

ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, מספר 2006021 מתאריך 30/10/06

רע/ 2014

רקע

תכנית עבור שכונת מגורים בת 641 יח"ד, במערב העיר רעננה. מטרת התכנית הן יצירת מתחם מגורים של יח"ד קטנות יחסית עבור זוגות צעירים וזכאי דיור בן 502 יח"ד. מטרה שניה בתכנית הגדלתו של פארק רעננה ע"י ביטולו של שטח בייעוד מסחרי, והפיכתו לשטח ציבורי פתוח להשלמת הפארק הקיים. זכויות הבניה המסחריות יעברו הסבה לזכויות בניה לדירות מגורים במגרשים הנמצאים בצידו המערבי של רחוב יאיר שטרן.

סך כל שטח התכנית 292,875 מ"ר

צפיפות ממוצעת נטו של 11.37 יח"ד לדונם.

התכנית מציעה דרך בצד המערבי והצפוני של התכנית אשר תתחבר לדרך עירונית ראשית המוצעת בתכנית רע/ 2015, בצפון העיר רעננה.

כמו כן ממקמת התכנית מבני ציבור כחיץ בין שטחי הספורט למבני המגורים.

רב שטח התכנית כ- 230 דונם מצוי בשטח פיתוח עירוני עפ"י תמ"מ 3 / 21, חלק משטח התוכנית המיועד לבניה מצויים באזור נופש מטרופוליני עפ"י תמ"מ 3 / 21 (65 דונם) התכנית מייצגת שטחים במסגרת תכנית איחוד וחלוקה.

**החלטה:**

הועדה, לאחר ששמעה הסברים מיזמי ומתכנני התכנית, מקבלת בברכה, את התכנון המוצע, המהווה המשכיות בפיתוח העירוני של העיר רעננה. כמו כן רואה הועדה לנכון לציין לטובה את הפתרון המוצע לדרך טבעת היקפית לעיר רעננה, אשר קטע חשוב ממנה מוסדר במסגרת תכנית זו.

חלק משטח התכנית מצוי בתחום אזור נופש מטרופוליני עפ"י תמ"מ 3 / 21 (כ- 65 דונם).

**הועדה מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:**

1. הועדה בחנה את התכנית וקובעת כי השטח המצוי מצפון לפרוודור השצ"פ (חלקות 4004, 2012, 2005, 2010, 2015, 2013, 2004, 2011, 2009, 5007 בגוש 7649) העובר במרכז האזור המיועד למגורים (בכוון מזרח – מערב), והמצוי בתחום אזור הנופש המטרופוליני, יוצא מתחום התכנית. עפ"י סעיף 7.6.2 (1) בתמ"מ 3 / 21 שטח זה יתוכנן במסגרת תכנית מתאר כוללת אזור לנופש המטרופוליני.

במסגרת התכנית יכללו רק יתרת השטחים וקטע כביש הטבעת המערבי המתחבר ל"דרך הפארק" מצד אחד ול"דרך החקלאים" בקצהו השני. התכנית תכלול שצ"פ שכונתי כנדרש.

2. אישור המשרד לאיכה"ס לדו"ח בדיקה אקוסטית למבנים לצד כביש הטבעת, והטמעת מסקנותיו בתכנית.

3. התייחסות להערות יועץ התנועה של הועדה המחוזית, ולהערות ולדרישות משרד התחבורה לתכנית.

4. תאום עם מ"מ למסמכי התוכנית.

5. תיאום נספח הביוב עם משרד הבריאות, והמשרד להגנת הסביבה. – ככל שפתרון ביוב כולל תחנת שאיבה – בתחום התכנית תכלול התחנה במסמכי התכנית.

6. תיאום נספח ניקוז עם רשות הניקוז.

7. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין גובה המבנים ומפלס 00 הקובע.

8. תנאי למתן תוקף לתכנית, הסדרת והתאמת רוחב הדרך של "דרך החקלאים" לרוחב דרך כביש הטבעת והמשכה – "דרך הפארק" הסדרה זו תהיה במסגרת תכנית בסמכות מקומית או במסגרת תכנית זו או תכנית רע/ 2015 הכל כפי שיקבע ע"י 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"**

רע/ 2015, ישיבת הועדה המחוזית, מספר 2006021 מתאריך 30/10/06

תכנית לשכונת מגורים של 3,570 יח"ד ומרכז מסחרי, בצפון העיר רעננה. שטח התכנית מצוי באזור המיועד לפיתוח עירוני ע"פ תכנית המתאר המחוזית 3/21, בין השכונות רסקו וקריית שרת, מצפון לרחוב וייצמן.

התכנית מציעה דרך ראשית בצפון העיר שתחבר דרך קיימת באזור התעסוקה במזרח (רחוב דפנה) לדרך הפארק במערב העיר. הדרך תאפשר בעתיד חיבור המערכת ליציאה מערבית מהעיר לדרך מס' 2.

במרכז השכונה מתוכנן מרכז מסחרי פתוח. שטח הספורטק הקיים מדרום לרחוב וייצמן מוכפל בשטחו ע"י תכנית זו. כמו כן מוקמו מבני ציבור לאורך דרך וייצמן להבטחת הקשר בין השכונות.

צפיפות הבינוי המוצעת הינה 10.95 יח"ד לדונם בממוצע.

במרכז השטח עובר קו מתח גבוה ראשי, אשר עבורו הושאר שצ"פ, אשר ישמש גם לאחר פינוי הקו כשצ"פ שכונתי.

חלק מהשטח מיועד לאזור דיפו עפ"י תמ"א 23/א, ומצוי בהליכי ביטול מתקדמים במועצה הארצית (הועבר להערותיהן של הועדות המחוזיות 18.10.6)

התכנית מייצגת שטחים באיחוד וחלוקה.

### החלטה:

הועדה לאחר ששמעה הסברים מיזמי ומתכנני התכנית, רואה בחיוב את התכנון המוצע, המהווה שטח עתודה גדול למגורים בעיר רעננה. תוואי הכביש שמצפון יהווה פתרון לכביש טבעת היקפי לעיר רעננה, בשולי שטח המיועד לנופש מטרופוליני.

### הועדה מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מתן תוקף לתכנית מותנה בביטול יעוד השטח כשטח עתודה לדיפו רעננה, במסגרת תמ"א/23/א.
2. יעוד מגרש 4006 לשטח ספורט. יעוד מגרש 2085 לשצ"פ.
3. מילוי הערות יועץ התנועה, מטעם הועדה המחוזית ודרישות משרד התחבורה לתכנית תוך השלמת הבה"ת וקביעת שלבי ביצוע בהתאם. במידה ויסתבר כתוצאה מהשלמת הבה"ת כי לא ניתן לממש את כל זכויות הבניה תושב התוכנית לדיון בועדה.
4. אישור המשרד לאיכה"ס לדו"ח בדיקה אקוסטית למבנים לצד כביש הטבעת, והטמעת מסקנותיו בתכנית.
5. אישור היועץ השמאי של הועדה המחוזית לטבלאות האיזון.
6. תיאום נספח הביוב עם משרד הבריאות, והמשרד להגנת הסביבה.
7. תיאום נספח ניקוז עם רשות הניקוז.
8. נספח הבינוי הינו מחייב לעניין גובה מיבנים.
9. קו המתח העליון בתחום התכנית מיועד לביטול והעתקה לדרך מס' 531 ושטחו מיועד לשצ"פ. יקבעו תנאים למתן היתר בניה לאורך תוואי החשמל המיועד להעתקה, בתיאום ועל פי הנחיית המשרד לאיכות הסביבה, לרבות עניין סקר סיכוני קרינה אלקטרו מגנטית.

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



**החלטה: חש/30/12, ישיבת ועדה מחוזית מספר 2006021 מתאריך 30/10/06**

התכנית הנדונה ענינה חטיבת קרקע בשטח של כ- 18 דונם, ביעוד חקלאי, המצויה מדרום לקיבוץ יקום, ממערב לאזור תעשייה של הקיבוץ ומזרח לדרך מס' 2. יעוד השטח חקלאי. עפ"י תמ"א/35, התכנית נמצאת במרקם חופי ובמכלול נופי עפ"י תשריט המרקמים ובשטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה ושטח שימור משאבי מים עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות. עפ"י תמ"מ/21/3 היעוד השטח "אזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח".

התכנית הנדונה מציעה שינוי יעוד השטח ל"גן אירועים", "שטח פרטי פתוח", "דרך גישה", ומציעה שטחים מקורים בהיקף זכויות של כ- 300מ"ר, משטחי חניה, פיתוח שבילים וכד'. ביום 26.9.00 נדונה בקשת היזמים לשימוש חורג במקום לגן אירועים בפני ועדת המשנה הנקודתית שאשרה את השימוש החורג בתנאים ל-5 שנים (חש/127/0) תוקף ההיתר פג לפני כשנה.

במקום ממשך לפעול גן אירועים – גילת. עוד יצויין כי בדיווח של היחידה לפיקוח על הבניה, נמסר כי במהלך חודש מאי השנה ניתן צו הפסקה שיפוטי והוגש כתב אישום ע"י תובע הוועדה המקומית.

**1. הוועדה, לאחר ששמעה את הסברי יזמי ומתכנני התכנית, מחליטה לסרב לתכנית – וזאת מהנימוקים הבאים:**

העובדה שניתן שימוש חורג בעבר לא יכולה להוות שיקול בעדאי לאשר את התכנית. טיבו של שימוש חורג שהוא זמני ומשמש להסדר זמני בלבד, לזמן מוגבל. אין לבעל ההיתר כל זכות מוקנית שההיתר יוארך ואין במתן היתר לשימוש חורג כדי הבטחה שלאחריו תאושר אורכה לשימוש החורג או תוכנית. ברור שכל בקשה בשטח תיבחן על פי מדיניות התכנון העדכנית והתכניות שבתוקף. מאז ניתן ההיתר לשימוש חורג החליטה הוועדה על מדיניות תכנון ביחס למיקומם הראוי של גני אירועים במחוז כמפורט לעיל ואושרו תמ"א/35 ותמ"מ/21/3 כפי שיפורט להלן.

א. תמ"א/35 אושרה ביום 27/12/05. התכנית מוצעת בשטח הנכלל על פי תמ"א/35 במרקם חופי ובמכלול נופי. בסעיף 7.5 להוראות תמ"א/35 נקבע כי "תכנית מקומית במרקם

חופי המשנה את ייעודו של שטח שאינו מיועד לבינוי, תופקד רק אם השטח ששונה ייעודו הנו צמוד דופן לשטח המיועד לבינוי בתכנית תקפה". בנוסף מורה סעיף 9.1 המתייחס לאזור מכלול נופי כי "תכנית החלה בשטח המסומן כמכלול נופי "תופקד רק אם יתקיימו התנאים של הגשת תכנית שתאפשר רק את התכליות הבאות, כולן או חלקן: שירותי תיירות המשרתים את ביקור סמוך ו/ או קווי תשתיות".

חשוב לציין שאזור למכלול נופי בהוראות בתמ"א/35 הינו בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה וכל פיתוח שמוצע באזור זה מחויב בפיתוח זהיר ומבוקר משום שמדובר בשטחים עתירי ערכים של טבע, חקלאות, נוף ומורשת.

לדעת הוועדה יש משקל רב לכך שמדובר בשטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה ושתכלית לגן אירועים אינה נכללת בתכליות המותרות במכלול נופי בתמ"א/35.

ב. תמ"מ/21/3 אושרה בנובמבר 2003. התכנית הנדונה מוצעת, כאמור, בשטח המיועד – על פי תמ"מ/21/3 ל"אזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח". עיון בסעיף 7.5.1 להוראות תמ"מ/21/3, המפרט את רשימת התכליות והשימושים המותרים ב"אזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח", מעלה כי השימוש "גני אירועים" אינו נכלל בהם – וזאת בניגוד ליעודים אחרים בתמ"מ/21/3 בהם מוזכר במפורש שימוש זה – דוגמת "אזור נופש מטרופוליני" (המאפשר שימוש של "גני אירועים" – עפ"י סעיף 7.6.1), "אזור פיתוח כפרי" (המאפשר שימוש של "מבנים ומתקנים לנופש ואירועים" – עפ"י סעיף 7.2.1 (ה)), ו"אזור נופש, פנאי ותיירות" המאפשר שימוש של "מסעדות, בתי קפה, אולמות שמחה" – עפ"י סעיף 7.8.1 (1) (ג). לדעת הוועדה יש משקל לכך שגן אירועים אינו תכלית המפורטת במפורש בשטח הנדון, עפ"י הוראות תמ"מ/21/3.

ג. זאת ועוד; סעיף 7.5.2(4) להוראות תמ"מ/3/21 מנחה את מוסדות התכנון לבחון כל תכנית באזור "חקלאי/נוף כפרי פתוח" על פי העקרונות המפורטים שם. בחינת התכנית המוצעת עפ"י עקרונות אלו מעלה כי התכנית אינה עומדת בהן והיא אינה ברצף לפיתוח קיים, מצריכה אישור דרך חדשה, ולאור המבנים במקום, פיתוח השטח, חניה, תאורה וכד' – אינה משתלבת באופיו של הנוף הכפרי הפתוח.

ד. עוד יצוין כי הוועדה ערה להימצאותו של מבנה ישן במקום ולכאורה ניתן היה לנסות ולהתבסס על סעיף 7.5.2(5) להוראות תמ"מ/3/21 – המאפשר שימוש או הרחבה של מבנה היסטורי קיים. יחד עם זאת, סבורה הוועדה שהמבנה הקיים צריך להוות את השימוש המרכזי והעיקרי במקום ולא להיוותר כמבנה צדדי או נלווה ליעוד המבוקש שכן הוא משמש למבנה שירותים, מטבח ומשרד. מעבר לכך, המבנה לא נקבע באופן רשמי כמבנה "היסטורי" מעבר לעובדה שמדובר במבנה הקיים במקום שנים רבות ומשמש לבית פרדס ובאר. בתחום המחוז קיימים מבנים רבים ישנים הפזורים בשטח הפתוח, וברור שעצם קיומם משנים אנו מקיים את הוראות ס' 7.5.2 לתמ"מ.

ה. במסמך מדיניות לגני אירועים שאושר במליאת הוועדה המחוזית ביום 14.3.05 בסעיף יב 2 הבהירה הוועדה המחוזית באופן מפורט את עקרונות התכנון בתחום השטח המיועד לאזור חקלאי/נוף כפרי פתוח תוך דגש "כי יש לראות בעקרונות אלה מכלול שלם של הנחיות מצטברות אשר לאורך תיבחן כל תכנית" והבקשה שלפנינו אינה עומדת במבחנים הנדרשים עפ"י תמ"מ/א/35 ותמ"מ/3/21 ולכן אין מקום לאשרה.

ו. חשוב לציין כי גם ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבניה אשר דנה בערר שהגישו היזמים כנגד החלטת הוועדה המחוזית בתכנית חש/2/22/ב/1 – "גן השקמים" בבני ציון שסורבה מנימוקים דומים, התייחסה בהרחבה לסוגיית התכליות והשימושים המותרים באזור חקלאי/נוף כפרי פתוח בהוראות תמ"מ/3/21 והבהרה שלא ניתן לראות "גני אירועים" ככאלה הנכללים בהגדרת אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח וזאת לאור ציון שימוש זה במפורש במקום בו התכוונו להתירו כמו "אזור נופש מטרופוליני" ו"אזור פיתוח כפרי".

**תוכנית – תמ"א/1/38: תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה – שינוי מס' 1:**

**תמ"א/1/38**

**רקע:**

תמ"א 38 אושרה בממשלה במאי 2005. עם תחילת יישומה של התמ"א, מתוך תגובות ובעיות שהועלו ע"י ועדות מקומיות, ולאחר סדרת דיונים במשרד המשפטים ובמשרד הפנים מוצעים מספר עדכונים והבהרות בהוראות התמ"א אשר יקלו על תהליך הוצאת ההיתרים.

**עיקר הבעיות שהתעוררו:**

- א. החובה לכאורה של חיזוק המבנה כולו בעת מימוש של תוספת בניה חלקית.
- ב. הצורך בהבהרה באשר ליחס בין זכויות הבניה הניתנות בתמ"א לבין תכניות מפורטות מאושרות להרחבת דיור.

**לעניין נושא א' לעיל:**

הגמישות הקיימת כיום בסעיף 13.5 למתן פטור, או פטור חלקי מחיזוק המבנה (במקרה של מימוש זכויות שאינן מכוח תמ"א 38) הינה בסמכות הועדה המחוזית, בעוד ההליך כולו מתנהל בועדת המקומית. סירבול זה, עלול לעכב ואף למנוע ביצוע הרחבות על פי תכניות קיימות או הרחבות חלקיות על פי תמ"א 38. לפיכך, מוצע תיקון לסעיף 13.5 באופן שהגמישות תועבר מסמכות הועדה המחוזית לידי הועדה המקומית ומכיוון שמדובר בשיקול דעת טכני במהותו - אף לידי מהנדס הועדה המקומית. הגמישות תאפשר למהנדס הועדה לפטור מחיזוק יתרת המבנה או חלקו אם השתכנע כי אין זה סביר או אין זה מין הצדק לחייב את החיזוק וכי אין בתוספת כדי למנוע חיזוק בעתיד של יחידות אחרות במבנה.

**לעניין נושא ב' לעיל:**

המונח "הרחבת דיור" המופיע בנוסח הקיים של תמ"א 38 איננו ברור דיו. תיקון הנוסח המוצע בסעיף 13.3 מבהיר כי במקום בו חלה תכנית מפורטת להרחבת יחידות דיור תותר תוספת יחידות דיור על פי התמ"א אולם לא תותר הרחבה ליחידות הדיור הקיימות מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.

סעיף 13.4 מבהיר כי אם חלה ביחס למבנה תכנית מפורטת לתוספת קומות תותר תוספת יחידות דיור ואו הרחבת יחידות דיור על פי התמ"א ובלבד שלא תותר תוספת קומות מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.

**השינויים העיקריים שנעשו מתייחסים לסעיפים הבאים :**

1. ס' 13.1 - הבהרת הסעיף
2. ס' 13.2 - מתן אפשרות להרחיב רק חלק מיחידות הדיור בתנאי שהתוספת תכלול את המרכיבים לחיזוק מפני רעידות אדמה לכל יחידות הדיור שהורחבו.
3. ס' 13.3 - הבהרת הסעיף
4. ס' 13.4 - הבהרת הסעיף
5. ס' 13.5 - מתן הרשאה למהנדס ועדה מקומית לפתור את בעל הזכויות במקרקעין מהחובה לחזק את הבניין, במקום הועדה המחוזית.

**החלטה :**

**הועדה המחוזית מרכז ממליצה על השינוי המוצע בהערות להלן:**

לא ניתן להבין חד משמעית מניסוח הוראות התוכנית המחודשות את האמור בס' 13.1, במיוחד לא מובנת ההדגשה בס' 13.2 לגבי הרחבת חלק מיחידות הדיור, שהרי הכוונה היא שהתוכנית המפורטת היא הקובעת. ככלל אין הועדה המחוזית מעוניינת לעודד הרחבה חלקית של יח"ד אלא אם כן ההרחבה היא רצופה מהקרקע או בנוייה כמעטפת של כל העמודה/האגף הנבנים. מוצע להבהיר זאת אם בדרך טבלה ואם בדרך של ניסוח חד משמעי .

**תוכנית תמ"א/15: תוכנית מתאר ארצית לתפרושת שדות תעופה – הוספת אתרים לשדה תעופה בינלאומי נוסף:**

**ישיבת הועדה המחוזית מספר 2006021 מתאריך 30/10/06**

**רקע :**

המועצה הארצית הורתה ביום 3/06/1997 על הכנת תמ"א 15/א - תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בינלאומי נוסף.

דו"ח הסיכום של החלק הראשון בעבודה – איתור שטח לנמל תעופה בינלאומי נוסף לישראל הוגש למועצה הארצית ב- 7/06/2005. בהתאם לדו"ח האתרים המומלצים הם ציקלג 2 (דרום-מערב לבית קמה) ונבטים, כאשר החלופה השלישית הייתה הקמת אי בים.

המועצה הארצית בהחלטתה מיום 7/06/2005 אימצה את דו"ח סיכום שלב ב' לתמ"א 15/א והורתה על הכנת שינוי לתמ"א 15 על מנת לעגן את מעמדם של שני האתרים ציקלג 2 ונבטים באמצעות הוספתם לרשימת שדות התעופה שבס' 7 לתמ"א 15, הוספת סימון האתרים לתשריט התכנית והוספת הסעיף שייקבע כי האתרים הינם חלופיים זה לזה.

בהחלטתה מיום 5.09.2006 החליטה המועצה על העברת השינוי לתמ"א 15 להערות הועדות המחוזיות, **וכן קביעת הוראות שיאפשרו בעתיד הוספת שדה בינלאומי על אי.**

**התוכנית שהועברה לוועדה המחוזית איננה כוללת הוראות לאופן קביעת מיקום השדה על אי מול חופי הים התיכון.**

**החלטה:**

הועדה המחוזית מרכז ממליצה להוסיף להוראות התוכנית, הוראות לעניין בחינת הצורך בשדה תעופה על אי מול חופי הים התיכון ואופן בחינת ובחירת מיקומו של שדה התעופה על אי מול חופי הים התיכון, כאמור בהחלטת המועצה הארצית ובכללם הקביעה כי מיקומו של האי בים התיכון יקבע בהחלטת מועצה הארצית.

תוכנית – תמא/3/89: גריעת דרך מהירה מס' 20 מדרך ראשית מס' 57 ועד דרך מהירה מס' 9  
ישיבת ועדה מחוזית מספר 2006021 מתאריך 30/10/06:

#### החלטה:

#### רקע:

דרך מס' 20 מאושרת בתמ"א 3 כדרך מהירה. השינוי המוצע עניינו גריעת הדרך מהירה בקטע מדרך אזורית מס' 571 ועד דרך מהירה מס' 9.

בדיקות תחבורתיות מצביעות על כך, שמערכת הדרכים הארצית גם לאחר גריעת דרך מס' 20 בקטע האמור, יכולה לתת מענה לביקושים החזויים באזור נתניה והשרון.

בנוסף לכך, התוואי המסומן בתמ"א 3 עובר באזור רגיש מבחינה סביבתית ונופית, חוצה את הגן הלאומי נחל אלכסנדר, את הנחל וסביבותיו ואת פארק השרון.

ע"פ תמ"א/35 עובר תוואי הנחל בתחום מכלול נופי לעומת דרך מס' 2 המקבילה אשר אינה עוברת בתחום מכלול זה.

המועצה האזורית עמק חפר באמצעות אנג' לארה גליזר, הגב' מיכל בן גל ממכמורת ומר שאול מקורי מנכ"ל בית יצחק שער חפר מתנגדים להצעת המועצה הארצית ומבקשים להביע עמדתם בפני המועצה הארצית.

אינג' גלזר והגב' בן גל סבורות כי אין סבירות תכנונית בגריעת דרך מס' 20 כל עוד לא הוכח שאין פתרון טוב יותר למערכת הדרכים ומן הראוי לבצע בדיקת חלופות מקיפה הכוללת בחינת השלכות שידרוג דרך מס' 2 לדרך מהירה בתוואי דרך אשר עשוייה לעבור בקרבה יתרה ומשמעותית לבתי מגורים ביישובים בית ינאי בית חרות, גבעת שפירא, אביחייל וחבצלת השרון וכן הקמת מחלף בחיבור בין דרך מס' 20 עם 571 על כל המשתמע מכך.

#### החלטה:

הועדה המחוזית מרכז ממליצה למועצה הארצית לגרוע את הדרך מהירה מס' 20 בקטע המצוי בין דרך איזורית מס' 571 ועד דרך מס' 9 **בכפוף להערות להלן:**

דרך מס' 20 בקטע האמור לעיל, עוברת באיזור רגיש מבחינה סביבתית ונופית. תוואי הדרך חוצה את מרחב נחל אלכסנדר, אשר מהווה חיץ רוחב פתוח ומשמעותי בצפון המחוז, אחד מחמשת חיצי הרוחב הפתוחים המרכזיים של נחלי השפלה ומישור החוף.

כמו כן עובר התוואי בתוך תחומו של הגן הלאומי "נחל אלכסנדר" המהווה שטח בעל ערכי טבע לצרכי הפנאי והנופש של אוכלוסיית המדינה ובתחומם של שטחים חקלאיים פתוחים בעלי חשיבות אקולוגית ומרחב פתוח.

**כל אלה, מן הראוי שלא יפגעו אם לא הוכח מעבר לכל ספק כי קיים צורך למעבר בשטחים אלו מבחינת צורכי המשק הלאומי.**

יחד עם זאת, למרות שבדיקות תחבורתיות שנערכו ע"י מנהל התכנון מצביעות על כך שמערכת הדרכים הארצית המאושרת יכולה לתת מענה לביקושים החזויים, מוצע לבחון לעומק את הצורך לשדרג את דרך מס' 2 מדרך ראשית לדרך בהיררכיה גבוהה יותר ואת השפעתו של השדרוג על היישובים בסביבה, בטרם תכריע המועצה הארצית בדבר ביטול דרך מס' 20. עוד ממליצה הועדה המחוזית לשמוע את עמדת המועצה האזורית עמק חפר.



**החלטה: תוכנית- בר/13/14: קביעת מס' יח"ד בנחלות/חלקות א', קביעת זכויות והוראות בניה בחלקות א', ישיבת ועדה מחוזית מספר 2006021 מתאריך 30/10/06:**

התכנית הנדונה עניינה הוספת יחידת הורים בחלקות א' בנחלות שבמושב בית אלעזר. התכנית מציעה שינוי מ-2 יח"ד במבנה אחד או בשני מבנים בשטח 350 מ"ר עפ"י התכנית המאושרת בר/13 ל-3 יח"ד במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים בשטח 450 מ"ר.

התכנית נידונה במליאת הועדה המחוזית והוחלט להפקידה בתנאים בתאריך 1.11.04. התכנית פורסמה להפקדה בי. פ. 5432 ביום 31.8.05 ואושרה ע"י הועדה המחוזית בתאריך 17.11.05 בהתאם לסעיף 108 ג' לחוק התו"ב.

בהחלטת ההפקדה נקבע ע"י הועדה תנאי למתן תוקף, לפיו יש להוסיף הערה בחוזה המשבצת בין האגודה למנהל מקרקעי ישראל או לרשום הערת אזהרה בטאבו לגבי החלקות שבתחום התכנית - לפיהן לא יוצא היתר בניה אלא בכפוף להנחיות איגוד ערים לאיכה"ס לנושא בניה אקוסטית, וזאת בנוסח שיאושר ע"י היועצת המשפטית לועדה המחוזית.

לאחר בדיקת הנושא ולאחר שהובהר סוג הרישום של שטח התכנית שבנדון והמגבלות הקיימות בהכנסת שינויים בחוזה המשבצת בין האגודה למנהל מקרקעי ישראל, **מחליטה הועדה על דעת היועמ"ש לועדה כי תנאי למתן תוקף יהיה אישור היועמ"ש** של הועדה המקומית להוספת מסמך לכל אחד מהתיקים של בעלי חלקות א' בממ"י, בו יהיה רשום שעל המקרקעין חלות הוראות תכנית מפורטת בר/13/14, לפיהן לא יוצא היתר בניה אלא בכפוף להנחיות איגוד ערים לאיכה"ס לנושא בניה אקוסטית. לעת רישומה של הקרקע בטאבו תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין.

החלטה: שינוי מרחב תכנון מועצה מקומית שהם ומועצה אזורית חבל מודיעין, ישיבה מספר 2006021 מתאריך 30/10/06

שר הפנים החליט לאשר העברת שטחים מתחום שיפוט חבל מודיעין למועצה מקומית שהם, וזאת בהסכמת הצדדים.  
הועדה המחוזית, לאחר ששמעה את ראש המועצה המקומית שוהם ממליצה בפני המועצה הארצית לתכנון ולבניה לשנות את תחום התכנון בהתאם לתיקון גבולות השיפוט ובהתאם למפה המצורפת.

**החלטה: רצ/1/23/17, ישיבת ועדה מחוזית מספר 2006021 מתאריך 30/10/06**

תכנית זו עניינה חידוש עירוני באמצעות פינוי ובינוי בדרום רחוב פוזננסקי, בשכונת רמת אליהו בראשון לציון.

התוכנית מציעה 290 יח"ד במקום 58 יח"ד הקיימות בגובה של עד 14 קומות ודירות גג.

הועדה קיבלה סקירה פרוגרמטית ולפיה קיימים שטחי ציבור פתוחים רבים הסמוכים לתחום התוכנית.

הועדה לאחר ששמעה את נציגי הועדה המקומית, יזמת התוכנית את מתכנני התוכנית ונציגי היזם שהתקשר עם חלק מהדיירים, **מחליטה להפקיד את התוכנית לאחר מילוי התנאים הבאים:**

1. נקיטת הליכים משפטיים כנגד עבריני הבניה בתחום התוכנית.
2. נספח הבינוי יעודכן כך שהחניות יסומנו כחניות ולא כשצ"פ.
3. בדיקה תחבורתית לצומת הרחובות זלמן שניאור פוזננסקי לאישור יועץ התחבורה של לשכת התכנון. ככל שידרשו שיפורים תחבורתיים, יעודכן התשריט ונספח התחבורה בהתאם. תנאי למתן היתרי בניה – אישור התוכניות להסדרת הצומת ותנאי לאיכלוס, הסדרת הצומת, ככל שידרש.
4. זכות הדרך של רחוב פוזננסקי הגובלת בחניה הניצבת, תורחב צפונה כ- 2 מ' כך שהמדרכה הצפונית תהיה ברוחב של 2.5 מ' לפחות.
5. יבוטלו החניות המוצעות במסגרת נספח הבינוי והתחבורה בתחום זכות הדרך של רחוב זלמן שניאור וימצא להם מיקום חליפי.
6. יש להוסיף להוראות התוכנית כי לא תנתן נגישות ישירה מרחוב זלמן שניאור למגרשי המגורים.
7. תאום עם משרד הביטחון ומינהל תעופה אזרחי.
8. הגשת נספח סביבתי להצללה ולמיקרו אקלים להתייחסות המשרד לאיכה"ס. המסמך יתווסף למסמכי התוכנית כמסמך מנחה.
9. יקבע בהוראות כי תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת.
10. הועדה סבורה כי ניתן לאשר את הצפיפות המבוקשת (כ-34 יח"ד נטו) וזאת על פי סעיף 12.2.2 (ב'3) בהוראות תמ"א 35.
11. היתרי הריסה ובניה יכללו הנחיות של היחידה הסביבתית.
12. 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"**

3300/ק

**רקע:**

התכנית עניינה חטיבת קרקע ששטחה כ- 150 דונם בדרום מזרח ג'לג'וליה, ממערב לדרך מס' 6 ומצפון לדרך מס' 531.

התכנית מציעה שינוי ייעוד משטח חקלאי למגורים, שטחי ציבור, דרכים ועוד.  
התכנית כוללת כ- 250 יח"ד בצפיפות ממוצעת של 6 יח"ד/ד' נטו.

התכנית משתלבת עם תכנית שד/1004/5 אשר מתוכננת על חטיבת קרקע מצפון לתכנית זו, וביחד יוצרות שתי התכניות את המסגרת התכנונית לפיתוח במזרח ג'לג'וליה.

התכנית נדונה במליאת הועדה המחוזית בתאריך 5.12.05 והוחלט להפקידה בתנאים, כמפורט בהחלטה.

התכנית מובאת לדיון חוזר לשם הצגת הקו הכחול המעודכן של התכנית שתוקן בהתאם להחלטת הועדה המחוזית וכן לצורך הצגת תכנית בינוי מעודכנת אשר מנצלת את שטחי המגורים בצורה יעילה וטובה יותר.

**החלטה:**

הועדה לאחר ששמעה את הסברי עורכי התכנית וראש המועצה המקומית ג'לג'וליה **מחליטה להפקיד את התכנית** על פי הקו הכחול המעודכן ובצרוף נספח הבינוי המעודכן. הכל בכפוף לתנאי ההפקדה אשר נקבעו בהחלטתה הקודמת מיום 5.12.05. ובתנאי ביטול השימוש "מסעדה" בתחום השצ"פ שלאורך כביש מס' 6 המופיע בשימושים המותרים בהוראות התכנית.  
התוכנית המתוקנת תוגש לעיון הועדה המקומית דרום השרון.

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

שד/1004/5

**רקע:**

התכנית עניינה חטיבת קרקע ששטחה כ- 275 דונם ממזרח לבינוי העירוני של גיליוליה, ממערב לדרך מס' 6.

התכנית מציעה שינוי ייעוד משטח חקלאי למגורים, שטחים לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ועוד.  
התכנית כוללת כ- 800 יח"ד בצפיפות של 10 יח"ד/ד' נטו.

התכנית משתלבת עם תכנית ק/3300 אשר מתוכננת על חטיבת קרקע מדרום לתכנית זו, וביחד יוצרות שתי התכניות את המסגרת התכנונית לפיתוח במזרח גיליוליה.

התכנית נדונה במליאת הוועדה המחוזית בתאריך 5.12.05 והוחלט להפקידה בתנאים, כמפורט בהחלטה.

התכנית מובאת לדיון חוזר לשם הצגת הקו הכחול המעודכן של התכנית שתוקן בהתאם להנחיית לשכת התכנון ולצורך הצגת התכנון המעודכן של המגורים, המסחר והשטחים הציבוריים בצורה טובה ויעילה יותר.

**החלטה:**

הוועדה לאחר ששמעה את הסברי עורכי התכנית, ראש המועצה המקומית גיליוליה **מחליטה להפקיד את התכנית** על-פי הקו הכחול המעודכן ובהתאם לתכנון ייעודי הקרקע המעודכן. הכל בכפוף לתנאי ההפקדה אשר נקבעו בהחלטתה הקודמת מיום 5.12.05. ובתנאי ביטול השימוש " מסעדה" בתחום השצ"פ שלאורך כביש מס' 6, המופיע בשימושים המותרים בהוראות התכנית. התוכנית המתוקנת תוגש לעיון הוועדה המקומית דרום השרון.

**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 – מח/54/ד: דרך מס' 531 – הוד השרון, ישיבת מס' 2006021, מתאריך 30/10/06

**רקע:**

התוכנית הנדונה אושרה למתן תוקף בתאריך 11.11.02.

עפ"י סעיף 14 א', ס"ק 2.2 להוראות התוכנית "נספח למיגון אקוסטי ייבדק ויאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה והוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ..."

עפ"י סעיף 14 ב', ס"ק 2.7 להוראות התוכנית "נספח ביצוע נופי ... יוגש למתכנן המחוז ויאושר ע"י הוועדה המחוזית."

עם סיום בדיקת מסמכי הביצוע הנ"ל בלשכת התכנון, מוגשי  
ם המסמכים לאישור חברי הוועדה המחוזית.

**החלטה:**

הוועדה, לאחר שבחנה את הנספחים, מחליטה על אישור נספח למיגון אקוסטי ועל אישור נספח הביצוע הנופי בהתאם להוראות התוכנית.

נושא – תכניות לאישור לפי סעיף 108(ג) לחוק:

להלן רשימת תכניות אשר קיבלו תוקף בהתאם להוראות סעיף 108 ג'  
לחוק התכנון והבניה מליאה לתאריך 30.10.06

מס' תכנית	מקום
עח/132/3	עמק חפר
מש/7/1/190	מזרח השרון
מר/177/82	מכבים רעות
נת/800/81	נתניה
רח/1200/48/2	רחובות
זמ/563/3	זמורה
רצ/186/9/1	ראשון לציון
נת/400/5/3	נתניה
נת/400/5/14	נתניה
נת/552/39	נתניה
נת/750/7/1/א	נתניה
כס/345/ה	כפר סבא
רנ/2009/3	ראש העין

“האמור בכפוף למילוי התנאים שנקבעו בעבר למתן תוקף, ככל שנקבעו”

---

\*\*\* ישיבה נעולה \*\*\*