

**החלטה: התנהלות הועדה המקומית חוף השרון, ישיבת מליאה מספר 2006013 מתאריך**

**:26/6/2006**

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה- מרכז, דנה בתאריך 26.6.06 בנושא התנהלותה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חוף השרון, בהמשך לדיון פנימי שקיימה בתאריך 10.4.06 בו החליטה כלהלן:

הוועדה המחוזית קוראת לוועדה המקומית חוף השרון לפעול בדחיפות כדי לתקן את הליקויים והחריגות בפעולותיה כפי שהועלו בדו"ח מבקר המדינה ולנקוט בצעדים הנדרשים כדי למנוע את הישנותם.

הוועדה המקומית נדרשת לנקוט בצעדים לאכיפת חוק התכנון והבניה במרחב התכנון שלה ובכלל זה, הגשת כתבי אישום מלאים על כל העבירות על חוק התכנון והבניה, כמתחייב.

הוועדה המקומית חוף השרון נדרשת לשלוח ללשכת התכנון המחוזית את סדר היום של ישיבותיה עד שבוע ימים לפני הדיון ובו הצגה ברורה של הנושאים שעל סדר היום לדיון עם פירוט של התכנית לרבות גוש, חלקה, הייעוד המבוקש, היקף השטח, עבירות על הוראות חוק התכנון שקיימת בתכנית, וכדומה. כדי לאפשר את השתתפותם היעילה של נציגי לשכת התכנון.

המידע שהוצג בפני הוועדה מציג תמונה של ליקויים וחריגות בפעילותה של הוועדה לרבות כאלה היוצרים שינוי מהותי בפני השטח הכפרי באופן שמהווה סטייה נכרת מהתכניות החלות בשטח.

הוועדה שוקלת קביעת נהלים או גם שימוש בסעיפים מתאימים בחוק התכנון והבניה כדי להבטיח מניעת תופעות כגון אלה בעוד מועד ובטרם התרחשותם.

הוועדה המקומית תעביר התייחסות ופירוט הפעולות שנקטה בתוך 30 יום מהיום, וכן את התייחסותה למסמך שהוגש לה ע"י לשכת התכנון המחוזית. הוועדה המחוזית תקיים בתוך 60 יום דיון נוסף בהשתתפות הוועדה המקומית חוף השרון, ובמהלך דיון זה תחליט הוועדה המחוזית על המשך הצעדים.

**לאחר שהוועדה המחוזית שמעה את הנוגעים בדבר, ואת ההסברים שניתנו ע"י יו"ר הוועדה המקומית חוף השרון על התנהלותה של הוועדה המקומית, מחליטה כדלקמן:**

1. הוועדה המחוזית רואה לנכון לציין כי היקף הליקויים והחריגות בהתנהלותה של הוועדה המקומית הינם גדולים במיוחד. הוועדה המחוזית מעירה כי הצעדים שנקטו עד כה ע"י הוועדה המקומית אינם מספיקים, ולא הביאו לתוצאות הרצויות.
2. יצויין כי בעניין התנהלותה של הוועדה המקומית נערכו עימה מספר בירורים בהשתתפות יחידת הפיקוח המחוזית, לרבות ברורים שנערכו בראשות ד"ר שוקי אמרני יו"ר הוועדה המחוזית, בהם נדרשה הוועדה המקומית להקפיד על קיום הוראות החוק ולהפעיל את סמכותה באכיפת הוראות החוק ומניעת עבירות בניה בתחומה.
3. הוועדה המחוזית רשמה לפנייה את הודעת יו"ר הוועדה המקומית ומכתב התגובה שנשלח על ידו לפיהם, לאחרונה החלה הוועדה המקומית בפעילות שמטרתה לתקן את הליקויים שהתגלו, לרבות אלו המופיעים בדו"ח מבקר המדינה שפורסם בתאריך 21.12.05. הוועדה המקומית צינה בהודעתה כי ניתן על ידה דגש לטיפול בגני האירועים ופעילויות אחרות המתנהלות בניגוד לחוק, בתחום מרחב התכנון של הוועדה המקומית חוף השרון.
4. הוועדה המחוזית רואה לנכון לחזור ולהדגיש בפני יו"ר הוועדה המקומית כי האחריות לקיום הוראות חוק התכנון והבניה ובכלל זה אכיפת החוק על עברייני הבניה, מוטלת על הוועדה המקומית. היקף החריגות מהוראות החוק מלמד כי הוועדה המקומית לא נקטה באמצעים שעומדים לרשותה כדי להבטיח את קיומו של החוק והמינהל התקין.
5. הוועדה המחוזית סבורה כי לאור ההיקף הגדול של הליקויים בהתנהלותה של הוועדה המקומית ועבירות הבניה שבתחומה, שחלקם נמשכים לאורך זמן רב ומשנים את פני השטח, יש צורך בנקיטת צעדים נוספים על אלו שנקטו עד כה כדי שיפורט להלן.

6. א. הוועדה המחוזית רואה חשיבות רבה בטיפול בנושא הפעילות המסחרית הענפה הבלתי חוקית שקיימת בשטחים שאינם מיועדים למסחר. במסגרת זו נדרשת הוועדה המקומית להגיש ליו"ר הוועדה המחוזית:

- פרוט ההיתרים שנתנו למסחר והמסחר הקיים בפועל במתחמי "געש" ו"שפיים" וזאת על רקע ההיתרים והתכנית שבתוקף.
- פרוט כל הפעילות המסחרית המתקיימת ברחבי המועצה האזורית חוף השרון שלא באזור שיועד מפורשות למסחר.

ב. הוועדה המחוזית מורה לוועדה המקומית להעביר לידיעת הוועדה המחוזית וללשכת התכנון כל בקשה להיתר בשטח חקלאי אשר אינו בתחומי חלקות א' במושבים או שטח המחנה בקיבוצים. הוועדה המקומית לא תדון בבקשה כאמור ללא חוות דעת בכתב של לשכת התכנון או הוועדה המחוזית.

ג. בקשות לשימוש חורג בשטח הוועדה המקומית וכן בקשות להיתרים בשטחים המיועדים למבני משק ול"תעשייה חקלאית" יועברו לדיון בוועדת המשנה הנקודתית של הוועדה המחוזית.

ד. הוועדה המקומית תעביר התייחסותה בכתב למקרים המפורטים להלן ללשכת התכנון בתוך 21 יום מיום משלוח ההחלטה:

1. החלטת הוועדה המקומית על שימוש חורג במבנה פוליכד (גוש 8936 חלקה 5) התייחסות הוועדה לאפשרות חידוש ההיתר או היתר חדש במקום.
2. מתן היתר בניה לסככת העגלים (גוש 7743 חלקה 53) בבצרה בניגוד להחלטת ועדת הערר.
3. הליך אישורן של תכניות מקומיות חש/מק/10/2/3 ותכנית חש/מק/4/32, ופרסומן בטרם קבלת אישור לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה.

ה. הוועדה סבורה כי הצעדים עליהם דיווחה הוועדה המקומית הם בכיוון הנדרש, אולם, אל להן להיות מבצע חד פעמי, הפעילות צריכה להמשך לאורך זמן. הוועדה המקומית מתבקשת להציג תכנית עבודה והערכות לעתיד, וכן לדווח מדי חודש ליו"ר הוועדה המחוזית על פעולת האכיפה בתחומה. כמו כן מתבקשת הוועדה המקומית להגיש ליחידת הפיקוח המחוזי דיווח חודשי על עבירות בניה במרחב התכנון של הוועדה המקומית, בהתאם להוראות הדין.

ו. הוועדה מבהירה כי לא די בהגשת תביעות ע"י הוועדה המקומית וכי עליה לפעול בנחישות לאכיפת צווי בית המשפט. כדי להבטיח זאת יש להעביר לפיקוח המחוזי:

- א. את כתבי האישום שהוגשו ואת פסקי הדין שניתנו.
- ב. צווים שיפוטיים ומנהליים שניתנו.
- ג. דיווח על ביצוע גזרי דין שניתנו.

ז. באשר לגני אירועים, הפועלים בניגוד לחוק במרחב התכנון של הוועדה המקומית:

- הוועדה המחוזית רשמה לפנייה את הודעת יו"ר הוועדה המקומית לפיה היא מחליטה להתחיל בטיפול בגני אירועים הפועלים בניגוד לחוק. אולם הוועדה סבורה שאין בכך כדי להפחית מחשיבות ודחיפות הטיפול ביתר עבירות הבניה.
- הוועדה המקומית נדרשת לפעול ובדחיפות בהתאם להנחיות שניתנו לה ע"י יחידת הפיקוח המחוזית וע"י האגף לאכיפת דיני המקרקעין בפרקליטות המדינה.

7. הוועדה המחוזית רואה לנכון לציין כי צעדים אלו ננקטים לאור חומרת החריגה בהתנהלותה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה – חוף השרון.

בבסיס ההחלטה עומדת המטרה לשמור על עקרונות התכנון שנקבעו בתכנית המתאר המחוזית ותכניות המתאר הארציות. התנהלותה של הוועדה המקומית ומחדליה ככלל הביאו ליצירת עובדות בשטח התנגדות את מדיניות התכנון ולפגיעה בשלטון החוק.

התנהלות זו חייבת להשתנות, באופן שהוועדה המקומית תפעל לעקרונות התכנון שבתממ21/3 והתכנית המפורטת ובהתאם להוראות החוק, לרבות בפעולות אכיפה, שאם לא כן תשקול הוועדה המחוזית נקיטת פעולות שאף עלולות להביא לפיזור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חוף השרון.  
הוועדה תקיים ישיבת מעקב בנושא בחלוף חמישה חודשים מהיום.

החלטה: נת/22/537, ישיבת מליאה מספר 2006013 מתאריך 26/6/2006:

**רקע:**

מדובר בתכנית שהוחלט בתאריך 14.2.05 לשוב ולדון בה. התכנית בשטח 8.4 ד' בצמוד לרחוב שמחה ארליך וממערב לרח' לוי אשכול. ע"פ התכנית המאושרת החלה במקום מיועד השטח ל- 54 יח"ד ובבינוי צמודי קרקע ו 6 קומות. התכנית מבקשת להגדיל את מספר יחידות הדיור ל- 96 יח"ד בבניין בן 27 קומות. הועדה דנה בתכנית המוצעת בישיבתה מיום 14.2.05 והחליטה לשוב ולדון בה לאחר הצגת חלופות הנותנות מענה להיבטים התכנוניים, הפרוגרמטיים, התחבורתיים והסביבתיים כפי שפורטו בהחלטה בתאום עם הועדה המקומית, וגורמים נוספים דוגמת משרד הביטחון (לעניין הבניה לגובה) וזאת **תוך 60 יום** מיום קבלת ההחלטה. כמו כן התייחסה הועדה לבינוי החריג המוצע בתכנית (מגדל של 27 קומות) ודרשה בחינת השפעת הבינוי המוצע על המגורים הגובלים.

עד עצם היום לא התקבל מענה לנושאים שפורטו בהחלטת הועדה. לאור החלטת הועדה מיום 14.2.05 לפיה התכנית כפי שהוגשה לא היתה מקובלת על הועדה ולאור העובדה שחלף זמן רב של מעל שנה וחצי מיום קבלת ההחלטה ולא ננקטה פעולה כל שהיא ע"י יזמי התכנית למלא את דרישות הועדה כתנאי לדיון נוסף בתכנית,

**מחליטה הועדה לסרב לתכנית.**

**החלטה: תמ"א/34/ב/4 איגום והחדרה-הערות לפי סעיף 52, ישיבה מספר 2006013 מתאריך 26/6/2006**

התכנית נדונה במועצה הארצית בתאריך 7.3.06 והועברה להערות הועדות המחוזיות עפ"י סעיף 52 לחוק. החומר נשלח לועדות המקומיות הנוגעות בדבר (לב השרון, חוף השרון, נתניה, שרונים, דרום השרון ושורקות) עפ"י סעיף 52 (ב) ב-2.5.06. לא התקבלו הערות מהועדות המקומיות/מרחביות.

**להלן הערות הועדה המחוזית:**

**פרק א' – כללי**

**בסעיף 6** הגדרות, "ועדה מקצועית": מוצע לבחון שינוי הגדרת הועדה לטיפול בנושאי מים – "ועדה מקצועית למים וביוב" ולשנות בהתאם את הסעיפים הרלבנטיים בהוראות התכנית. יש לציין שבהתאם לכך יש לשנות את שמה של הועדה המקצועית לביוב, הפועלת מכוח תמ"א 34.

"מאגר" – "שטח לאיגום פתוח של מים..." -- מאגר מי שתיה מכוסה בד"כ ומאגר קולחים עשוי להיות מכוסה, לכן יש למחוק את המילה "מכוסה".

**פרק ב' – מאגרים**

**בסעיף 8.4:** מוצע שהתמ"א תנחה על הצגת נתונים אקולוגיים לגבי השפעת המאגר המתוכנן על בית הגידול של החי והצומח במרחב טרם קבלת החלטה בתוכניות המפורטות.

**פרק ג' – מפעלים ואתרים מוצעים להחדרה**

כחלק ממאמץ מינהל התכנון, המחוזות והמשרד לאיכ"ס, הוכנה במחוז **תכנית אב מחוזית לפסולת יבשה** (ללא אשפה ביתית/ אורגנית) שאומצה ע"י הועדה המחוזית בתאריך 9.5.2005 וכוללת בין השאר 3 אתרים להטמנת פסולת יבשה, המוצעים כעת בתמ"א/34/ב/4 כאתרי החדרה:

**אתר פרדסיה (נורדיה דרום)**  
**אתר בית עריף – (אבן וסיד)**  
**אתר פלמחים – שמורת טבע**

האתרים הנ"ל אושרו ע"י נציבות המים כאתרי הטמנה לפסולת יבשה, שניתן לקיימם גם כאתרי החדרה למי תהום. יש קושי רב ומגבלות סביבתיות לאיתור וקידום אתרי פסולת יבשה ולכן יש למצות אפשרויות אחרות לאיתור אתרי החדרה.  
**לאור זאת, ממליצה הועדה לא לייעד את האתרים הנ"ל כאתרי החדרה, כך שניתן יהיה להשתמש בהם כאתרי הטמנה בלבד.**

בתכנית יש 2 אתרים שהחברה להגנת הטבע מתנגדת להם, עקב מיקומם באזור בעל ערכיות נופית: **נחל קנה ונחל נטוף**. הועדה המחוזית סבורה שאין מניעה לקיום האתרים בתכנית זאת.

**אתר ג'ילת (יקום)** – יש לבחון את הצורך בשינוי גבולות האתר, עקב הקרבה לשמורת שלולית געש.

**צורן** – מוצע לבחון את גבולות האתר לאור מיקומו בגן הלאומי ולסמנם כך שיובטח מרווח מעבר לציבור.

**נחשוניים** – מוצע לדייק בגבולות האתר כך שלא יכלול את ה"אף" שנמצא בצפון הכתם.

**מאגר איילון:**

השטח המסומן בתכנית לאיגום והחדרה באזור מאגר איילון חורג מערבית לכביש 424 המהווה גבול טבעי לשימוש זה. מבחינת המצב בשטח, גם בשנים הגשומות ביותר שבהן מאגר איילון היה בקיבולת המקסימלית שלו, הוא לא עבר את הכביש דרומה.  
לאור האמור לעיל-ממליצה הועדה להוציא את חלקו של המתחם שמדרום לכביש 424 מהשטח המסומן למאגר.

**סעיף 19: היתר להקמת אתר החדרה בשטחי כריה וחציבה-**

בדברי ההסבר צויין כי ניתן להחיל סעיף זה על "לכל מחצבה/בור נטוש בין אם שנעשה כחוק ובין אם לאו". לא סביר כי דברים כאלה יאמרו בתכנית, לא כל שכן בתמ"א. לא ברור האם הכוונה לאתרים נוספים על האתרים המסומנים בתכנית, במידה וכן-יש לסייג זאת למחצבות/מחפורות חוקיות בלבד. כמו כן, אין לאפשר מתן היתר מבלי שמובטחת החובה לבחון יעודים אלטרנטיביים למחצבה.

**פרק ה'- הגנה על איכות מי תהום – מניעת זיהום**

**סעיפים 28, 29:** יש לחדד את ההבדלים בין אזור א' לאזור ב' ולנסח בהתאם את הסעיפים. משרד הבריאות הוא האחראי על שמירת איכות מי השתייה מהקידוחים באמצעות "תקנות בריאות העם (תנאים תברואיים קידוח מי שתייה), התשנ"ה – 1995, לכן נדרשת גם התייחסותו לנושא.

**סעיפים 30.1.2 – 30.1.3:** עבור כל תכנית נדרש נספח למניעת זיהום מי תהום, אשר דורש את חוות דעת נציב המים תוך 30 יום.

מצב זה הוא בלתי סביר ומונע מהועדה המחוזית טיפול ענייני בתכניות שבתחום מחוז מרכז.

**הערה:** התייחסות משרדי הביטחון, איכ"ס, חקלאות, החברה להגנת הטבע וממ"י יצורפו להערות הועדה המחוזית.

החלטה: כס' / 22 / 5 / ג הצעת החלטה מעודכן, ישיבה מספר 2006013 מתאריך 26/6/2006

**רקע:**

מדובר בתכנית פינוי בינוי שתחומה בין הרחובות ששת הימים גורדון ופינת וגאולה בשטח של כ- 5 דונם, במרכז העיר כ"ס. התכנית באה לשנות תכנית כס' / 22 / 5 שמכוחה קיימים במתחם 40 יח"ד במבנים בני 2 קומות. התכנית מציעה 120 יח"ד בשני מבנים בני 9 קומות ובניין אחד בן 14 קומות, גודל דירה ממוצעת כ- 110 מ"ר. הצפיפות המתקבלת היא של 32 יח"ד נטו. התכנית הוכרזה באוקטובר 2005 ע"י משרד השיכון והבינוי כתכנית לפינוי בינוי, בהתבסס בין השאר, על אישורים עקרוניים של לשכת התכנון ומשרד התחבורה לקידומה כתכנית פינוי בינוי. מהנתונים שהתקבלו מהיזם קיימת הסכמה של 39 בעלי הנכסים מתוך 40 שבפרויקט.

**החלטה:**

הועדה לאחר ששמעה את הסבר מפי מתכנן התכנית היזמים ומנציג הועדה המקומית מחליטה להפקיד את התכנית לאחר מילוי התנאים הבאים:

1. הוראות התכנית יתוקנו כך שיובטח כי בתחום השפ"פ יותרו תכליות של גינון ורחבת כיבוי אש בלבד. בשפ"פ תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור, השפ"פ לא יגודר, פיתוח השפ"פ יבוצע כהמשך טבעי של תכנון השצ"פ מבחינת מפלסים, חומרי גמר חיפוי וגינון.
2. השטחים המוצמדים לדירות הגן יצומצמו באופן שהשטח הציבורי המשותף בתחום המגרש לצרכי גינון יגדל להיקף שלא יפחת מ- 20%.
3. כל התשתיות במתחם תהיינה תת קרקעיות כולל חדרי שנאים.
4. חניה למגורים תהיה חניה תת קרקעית בלבד, חניה עילית תתאפשר רק עבור אורחים.
5. הוספת סעיף בהוראות שיבטיח עובי שכבת אדמה לבית גידול לעצים בוגרים בתחום שטחים פתוחים מעל מרתפי חניה.
6. ייכלל בטבלת הזכויות המקלט הציבורי שבתחום השצ"פ על פי נתוניו.
7. פיתוח הגינון יעשה כתנאי לאיכלוס יחידות הדיור של הבנין הראשון בתכנית.
8. נספח הבינוי יהיה מנחה עם עקרונות למעט לענין גובה המבנים והעמדתם, שלגביו יהיה מחייב.
9. במידה ולא יוחל במימוש התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה- התכנית תהיה בטלה והזכויות יחזרו להיות כפי שהיו קודם לאישורה.
10. תיאום עם משרד הביטחון לענין גובה הבנין בן ה-14 קומות.
11. יוטמעו 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"**

**מח/ 263 החלטה**

**רקע:**

התכנית המוצעת חלה על שטח של כ- 123 דונם בדרום הוד השרון ממזרח לכביש 40/402, והינה חלק מתכנית האב לציר החינוך. עניינה שינוי יעוד קרקע חקלאית לשכונת מגורים בהיקף של כ- 726 יח"ד. הבינוי המוצע כולל שני מבנים בני 25 קומות, יתר המבנים מדורגים עד 8 קומות.

27 דונם מוקצים עבור שטח למוסדות ומבני ציבור, כ- 26 דונם מיועדים לשטח ציבורי פתוח ושטח של כ- 5.5 דונם למסחר.

התכנית כוללת בתחומה שני מרחבי תכנון: הוד השרון והועדה המקומית דרום השרון (שטחים של המושב ירקונה) וזאת על מנת להבטיח פתרון תחבורתי מוסכם לנגישות למושב ירקונה ולפרויקט כפי שהחליטה הועדה כשדנה בתכנית בתאריך 5.12.05 "לשוב ולדון בתוכנית לאחר הגשת תכנית הכוללת פתרון תחבורתי לכניסה נוספת דרומית לפרוייקט". כמו כן התבקש מגיש התכנית להציג פתרונות בתחום הניקוז והביוב ולהגיש את התכנית לדיון בועדה המקומית דרום השרון.

לאחר שנערכו התאומים הנדרשים והתקבלו ההסכמות הנדרשות לענין הפתרון התחבורתי, והתקיים דיון בועדה המקומית דרום השרון, חוזרת התכנית לדיון כתכנית מחוזית (מח) שחלה על שני מרחבי תכנון כאמור לעיל.

**החלטה:**

הועדה, לאחר ששמעה את יזמי התכנית ונציג הועדה המקומית "דרום השרון" מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. אישור הולקחש"פ
2. אישור המועצה הארצית להקלה בקו בניין לדרך 402 – מקו בניין 100 לקו בניין 20 מטר מהציר.
3. שלבי הביצוע התחבורתיים יקבעו בתאום עם משרד התחבורה בתוך 14 יום, ובאופן שיתחשב במימוש מתחם לזוגות הצעירים בשלב מוקדם.
4. הטמעת מסקנות דו"ח אקוסטי. המיגון האקוסטי יהיה ע"ח היזם.
5. יצורף מסמך הניקוז המאושר ע"י רשות הניקוז כנספח לתכנית.
6. קבלת התיחסות מינהל תעופה אזרחי לענין גובה הבניה.
7. הוראות התכנית יכללו הוראות לבניה משמרת מים עפ"י חוזר המנכ"ל.
8. לתכנית יצורף נספח המציג את התכנון הכולל של השצ"פ המרכזי בתאום עם הועדה המקומית.
9. יעוגנו בהוראות התכנית שלבי הביצוע המקשרים בין מימוש המגורים לביצוע מבני הציבור ולפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים.
10. יתווסף להוראות התכנית סעיף המחייב מנגנון אחזקת המבנים, דוגמת חברת אחזקה.
11. יתווסף להוראות התכנית סעיף המתייחס לחומרי בניה שיבטיחו עמידות המבנים ומערכותיהם לאורך זמן.
12. ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר המרה של שטחי מגורים למסחר.



13. תנאי למתן תוקף לתכנית :

- א. תחילת ביצוע שדרוג מט"ש כפר-סבא – הוד השרון (יציאה למכרזים).
  - ב. אישור משרד הבריאות לתכנית מפורטת לקווי ביוב ולהקמת תחנת שאיבת שפכים בשטח התכנית.
14. יתווסף סעיף להוראות התכנית לפיו תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה גמר ביצוע שידרוג מט"ש כפר סבא- הוד השרון והפעלת תחנת שאיבת שפכים במתחם.
15. 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"**

החלטה - תכנית מח/255 - תכנית המתאר ג'לג'וליה

1. תכנית המתאר של ג'לג'וליה הוכנה במסגרת הועדה הבין-משרדית שהוקמה על-פי החלטת הממשלה. ועדת ההיגוי החליטה לאמץ את התכנית ולהעבירה לדיון בועדה המחוזית.
2. תכנית המתאר מתייחסת לשנת היעד 2020 ומטרותיה העיקריות הן לאפשר שטחים לקליטת גידול האוכלוסייה תוך קביעת העקרונות לתכנון, לפיתוח ולשימור בתחומי התכנית. התכנית המתאר חלה על שטחי המועצה המקומית ג'לג'וליה וכן שטחים בתחום הועדה המקומית קסם והמועצה האזורית דרום השרון.
3. התכנית נדונה במליאת הועדה המחוזית בתאריך 26.9.05 והוחלט לשוב ולדון בתכנית לאחר קיום ישיבה בראשות יו"ר הועדה המחוזית ובהשתתפות המועצה המקומית ג'לג'וליה, המועצה האזורית דרום השרון ונציג מנהל מקרקעי ישראל, לבחינת ההיבטים השונים הנוגעים לפיתוח המוצע בתכנית על שטחי המועצה האזורית דרום השרון ולדרכי מימוש התכנית. כל זאת במטרה להגיע להסכמות טרם הדיון בפני הועדה המחוזית. התכנית נדונה בשנית במליאת הועדה המחוזית בתאריך 24.4.06 אולם מאחר והדיון התארך ומכיוון שלא נשמעו כל הדוברים ולא נותר זמן לשאלות ולדיון פנימי הופסק הדיון.
4. יצוין כי הניסיונות שנעשו להגיע להסכמות בין הרשויות המקומיות לרבות הישיבה שנערכה בראשות יו"ר הועדה המחוזית ובהשתתפות ראש המועצה המקומית ג'לג'וליה, ראש המועצה האזורית דרום השרון ומנהל מנהל מקרקעי ישראל – מחוז מרכז, לא הביאו להסכמות בין הרשויות המקומיות.

**החלטה:**

הועדה המחוזית שמעה באריכות נציגים מתושבי המושבים ירחיב וחגור אשר בתחום המועצה האזורית דרום השרון ואשר קרקעותיהם כלולים בתחום התכנית. נציגי המושבים הביעו את מצוקתם ביחס לקרקע החקלאית המוצעת בתכנית לפיתוח למגורים עבור ג'לג'וליה. על פי העולה מן העמדות שנשמעו בדיון מפי נציג המועצה האזורית דרום השרון ומפי נציגי המושבים, נראה כי מימוש התכנית ללא הסכמות בין המועצות יהיה נתון לקשיים רבים. מתוך רצון לקדם את האפשרות ליישום ומימוש תכנית המתאר של ג'לג'וליה, שהועדה מייחסת לה חשיבות רבה, סבורה הועדה כי ראוי להמשיך ולמצות נסיון נוסף להגיע להסכמה בין המועצות.

לפיכך מחליטה הועדה לשוב ולדון בתכנית בדין פנימי בתוך 90 יום וזאת לצורך נסיון נוסף להגיע לפשרה בין הרשויות.

1. הועדה פונה לחבר הוועדה המחוזית ויו"ר המועצה המקומית כפר קאסם לפעול כדי להביא את שתי המועצות לכדי הסכמה בענין קידום תכנית המתאר של המועצה המקומית ג'לג'וליה.
2. הועדה פונה לשר הפנים שיבחן במקביל את סוגיית שינוי הגבולות של מועצה מקומית ג'לג'וליה ומועצה אזורית דרום השרון באופן שקידום תכנית המתאר יהיה ככל הניתן במקביל לשינוי הגבולות.  
יובהר שאין הועדה סבורה שתנאי לאישור התכנית הוא שינוי הגבולות כאמור.

**החלטה: רצ/1/9/11/3, ישיבת מליאה מספר 2006013 מתאריך 26/6/2006**

התכנית הנדונה מציעה לשנות את יעוד הקרקע למגרש מיוחד, וכן לשנות יעוד מדרך (רח' הרצל) למגרש מיוחד, תוך מתן זיקת הנאה לרכב והולכי רגל עד מפלס +9. מגרש מיוחד כולל את השימושים הבאים: מסחר – 2685 מ"ר, משרדים 5410 מ"ר עיקרי, ומגורים 7,000 מ"ר עבור 140 יח"ד. סה"כ 15,095 מ"ר עיקרי, ב 21 קומות.

התכנית נדונה במליאת הועדה המחוזית מיום 29.6.05 והוחלט להפקידה בתנאים.

התכנית חוזרת לדיון בשל השגת היזם ובקשת ראש העיר ראשון לציון לדון בה שנית, לאור נתונים שלא היו בפני הועדה, ולבחון מחדש את צמצום היקף זכויות הבניה, ואת אי מתן חניה תחת זכות הדרך ברח' הרצל. סעיפים 1.ג ו-8.ג להחלטה.

לצורך טיעוניו הגיש יזם התוכנית חו"ד שמאית שנבחנה על ידי שמאי הועדה המחוזית ורשימת פרוייקטים הבנויים ברח' הרצל בהם קיימת חניה תת קרקעית מתחת לזכות הדרך.

הועדה לאחר ששמעה את יזמי ומתכנני התוכנית ואת מהנדסת עיריית ראשון לציון סבורה כי אין בנתונים שהוצגו בפניה בגדר נתונים חדשים שיש בהם בכדי לשנות החלטת ההפקדה מיום 29.6.05.

לפיכך, החלטת הועדה מיום 29.6.05 תקיפה.

יזמי התוכנית יוכלו להגיש את התנגדותם לתוכנית, על פי הנתונים שהוצגו או על פי נתונים אחרים, לאחר שתופקד.

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

החלטה: בר/7/256, ישיבת מליאה מספר 2006013 מתאריך 26/6/2006 – מחוץ לסדה"י.

הועדה המחוזית החליטה על הפקדת התוכנית בתנאים בתאריך 15.5.06.

1. הועדה מחליטה לשנות את סעיף 5.ח בהחלטתה כך שרישום הערת אזהרה בטאבו לנושא רעש מטוסים יהיה תנאי למתן תוקף ולא להפקדה כפי שנרשם.
2. הועדה משנה את סעיף 3 (ה) כך שתנאי להיתר בניה יהיה "אישור המשרד לאיכה"ס ומשרד הבריאות לגמר שידרוג המט"ש עפ"י תוכנית החירום.

**החלטה – מש/7 / 1 / 138 / א – קלנסווה דרום – מחוז לסדה"י**

**רקע :**

מליאת הועדה המחוזית החליטה בישיבתה מתאריך 11.04.05 להפקיד את התכנית הכוללת כ- 900 יח"ד בדרום העיר קלנסווה. בתאריך 12.01.06 הופקדה התכנית והוגשו שמונה התנגדויות לתכנית. בתאריך 30.4.06 קיימה ועדת ההתנגדויות דיון בהתנגדויות שהוגשו והחליטה לפצל את התכנית לשתי תכניות נפרדות. תכנית מש/7 / 1 / 138 / א אשר תכלול את מבנים 1-3, ותכנית מש/7 / 1 / 138 / ב אשר תכלול את מבני 4. הועדה קבעה תנאים להמשך הטיפול בתכנית מש/7 / 1 / 138 / א ואלו ביחס לתכנית מש/7 / 1 / 138 / א דחתה את ההתנגדויות שהוגשו והחליטה לתת תוקף לתוכנית. התוכנית מובאת לדיון בהתאם לסעיף 17.3 בהוראות תמ"א / 35 לפיו תכנית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני אישורה של תמ"א/35 רשאי מוסד התכנון לאשרה אף אם אינה תואמת הוראות תכנית תמ"א/35. תכנית מש/7 / 1 / 138 / א לא תואמת את הוראות תמ"א/35 ביחס לצפיפות הממוצעת הנדרשת – 7 יח"ד לדונם נטו.

**החלטה :**

**הועדה מחליטה לאשר את התוכנית בהתאם לסעיף 12.2.2 (2) בתמ"א/35 ולחרוג מצפיפות המינימום מהנימוקים הבאים :**

1. הדירוג הסוציו-אקונומי של הישוב נמוך מהחציון.
2. גודל משק הבית של האוכלוסיה הצפויה להתגורר בשטח התכנית גבוה משמעותית מהממוצע הארצי, לאורך זמן.

בהתאם לאמור לעיל מחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית .

נושא – מחוז מרכז: נושא כללי:

להלן רשימת תכניות אשר קיבלו תוקף בהתאם להוראות סעיף 108ג' לחוק התכנון והבניה מליאה לתאריך 26.6.2006

מס' תכנית	מקום
הצ/1/4/293	שרונים
ממ/3165	מצפה אפק
רח/16/ג/550	רחובות
טב/3260	טייבה
רח/800/ב/33/א	רחובות
רע/1/299/ב	רעננה
נס/8/118	נס ציונה
זמ/1/2/263	זמורה
כס/2/א/31/3	כפר סבא

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

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

\*\*\* ישיבה נעולה \*\*\*

