

החלטות מליאת הועדה המחוזית מיום 14.3.11

נוכחים:

גב' רות יוסף – הממונה על מחוז המרכז, יו"ר הועדה	
מר גיא קפלן- סגן מתכנן מחוז המרכז	
מר אסף גולפברג- נציג שר הביטחון	(למעט סעיף 5)
מר בני חיים – מ"מ נציג משרד הבינוי והשיכון	
גב' אורית נבון – נציגת שר התחבורה	(למעט סעיף 5)
גב' אתי בורלא - נציגת שר הבריאות	
מר דוד אמגדי- מתכנן מחוז מרכז ממ"י	(למעט דיון פנימי)
מר אבי שוורץ - מ"מ נציג שר החקלאות	
גב' מירב פלג – נציגת שר התיירות	
מר אלון רוטשילד – נציג הגופיים הציבוריים שעניינם שמירת איכה"ס	
מר אוריאל בוסו – נציג רשויות מקומיות	(למעט סעיף 5)
מר גיל לבנה – נציג רשויות מקומיות	(למעט סעיף 5)

יועצים:

עו"ד גילת אייל – יועצת משפטית לועדה המחוזית

מזכירת הועדה:

גב' נדיה ואזה - נכחה

רח/ 2200, גן הפקאן, ישיבה מספר 2011005 מתאריך 14.3.11

רקע:

תכנית רח/ 2200, אושרה למתן תוקף בתאריך 12.12.2007. עניינה של התכנית שינוי יעוד מקרקע חקלאית לבניית שכונת מגורים בת כ-2,450 יח"ד במזרח העיר רחובות ובניית מתחם לבניין ציבורי ושצ"פ בתחום מגרש מכבי במרכז העיר. התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וביוזמת עיריית רחובות.

בהוראות סעיף 29 (ד-יא) בתכנית המאושרת, נקבעו שלבי ביצוע המתנים מתן היתרי בניה ואישור איכלוס (למתחמים שלמים ומגרשים ספציפיים), בהבטחת ביצוע ובקבלת תעודת גמר לבניה ופיתוח בשטחים הציבוריים.

הועדה המקומית פנתה לוועדה המחוזית וביקשה לשנות את שלביות הביצוע באופן שפיתוח שטחי הציבור יותנה במספר יח"ד להן ניתן היתר ללא קשר למיקומן בתכנית.

הועדה המקומית ציינה בבקשתה כי אופן ניסוח ההתניות בתכנית המאושרת לא מאפשר איכלוס השכונה עד אשר תושלם הקמת כל מבני הציבור בשכונה ותתקבל תעודת גמר לגביהם. כמו כן, ציינה כי לוועדה המקומית אין יכולת להשפיע על מיקומן של הבקשות למתן היתרי בניה בשכונה וכי אלה מוגשות באופן לא סדור בהתאם למכירת המגרשים ולביקוש בעליהם.

עוד עדכנה הועדה המקומית את הועדה המחוזית בדבר היתרי הבניה שהתבקשו עד כה וכן ציינה כי אושר תקציב לביצוע עבודות הפיתוח ומבני הציבור בשכונה וכן אישורם של תב"רים לארבע כיתות גן.

הובהר על ידי נציגי העיריה כי התקציבים לפיתוח שטחי הציבור שוריינו על ידי הועדה המקומית.

בקשת השינוי בשלביות הביצוע הובאה בפני לשכת התכנון ותוקנה בהתאם להערות לשכת התכנון.

החלטה:

הועדה המחוזית לאחר ששמעה את יועמ"ש הועדה המקומית ומ"מ מהנדס העיר מקבלת את עמדת הועדה המקומית לפיה יש מקום לשנות את שלביות הביצוע בהתאם להתקדמות פיתוח יח"ד בכל שטח התכנית, אך סבורה כי יש להותיר את העיקרון לפיו תנאי להיתר בניה למגורים יהיה מתן היתר לבניית השב"צ ותנאי למתן טופס איכלוס למגורים בהשלמת מבני הציבור בפועל, בהתאם לשלבים המפורטים בהחלטה זו. לכן מחליטה הועדה המחוזית לשנות את סעיף 29 (ד-יא) בהוראות התכנית המאושרת רח/ 2200 בהתאם לסעיף 145 ג' לחוק באופן הבא:

א. תנאי למתן היתר בניה ל - 200 יח"ד הינו מתן היתרי בניה ל-2 כיתות גן הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ בשטח של לפחות 2.3 דונם לאישור הועדה המקומית ומהנדס העירייה.

ב. תנאי למתן היתר בניה ל - 300 יח"ד נוספות (סה"כ 500 יח"ד), מתן היתר ל-2 כיתות גן, וכן הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ בשטח של לפחות 2 דונם לאישור הועדה המקומית ומהנדס העירייה.

ג. תנאי למתן היתר בניה ל - 300 יח"ד נוספות (סה"כ 800 יח"ד) הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ בשטח של לפחות 2 דונם לאישור הועדה המקומית ומהנדס העירייה.

ד. תנאי למתן היתר בניה ל - 300 יח"ד נוספות (סה"כ 1,100 יח"ד), הינו מתן היתר בניה ל - 3 כיתות מעון יום, 18 כיתות בית ספר יסודי וכן הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ בשטח של לפחות 14 דונם לאישור הועדה המקומית ומהנדס העירייה.

ה. תנאי למתן היתר בניה ל - 300 יח"ד נוספות (סה"כ 1,400 יח"ד) הינו היתר בניה ל-2 כיתות גן, וכן הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ בשטח של לפחות 2 דונם לאישור הועדה המקומית ומהנדס העירייה.

- ו. תנאי למתן היתר בניה ל - 300 יח"ד נוספות (סה"כ 1,700 יח"ד) הינו מתן היתר בניה ל- 2 כיתות גן, וכן הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ בשטח של לפחות 2 דונם לאישור הועדה המקומית ומהנדס העירייה.
 - ז. תנאי למתן היתר בניה ל - 300 יח"ד נוספות (סה"כ 2,000 יח"ד), הינו מתן היתר בניה ל- 2 כיתות גן, וכן הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ בשטח של לפחות 12 דונם לאישור הועדה המקומית ומהנדס העירייה.
 - ח. תנאי למתן היתר בניה ל - 300 יח"ד נוספות (סה"כ 2,300 יח"ד), הינו מתן היתר בניה ל- 2 כיתות גן, וכן הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ בשטח של לפחות 9 דונם לאישור הועדה המקומית ומהנדס העירייה.
 - ט. מעבר ל-2,300 יח"ד, תנאי למתן היתר בניה הינו מתן היתר בניה ל- 18 כיתות בית ספר יסודי נוסף.
 - י. שטחי ציבור נוספים לצרכים המפורטים, ייבנו בהתאם לדרישות המיקום והגודל הנדרש במהלך בניית השכונה בכפוף להחלטת הועדה המקומית, ובהתאם לצרכים : מקווה, בית כנסת, טיפת חלב, מועדון קשישים, מרכז צעירים, מעון יום ומבני ציבור נוספים.
 - יא. תנאי לאיכלוס מבני מגורים בתחום התוכנית הוא השלמת הקמתם של מבני החינוך והשטחים הציבוריים הפתוחים כנדרש עפ"י הפרוגרמה לאותו מספר יח"ד עפ"י השלבויות דלעיל.
- כל יתר תנאי השלבויות בהוראת נותנים בעינם, לרבות התנאים לנושאי הביוב, אשר עלו במהלך הדיון בועדה.
- עוד מחליטה הועדה, כתנאי לאישור שינוי השלבויות פרסום ההחלטה בשני עיתונים ארציים ובעיתון מקומי אחד לפחות.
- ההודעות בעיתונים יכללו את פירוט השינוי בשלבויות, ויבהירו כי מי שעלול להיפגע מהשינוי יהיה רשאי להעביר את התייחסותו לוועדה המחוזית תוך 21 יום ממועד הפרסום בעיתון.
- ככל שיתקבלו תגובות לגבי החלטת הועדה, מסמיכה הועדה המחוזית את ועדת המשנה להתנגדויות לדון בתגובות שיתקבלו ולהכריע בהן.
- נציגת משרד הבריאות עדכנה את הועדה כי תחנת השאיבה הראשית של רחובות לא מסוגלת לקלוט את תוספת הביוב ויש לעמוד בהוראות התכנית המאושרת ולשדרג את תחנת השאיבה הקיימת טרם אכלוס השטח בתכנית.

הצ/1/1/250/א' ישיבה מספר 2011005 מתאריך 14.3.11

רקע:

התכנית עניינה חטיבת קרקע בשטח של כ- 210 דונם המצויה מצפון לאזור המגורים באבן יהודה ומדרום למוסד הדסים. התכנית מציעה בעיקרה שינוי יעוד שטח חקלאי, שטח מבני משק ושטח מוסד חינוכי לאזור מגורים בן 483 יח"ד בבינוי בגובה 1 עד 3 קומות, צפיפות הבניה המוצעת 5 יח"ד לדונם נטו. בנוסף מציעה התכנית שטח לבנייני ציבור, שטחים פתוחים, מתקן הנדסי, דרכים ושמורת טבע.

קדמה לתכנית זו תכנית הצ/1/1/250 שבוטלה בשל עריכה מחודשת של מסמכי התכנית. ביום 28.11.01 החליטה הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים. ביום 5.1.04 פורסם דבר הפקדתה של התכנית ברשומות. לתכנית הוגשו התנגדויות רבות שנדונו בפני ועדת המשנה להתנגדויות. ביום 30.11.05 דנה ועדת המשנה להתנגדויות בתכנית והחליטה כי יש לתקנה בהתאם להנחיות המפורטות בגוף החלטת תוך קביעה כי "המסמכים המתוקנים יוגשו לדיון בועדה המחוזית ובולקחש"פ... התכנית תפורסם בדרך שמפורסמות תכניות להפקדה". על החלטה זו הוגשה בקשה לדיון לפי סעיף 11 ד' שנדונה ביום 27.2.06. הועדה המחוזית לא מצאה פגם בהחלטת ועדת המשנה להתנגדויות. על החלטה זו של הועדה המחוזית הוגש ערר למועצה הארצית ובתאריך 25.7.07, הוחלט לדחות את הערר.

ללשכת התכנון הוגשו מסמכים מתוקנים, נערכה ישיבת תיאום ביום 17.9.08, וביום 23.6.09 הוגשו מסמכים מתוקנים.

במשך הזמן שחלף ממועד החלטת ועדת הערר הוגשו ללשכת התכנון תכניות הצ/1/1/428 והצ/1/1/394 א' ששטחן גובל וחופף לחלק משטח התכנית שבנדון. ביום 6.7.09, דנה הועדה המחוזית בתכנית הצ/1/1/394 א' והחליטה לשוב ולדון בתכנית בדיון משותף עם תוכניות הצ/1/1/250 א' ועם תכנית הצ/1/1/394 א', לאחר תיאום בין תכניות אלה. הדיון המשותף נדרש לשם בחינת מערך ייעודי הקרקע, הדרכים, שטחי ציבור, והצפיפות בתוכניות. החלטה דומה התקבלה גם בעת הדיון ביום 18.1.10 בתכנית הצ/1/1/428.

בלשכת התכנון נערכו מספר ישיבות תיאום שעיקרן תיאום תחבורתי לאזור צפון הישוב. התכנית שובצה לדיון ביום 11.10.10, אך לא נדונה לבקשת ראש המועצה שביקש כי יערך תיאום תחבורתי נוסף. ביום 6.3.11, נערכה ישיבה תחבורתית במשרד התחבורה. ביום 9.3.11, נערכה ישיבה נוספת בלשכת התכנון.

ראש המועצה טען בין היתר כי עלויות הפיתוח גבוהות, נציג ממ"י השיב כי במידה ותוגש בקשה המינהל יבחן אפשרות לשאת בעלויות הפיתוח.

לפי תמ"א 35 שטח התכנית במרקם עירוני, אזור לשימור משאבי מים. לפי תמ"א 4/ב/34/א' התכנית נמצאת בשטח רגישות א'. לפי תמ"א 8 בתחום התכנית נכללת שמורת טבע הדסים. לפי תמ"מ 3/21 שטח התכנית בייעוד פיתוח עירוני, בשוליו המערביים קיימת שמורת טבע. בצפון התכנית קיים שטח שבתחום רדיוס מגן באר מים.

החלטה:

הועדה המחוזית, לאחר ששמעה את הסברי המתכנן, מהנדסי הועדה המקומית והמועצה המקומית וראש המועצה המקומית ובחנה את התכנית, סבורה כי הצעת הדרך האורכית מס' 1 (צפון דרום) כפי שקיבלה ביטוי במסמכי התכנית חלופת התכנון העדכנית שהוצגה לוועדה והבדיקה הפרוגרמטית לפיה נמצא כי אין צורך בהקצאת שטח ציבורי לבי"ס וקיים שטח ציבורי סמוך שנותן מענה לנושא זה הן ראויות. **הועדה מחליטה להפקיד מחדש את חלופת התכנון לתכנית בתנאים הבאים:**

1. בהתאם להחלטת ועדת ההתנגדויות מיום 30.11.05 נדרשו יוזמי התכנית לתקנה כך שינתן ביטוי לצורך בשמירה על חיץ פתוח בין שמורת הטבע "הדסים" לבין המגורים המתוכננים וכן לאפשר נגישות ראויה מהישוב לאזור הנופש המטרופוליני המתוכנן מצפון. הועדה מורה כי האזור המתוכנן סביב שמורה הטבע יתוקן כך שינתן ביטוי וחיץ ראוי יותר בין

- השמורה לבתי המגורים. אזורי המגורים והפיתוח שמצפון לשמורה יבוטלו (תאי שטח 212, 213, 151, 152) בהתאם ללא פגיעה בסך יחידות הדיור המוצעות בתכנית. בכפוף לתאום עם לשכת התכנון.
2. לאור הימשכות ההליכים בתכנית, הועדה סבורה כי יש לתקן את מסמכי התכנית שסך כל יח"ד לא ישתנה מ- 438 יח"ד, בכפוף לאמור בסעיף 1 לעיל.
3. בהוראות התכנית יקבעו הנחיות בדבר שימור שמורת הטבע בתיאום עם נציג רט"ג ויקבעו הנחיות מפורטות לתכנון השצ"פ הגובל בשמורת הטבע ותכנון דופן הפיתוח הפונה לשמורה. יערך נספחי נוף אקולוגי מחייב לשטח השצ"פ בתיאום עם רט"ג (אופי שימוש, סוג גינון ותאורה בכבישים הגובלים).
4. תיאום מסמכי התכנית עם יועצת התחבורה של לשכת התכנון ומשרד התחבורה והטמעת הערותיהם במסמכי התכנית, לאישור לשכת התכנון, כולל רוחב הדרכים הגובלות בשמורת הטבע.
5. תיאום מסמכי התכנית עם נציגת משרד הבריאות לענין רדיוסי מגן.
6. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם לנדרש בהוראות תמ"א 34 / ב / 4. בהוראות התכנית מצויין כי יש לשמור על 20% משטח המגרשים פנויים מבינוי לצורך חילחול מי נגר עילי.
7. מסמכי התכנית יכללו הנחיות להתוויית שבילי אופניים.
8. תאום עם רשות הניקוז הרלוונטית לנספח הניקוז המצורף.
9. ביוב: תנאי להפקדה: אישור וועדת הביוב לנספח הביוב ובחינת מיקום שטח למתקן הנדסי.
10. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה תחילת ביצוע שדרוג מט"ש קולחי השרון.
11. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה גמר ביצוע שדרוג מט"ש קולחי השרון.
12. תיקון טבלת זכויות הבניה לאישור לשכת התכנון ובכלל זה לא יותרו שטחי בניה עיקריים מתחת לקרקע באזורי הבניה הרוויה.
13. התכנית תציע לפחות 15% דירות בשטח של עד 100 מ"ר שטח מרבי כולל.
14. הגשת נספח עצים בוגרים לפי תיקון 89 לחוק.
15. הערות טכניות של לשכת התכנון שימסרו לאחר תיקון מסמכי התכנית בהתאם לאמור לעיל.

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

הצ/1/1 428 ישיבה מספר 2011005 מתאריך 14.3.11

רקע:

התכנית עניינה מתחם בשטח כ- 40 דונם בצפון אבן יהודה. התכנית מציעה שינוי ייעוד קרקע חקלאית לשכונת מגורים בת 112 יח"ד. התכנית כוללת 46 יח"ד - מגורים א', 66 יח"ד - מגורים ב', שטח למסחר, שטח למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח. (צפיפות 5.02 יח"ד לדונם נטו). בהחלטת ועדת ההתנגדויות מיום 30.11.05 בתכנית הצ/250/1/1 א' נדרש בין היתר, תיקון תחבורתי שיישמו מצריך תכנון בשטח הגובל אשר כלול בתכניות הצ/394/1/1 א' ותכנית זו. בתאריך 6.7.2009 התקיים דיון במליאת הועדה המחוזית בתכנית הצ/394/1/1 א' ובה נדרש לערוך תיאום בינה לבין התכנית שבנדון ותכנית הצ/250/1/1 א', טרם קידום התכנון באזור זה. בתאריך 26.10.09 נערכה ישיבת תיאום בין התכניות. ביום 7.7.10 נערכה ישיבה תחבורתית נוספת בה נדרשו נציגי המועצה להעביר עותק ממסמכי תכנית התחבורה להתייחסות לשכת התכנון ומשרד התחבורה. ביום 18.1.10 דנה הועדה בתכנית והחליטה לשוב ולדון בתכנית בדיון משותף עם תוכניות הצ/250/1/1 א' ותכנית הצ/394/1/1 א', לאחר תיאום בין התכניות. הדיון המשותף נדרש לשם בחינת מערך ייעודי הקרקע, הדרכים, שטחי ציבור, והצפיפות בתוכניות.

לפי תמ"א 35 שטח התכנית במרקם עירוני, אזור לשימור משאבי מים.
לפי תמ"א 4/ב/34/4 התכנית נמצאת בשטח רגישות א'.
לפי תמ"מ/3/21 שטח התכנית נכלל בייעוד פיתוח עירוני.

החלטה:

הועדה, לאחר ששמעה את הסברי המתכנן, מהנדסי הועדה והמועצה המקומית וראש המועצה המקומית ובחנה את התכנית על רקע התכניות הגובלות, סבורה כי הצעת הדרך האורכית מס' 1 (צפון דרום) כפי שקיבלה ביטוי במסמכי תכנית הצ/250/1/1 א' היא הראויה ולכן מחליטה הוועדה לשוב ולדון בתכנית לאחר השלמת התנאים הבאים:

- א. עדכון התכנית בהתאם לדרך האורכית מס' 1 (צפון דרום) כפי שקיבלה ביטוי במסמכי התכנית הצ/250/1/1 א' בתאום עם לשכת התכנון ומשרד התחבורה.
- ב. צפיפות המינימום במתחם תהיה 7 יח"ד לדונם נטו.
- ג. הגשת נספח ניקוז ותאום עם רשות הניקוז.
- ד. הכנת נספח סביבתי שיבחן את השפעת אזור התעשייה הסמוך.
- ה. פירוט נספח בינוי לרבות נושא חתכים.
- ו. בדיקה פרוגרומתית של שטחי הציבור.
- ז. תאום תכנוני בין שתי התוכניות לרבות דרכים, שב"צ שצ"פ ועוד.
- ח. הטמעת נושא שבילי אופניים בתאום עם לשכת התכנון.

על יזמי התכנית להעביר את החומר הנדרש תוך 4 חודשיים במידה ולא יועבר החומר תוך 4 חודשים התכנית תבוטל.

הצ/1/1/394 א' ישיבה מספר 2011005 מתאריך 14.3.11

רקע:

התכנית הנדונה עניינה מתחם בשטח כ- 40 דונם בצפון אבן יהודה. התכנית מציעה שינוי יעוד קרקע חקלאית לשכונת מגורים בת 121 יח"ד. התכנית כוללת דרכים, שטחי ציבור, ומגורים בהם מוצעת בניה בצפיפות של 5.09 יח"ד לדונם במבנים עד 3 קומות בגובה של עד 12 מ'. בעבר הוגשה לוועדה תכנית הצ/1/1/394 שסורבה ע"י הועדה בתאריך 11/12/06. ביום 30.11.05, דנה ועדת המשנה להתנגדויות בתכנית הצ/1/1/250 א' והחליטה כי התכנית תכלול בתחומה את הפתרון תחבורתי הכולל חיבור שטח התכנית צפונה ודרומה עד לרחוב הבנים, שטח הנכלל בתחום התכנית הנדונה.

ביום 6.7.09, דנה הועדה בתכנית והחליטה **לשוב ולדון בתכנית** בדיון משותף עם תוכניות הצ/1/1/250 א' ותכנית הצ/1/1/428. הדיון המשותף נדרש לשם בחינת מערך ייעודי הקרקע, הדרכים, שטחי ציבור, והצפיפות בתוכניות.

בתאריך 26.10.2009 נערכה ישיבת תיאום ראשונה בין התכניות. ביום 7.7.10, נערכה ישיבה תחבורתית נוספת בה נדרשו נציגי המועצה להעביר עותק ממסמכי תכנית התחבורה להתייחסות לשכת התכנון ומשרד התחבורה. ביום 6.3.11, נערכה ישיבה תחבורתית במשרד התחבורה. ביום 9.3.11, נערכה ישיבה בלשכת התכנון.

לפי תמ"א 35 שטח התכנית במרקם עירוני, אזור לשימור משאבי מים.
לפי תמ"מ/3/21 שטח התכנית באזור פיתוח עירוני.
חלקה הדרום מזרחי של התכנית מצוי בתחום רדיוס מגן ג' של באר מים.

החלטה:

הועדה, לאחר ששמעה את הסברי המתכנן, מהנדסי הועדה והמועצה המקומית וראש המועצה המקומית ובחנה את התכנית על רקע התכניות הגובלות, סבורה כי הצעת הדרך האורכית מס' 1 (צפון דרום) כפי שקיבלה ביטוי במסמכי תכנית הצ/1/1/250 א' היא הראויה ולכן מחליטה הוועדה לשוב ולדון בתכנית לאחר השלמת התנאים הבאים:

- א. עדכון התכנית בהתאם לדרך האורכית מס' 1 (צפון דרום) כפי שקיבלה ביטוי במסמכי התכנית הצ/1/1/250 א' ותאום עם לשכת התכנון ומשרד התחבורה.
- ב. צפיפות המינימום במתחם תהיה 7 יח"ד לדונם נטו.
- ג. הגשת נספח ניקוז ותאום עם רשות הניקוז.
- ד. הכנת נספח סביבתי שיבחן את השפעת אזור התעשייה הסמוך.
- ה. פירוט נספח בינוי לרבות נושא חתכים.
- ו. בדיקה פרוגרומתית של שטחי הציבור.
- ז. תאום תכנוני בין שתי התוכניות לרבות דרכים, שב"צ שצ"פ ועוד.
- ח. הטמעת נושא שבילי אופניים בתאום עם לשכת התכנון.

על יזמי התכנית להעביר את החומר הנדרש תוך 4 חודשיים במידה ולא יועבר החומר תוך 4 חודשים התכנית תבוטל.

תוכנית טב/ 3436 ישיבה מספר 2011005 מתאריך 14.3.11

רקע:

התכנית עניינה חטיבת קרקע בתחום העיר טייבה בשטח של כ 179 דונם בצפון הרצועה שממזרח לדרך 6 וממערב לדרך 444. ע"פ תמ"א 35 התכנית במרקם עירוני עם רגישות נופית סביבתית גבוהה. ע"פ תמ"א 34/ ב - 4/ באזור רגישות א ו -א1.

בקרע חקלאית מוכרזת. ע"פ תמ"מ 21/ 3 התכנית בייעוד שמורת נוף ודרך אזורית. ראוי לציין כי מיקום דרך האזורית מס' 444 הקיימת כיום הינה צפונית לתוואי המסומן בתמ"מ 21/ 3 בדיונים ובהחלטות הולנת"ע והוועדה המחוזית בתכנית המתאר לעיר טייבה טב 3400/ התייחסו לשטח זה כשטח בייעוד לאזור פיתוח עירוני ללא צורך בשינוי תמ"מ תוך התאמה לתוואי דרך 444 כפי שנשללה בפועל. ע"פ תכנית המתאר לעיר טייבה שהופקדה ונמצאת בדיונים בוועדת המשנה להתנגדויות התכנית בייעוד מגורים וחקלאי.

התכנית מציעה שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לאזור מסחר, מגורים ומוסדות ציבור, הכוללת הקמת מרכז מסחרי מרוכז בשטח של כ 34 דונם סה"כ 12,000 מ"ר, חזיתות מסחריות לאורך כביש הגישה לאזור המסחרי, מסחר בסמוך לכניסה הראשית מדרך, 444 מגורים בשטח של כ 72 דונם בבניה של עד 3 קומות סה"כ כ 480 יח"ד, שב"צ בשטח של כ 8 דונם ושצ"פ בשטח של כ 12 דונם. סה"כ שטחי המסחר המבוקשים כ 18,000 מ"ר.

בתאריך 26.3.07 דנה הוועדה המחוזית בתכנית דומה טב 2761/ והחליטה כדלקמן: ככלל, לוועדה אין התנגדות להקמת מוקד מסחרי בעיר טייבה במיקום מתאים. הוועדה לאחר ששמעה את מתכנן התכנית, מהנדס הועדה ונציג היזמים מחליטה לדחות את התכנית בנימוקים הבאים:

1. התכנית אשר הוגשה לוועדה אינה תואמת לעקרונות תכנית המתאר שהוחלט להפקידה.
2. הוועדה אינה רואה לנכון להקים שטח מסחר בעורף שכונת מגורים כפי שמוצע בתכנית אשר יגרום לבעיית נגישות ומטרד בשכונת המגורים המתוכננת.
3. תכנית המתאר קבעה פרוגרמה למסחר אשר דרך 444 מהווה עבורו ציר מסחרי. הקמת מתחם בסדר גודל המבוקש יגרום למשיכת המסחר ויפגע בהתפתחות המסחר לאורך דרך השרות המתוכננת לאורך דרך 444.
4. המגרש למסחר חופף לשטח המסומן בתכנית המתאר כשטח פתוח לאורך דרך מס' 6.

בתאריך 2.8.10 דנה מליאת הוועדה בתכנית טב . 3436/ בעת הדיון הוצגה ע"י נציגי עריית טייבה חשיבות התכנית כעוגן כלכלי לעיר שיהווה מקור הכנסה לעירייה הנמצאת במצב כלכלי קשה ויצירת מקומות תעסוקה עבור תושביה. הוועדה החליטה כדלקמן: הוועדה המחוזית, לאחר ששמעה את יו"ר הוועדה הממונה טייבה, נציגי יזם התכנית ונציג הנאמן מטעם בית המשפט מחליטה **לשוב ולדון בתכנית** תוך כשישה חודשים. על הוועדה המקומית ויזמי התכנית להכין ולהגיש בחינת חלופות נוספות למיקום המתחם המסחרי המרוכז, בתחום העיר טייבה לרבות חלופה הנסמכת על דרך 444. זאת, תוך התייחסות לנושא הצורך בשינוי תמ"מ לתכנית שהוצגה והתאמתה לתכנית המתאר המתגבשת לעיר טייבה.

בתאריך 6.10.10 הוגש דו"ח מסכם לבחינת חלופות. בתאריך 1.11.10 ונערכה ישיבה בלשכת התכנון בה הוצגו עיקרי הדו"ח. מסקנות הדו"ח הציגו כי מיקומה הנוכחי של התכנית לאור בחינת עניין מיקום, בעלויות, גודל/ שטח, צורה ופרמטרים נוספים, הוא המתאים ביותר למול החלופות הנבחרות.

לשכת התכנון העירה כי בחינת החלופות לא נעשתה באופן מקיף והיה צורך לאתר שטחים חדשים לאורך דרך 444 או במקומות אחרים ובמידת הצורך להגדיל שטחים מאושרים ולבחון אותם.

החלטה:

- הוועדה לאחר ששמעה את נציג יזם התכנית ומהנדס הוועדה המקומית ולאחר שבחנה את החלופות שהוצגו בפניה **מחליטה לדחות** את התכנית בנימוקים הבאים :
1. הנימוקים שעמדו לדחיית תכנית ט) 2761 / (תכנית שאינה שונה משמעותית מתכנית זו) בעינם עומדים. לא חלו שינויים תכנוניים מהותיים מיום דחיית התכנית האמורה.
 2. התכנית אינה תואמת את תכנית המתאר לטייבה מבחינת יעודי הקרקע. בנוסף, תכנית המתאר קבעה פרוגרמה למסחר אשר דרך 444 מהווה עבורו ציר מסחרי. הקמת מתחם בסדר גודל המבוקש יגרום למשיכת המסחר ויפגע בהתפתחות המסחר לאורך דרך השרות המתוכננת לאורך דרך 444.
 3. התכנית אינה תואמת למסמך המדיניות למרכזים מסחריים בשולי ערים אשר אומץ ע"י הולנת"ע.
 4. המגרש למסחר חופף לשטח המסומן בתכנית המתאר כשטח פתוח לאורך דרך מס' 6.

באפשרות היזמים להגיש תכנית חדשה בה המסחר יהיה בסמוך לדרך 444 ובהתאם להוראות תכניות המחוזיות והארציות המאושרות.

הערה: עו"ד גילת אייל, יועצת משפטית לוועדה, לא השתתפה בדיון.

פרוטוקול ההחלטות כפוף לאישור הוועדה בהתאם לחוק התכנון והבניה

+++++ **ישיבה נעולה** +++++