פה איזושהי תכנית. בפועל מבוצעות עדיין עבודות שנוגעות לתכנית הזו. הועדה הזו צריכה להגיד אמירה כלשהי ושהיזמים יחייבו את האמירה הזו, מדובר על עבודות העשרה לקראת כל המהלך הזה. הועדה צריכה לקבל החלטה.

דוד אמגדי:

הוא אומר שהם כן הפסיקו, אבל יש עבודות לתכנית החדשה, אני לא יודע מה זה אומר.

יו"ר – שוקי אמרני:

אני חושב שהדברים נאמרו, תודה רבה לכם.

תכנית גז/ 29 / 24: הכשרת קרקע חקלאית, כריית חול והטמנת פסולת יבשה – נען

הוחלט:

- א. התכנית הנדונה עניינה חטיבת קרקע בשטח של כ- 197 דונם המוצעת לכרייה והטמנה. התכנית נדונה ב- 29.01.03 ע"י הועדה המחוזית, ובסעיף 3 להחלטתה התבקש המשרד לאיכה"ס למסור הנחיות להכנת תסקיר על פי סעיף 19 לתמ"א 16 ביחס לשטח שנכרה בפועל.
- ב. הועדה, לאחר שבחנה את ההנחיות שהתקבלו, מחליטה לאמץ תוך ההסתגיונות הבאות כדלקמן:
 - ביחס לשטח אשר לגביו ייערך התסקיר – הרי שהחלטת הועדה כאמור התייחסה רק לשטח שנכרה בפועל לעת החלטת הועדה. לטענת יזמי התכנית, כבר לעת החלטת הועדה ב- 29.01.03 החלה כרייה בפועל גם בתא שטח מס' 4 – ולפיכך יש להחיל את ביצוע התסקיר גם על תא שטח זה.
 - הועדה, לאחר שבחנה סוגיה זו, מחליטה להחיל הכנת התסקיר על השטח שנכרה בפועל בתאים 1 ו- 2 בלבד. במידה ועת בחינת הנושא ע"י המשרד לאיכות הסביבה יתברר כי יש מקום

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03

להרחיב את תחום השטח שעליו יוחל התסקיר, יעשה זאת
המשרד לאיכות הסביבה.

ג. הועדה מתרה בפני היזם שלא להתחיל בביצוע עבודות הכשרה
בשטח ולא להמשיך בעבודות, באם הוחל בהם.

תכנית לה/ 242 / 1 / א – רמלה

יהודית שמיט :

אנחנו מבקשים להוסיף במתחם זכויות בניה. (מציגה על התשריט) מדובר במתחם שכולל את הקו הכחול, שהוא בתכנית משנות ה-70 מיועד לתחבורה, ואם היינו היום באזור של צוות דרום היינו רואים את כל התכנית במלואה. מבקשים להגדיל את זכויות הבניה מ-90% בניה ל-200% שטחי בניה עיקריים. היום בקריית הממשלה השטח המסחרי, תחנה מרכזית הבנויה, רציפים, היום בנויים 15,000 מ"ר, עפ"י התכניות המאושרות מותר לבנות היום על המתחם הזה כ-20,000 מ"ר. הנושא שהתעכבנו עליו היה הנושא התחבורתי ובסוף הגענו להסכמות. התכנית מורכבת מ-4 מתחמים, המתחם של תחנת אגד והמשרדים, יש מתחם נוסף שהיום יש שם כל מיני מוסכים ובתים, יש את המתחם שהוא כולו כרגע מגורים ויש את המתחם של חניה של משרד הרישוי. המתחם הזה הוא נשאר פנוי, לא תהיה עליו בניה ובשלב הראשון בונים בשטח הזה. התכנית בנויה לפי שלבים תחבורתיים שזה כולל כל פעם תוספת חניה למבנה, גם חניון צריך לפחות. היום יש 5 קומות חניה וכל פעם יצטרכו לבנות עוד קומות חניה בהתאם לבינוי. בשלב הראשון ייבנה עוד מגדל מעל הטרמינל, בשלב הראשון עוד כ-7000 מ"ר ובשלבים מאוחרים ייבנה עוד שטח של 6000 מ' למסחר. סה"כ המתחם הזה יכול כ-42000 מ"ר.

מהנדס הועדה :

הצגנו לוועדה, היו כל מיני דילמות באשר לפיתוח ההיקפי, הצגנו תכנית אב שהופכת להיות תכנית אב, שמראה את הטיפול בכל המכלול ההיקפי לקריית הממשלה שמתוכנן באופי של עיבוי הקשר של משרד התחבורה לרכבת, כך שכל העניין של ה-21000 מ"ר יהווה חטיבה אחת. התכנית הזו נעמדה הרבה זמן בגלל התאמות ואני מבקש לקדם אותה.

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03

יואל לביא:

שאקר אמר שזו טעות לדבר על 200%, יש פה תחנת רכבת, הורדנו את היקף התנועה פה ב- 80% בפתיחת רמלוד, הבניין הזה מראש תוכנן להיקף הזה, יש לו את היסוד של המגדל הנוסף ואני מאמין שזה צריך לעבור בהחלטה.

יו"ר שוקי אמרני:

נעבור לדיון הפנימי, תודה רבה לכם.

תכנית לה/ 242 / 1 / א – רמלה

הוחלט:

- א. התכנית הנדונה ממוקמת באזור המזרחי, במע"ר העיר, כאשר על פי תכנית מאושרת החלה במקום משנות ה-70 מיועד השטח למרכז תחבורה ועסקים. בהתאם לתכנית זו נבנו במקום קריית ממשלה ותחנה מרכזית לאוטובוסים. התכנית מבקשת להגדיל את זכויות הבניה במתחם מ- 90% ל- 200% למטרות משרדים ומסחר בעיקר. תוספת השטחים המוצעת נסמכת, בין היתר, על פתיחת תחנת הרכבת בקו ת"א-לוד-באר שבע הסמוכה למתחם, ותאפשר תנופה ופיתוח למרכז העיר.
- ב. הועדה, לאחר שבחנה את התכנית מחליטה להפקידה וזאת לאחר מילוי התנאים הבאים:
 1. הועדה מחליטה לאשר הקלה בקו בניין ממסילת ברזל מ-120 מ' ל-60 מ' בסמכות ועדה מחוזית. עפ"י המצב והתכנון הקיימים בשטח בתחום קו הבניין מצוי רח' תל-חי וכן מוצע מגרש חניה. האזור בכללו בנוי ולא ניתן לממש הבניה המוצעת ללא מתן הקלה.
 2. נספח התחבורה יהיה נספח מחייב.
 3. נספח הוראות איכות הסביבה יצורף למסמכי התכנית.
 4. בטבלת זכויות הבניה יצוין מס' הקומות המבוקש בכל מבן.
 5. בהוראות התכנית יפורטו דרישות החניה בהתאם לנספח התנועה ובתיאום עם לשכת התכנון.

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03

6. תיערך התאמה בין טבלת זכויות הבניה בהוראות התכנית לבין טבלת מאזן החניה.
 7. במידה ולא תומצא חתימת כל הבעלים הרשומים, התכנית תהא תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ויצורפו לה טבלאות איזון באישור היועץ השמאי לועדה.
 8. יסומן מעבר להולכי רגל מתחנת הרכבת לשטח התכנית.
 9. הערות טכניות:
 - א. יתווסף לסעיף 17 חניה: "החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לנספח הבינוי".
 - ב. יתווסף להוראות התכנית סעיף עתיקות.
 - ג. יתווסף להוראות התכנית סעיף הפקעות.
 - ד. בתכנית הבינוי יש להציג באופן ברור ומודגש את קווי הבניין.
 - ה. יש להוסיף את שמות הרחובות על גבי מסמכי התכנית.
 - ו. תיקונים טכניים נוספים שימסרו על ידי לשכת התכנון תוך 14 יום מיום קבלת המסמכים המתוקנים כאמור לעיל.
- הערה:** א. יואל לביא לא נכח בדיון הפנימי.
ב. " החלטה זו תהיה בטלה בתוך שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה".

תכנית שד/ 90 /18: כביש עוקף גבעת חן – גבעת חן

הוחלט:

לועדה הוגשה דרישה לקיים דיון במליאת הועדה המחוזית, בהכרעת ועדת ההתנגדויות, בתכנית שד/ 90 /18.

הבקשה הוגשה על ידי החברים אבלסון, לביא ופיירברג.
הבקשה לא נומקה כלל ולא ציינה שום פגם משפטי ו/או תכנוני בהחלטת ועדת המשנה להתנגדויות.

מליאת הועדה המחוזית, לאחר שקיימה דיון בדרישה לפי סעיף 11ד', מצאה כי לא הובא בפניה כל פגם משפטי ו/או תכנוני בהחלטת ועדת המשנה להתנגדויות ועל כן החלטת ועדת משנה להתנגדויות הינה סופית.

ההחלטות כפופות לאשור הפרוטוקול בהתאם להוראות סעיף 12 לתקנון נוהל לישיבות הועדה

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 11/03 לתאריך 4.6.03

*****ישיבה נעולה*****