

פרוטוקול החלטות ישיבת מליאה מסי' 6/06 לתאריך 13.3.06

תכנית פת/80/1232 –

ירד מסדר היום לבקשת היוזם.

תכנית רצ/110/20: התחדשות עירונית במתחם השוק – ראשון לציון

רקע:

התכנית הנדונה חלה על שטח של כ- 7.3 דונם, הממוקם בסמוך למע"ר, ממזרח לרח' יהודה לייב, מצפון לרח' יהודה ומדרום לרח' נחמה וכוללת בתוכה את מתחם השוק העירוני הקיים – ביעוד מסחרי, 4 מגרשים ביעוד מגורים ג' (מתוכם בניין אחד קיים בן 4 קומות עם 12 יח"ד, מגרש אחד עליו בניה צמודת קרקע ישנה ושני מגרשים שאינם בנויים), ושני מגרשי שב"צ בהם, ביכנ"ס, מקווה, ומועדון. התכנית מציעה ביטול שטחי המסחר והשב"צ ובמקומם מגורים ג' מיוחד ובהם 205 יח"ד בבינוי של 9 קומות +חדרים על הגג. הצפיפות המוצעת המתקבלת היא 42.4 יח"ד לדונם נטו. אחוזי הבניה המבוקשים למגורים הם בין 365% ל- 419%. בתוכנית, רצועות שצ"פ בין המבנים, חניה תת קרקעית ומגרש בן 350 מ"ר לשב"צ ומעליו שצ"פ. על פי בדיקה פרוגרמטית, קיים חוסר של 3.5 דונם שצ"פ. בפני הועדה הוצגה חו"ד שמאי הועדה המחוזית, לפיה ערכיות הקרקע כפי שחושבה אינה מבטיחה ישימות לתכנית. הוקראה גם תשובה בכתב של שמאית התכנית.

החלטה

הועדה תשוב ותדון בתכנית לאחר בדיקה נוספת של ההנחות הכלכליות שהיוו את הבסיס לתכנית, ולאחר בחינת האפשרות להצביע על ערכיות קרקע גבוהה, כך שתוכל להציע מגורים בצפיפות נמוכה יותר ומתן מענה סביר לשטחי ציבור.

התכנית תשוב לדיון בתוך 60 יום.

תכנית הר/ 46/329: שינוי מחקלאי לשצ"פ דרך ואזור מגורים ג' – הוד השרון

רקע:

התכנית הנדונה עניינה חטיבת קרקע בשטח של כ- 59 דונם בצפון הוד השרון. מטרת התכנית הינה שינוי ייעוד משטח חקלאי לאזור מגורים ג' ומשטח למסחר לייעוד שצ"פ. התכנית נמצאת בתחום תכנית הר/ 1202 אשר הועדה המחוזית החליטה להפקידה בתאריך 31/12/03.

התכנית מציעה 2 מבני מגורים בגובה 9 קומות ו- 2 מבני מגורים בגובה 15 קומות סה"כ 288 יח"ד. סה"כ שטח עיקרי מבוקש 37,440 מ"ר המהווים 250% בנייה, שטח עיקרי ממוצע לדירה 130 מ"ר.

בפני הועדה הוצגו שתי חלופות, האחת כוללת שטח ציבורי פתוח ושטח למסחר (המצוי מחוץ לתכנית כפי שהוגשה) ומציעה לשנות את יעוד השטח למסחר לשטח ציבורי פתוח ומתן זכויות לבעלי המגרש ביעוד המסחרי בשטח המגורים המבוקש. יצוין, כי חלופה זו אין רשאי מגיש התכנית להגיש, הואיל ואין לו זכויות בשטח זה. החלופה השנייה מתייחסת אך ורק לשטח המיועד למגורים וכל השטח הינו בבעלות היזם.

החלטה:

הועדה, לאחר ששמעה הסברים מפי יזמי התכנית ומתכנניה מחליטה לסרב לתכנית מהנימוקים:

שטח התכנית נמצא בתחום תכנית הר/1202 החלה על מתחם גדול שחטיבת הקרקע נשוא הר/329/46 מצויה בה, ואשר הוחלט להפקידה בתאריך 31/12/03. תכנית הר/ 1202 מציעה תכנון לפיו הבניה תדורג באופן שבסמוך לבנייה הקיימת יוקמו מבנים נמוכים – מגורים ב' וככל שמתקדמים צפונה יעלו הצפיפות והגובה למגורים ג'. תכנית הר/ 1202 נמצאת בשלבים מתקדמים לקראת הפקדתה. התכנית המוצעת סותרת את עקרונות התכנון הנ"ל, כפי שבאים לידי ביטוי בהר / 1202 אשר מהווה תכנון בראיה כוללת לשטח רחב יותר. הועדה אינה מוצאת לנכון להחליט על הפקדת תכנית נקודתית הסותרת את התכנית הכוללת שהיא החליטה על הפקדתה.

תכנית נת/ 554 / 16

רקע:

התכנית הנדונה נמצאת בא.ת.ק. ספיר, בצפון מזרח נתניה ומתייחסת ליח/ קרקע בשטח של כ-60 דונם המיועד ל % 120 בניה ב- 73,265 מ"ר. מטרת התכנית הינה שדרוג א. תעשייה קיים וזאת ע"י תוספת בניה. מדובר במתחם בנוי, בו מבנים בני 3 קומות. התכנית מוסיפה מגדל בן 22 קומות במרכז המתחם וכן תוספת 2 קומות למבנים הקיימים (תוספת אחוזי הבניה היא בתוספות אלה). סה"כ יהיו באזור המתחם לאחר התוספת, זכויות של 107,986 מ"ר שטח עיקרי ו- 60,300 מ"ר שטחי שירות (המהווים %180 בניה).

החלטה:

הועדה, לאחר ששמעה הסברים מפי יזמי התכנית ומתכנניה ואת עמדת הועדה המקומית, מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הקלה מקו בנין לרכבת (תמ"א 23).
2. בדיקה תחבורתית מקדמית לפי הנחיות בה"ת והכנת בחינה זו ככל שידרש לבדיקת משרד התחבורה ויועץ התנועה של לשכת התכנון. ככל שיתבקשו שינויים עקב הבדיקה תחזור התכנית לדיון הועדה.
3. נספח תנועה, כולל מאזן חניה, לבדיקת יועץ התנועה של לשכת התכנון.
4. ביוב:
 - א. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת תכנית לשדרוג מט"ש נתניה בפני ועדת הביוב המחוזית.
 - ב. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה אישור תכנית שדרוג המט"ש.
 - ג. תנאי להוצאת היתרי הבניה הוא תחילת ביצוע השדרוג כאמור.
5. הועדה מבהירה כי התכניות הבאות שיוגשו לאזור התעשייה ספיר תיבחנה רק על בסיס תכנית כוללת לתשתיות לאזור התעשייה - תחבורה, ביוב וניקוז.

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

תוכנית יב/167/2 - מתחם הכלנית

רקע:

התוכנית עניינה פינוי בינוי והיא מוכרזת על ידי משרד השיכון וביוזמת עיריית יבנה. שטח התכנית הנמצא בין הרחובות הכלנית, שושנים, שבזי, חבצלת ואבוחצירה. התוכנית מציעה 432 יח"ד במקום 88 יח"ד קיימות, בגובה של 12-18 קומות. ובנוסף, שינוי יעוד משב"צ לשצ"פ (תוספת של 12.54 דונם), על מנת לעמוד בפרוגרמה לצרכי ציבור. הצפיפות במצב הקיים 5.16 יח"ד לדונם נטו (2.64 ברוטו) ובמצב המוצע 31.7 יח"ד לדונם נטו (3.9 ברוטו).

החלטה:

הועדה לאחר ששמעה את יזמי התכנית ומתכנניה מחליטה להפקיד את התוכנית לאחר מילוי התנאים הבאים:

1. בדיקת היועץ השמאי של הועדה את הדו"ח הכלכלי, שהתקבל לעת הדיון. ככל שימצא שהבדיקות הכלכליות אינן תואמות את המוצע בתוכנית, תוחזר התוכנית לדיון בועדה.
2. צרוף המסמכים הבאים כמסמכים נלווים לתכנית:
 - א. דו"ח על פי המדריך לבחינת תוכניות לבניה לגובה, לאישור לשכת התכנון.
 - ב. נספח פרוגרמטי, מהפרט את הבדיקות והפתרונות המוצעים לשטחי ציבור.
3. הטמעת הערות יועץ התחבורה של לשכת התכנון.
4. הגדלת קו הבניין בין מגרשים 1003 ו-1004.
5. תתווסף הוראה להוראות התכנית לפיה באם לא יחל בבנייתן של 30% מסך היחידות ולא יוצאו היתרי בניה לכ- 70% מסך יח"ד תוך 7 שנים מיום אישורה של תוכנית זו- לא יהיה תוקף לתוכנית ביחס למגרשים בהם לא מומשו הזכויות, והזכויות בהם יחזרו להיות עפ"י התוכניות הקיימות בשטח טרם אישורה של תוכנית זו.
6. יתווסף סעיף לפיו כל תוספת למספר יח"ד בתוכנית יהווה סטיה ניכרת.
7. תיאום עם משרד הבטחון לנושא גובה המבנים המוצעים.
8. לא תותר חניה מתחת לשצ"פ במגרש 3000.
9. אישור ממ"י.

הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתוך שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י

ס' 86 ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה .

תוכנית יב/164/2 - מתחם האלון

רקע:

תוכנית עניינה פינוי בינוי והיא מוכרזת ביוזמת משרד השיכון ועיריית יבנה. שטח התוכנית נמצא בין הרחובות אלון, האקליפטוס והשקמה בשכונת רמות וייצמן. התוכנית מציעה 912 יח"ד במקום 164 יח"ד קיימות, בגובה 12 – 15 קומות. הצפיפות במצב הקיים 5.8 יח"ד לדונם נטו (3.4 ברוטו) ובמצב המוצע 28.8 יח"ד לדונם נטו (16.5 ברוטו).

החלטה:

הועדה לאחר ששמעה את נציגי יזמי ומתכנני התוכנית מחליטה להפקיד את התוכנית לאחר מילוי התנאים הבאים:

1. בדיקת היועץ השמאי של הועדה את הדו"ח הכלכלי שהוגש לועדה לעת הדיון. ככל שימצא שהבדיקות הכלכליות אינן תואמות את המוצע בתוכנית, תוחזר התוכנית לדיון בועדה.
2. הנספחים הבאים יצורפו כמסמכים נלווים למסמכי התכנית:
 - א. דו"ח על פי המדריך לבחינת תוכניות לבניה לגובה, לאישור לשכת התכנון.
 - ב. נספח פרוגרמטי, המפרט את הבדיקות והפתרונות המוצעים לשטחי ציבור.
3. הטמעת הערות יועץ התחבורה של לשכת התכנון.
4. הוראות התוכנית יתוקנו כך שלא תותר חניה בשצ"פים אלא באזורים המיועדים לחניה בלבד.
5. יתווסף סעיף לפיו תנאי לתוספת יח"ד מעל 70% יהיה פיתוח נחל יבנה.
6. תתווסף הוראה להוראות התכנית לפיה באם לא יחל בבנייתן של 30% מסך היחידות ולא יוצאו היתרי בניה לכ- 70% - מסך יח"ד תוך 7 שנים מיום אישורה של תוכנית זו- לא יהיה תוקף לתוכנית ביחס למגרשים בהם לא מומשו הזכויות, והזכויות בהם יחזרו להיות עפ"י התוכניות הקיימות בשטח טרם אישורה של תוכנית זו.
7. יתווסף סעיף לפיו כל תוספת למספר יח"ד בתוכנית יהווה סטיה ניכרת.
8. תיאום עם משרד הבטחון לנושא גובה המבנים המוצעים.
9. אישור ממ"י.

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

ר/ח / 44 / 5

רקע:

התכנית עניינה שינוי יעוד קרקע ממגורים לשצ"פ, קביעת צורת הבינוי במתחם המגורים ותוספת של 96 יח"ד ל- 204 יח"ד המאושרות, סה"כ 300 יח"ד בשטח התכנית המוצעות בצפיפות ממוצעת של כ- 6 יח"ד לדונם ברוטו ו- 17.5 יח"ד לדונם נטו. גובה הבינוי המוצע נע בין 4 ל- 16 קומות עם קומת הכניסה ושתי קומות הגג.

סך השטחים המופרשים לצורכי הציבור בתחום החלקה הינם 63.4%.

החלטה:

הועדה, לאחר ששמעה את נציגי הועדה המקומית ואת נציגי בעלי הקרקע מחליטה להפקיד את התכנית לאחר מילוי התנאים הבאים:

1. הועדה מקבלת את חלופת הבינוי בה גודל השפ"פ לא יפחת מ- 3.5 דונם וגובה המבנים במגרש במגרש 503 יונמדך ל- 14 קומות מעל קומת הכניסה ושתי קומות גג. מספר יחידות הדיור יצומצם בהתאם.
2. מרתפי החניה יותרו רק בתחום המגרש.
3. התכנית תתוקן עפ"י הערותיו של יועץ התנועה של לשכת התכנון והערות משרד הבריאות.
4. התכנית תתואם עם הגורמים הבאים:
 - תאום עם משרד הבטחון ומנהל התעופה האזרחי
 - אגוד ערים לאכה"ס.
5. התכנית תתוקן עפ"י הערות הטכניות של לשכת התכנון.
6. תנאי להיתר בניה, אישור נספח הביוב ע"י משרד הבריאות.

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

בר / 312

רקע

מטרת התכנית היא יצירת מסגרת תכנונית למבנים בשטחים חקלאיים המיועדים עבור חממות למפוני מושב גני טל בגוש קטיף ולקיבוץ חפץ חיים, הכוללים בתי צמיחה, מחסנים חקלאיים, לול ומדגרה, מאגר מים ותשתיות.

וכן קביעת תכליות, שימושים, זכויות והוראות בניה למבנים חקלאיים בשטחים החקלאיים הקיימים, קביעת תנאים למתן היתרי בניה והנחיות סביבתיות. בנוסף, מציעה התוכנית הקמת 2 מבנים ניידים למגורי עובדים זרים לכל מגרש, וכן הקמת בתי אריזה, אחסנת תוצרת חקלאית, שירותים ומקלחות, חדר אוכל ומטבח לעובדים בחקלאות, משרד, מחסן שירות, בית קרור ועוד.

החלטה

הועדה, לאחר שבחנה את התכנית ושמעה את כל הגורמים הרלבנטיים, מחליטה להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. אישור המועצה הארצית עפ"י סעיף 6.1.3 להוראות תמ"א 35, ככל שידרש וזאת מאחר ומדובר בשטח חקלאי במרקם שמור משולב המשנה את יעודו של השטח החקלאי שאינו מיועד לבינוי, לשטח חקלאי המיועד לבינוי חקלאי וזאת בכדי לענות על הצרכים החקלאיים של המתפנים שהינם בעלי אופי של חקלאות אינטנסיבית.
2. אישור ולקחש"פ, ככל שימצא שיש צורך.
3. אישור ממ"י.
4. בהוראות התכנית ייקבע כי כל שימוש אחר במבנה, שלא למטרה וליעוד שנקבעו, יהווה סטיה ניכרת.
5. בהוראות התוכנית יבוטלו השימושים המוצעים למבנים לעובדים זמניים, וכן השימושים המוצעים למבנים חקלאיים.
- תותר הקמת מחסן חקלאי בגודל שלא יעלה על 60 מ"ר בחלקה שבה קיים שימוש חקלאי בפועל, באישור משרד החקלאות.
6. תיאום עם משרד החקלאות בכל הנוגע למיקום המבנים המוצעים וההתניות הנדרשות למימוש התוכנית לחקלאות בשטחים אלו.
7. שטח התכנית יצומצם כך שלא יכלול את השטחים המיועדים ומתוכננים למאגר מים במסגרת תכנית בר/275 וכן את השטחים החקלאיים שמצפון לדרך 7 ויבוטל בהתאם סעיף 6.1.2.
8. במסמכי התוכנית ייכללו השטחים לביטול קו החשמל ולקו החשמל החליפי, בתאום עם חברת החשמל.
9. הוראות התכנית יקבעו כי בתחום התכנית ניתן יהיה להתוות דרכים חקלאיות בלבד וכי לא ניתן יהיה לסלול דרכי אספלט.
10. בהוראות התכנית יתווסף סעיף לפיו תנאי להיתר בניה הינו אישור הועדה המקומית לתוכנית בינוי כוללת למבני חממות כולל הדרכים החקלאיות המוצעות.
11. יבוטל סעיף 6.1.1 י"א בהוראות התכנית המאפשר חיבור דרכים שאינן חקלאיות לכביש מס 7 ולדרך 3.

12. יבוטל סעיף 6.1.1 ב' המאפשר מתן היתרי בניה למבנים חקלאיים בשלב הפקדת התכנית. הועדה מסמיכה את יו"ר הועדה לבחון, את האפשרויות להקדמת בנייתם.
13. יבוטל סעיף 6.5 המאפשר לועדה המקומית לאשר סטיות לא מהותיות מהוראות התכנית על פי שיקול דעתה.
14. תיאום עם המשרד לאיכות הסביבה לעניין הנחיות להצבת מיכלי דלק והטמעת הערותיהם, ככל שיתבקש.
15. תנאי לאישורה של תכנית זו – אישור ממ"י ומינהלת סלע לכך שרוב ברור של כ- 85% ממפוני גני טל אכן באים לישוב חפץ חיים. במידה וימצא כי מפוני גני טל אינם מתכוונים להתיישב במסגרת המוצע בתכנית זו, תבוטל התכנית.
16. יתווסף סעיף לתכנית כי במידה והתכנית לא תמומש על ידי רוב ברור של מפוני גני טל (כ- 85%) בתוך 12 חודשים מיום אישור התכנית, וזאת בהסתמך על אישור מינהלת סלע, תבוטל התכנית להרחבת הקיבוץ והמצב יחזור למצב הקיים, טרם אישורה של תכנית זו (על פי תכנית בר/ 282).
17. הערות טכניות של לשכת התכנון.

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

בר / 282 / 4

רקע

תכנית בר/4/284 הינה תכנית להרחבה צמודת דופן של קיבוץ חפץ חיים ב-251 יח"ד וכוללת שני מתחמים:

1. ממערב לקיבוץ חפץ חיים, מתחם עבור מפוני מושב גני טל מגוש קטיף הכולל 65 מגרשים בני 1.2 דונם ובהם מותרת 2 יח"ד ובנוסף 85 יחידות מגורים בנות חצי דונם למגרש. המתחם כולל שב"צ, מסחר ודרכים. בנוסף מתחם לתעשייה בצמידות לתעשייה הקיימת בקיבוץ.
2. מצפון לקיבוץ חפץ חיים מתחם שכונת הרחבה לקיבוץ חפץ חיים הכוללת 36 יח"ד, שב"צ, שצ"פ ודרכים.

התכנית באה במקום תכנית ההרחבה שאושרה בר/282, מבטלת אותה וכוללת בתוכה את יחידות ההרחבה.
סה"כ מוצעות 400 יח"ד, על פי תמ"א 35.
האוכלוסיה הצפויה להתגורר בשטח התכנית הינה אוכלוסיה ידועה ומוגדרת של מפוני מושב גני טל.

החלטה

- א. יש לציין כי הועדה אינה רואה בתכנית זו תכנית סטנדרטית להרחבת קיבוץ. אולם מאחר והובהר לועדה כי מדובר בהתיישבות מפונים מאזור גוש קטיף, בצמוד לישוב חקלאי בו יוכלו להמשיך בעיסוקם החקלאי כפי שהיה, דהיינו, חקלאות אינטנסיבית והוצג לועדה כי ההרחבה לצורך המתיישבים תתפקד יחד עם השטחים הקיימים כישוב אחד, סבורה הועדה כי נוכח נסיבות מיוחדות אלו ניתן להפקיד את התכנית. התכנון הפיסי מאפשר קיום ישוב אחד והועדה לא רואה מקום, לא כעת ולא בעתיד לקביעת ישוב נוסף.
- ב. הועדה קיבלה נתונים, לפיהם האוכלוסיה הקיימת בקיבוץ חפץ חיים הינה בעלת משפחות ברוכות ילדים. בנוסף, התקבלו נתונים לפיהם גודל משק בית באוכלוסיית המפונים מגני טל עומד על כ- 5 נפשות למשפחה ואף היה גדול יותר בשנת 2003, כאשר עמד על 5.64 נפשות למשפחה. נתונים אלה גבוהים משמעותית מהממוצע הארצי. לפיכך, מחליטה הועדה לאשר גודל מגרש גדול יותר, וזאת בהתאם לסעיף 12.2.2 (ב) להוראות תמ"א 35, כך שסך הצפיפות בשטח הקיבוץ הקיים וההרחבה המוצעת לא יעלה על 2 יח"ד לדונם במקום 2.5 יח"ד, על פי הקבוע בתמ"א 35.
- ג. הועדה, לאחר שבחנה את התכנית, מחליטה להפקיד את התכנית כפוף למילוי התנאים שלהלן:
 1. שטח התכנית יורחב כך שיכלול את כל תחום הישוב של חפץ חיים, זאת על פי סעיף 8.1.1 בתמ"א 35 וכן על מנת שסך הצפיפות בתחום הישוב כולו לא יפחת מ- 2 יח"ד לדונם נטו.

2. אישור ולקחש"פ .
תנאי לדיון בולקחש"פ , הינו קבלת חו"ד היועץ המשפטי
כאמור בסעיף 9.
3. אישור נספח התנועה ע"י יועץ התנועה של לשכת התכנון.
4. הטמעת הנחיות המשרד לאיכה"ס ומשרד הבריאות בהוראות התכנית לעניין
הקרבה למאגרי הקולחין ולמדגרה.
5. ביטול הכניסה המוצעת מדרום ומצפון.
6. סימון מעבר לרכב חקלאי בדרך 10 המקומית.
7. שטח המסחר המקסימלי יהיה 2 דונם ושטח הבניה בו לא יעלה על 1500 מ"ר
(עיקרי + שירות).
8. באזור שהתווסף למבני משק ובצמוד אליו, ניתן יהיה ליעד שטח לבתי אריזה,
אחסנת תוצרת חקלאית, מחסני שירות וכן מבנים חקלאיים אינטנסיביים
נוספים שאינם קשורים במישרין לעיבוד החקלאי וניתן למקמם שלא בצמידות
מיידית אליו. תכנון מתחם זה יהיה בתאום עם משרד החקלאות. אם לא ימוקמו
בשטח זה השימושים האמורים, יבוטל השטח המוצע להרחבת מבני המשק.
9. יוקצה שטח למגורים זמניים לעובדים זרים בחקלאות, בשטחים המיועדים
לבינוי בישוב. התנאים למימוש המגורים הזמניים ייקבעו בתיאום עם משרד
החקלאות.
תינתן חו"ד של היועץ המשפטי של משרד הפנים באם המגורים הזמניים
לעובדים זרים צריכים להתחשב במניין יחידות הדיור המותרות לפי תמ"א 35
במידת הצורך יתוקנו מסמכי התכנית בהתאם לחוות הדעת.
10. לא יותרו מקלטים ציבוריים, תחנות טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים בתחום
השצ"פ. תכליות אלו יתווספו לשב"צ.
11. החניות הציבוריות לטובת השצ"פ יסומנו על גבי התשריט, בתיאום עם לשכת
התכנון.
12. יש לשמור קו בנין מהשטחים החקלאיים, בהתאם להוראות משרד הבריאות
להנחיות השקיה במי קולחין.
13. בהוראות התכנית יאמר כי תנאי למתן היתרי בניה : תיאום עם חברת החשמל
להעתקת קו החשמל, אישור נספח הניקוז ע"י רשות הניקוז הרלוונטית. תנאי
למתן היתרי בניה בתחום השב"צ במגרש 300 אישור תכנית בינוי ע"י הועדה
המקומית.
14. השלמת רצף של שטחי ציבור פתוחים בין ההרחבה המוצעת ובין שטחי הציבור
בתחום הקיבוץ הקיים, וזאת משני צדי דרך הכניסה לישוב, בתיאום לשכת
התכנון.
15. קביעת אחוזי בניה לשטח הספורט, בתיאום עם לשכת התכנון.
16. ביטול מגרשי הציבור במגרשים 301, 302 וצמצום שטח התכנית בהתאם.
17. אישור ממ"י.

18. תנאי לאישורה של תכנית זו – אישור ממ"י ומינהלת סלע לכך שרוב ברור של כ- 85% ממפוני גני טל אכן באים לישוב חפץ חיים. במידה וימצא כי מפוני גני טל אינם מתכוונים להתיישב במסגרת המוצע בתכנית זו, תבוטל התכנית.
19. יתווסף סעיף לתכנית כי במידה והתכנית לא תמומש על ידי רוב ברור של מפוני גני טל (כ- 85%) בתוך 12 חודשים מיום אישור התכנית, וזאת בהסתמך על אישור מינהלת סלע, תבוטל התכנית להרחבת הקיבוץ והמצב יחזור למצב הקיים, טרם אישורה של תכנית זו (על פי תכנית בר/ 282).

הערות טכניות של לשכת התכנון.

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

חש/ש/141

רקע:

הבקשה הינה לקבלת הסכמת הועדה המחוזית לתכנית בינוי כתנאי להיתר על פי הוראות התכנית חש/29/3 לקיבוץ יקום הכוללת שטחים לשמורת טבע נופש ולשטח לנופש וספורט הקרוי פארק יקום.

התכנית מתייחסת לאזור המוגדר עפ"י חש/29/3 כאזור משולב נופש וספורט. באזור זה מוקצות זכויות בהיקף של 1500 מ"ר לאולם ספורט בגובה של כ-8.5 מ' מירבי. בהוראות תכנית חש/29/3 פארק יקום נקבע בסעיף 12 כי "היתרי הבניה יוצאו על פי תכנית בינוי פיתוח באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית ועל פי שלבי הביצוע המפורטים בהמשך."

עפ"י דו"ח מבקר המדינה ודו"ח הפיקוח המחוזי, מתקיים במקום גן אירועים ללא היתר. הגן גן פתוח מוקף גדר, כולל משטחי עץ, מבני עזר- מטבח, מחסן, מבנה משרד ושירותים- על שטח של 400 מ"ר, כמו כן קיים אוהל בשטח של 600 מ"ר.

הועדה המקומית אישרה תכנית בינוי ופיתוח לשטח הנופש והספורט והתכנית מובאת להסכמת הועדה המחוזית.

התכנית כוללת אולם משולב להסעדה, נופש, ספורט, בידור ופעילויות לשעות הפנאי. 220 מ"ר למזנון; 1035 מ"ר לאולם לפעילויות וספורט; 245 מ"ר שירותים למבנה+ משרדים+ מחסן. סה"כ 1500 מ"ר.

בהמשך להחלטת הועדה המחוזית בעניין גני אירועים, אשר קבעה כי תוכניות לגני אירועים ידונו במליאת הועדה ולא בועדת המשנה שלה, מובאת התכנית לדיון במליאה.

החלטה:

הועדה, לאחר ששמעה את הסברי יזמי התכנית, עורך התכנית ומהנדס הועדה המקומית חוף השרון מחליטה לשוב ולדון בתכנית לאחר הצגה מפורטת של הניצול המתוכנן של השטח המבוקש ע"י כל אחת מהתכליות המפורטות בבקשה.

תכנית נת/600/א/4:1: שינוי מאזור מרכז עסקים ושצ"פ – נתניה

רקע:

התכנית עניינה שינוי יעוד שטח המיועד למסחר ושצ"פ לאזור מגורים מיוחד, שצ"פ ושב"צ ומציעה סה"כ 78 יחידות דיור במבנה בן 21 קומות סה"כ 11,540 מ"ר שטח עיקרי על קרקעי ו- 5,770 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים .

התכנית נמצאת בין שדרות בן גוריון לבין הכביש הנופי של נתניה – בסמוך לתכנית המע"ר של נתניה, בין אזור המיועד בעיקרו למגורים בסמוך למרכז קונגרסים מצפון ובין אזור מלונאות הכולל ארבעה בתי מלון ומגרש מסחרי במערב.

התכנית הינה חלק ממדיניות של עיריית נתניה לביטול שטחי מסחר בתחום נת/600/א' וזאת על מנת להימנע, ככל הניתן, ממוקדי מסחר קטנים שמהווים מטרד למגורים הסמוכים אליהם. בפני הועדה הוצגה תכנית צל למתחם המצוי בין שדרות בן עמי, פייר קניג, שדרות בן גוריון והשצ"פ המצוי בתכנית נת/542/א.

מבדיקת הפרוגרמה עולה כי צרכי המסחר מקבלים מענה בסביבה הקרובה.

התכנית נדונה בוועדת היגוי מחוזית והנחיית הועדה היתה להכין תכנית כוללת אשר תבחן, בין היתר, חלופה בה יכללו המלונות הנמצאים במתחם D ממערב לתכנית, בתחום תכנית כוללת למתחם. על פי דיווח של נציג הועדה המקומית, חלופה זו כבר אינה רלוונטית היות ומגרשי המלונאות במתחם D שוקו זה מכבר והוגשו בקשות להיתרים על פי התכניות המאושרות.

החלטה:

1. הועדה, לאחר ששמעה הסברים מיזמי התכנית ומתכנניה ואת עמדת הועדה המקומית נתניה, מחליטה לסרב לתכנית.
2. ככלל, תומכת הועדה במעבר מפיזור של מתחמי מסחר קטנים למתחמים גדולים. ואולם התכנית אינה משתלבת עם המצב התכנוני הקיים והחלופות התכנוניות למתחם שהוצגו אינן חלק מהתכנית, אלא תכנית צל.
3. על הועדה המקומית להכין תכנית כוללת למתחם שבין הרחובות שד' בן עמי, פייר קניג, שד' בן גוריון והשצ"פ בתכנית נת/542/א'.
4. תוך התייחסות לשטח שממערב לדרך הנופית מתחמי המלונאות ממערב לדרך הנופית. הועדה פונה לוועדה המקומית לבחון בשנית, טרם הכנת תכנית למתחם, אפשרות לשלב בו את מתחם המלונאות שממערב לדרך הנופית וזאת לאור הנקודות שעלו בדיון ביניהן:
 - אפשרות לשינוי תמהיל התכליות במתחם ע"י שינוי חלק מהזכויות

ממלונאות למגורים.

- בעיות יציבות המצוק עליו מיועדים לקום המלונות.

יב/ 201 / 4

רקע:

התכנית הנדונה עניינה הגדלת מתנ"ח (מרכז תחבורה) יבנה הצמוד לתחנת הרכבת המתוכננת במחלף יבנה. במסגרת התכנית מוצעת תוספת של שטחי בנייה מ- 4,075 מ"ר שטחים בנויים, ל- 10,000 מ"ר שטחים עיקריים תוך תוספת שימושים מותרים, ובכללם קביעת מגרש ביעוד "ציבורי מיוחד" בהיקף זכויות של 2,000 מ"ר שטח עיקרי. התכנית נדונה במליאת הועדה המחוזית ב-18.10.04 והוחלט להפקידה בתנאים. בין יתר התנאים להפקדה נקבע כי יש לאשר את נספח התנועה ע"י משרד התחבורה ויועץ התנועה של לשכת התכנון. במהלך התקופה נערכו מספר ישיבות היגוי תחבורתיות בין היזם, משרד התחבורה ולשכת התכנון במטרה לקדם את התכנית על פי ההחלטה. בישיבות לא הצליחו יזמי התכנית ומשרד התחבורה להגיע לפתרון מוסכם של התניות לגבי נספח התנועה.

החלטה:

1. לאור האמור לעיל מחליטה הועדה לשנות את החלטתה הקודמת ולהפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:
 - א. בהוראות התוכנית תיקבע שלביות תחבורתית כדלקמן:

שלב א' – תנאי להיתרי בניה על פי הזכויות הקיימות יהיה ביצוע הסדרי התחבורה לפי נספח התחבורה הקיים (פניות שמאליות). יחד עם זאת, ירשם בהוראות התוכנית כי ניתן יהיה לעבור לשלב ב' קודם לכן, על פי דרישת משרד התחבורה.
 - ב. שלב ב' – תנאי להיתר בניה מעל הזכויות הקיימות יהיה סגירת המפרדה כך שיבוטלו הפניות השמאליות בכניסה הדרומית למתח"ם והסדרת מעגל תנועה בצומת הצפוני, או לחילופין הסטת הכניסה הדרומית צפונה, כך שניתן יהיה לאפשר פניות שמאליות גם מכניסה זו. יחד עם זאת, ירשם בהוראות התוכנית כי באישור משרד התחבורה ניתן יהיה להשאיר את הפניות השמאליות, עד לתוספת תנועה שתחייב את סגירת המפרדה על פי שלב ב'.
2. מסמכי התכנית המתוקנים עפ"י החלטה זו יועברו לבדיקת משרד התחבורה במידה ולא תסתיים הבדיקה מול משרד התחבורה תוך 21 יום מיום קבלת המסמכים – תועבר הבדיקה ליועץ התחבורה של לשכת התכנון.
3. יש לעדכן את נספח התנועה כך שבשני השלבים ובשתי החלופות של שלב ב' יהיה פיתרון

- נגישות למגרש שממזרח לדרך הנמצא בתכנית בר/3/95.
4. יש לבטל את היציאה מתחנת התידלוק דרך הגישה לתחנת הרכבת בשל הקירבה לצומת עם רחוב שידלובסקי.
 5. יש לשנות את מיקום החציה של הולכי הרגל בין "מרכז המסחר והבילוי" לבין מסוף האוטובוסים, המתוכנן בין תאי חניה ניצבת של רכב.
 6. יש להשלים את גיליון נספח התחבורה כך שיכלול את עמדות "חנה וסע" המוצעות מצפון לתחנת הרכבת.
 7. יש לסמן את רציפי תחנת הרכבת ואת מסלולי ההליכה של הולכי הרגל בין התחנה לרציפים.
 8. יש לסמן את סימון הכניסה להולכי רגל למבנה התחנה.
 9. יש לסמן באופן סכמטי ועקרוני את עמדות הבקרה בגישה למרכז.
 10. יש לתאם עם מע"צ לנושא מח/228 וזאת תוך מתן עדיפות לתחבורה ציבורית למקום ולצרכי החניה לבאי תחנת הרכבת..
 11. יש לבטל את המילואות המופיעות בתב"ע. החלופות באות לידי ביטוי בשלבים השונים.
 12. יש להתאים את מיקום השב"צ ביחס למשאבות עפ"י תמ"א 18.

יתר תנאי ההחלטה עומדים בעינם.

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

מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה – חבל מודיעין:

הועדה ממליצה למועצה הארצית לשנות את מרחב התכנון של פתח תקוה ומועצה אזורית חבל מודיעין עפ"י תחומי השיפוט והקו הכחול של תכנית שמספרה גז/במ/18/424 המופקדת ולצרף את השטח למרחב תכנון של העיר פתח-תקוה.

גז/29/24 – מחוץ לסדה"י

תיקון סעיף 5 בהחלטת הועדה מיום 19.12.05 :
הסעיף ינוסח כדלהלן :

5. העברת כתב התחייבות חתום על ידי קיבוץ נען לפיו יתחייב הקיבוץ כי יבוצע השיקום של המטמנה לרבות תחזוקת האתר במשך תקופה שלא תפחת מ-5 שנים מיום גמר השיקום.
במסמך זה יצוייננו העלויות של פיתוח השיקום והתחזוקה לאחר סיום גמר שיקום האתר, למשך 5 שנים, הכל בהתאם למסמך הפיתוח הנופי.

בנוסף יתווסף להחלטת הועדה המחוזית סעיף נוסף ובו יקבע :

6. שטח המטמנה יחולק לשלושה תאים. היתר הבניה לעבודות החפירה ינתן לכל תא בנפרד, תנאי להיתר החפירה לתא האחרון, יהיה השלמת ההטמנה וכיסוי של התא הראשון, וסיום החפירה בתא השני.

7. ככל שתופקד התכנית – תועבר הודעה לרכבת ישראל על הפקדת התכנית.

להלן רשימת תכניות אשר קיבלו תוקף בהתאם להוראות סעיף 108 ג'
לחוק התכנון והבניה מליאה לתאריך 13.3.2006

מס' תכנית	מקום
טב/2352	טייבה
רח/400/א/22	רחובות
יב/10/154	יבנה
בר/16/51	שורקות
ממ/1/5110	מצפה אפק
פת/90/1241	פתח-תקוה

"האמור בכפוף למילוי התנאים שנקבעו בעבר למתן תוקף, ככל שנקבעו"

*** ישיבה נעולה ***