

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2008023 לתאריך ישיבה מיום 27.7.2008**

**השתתפו ה"ה :**

- גב' שלומית דוטן – גיסין,  
גב' רימה גנזל, נציגת שר משרד הבריאות  
מר שלמה אלימלך, ראש המועצה גן רווה, נציג ציבור  
מר בני חיים, נציג שר משרד הבינוי והשיכון  
מר יואב צלניקר, נציג שר משרד להגנת הסביבה  
גב' רותי ברבי, מזכירת ועדת משנה להתנגדויות  
עו"ד גילת אייל, יועצת משפטית לועדה המחוזית  
גב' קארין טלמור, לשכת התכנון
- יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות  
- (חברה)  
- (חבר)  
- (משקיף)

**נעדרו:**

נציגת שר משרד להגנת הסביבה  
נציגת שר המשפטים

**מרחב תכנון מקומי : רחובות**

**תכנית מס' : רח/ 550 / א / 26 / 1**

**מטרות התכנית:**

המרת שטחי שרות לשטח עיקרי- מבלי להגדיל נפח הבניין.

**גושים וחלקות:**

גוש 3694 חלקות במלואן : 114 , 117

**השתתפו:**

מר נתן ומרים גרונדלנד, מתנגדים.  
עו"ד רבקה שפרינצק, ב"כ הבעלים.  
מר זוהר ברניר, (בשם בתו ענת) יוזמי התכנית.  
מר אבי צ'פניק, בעל דירה.  
אדרי' דליה לפידות, עורכת התכנית.  
גב' אפרת חובשי, נציגת הועדה המקומית.

**החלטה:**

**א. רקע:**

1. מטרת התכנית הינה, הגדלת שטח עיקרי ע"ח שטחי שרות ב- 97 מ"ר והקטנת שטחי שרות מ-10% לקומה ל- 6% לקומה, ברח' אלקלעי מס' 4 ברחובות.
2. לתכנית הוגשה התנגדות אחת ע"י תושב המתגורר בסמיכות לשטח התכנית.
3. בדיון הפומבי פרט המתנגד מר נתן גרונדלנד המתגורר במגרש הסמוך למגרש בו מוקם בימים אלה הבניין את טענותיו. המתנגד ציין כי בקשת השינויים הנעשית תוך כדי בניה. המתנגד הביע חשש שהבניה נעשית שלא על פי ההיתר הקיים כבר עתה. נציגת הועדה המקומית ומתכנתת התכנית הודיעו כי אין הבקשות משנות את התצורה החיצונית של הבניין אלא ממירות שטחי שירות בכל קומות הבניין לשטחים עיקריים לאור הקטנת הלובי בכל הקומות זאת מכיוון שאין צורך בלובי וזאת מאחר שמדובר בדירה אחת בכל קומה. בעת הדיון הפומבי לשאלת הועדה השיבה נציגת הועדה המקומית כי לא נערכה בדיקה של הפיקוח על הבניה בפועל ולוועדה לא הוצג כל דו"ח כזה.

מדינת ישראל  
משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז  
ועדת משנה להתנגדויות  
פרוטוקול ישיבה מספר: 2008023 לתאריך ישיבה מיום 27.7.2008

**ב. החלטה:**

לאחר ששמעה הוועדה את המתנגד, את תשובת יזמי התכנית והוועדה המקומית, ולנוכח טענות המתנגד על עבירות בנייה כביכול בשטח התכנית, והודעת נציגת הרשות המקומית שלא נשלח פיקוח והנושא לא נבדק, הוועדה קוצבת לוועדה המקומית, 14 ימים מיום קבלת ההחלטה להעברת דו"ח פיקוח מעודכן, לגבי המצב בשטח.

הוועדה תשוב ותדון בתכנית לאחר קבלת הדו"ח בהתאמה.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2008023 לתאריך ישיבה מיום 27.7.2008**

**השתתפו ה"ה :**

- גב' שלומית דוטן – גיסין,
- גב' רימה גנזל, נציגת שר משרד הבריאות
- מר שלמה אלימלך, ראש המועצה גן רווה, נציג ציבור
- מר בני חיים, נציג שר משרד הבינוי והשיכון
- מר יואב צלניקר, נציג שר משרד להגנת הסביבה
- גב' רותי ברבי, מזכירת ועדת משנה להתנגדויות
- עו"ד גילת אייל, יועצת משפטית לועדה המחוזית
- גב' קארין טלמור, לשכת התכנון
- גב' אורית פיילר, לשכת התכנון
- מר דוד פיק, לשכת התכנון

**נעדרו:**

- נציגת שר משרד להגנת הסביבה
- נציגת שר המשפטים

**מרחב תכנון מקומי : פתח תקוה**

**תכנית מס' : פת/ 2000 / 27**

**מטרות התכנית:**

- א. לשנות, על פי הוראות סעי' 18 ד' (5) ו- (7) בתמ"מ 3/12, מיקום ומפלס מתקנים טכניים תת קרקעיים המיועדים לרכבת הקלה, שנקבעו בתמ"מ 3/12, כמסומן בתשריט, (ללא שינוי ביעודי הקרקע במפלס הקרקע) במקומות הבאים:
  1. בתחום שטח המיועד לתחנת אוטובוסים בצומת הרחובות ז'בוטינסקי ומוטה גור (אזור 1 בתשריט).
  2. בתחום שטח ציבורי פתוח בין הרחובות ז'בוטינסקי ואלתר וינקלר (אזור 2 בתשריט).
  3. בתחום שטח ציבורי פתוח ברחוב יצחק למדן (אזור 3 בתשריט).
- ב. לקבוע שטח ל"תחנה במפלס הקרקע" ברחוב אורלוב, כמסומן בתשריט (על פי הוראות סעי' 11 ו' בתמ"מ א' 23) (אזור 4 בתשריט)

**גושים וחלקות :**

- גוש 6362 חלקי חלקות : 127
- גוש 6365 חלקי חלקות : 1
- גוש 6375 חלקי חלקות : 57 - 58, 185, 187, 362, 368, 370, 373
- גוש 6376 חלקי חלקות : 82 - 83, 90, 123, 128, 151, 153, 175, 189
- גוש 6376 חלקות במלואן : 178

**השתתפו:**

- מר לוי שמואל, יו"ר שכונת נוה גן – מתנגד.
- מר גיורא שפיר, דייר סמוך – מתנגד.
- מר נחום יחזקאל, דייר סמוך – מתנגד.
- מר משה שמרלר, נציג ועדה מקומית.
- מר משה בלכר, פיטלסון אדריכלים יועצים לנת"ע.
- גב' טלי קפלן פיניש, נת"ע/מסילות.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2008023 לתאריך ישיבה מיום 27.7.2008**

**החלטה:**

**א. רקע:**

1. מטרת התכנית הינה, שינויים בתכנית הרכבת הקלה בתחומי העיר פ"ת. התכנית כוללת 4 תתי תשריטים של מצב קיים / מצב מוצע. תשריטים 1-3 מציעים שינוי יעוד אזור למתקנים טכניים ותוספת תכלית לשצ"פ לצורך הקמת מתקנים טכניים תת קרקעיים עבור הרכבת הקלה. תשריט 4 מציע הקמת תחנה נוספת ברחוב אורלוב סמוך לרחוב פינסקר.
2. לתכנית הוגשה התנגדות עקרונית אחת ע"י יו"ר שכונת נוה גן בשמו ובשם תושבים. עיקר טענות המתנגדים הם: טענה כי הקמת המבנה בתת הקרקע של חדרי הטרנספורמטורים ייצור קרינה אלקטרו מגנטית למבני המגורים הסמוכים וכי לא נערכו בדיקות איכות הסביבה; טענה כי שטח הדשא הופך לאזור למבנים ויש לשמרו כשטח ירוק בשכונה; טענה כי אין להקים מבנה כזה בסמיכות לבנייני מגורים ויש להרחיקו כ- 200 מ' משם ליד שצ"פ בהמשך ציר ז'בוטינסקי וכי קיים עומס של גרנטורים בשכונה.

**ב. מהלך הדיון הפומבי:**

במהלך הדיון הפומבי הוצגו עיקרי התכנית לוועדה ובעיקר תשריט מס' 2 שהינו נשוא ההתנגדות. נציג הועדה המקומית השיב כי כאשר התכנית נדונה בוועדה המקומית הנושא הסביבתי עלה ונבחן ונמצא כי לא צפויה חריגה מהתקן בנושא הקרינה. כמו כן, טען כי בוצע סקר סיכונים שאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה נציגים מטעם חברת נת"ע (החברה האחראית לביצוע פרויקט הרכבת הקלה), טענו כי התכנית הנדונה מהווה שינוי לתמ"מ/ 3 / 12 (תכנית הרכבת הקלה בפתח תקוה), היות ולאחר התכנון המפורט עלה כי יש צורך בגמישות בגודל השטח המיועד לחדר טרנספורמציה והגדלת שטחו, בין היתר לאור ההנחיה להקמתו בתת הקרקע. המתנגדים טענו כי מן הראוי למקם את חדר הטרנספורמטורים במיקום המרוחק כ- 200 מ' מהמיקום המוצע וכי באזור נשוא התכנית כבר קיימים מספר חדרי טרנספורמטורים של חברות שונות המרוכזות בשטח מאוד מצומצם. נציגי חברת נת"ע טענו כי מיקום החדרים הטכניים נקבע בהתאם לצרכי הרכבת וכי מדובר רק בשינוי תנוחה של החדר תוך הגדלת המגרש בו הוא נמצא. עוד הוסיפו כי התכנית משפרת את המצב בהשוואה לתמ"מ/ 3 / 12 מכיוון שהחדר יורד למפלס תת הקרקע. במהלך הדיון הובהר ע"י חברי בוועדה כי במקרה הנדון של תשריט מס' 2 לא מדובר בחדר בתת הקרקע כי אם מפלס על קרקעי מחופה ע"י סוללה. כמו כן הוסיפו נציגי נת"ע כי נערך דו"ח שבחן את קרינת האלמ"ג ממנו עלה כי לא נשקפת סכנה למגורים וכי התכנון והבינוי של החדר עומד בספים שנקבעו בהוראות חוק הקרינה הבלתי מייננת. לגבי ריכוז חדרי הטרנספורמציה הנוספים טען נציג הועדה המקומית כי לא ידוע לו על מיקום יתר החדרים, שאינם שייכים לנת"ע ותפקודם.

כמו כן במהלך הדיון הפומבי נדונה הסוגיה לפיה קיים צוות מלווה, בו נציגים של המשרד להגנת הסביבה, משרד הפנים, היחידה הסביבתית או העירייה ונציגים נוספים, אשר תפקידו בין היתר לבדוק כל בקשה להיתר ולאשר את המסמך הסביבתי הנלווה לה.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2008023 לתאריך ישיבה מיום 27.7.2008**

**ג. החלטה:**

לאחר ששמעה את טענות המתנגדים ואת עמדת נציג הועדה המקומית ועמדת נציגים מטעם חברת נת"ע, מחליטה הועדה החלטת ביניים כדלקמן:  
לאור העובדה כי מדובר בהתנגדות רק לתשריט מס' 2 מתוך ארבעה תשריטים הנכללים בתכנית, ובבקשה ספציפית בה נדרשת הועדה להכריע והיות ולא כל הנתונים מונחים לפני הועדה יש לפעול כדלקמן:

**1. פיצול התכנית**

- א. **תשריטים 1, 3 ו-4** להם לא הוגשה התנגדות, יכללו במסגרת תכנית פת/2000/27. הועדה מחליטה לתת תוקף לתכנית פת/2000/27, זאת בכפוף לעריכת תיקונים טכניים בהנחיית לשכת התכנון.
- ב. **בנושא תשריט 2** נשוא ההתנגדות, תשריט 2 יוצא מתכנית פת/2000/27 ותיכלל בתכנית חדשה שתכונה פת/2000/27 א.

**2. תכנית פת/2000/27 א**

לאור טענות נציגי שכונת נוה גן ובעיקר הטענה כי קיימים חדרי טרנספורציה נוספים במסמיכות אליהם וכי אין ביכולתם של היזמים והרשות המקומית לתת תשובות לגבי השפעות הדדיות של המתקנים השונים במקום מחליטה הועדה כדלקמן:

**תגובה לסקר הסיכונים שנערך בתכנית** - על המשרד להגנת הסביבה למסור תגובתו בנושא סקר הסיכונים שהוגש וזאת בתאום עם היחידה הסביבתית, תוך שבועיים מיום קבלת החלטה זו.

בין היתר מבקשת הועדה כי תגובת המשרד להגנת הסביבה תתייחס:

1. למסמך "הנחיות להכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים בשלב ההקמה – תכנית מתאר מחוזית חלקית למחוז המרכז, רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע במטרפולין ת"א" שנערך בתאריך 11.06.08, ע"י טל בן דב כהן, מתכנת סביבתית.
2. למכלול ההשפעות המצטברות שיכולות לנבוע מקיומם של מספר שנאים (טרנספורמטורים) באזור שבסמיכות לשטח התכנית והשפעתם על מבני המגורים הסמוכים ולמיגונים המתחייבים.
3. מיקומו המיטבי של חדר השנאים במגרש נשוא התכנית, בהתחשב בהיבטים סביבתיים לרבות היבט הקרינה.

**בתום המועדים האמורים לעיל תשוב ותדון הועדה בתכנית.**

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2008023 לתאריך ישיבה מיום 27.7.2008**

**השתתפו ה"ה:**

- גב' שלומית דוטן – גיסין,  
גב' רימה גנזל, נציגת שר משרד הבריאות  
מר שלמה אלימלך, ראש המועצה גן רווה, נציג ציבור  
עו"ד גנית גדות-כרמי, נציגת שר המשפטים  
מר בני חיים, נציג שר משרד הבינוי והשיכון  
מר יואב צלניקר, נציג שר משרד להגנת הסביבה  
גב' רותי ברבי, מזכירת ועדת משנה להתנגדויות  
עו"ד גילת אייל, יועצת משפטית לועדה המחוזית  
גב' קארין טלמור, לשכת התכנון  
גב' אביב קיויתי, לשכת התכנון

**נעדרו:**

נציגת שר משרד להגנת הסביבה

**מרחב תכנון מקומי: מודיעין – מכבים רעות**

**תכנית מס': מד/ 1/3 - עמק 14, אתר C**

**מטרות התכנית:**

- לשנות ייעודי מגרשים בעמק 14. ביטול מגרשים לבנייני ציבור והגדלת השטח הציבורי הפתוח וכל זאת ע"י:
- א. שינוי ייעוד משטח לבנייני ציבור לשטח ציבורי פתוח.
  - ב. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח ושטח למסחר לדרך חדשה.
  - ג. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לשטח ציבורי פתוח משולב בחניה.
  - ד. הרחבת דרכים קיימות וצמצום דרכים קיימות.
  - ה. איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

**גושים וחלקות:**

- גוש 5868 חלקות במלואן: 2, 7  
גוש 5869 חלקי חלקות: 4, 13  
גוש 5869 חלקות במלואן: 5 - 7, 10 - 12  
גוש 5870 חלקי חלקות: 36, 41  
גוש 5870 חלקות במלואן: 37 - 40  
גוש 5872 חלקות במלואן: 9 - 11

**השתתפו:**

- אדר' אורה לילינטל, ועדה מקומית מודיעין.  
אדר' נילי טייכמן, ועדה מקומית מודיעין.  
אדר' לקנר אילן, עורך התכנית.  
אדר' איריס יוסיף-אור, עורכת התכנית.  
עו"ד ענת מאירי, ב"כ המתנגדים.

**החלטה:**

**א. רקע:**

1. מטרת התכנית הינה שינוי ייעודי מגרשים בעמק 14 במודיעין משצ"פ, שב"צ ומסחר, לשצ"פ, שב"צ, דרך ושצ"פ משולב עם חניה.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2008023 לתאריך ישיבה מיום 27.7.2008**

2. לתכנית הוגשה התנגדות עקרונית אחת ע"י דיירים המתגוררים בסמיכות. עיקרי טענות המתנגדים הם: טענה כנגד תוספת הזכויות לחלקה 7; טענה כנגד הקטנת קווי הבניין של 0-4 מ' בין המבנה שייבנה על מגרש 613 (מתחם 3) לבין מגוריהם של המתנגדים; טענה כי לא מצוינות בתכנית מטרותיה; טענה כי הוספת מעון יום בצמוד למבנן גן הילדים (מגרש 612, מצפון לבתי המתנגדים) תגביר את ההפרעה למתנגדים הנובעת ממטרדי רעש, עומסי תנועה ברח' אבני החושן; טענה כי יש להעתיק את מעון היום למגרש 612; טענה כי באזור קיים מחסור בשצ"פ ולכן יש למקם שצ"פ שישימש כחיץ במקום המעון.

**ב. מהלך הדיון הפומבי :**

במהלך הדיון הפומבי הוצגו עיקרי התכנית ע"י עורך התכנית וע"י סגנית מהנדס העיר. כמו כן הוצגה תכנית האב, שתכנית זו נכללת בשטחה. הוסבר כי מטרתה של התכנית להגדיל את שטחי השצ"פים בעמק זבולון וליצור רצף של השטח הירוק בעמק. לפיכך, השינוי העיקרי הוא ביטול של מגרש מאושר בעמק זבולון לבנייני ציבור, ויצירת שטח ירוק במקומו, והעברת מעון היום שאושר בעמק לשטח ציבורי קיים מרוחק יותר, בו מגרש שהיה מיועד כולו לתנועת נוער. מגרש זה חולק עפ"י התכנית לשניים, כך שמחצית המגרש נותר לתנועת נוער, וחלקו השני עבור מעון יום. במצב זה נטען כי יש ייעול השימוש בקרקע המיועדת לשב"צ. ב"כ המתנגדים טענה כנגד התכנית שמשמעותה הצמדת מעון היום למגרש בנייני המתנגדים והתרת קו בנין 0 למגרש המתנגדים וכנגד תוספת של זכויות עבור המעון. עוד טענה כי מן הראוי שתיעשה החלפת שטחים עם אזור צפוני המיועד לשצ"פ, כך שבסמיכות לבנייני המגורים יוקצה מגרש ביעוד שצ"פ שייצור הפרדה בין המתנגדים לבין השטח הציבורי ושטחי הציבור ימוקמו במגרש הצפוני יותר. מעבר לכך טענה נציגת המתנגדים כי לא מדובר רק במעון יום, היות וועדת ההקצאות של עיריית מודיעין פרסמה לא מכבר הודעה לציבור בעיתון, שאף הוצגה במהלך הדיון לוועדה, על הכוונה להקצות את המגרש הנדון שמספרו 613, לצורך הקמת מעון יום ומרכז קהילתי של תנועת אמונה.

סגנית מהנדס העיר מודיעין השיבה כי בנושא קווי הבניין נפלה טעות ויש לתקן את הוראות התכנית כך שקו הבנין יהיה לפחות 4 מ' מגבול המגרש. לנושא חילופי השטחים עם אזור צפוני יותר, השיבה כי השטח הירוק הצפוני מהווה חלק מציר מרכזי ראשי, המוביל מהפסגה אל העמק, בצורה מסודרת. לגבי התכלית של מרכז קהילתי, השיבה כי אכן זו אינה מופיעה כתכלית בהוראות התכנית וביקשה אורכה על מנת לחזור עם עמדה מסודרת לעניין השימושים המבוקשים, לאיזה גילאים, מה כוללים מעונות יום של תנועת "אמונה".

**ג. החלטה:**

לנוכח האמור לעיל, לרבות המצאת ההודעה שפורסמה בעיתון לעניין רצונה של עיריית מודיעין להקצות את הקרקע, לא רק למעון יום, אלא גם למרכז קהילתי של תנועת "אמונה", שימוש שלא מופיע בתכנית הנדונה, ולאור בקשת סגנית מהנדס עיריית מודיעין לברר את הפרטים לגבי השימושים המבוקשים בעירייה, הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה בהתנגדויות. עיריית מודיעין תעביר את תשובתה תוך 7 ימים מיום קבלת החלטה זו לוועדה ולמתנגדים. למתנגדים תינתן אורכה של 14 יום נוספים למסור תגובתם הכתובה לוועדה, ככל שימצאו לנכון.

**הועדה תשוב ותדון בתכנית בתום המועדים המפורטים לעיל.**

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2008023 לתאריך ישיבה מיום 27.7.2008**

**השתתפו ה"ה :**

- גב' שלומית דוטן – גיסין,  
גב' רימה גנזל, נציגת שר משרד הבריאות  
עו"ד גנית גדות-כרמי, נציגת שר המשפטים  
מר בני חיים, נציג שר משרד הבינוי והשיכון  
מר יואב צלניקר, נציג שר משרד להגנת הסביבה  
גב' רותי ברבי, מזכירת ועדת משנה להתנגדויות  
עו"ד גילת אייל, יועצת משפטית לועדה המחוזית  
גב' קארין טלמור, לשכת התכנון
- יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות  
- (חברה)  
- (חברה)  
- (משקיף)

**נעדרו:**

נציגת שר משרד להגנת הסביבה  
נציג ציבור

**מרחב תכנון מקומי: נתניה**

**תכנית מס': נת/600/א/32**

**מטרות התכנית:**

- א. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים ד'  
ב. הגדלת מספר יח"ד מ- 11 ל- 18  
ג. הגדלת שטחים עיקריים ושטחי שירות  
ד. שינוי מספר קומות מ- מרתף+ 5 ק' ע"ע ובנייה על הגג, ל- מרתף + 9 ק' ע"ע וגג  
ה. קביעת הוראות ומגבלות בנייה  
ו. שינוי קווי בניין.

**גושים וחלקות:**

גוש 8568 חלקות במלואן: 117

**השתתפו:**

אדר' נחום כץ, עורך התכנית.  
אדר' ציונה הופמן, ועדה מקומית.  
מר מאיר סאסי, יזם התכנית.

**החלטה:**

**א. רקע:**

1. מטרת התכנית הינה, שינוי יעוד שטח אזור מגורים מיוחד לשטח למגורים ד' ע"י תוספת 7 יח"ד מ- 11 ל- 18 יח"ד, תוספת 4 ק' מ- 5 ל- 9 ע"ע וגג, תוספת 1115 מ"ר שטח עיקרי מ- 1385 מ"ר ל- 2500 מ"ר + 160 מ"ר למרפסות מקורות, ברחוב בן גוריון בנתניה.
2. לתכנית הוגשה התנגדות אחת ע"י יזם התכנית.

**ב. מהלך הדיון הפומבי :**

במהלך הדיון הפומבי הוצגו עיקרי התכנית לועדה. כמו כן נטען ע"י עורך התכנית כי בטעות לא הוספו שטחי שירות לחניות בתת הקרקע וכי מבוקש להוסיפם בתכנית. יזם התכנית טען כי לאחר בחינה של סביבת התכנית עלה כי הבניין נשוא התכנית עתיד להיות מוקף בבניינים של 20-24 קומות וכי הדבר יוצר מצב לקוי מבחינה תכנונית. לפיכך ביקש להוסיף 3 יח"ד לתכנית, שטחי שירות בהתאם ומרפסות מקורות, ולאפשר הקמת יח"ד אחת בקומה, כך שגובה המבנה יסתכם ב- 18 קומות.



**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2008023 לתאריך ישיבה מיום 27.7.2008**

נציגת הועדה המקומית טענה כי הועדה המקומית מאפשרת הקמת יח"ד אחת בקומה באזור. בנושא תוספת הזכויות טענה כי התוספת המבוקשת של 3 יח"ד, המסתכמת בתוספת של 90% במגרש, לא מקובלת בהתאם למדיניות הועדה ותכנית נת/600. עוד הוסיפה כי מדובר בצפיפות של כ- 25 יח"ד לדונם, כאשר כפל הצפיפות בהתאם לתמ"א/35 לנתניה הינו 20 יח"ד לדונם.

**ג. החלטה :**

לאחר ששמעה את המתנגד, שהינו יזם התכנית ואת עמדת נציגת הועדה המקומית מחליטה הועדה כדלקמן :

הועדה נותנת ליזם התכנית אורכה של 30 יום מיום קבלת החלטה זו, לבחור באחת משתי האפשרויות הבאות ולמסור תגובתו לועדה בהתאמה :

1. **המשך קידום התכנית הנדונה במתוכנת המופקדת**, תוך הוספת שטחי השירות בכפוף לבחינת לשכת התכנון.

א. בחירה בחלופה זו משמעה תכנית הכוללת 18 יח"ד סה"כ ע"י תוספת של 7 יח"ד ל- 11 יח"ד קיימות מתכנית מאושרת, ותוספת של 4 קומות מ- 5 קומות ל- 9 קומות ע"ע וגג. משמעה גם משיכת התנגדות היזם להוספת יח"ד נוספות מעבר למוצע בתכנית המופקדת ולמתן אפשרות של דירה בקומה, כמבוקש בהתנגדות היזם.

ב. בנושא שטחי השירות בתת הקרקע – שטחי השירות הנוספים ישמשו אך ורק לחניות בתת הקרקע והיקפם ייקבע בהנחיית לשכת התכנון. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

ג. בנושא מרפסות מקורות - שטח המרפסות המקורות יתווספו כשטחי שירות, בהתאם לתקנות התכנון והבניה לנושא חישוב שטחים לעניין מרפסות מקורות. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

ד. במידה ויזם התכנית יבחר בחלופה זו, ובכפוף לעריכת תיקונים כאמור לעיל ולעריכת תיקונים טכניים בהנחיית לשכת התכנון, מחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית הנדונה.

2. **משיכת התכנית הנדונה** - ככל שימצא יזם התכנית לנכון, הוא יוכל להגיש תכנית אחרת, התואמת את התנגדותו לועדה המקומית. דיון בתוספת משמעותית של זכויות ושינוי הבינוי המשמעותי, מן הראוי שידון ראשית בועדה המקומית. הועדה מבהירה כי אין בבחירה בחלופה זו אישור כלשהו של הועדה לתכנית חדשה, ככל שזו תוגש. היה ויחליט יזם התכנית להגיש תכנית חדשה, תכנית זו תידון לגופה, והיא תעבור את כל השלבים המתחייבים לקידומה, לרבות קליטה, הפקדה ושמיעת התנגדויות, ככל שתוגשנה.

**במידה ויבחר היזם באפשרות זו, עליו להמציא בכתב הודעה על בקשה לביטול התכנית שלפנינו תוך 30 יום מקבלת הודעה זו. הועדה, בהתאמה, תבטל את התכנית.**

הועדה תשוב ותדון בתכנית בתום המועד המפורט לעיל.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2008023 לתאריך ישיבה מיום 27.7.2008**

**השתתפו ה"ה :**

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| - יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות | גב' שלומית דוטן – גיסין,                   |
| - (חברה)                     | גב' רימה גנזל, נציגת שר משרד הבריאות       |
| - (חברה)                     | עו"ד גנית גדות-כרמי, נציגת שר המשפטים      |
| - (משקיף)                    | מר בני חיים, נציג שר משרד הבינוי והשיכון   |
|                              | מר יואב צלניקר, נציג שר משרד להגנת הסביבה  |
|                              | גב' רותי ברבי, מזכירת ועדת משנה להתנגדויות |
|                              | עו"ד גילת אייל, יועצת משפטית לועדה המחוזית |
|                              | גב' קארין טלמור, לשכת התכנון               |

**נעדרו:**

נציגת שר משרד להגנת הסביבה  
נציג ציבור

**מרחב תכנון מקומי: נתניה**

**תכנית מס': נת/ 548 / 37**

**מטרות התכנית:**

שינוי לבינוי על ידי תוספת זכויות בניה.

**עיקרי הוראות התכנית:**

- א. הגדלת שטחים עיקריים ושטחי שירות.
- ב. הגדלת מספר יח"ד מ- 12 יח"ד ל- 19 יח"ד.
- ג. הגדלת מספר קומות ממרתף + 6 קומות ע.ע. ל- 2 קומות מרתף + קומת ביניים + 14 קומות + גג טכני מעל קומת עמודים כפולה.
- ד. שינוי לבינוי.
- ה. קביעת הוראות ומגבלות בנייה.
- ו. קביעת תכנית קרקע מכסימלית.
- ז. שינוי קווי בניין.

**גושים וחלקות:**

גוש 8252 חלקות במלואן: 115

**השתתפו:**

- אדר' גרינטל צבי, הבעלים.  
אדר' גרינטל אבישי, עורך התכנית.  
אדר' ציונה הופמן, ועדה מקומית.

**החלטה:**

**א. רקע:**

1. מטרת התכנית הינה, שינוי יעוד שטח מגורים ד' לאזור מגורים ד' 3, תוספת יח"ד מ- 13 יח"ד ל- 24 יח"ד ותוספת קומות, שינוי מ- קומת מרתף + 8 ע"ע + ק. גג ל- 2 קומות מרתף + 10 קומות ע"ע, ברח' בן יהודה מס' 34 בנתניה. הצפיפות המוצעת הינה כ- 18 יח"ד לדונם נטו.
2. לתכנית הוגשה התנגדות אחת ע"י בעל הקרקע, שהינו יזם התכנית.
3. בתאריך 28.9.08 הובאה התכנית בפני הועדה לדיון פנימי להכרעה בהתנגדות.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2008023 לתאריך ישיבה מיום 27.7.2008**

**ב. מהלך הדיון הפומבי:**

במהלך הדיון הפומבי הוצגו עיקרי התכנית. מגיש התכנית טען כי תוספת שטחי השירות מבוקשת לאור התקנות בעניין שטחם של ממ"דים, ובסה"כ תוספת שטחי שירות של 108 מ"ר. כמו כן ביקש לאפשר הקצאת 15% מהחניות כעיליות, על מנת לשפר את היכולת הכלכלית של הפרויקט. בקשה נוספת התייחסה להקטנת קו הבניין האחורי למזרח ל- 5.5 מ' במקום 6 מ' בטענה כי מבחינה קונסטרוקטיבית הבינוי עדיף. כן התבקשו תוספת של שטח עיקרי למרפסות ואפשרות להבלטתן ל- 2.5 מ' בקו בנין אחורי.

נציגת הועדה המקומית השיבה כי תוספת שטחי השירות המבוקשים על ידי יזם התכנית אפשרית ובתנאי שתיעשה בתחום קווי הבנין המוצעים בתכנית. לעניין החניות העיליות השיבה כי ניתן לאפשר את הבקשה באזור בו נמצאת התכנית, על אף שמדיניות הועדה המקומית ככלל היא שכאשר יש הגדלת זכויות יש לעשות מאמץ להקצות את כל מקומות חניה בתת הקרקע.

מבחינת קווי הבנין השיבה נציגת הועדה המקומית כי ניתן להיענות לבקשה שכן התכנית הנדונה הותאמה לתכנית הגובלת לה ממערב, אלא שזו אינה רלבנטית עוד ולכן לא נדרשת ההתאמה. לנושא הבלטת המרפסות טענה נציגת הועדה המקומית כי אין הצדקה לאישור הבקשה, כל שכן במידה ומאשרים את הקטנת קו הבנין. בנושא המרפסות השיבה נציגת הועדה המקומית כי תוספת מרפסות אפשרית וכי רצוי שתהיינה מקורות, האחת מעל השנייה.

**ג. החלטה:**

לאחר ששמעה את מתכנן, שהינו גם בנו של בעל הקרקע בתכנית, ואת נציגת הועדה המקומית מחליטה הועדה כדלקמן:

הועדה סבורה כי התכנית הנדונה ראויה ומשתלבת בסביבתה. בבקשות עורך התכנית יש משום יצירת שינויים בה.

א. הועדה שוקלת לקבל את הבקשות המובאות להלן:

1. **הוספת שטחי שירות לתכנית עבור המרחב המוגן 12 מ"ר במקום 7.5 מ"ר ובסה"כ תוספת של 4.5 מ"ר כפול 24 יח"ד, קרי 108 מ"ר - תותר תוספת של שטחי שירות לטובת הגדלת שטחי הממ"דים ל- 12 מ"ר במקום 7.5 מ"ר, בסה"כ 108 מ"ר. זאת בתנאי כי תוספת שטחי השירות נדונה תיעשה בגבולות קונטור הבניין וקווי הבנין המוצעים בתכנית.**
2. **הקטנת קו הבנין האחורי למזרח ל- 5.5 מ' (לכיוון החלקה בתכנית הנדונה) במקום 6 מ' - לאור ממדי הבניין המוצע והתאמתו לסביבתו.**
3. **בקשה לתוספת שטח עיקרי למרפסות - 10 מ"ר ליח"ד ובסה"כ 240 מ"ר שטח עיקרי- לקבל את הבקשה - בהתאם לתקנות התכנון והבניה בנושא מרפסות שפורסמו זה לא מכבר הרי שמתאפשרת הקמת מרפסות מקורות האחת מעל השנייה בשטח של עד 12 מ"ר, והנחשבות כשטחי שירות. לפיכך, תותר הקמת מרפסות מקורות עד 12 מ"ר. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.**
4. **להתיר 15% חניות עיליות בכניסה אחת (כ- 7 מקומות חניה עיליים) - הועדה מאמצת את עמדת נציגת הועדה המקומית וגם סבורה כי ניתן בנסיבות האמורות ובאזור בו מוצעת התכנית להקצות עד 7 מקומות חניה עיליים.**

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2008023 לתאריך ישיבה מיום 27.7.2008**

5. בנושא הבלטת מרפסות מקו בנין קדמי ואחורי עד ל- 2.5 מ' במקום 2.4 מ' - לאור הקטנת קווי הבניין, סבורה הועדה כי מן הראוי כי הבלטת המרפסות תיוותר בעינה במתכונת בו הופקדה התכנית, קרי תותר הבלטה עד 0.4 מקו הבנין האחורי. למען הסר ספק, הבלטת מרפסות מקו בנין קדמי תותר עד לגבול המגרש, בהתאם לתכנית המופקדת. כמו כן ניתן לאשר את האפשרות של מרפסות אחת מעל השניה. ובמידת הצורך לתקן את % הבניה בהתאם.
- ב. על הועדה המקומית לפרסם הודעות לפי סעיף 106 (ב) לכל המגרשים הגובלים בשטח התכנית הנדונה. לאלו תינתן אורכה של 21 יום למסור, ככל שימצאו לנכון, את תגובתם הכתובה לשינויים אשר הועדה שוקלת לערוך בתכנית בעקבות בקשת המתכן. התגובות ימסרו לועדה והעתק לועדה המקומית.
- ג. ככל שתתקבלנה תגובות בהתאם לסעיף 106 (ב) 'תדון בהם הועדה בתום המועדים המפורטים לעיל. ככל שלא תתקבלנה תגובות כאמור, מחליטה הועדה בכפוף לאמור לעיל ולעריכת תיקונים טכניים בהנחיית לשכת התכנון מחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2008023 לתאריך ישיבה מיום 27.7.2008**

**השתתפו ה"ה :**

- גב' שלומית דוטן – גיסין,  
גב' רימה גנזל, נציגת שר משרד הבריאות  
מר בני חיים, נציג שר משרד הבינוי והשיכון  
מר יואב צלניקר, נציג שר משרד להגנת הסביבה  
גב' רותי ברבי, מזכירת ועדת משנה להתנגדויות  
עו"ד גילת אייל, יועצת משפטית לועדה המחוזית  
גב' קארין טלמור, לשכת התכנון
- יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות  
- (חברה)  
- (משקיף)

**נעדרו:**

- נציגת שר משרד להגנת הסביבה  
נציגת שר המשפטים  
נציג ציבור

**תכנית מס': בר/ 2020 – שימושי פל"ח**  
**(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 27.7.08)**

**א. השתלשלות העניינים:**

- בתאריך 25.3.07 אושרה התכנית למתן תוקף על ידי ועדת המשנה להתנגדויות.
- התכניות המתוקנות על פי ההחלטות הועברו לאישור מינהל התכנון בהתאם לסעיף 109 לחוק התכנון והבניה.
- במהלך בדיקת התכניות במינהל התכנון נמצא על פי הערות שהתקבלו ממינהל התכנון כי קיימת אפשרות להבין מתוך התכנית כי היא מאפשרת הקמת 3 יח"ד בשני מבנים בכל ישובי הוועדה המקומית וזאת למרות שזו אינה כלל מטרתה של התכנית.
- על פי הוראת מינהל התכנון התבקשה הוועדה לוודא כי בהוראות התכנית בר/2020 אינה מאפשרת חריגה ממניין יחידות הדיור הקבוע לכל ישוב על פי תמא/ 35 ולחילופין הוצא כי התכנית תוחזר לדיון בוועדה המחוזית לצורך ביטול סעיף 18 א' לעניין מספר יחידות הדיור המותרות בנחלה.
- בתאריך 6.5.08 ולאחר שהובהר הנושא ליזמת התכנית, הוועדה המקומית שורקות, התקיים דיון במליאת הוועדה המקומית והוחלט בה להמליץ בפני ועדת המשנה להתנגדויות לבטל את סעיף 18 א' בהוראות התכנית, כמו כן, הועברה רשימת ישובים להם מאושרות 3 יחידות דיור בשני מבנים, ולגביהם קיבלה לשכת התכנון רשימה המפרטת את התכניות החלות כאמור. לגבי רשימת הישובים להם לא מאושרות 3 יחידות דיור – התקבלה הסכמת הישובים האמורים לביטול הסעיף כאמור.

**ב. החלטה:**

- לאור האמור לעיל, ולאחר ששוכנעה הוועדה כי הסרת סעיף 18 א' כאמור לא פוגעת במי מבעלי הזכויות בקרקע בתחום התכנית, מחליטה הוועדה לבטל את סעיף 18 א' בהוראות התכנית כפי שהופקדה ולקבוע במקומו כי: "בחלקה א' יותרו מגורים בהתאם לתכניות תקפות החלות בשטח.
- יש לתקן את הוראות התכנית כאמור בסעיף 1 לעיל.
- למען הסר ספק, כל יתר החלטות ועדת המשנה להתנגדויות בתכנית נשארות בעינן.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2008023 לתאריך ישיבה מיום 27.7.2008**

**השתתפו ה"ה :**

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| - גב' שלומית דוטן – גיסין,                       | - יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות |
| - גב' רימה גנזל, נציגת שר משרד הבריאות           | - (חברה)                     |
| - מר שלמה אלימלך, ראש המועצה גן רווה, נציג ציבור | - (חבר)                      |
| - מר בני חיים, נציג שר משרד הבינוי והשיכון       |                              |
| - מר יואב צלניקר, נציג שר משרד להגנת הסביבה      | - (משקיף)                    |
| - גב' רותי ברבי, מזכירת ועדת משנה להתנגדויות     |                              |
| - עו"ד גילת אייל, יועצת משפטית לועדה המחוזית     |                              |
| - גב' קארין טלמור, לשכת התכנון                   |                              |

**נעדרו:**

נציגת שר משרד להגנת הסביבה  
נציגת שר המשפטים

**תכנית מס': נס/ 136 / 3**

**(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 27.7.08)**

**א. רקע :**

1. עיקרי הוראות התכנית הם פרויקט להתחדשות עירונית בחטיבת קרקע בשטח של 55 דונם, במרכז העיר נס ציונה, פינני בינוי של מתחם "השוק" של העיר הנמצא בחלקו הדרומי של רח' ויצמן וצפונית לרח' בן גוריון. עפ"י התכנית המאושרת החלה במקום – נס/ 1 / 1 – מיועד השטח לאזור מסחרי, מרכז תחבורה, מבני ציבור, אזור מלאכה, מגורים ושצ"פ. בפועל, מצויים בשטח זה כ- 40 יח"ד, וכן תחנת האוטובוסים המרכזית, בית ספר יסודי ומספר מבנים המשמשים למסחר ומלאכה. התכנית מציעה הקמת 398 יח"ד במבנים בני 8-11 קומות, בחלקם בשילוב עם קומה מסחרית.
2. לתכנית הוגשו תשע התנגדויות עקרוניות ע"י בעלי זכויות בשטח התכנית וע"י מהנדסת הועדה המקומית נס ציונה.
3. התכנית נדונה בדיון פומבי בישיבת הועדה מתאריך 04.05.08 בה החליטה החלטת ביניים שבין נושאה המרכזיים סוגיית יידוע ושיתוף הציבור בתכנית.
- א. בהחלטה זו קבעה הועדה כי על הועדה המקומית להגיש דו"ח מפורט של מפגשים עם בעלי הקרקע ו/או דיירים בתחום התכנית, בתוך 30 יום ממועד קבלת ההחלטה.
- ב. בהחלטה זו גם החליטה הועדה כי על הועדה המקומית, יזמת התכנית, להגיש לועדה את תוצאות סקר הסיכונים בנושא חברת אורלייט וזאת תוך 14 יום ממועד קבלת החלטה זו. עם קבלת המסמך, הוא יועבר למשרד להגנת הסביבה לקבלת חוות דעתו תוך התייחסות למשמעות הממצאים לגבי המשך הקידום של התוכנית ואפשרויות הבניה בה.
4. במכתב שנשלח מאת מהנדסת העיר מתאריך 02.07.08 נכתב כי הועדה המקומית לא תוכל לעמוד בלוחות הזמנים וכי מבוקש לקבל אורכה של שלושה חודשים להגשת הדו"ח.

**ב. החלטה:**

1. לאחר שבחנה את בקשת הועדה המקומית ולאור החשיבות שרואה הועדה בקיום של הליך שיתוף הציבור בתכניות בכלל ובתכניות לפינוי ובינוי בפרט ועל מנת שיעמוד בפני הועדה כל המידע הרלבנטי לקבלת החלטה בתכנית מחליטה הועדה החלטת ביניים נוספת לפיה ניתנת לועדה המקומית אורכה של 3 חודשים להגשת דו"ח מפורט של מפגשים עם בעלי הקרקע ו/או דיירים בתחום התכנית.
2. הועדה פונה לועדה המקומית בנושא סקר סיכונים בנושא חברת אורלייט, שטרם הוגש לועדה והמהווה תנאי להמשך הדיון בתכנית.

**הועדה תשוב ותדון בתכנית בתום המועד המפורט לעיל ועם קבלת המסמכים האמורים לעיל.**

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2008023 לתאריך ישיבה מיום 27.7.2008**

**השתתפו ה"ה :**

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| - יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות | גב' שלומית דוטן – גיסין,                       |
| - (חברה)                     | גב' רימה גנזל, נציגת שר משרד הבריאות           |
| - (חבר)                      | מר שלמה אלימלך, ראש המועצה גן רווה, נציג ציבור |
| - (חברה)                     | עו"ד גנית גדות-כרמי, נציגת שר המשפטים          |
|                              | מר בני חיים, נציג שר משרד הבינוי והשיכון       |
| - (משקיף)                    | מר יואב צלניקר, נציג שר משרד להגנת הסביבה      |
|                              | גב' רותי ברבי, מזכירת ועדת משנה להתנגדויות     |
|                              | עו"ד גילת אייל, יועצת משפטית לועדה המחוזית     |
|                              | גב' קארין טלמור, לשכת התכנון                   |

**נעדרו:**

נציגת שר משרד להגנת הסביבה

**תכנית מס': גז/67/ב – מחצבות נשר**  
**(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 27.7.08)**

**א. רקע :**

עיקרי הוראות התכנית הם הרחבת אזור הכרייה של מפעל נשר, לצורך המשך הכרייה, בכ- 90 דונם. בנוסף, התוכנית מציעה שטח לשימור לטובת המערה שהתגלתה בשטחי הכרייה המאושרים של המחצבה.

**ב. השתלשלות העניינים בתכנית :**

1. בדיונים להפקדת התכנית הנדונה לא נכחו נציגים של המועצה האזורית חבל מודיעין, המשיקה בגבולה לתכנית, אשר לרוב, מתאפשרת השתתפותם בדיונים בנושאים הנדונים בתחומם. נציגי הוועדה המקומית המרחבית – לודים נכחו בדיון במליאת הוועדה. (הועדה המקומית חבל מודיעין הוקמה באוקטובר 2007, במועד מאוחר יותר מתאריך הפקדת התכנית).
2. הוחלט לאשר את התכנית הנדונה עפ"י סעיף 108 (ג) מאחר ולא הוגשו לה התנגדויות.
3. בתאריך 18.02.08 התקבלה בוועדה המחוזית התנגדות מאוחרת של נציגות מושב גמזו, שבתחום המועצה האזורית חבל מודיעין הנושאת תאריך מ- 21.11.07.
4. הנושא הועבר לבחינת היועמ"ש של הועדה המחוזית אשר הנחתה את הועדה כי לנוכח הנושאים העולים בהתנגדות המושב שרבים מתושביו חתמו על ההתנגדות, הקשורים לחשש לבריאותם הפיסית והסביבתית של תושבי המושב ולאור העובדה שהתכנית עדיין לא פורסמה למתן תוקף וכלל לא נשמעו לה התנגדויות, מן הראוי כי הועדה תישמע את הטענות המועלות ע"י המושב. בהתאם לכך קיימה הועדה דיון שמטרתו הייתה שמיעת טענות אלה.
5. עיקרי טענות המושב הם : טענה כנגד הרחבת מפעל נשר והרחבת הכרייה במחצבה שיוביל לפגיעה באיכות החיים הגדלת זיהום האוויר ; טענה לעליית מטרדי הרעש פגיעה בבריאות התושבים ; טענה לפגיעה בשטחים החקלאיים בסביבה ובטבע והנוף ; בקשה לאורכה נוספת על מנת להיתמך בעמדות מומחים.

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2008023 לתאריך ישיבה מיום 27.7.2008

6. בדיון פומבי שהתקיים בתאריך 4.5.08 הציג עורך התכנית את עיקרי התכנית. בטענה מקדמית, טענו נציגי יזמי התכנית כי מדובר בהתנגדות מאוחרת שאין לקבלה. לגופו של עניין נטען כי התכנית הינה נגזרת של תכנית גז/67, שעברה הליכים בוועדה המחוזית ונערך לה תסקיר השפעה על הסביבה. במהלך קידום התכנית, שטרם הופקדה, התגלתה מערה בעלת חשיבות בינלאומית, המונעת פעילות חציבה בחלק המאושר כיום. לפיכך, ועל מנת שלא לעכב את נושא החציבה המאושרת, הוחלט על קידום התכנית הנדונה שהינה נגזרת התכנית הגדולה, בה ייועד שטח המערה לשמורת טבע וייועד שטח חציבה חדש בקרבתו. עוד הוסבר כי גבול התכנית הינו גם בתחום שטח המועצה חבל מודיעין, אולם תחום המחצבה עצמה הינו בתחום מועצה אזורית גזר בלבד.
7. בעת הדיון הפומבי הציגו יועצים סביבתיים מטעם המושב ומטעם יוזמי התכנית טענות סותרות לגבי המשמעות של הנתונים הקיימים היום לגבי ממצאי איכות האוויר בתחום מושב גימזו ומשמעות הרחבת המחצבה לגבי איכות האוויר בסביבה.
8. לאחר הדיון הפומבי החליטה הוועדה באותו התאריך החלטת ביניים כדלקמן:
- א. להמשיך ולדון בהתנגדויות מכיוון שהן מהותיות לאישור התכנית, וכי במאזן בין טענת השיהוי כלפי המושב, וטענותיו המהותיות לתכנית, מחליטה הוועדה לאפשר להם להשמיע את טענותיהם ואף לדון בהן לגופו של עניין.
- ב. כמו כן החליטה הוועדה כי לנוכח ריבוי הטענות בנושא מטרדים סביבתיים צפויים על פי טענת המתנגדים, ולאור העובדה כי הנושא הסביבתי בתכנית הנדונה הינו בעל חשיבות מכרעת, הגם שהוא נבדק כאמור במסגרת תסקיר השפעה על הסביבה שנערך לתכנית הגדולה יותר, שהתכנית הנדונה הינה נגזרת ממנה, הרי שמכיוון שהתכנית הגדולה עדיין לא עמדה לבחינת הציבור, מן הראוי לתת למושב את השהות להשלים את טענותיו.
- ג. לפיכך, החליטה הוועדה כי למועצה האזורית "חבל מודיעין" ולמושב תינתן אורכה של 21 ימים ממועד קבלת החלטתה לצורך הגשת חוות דעת של מומחים לועדה וזאת בנושא המטרדים הסביבתיים להם הם טוענים, כהשלמה להתנגדותם. נקבע כי חוות הדעת תימסר בכתב לועדה עם העתק לכל הצדדים בתכנית וכי ליזמת התכנית או מי מטעמם תינתן אורכה של 14 ימים מקבלת חוות הדעת למסור תגובה כתובה לועדה.
9. בתום המועדים כאמור, כל החומר הסביבתי הועבר לבדיקה למשרד להגנת הסביבה, שהינו יועץ הוועדה לנושאי איכות הסביבה. בתחילת חודש יולי התקבלה תשובת המשרד להגנת הסביבה, חוות דעת זו כוללת תשובות מקצועיות לטענות שעמדו בפני וועדת המשנה להתנגדויות, והיא הובאה לדיון פנימי בוועדה. לאחר שהתקיים דיון פנימי החליטה הוועדה כדלקמן:

**ג. החלטה:**

1. מטרת התכנית הייתה למצוא פתרון חלקי זמני ומיידית להמשך פעילות מחצבת האבן נשר רמלה בעקבות גילוי מערה בעלת ערכים ביולוגיים מיוחדים במינים בשטח המחצבה ושימור המערה כערך טבע, ע"י שינוי יעוד מכרייה וחציבה לשמורת טבע.
2. תכנית זו מהווה בסיס להכרזת השטח המסומן בתשריט כשמורת טבע עפ"י חוק הגנים הלאומיים ושמורות טבע אתרי לאום ואתרי הנצחה תשנ"ח 1998.



**מדינת ישראל**

**משרד הפנים**

**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**

**ועדת משנה להתנגדויות**

**פרוטוקול ישיבה מספר: 2008023 לתאריך ישיבה מיום 27.7.2008**

3. נושא איכות הסביבה בתכנית הנדונה הינו בעל חשיבות מכרעת, הגם שהוא נבדק במסגרת תסקיר השפעה על הסביבה. המשרד להגנת הסביבה, בחוות דעתו שהוצגה לפני הועדה, מתייחס לכל אחת ואחת מהטענות שהועלו ע"י המושב. מסקנתו של המשרד להגנת הסביבה לעניין איכות האוויר מובאת מפי ד"ר דורון פינקל, מרכז איכות האוויר במחוז מרכז, בהתייחסו לדו"ח חברת אש"ל, סביבה ואקוסטיקה, שהוגש ע"י המושב ולפיה: "לאור כל הנתונים והבדיקות שנעשו ניתן לקבוע כי למחצבת נשר אין השפעה מכרעת מבחינת הרעת איכות האוויר במושב גימזו".
4. לאור האמור לעיל, ולאחר ששוכנעה הוועדה כי אין בפעילות המוצעת של המחצבה כדי להרע את מצבו של הישוב גמזו מהתנאים המצויים בו היום, ומשלא הוכח על ידי המושב כי קיימת או צפויה השפעה שלילית של השינוי בפעילות המחצבה כאמור, מחליטה הוועדה לדחות את ההתנגדות ולאשר את התכנית, ובתנאי שיאומצו כלשונן כל הנחיות המשרד להגנת הסביבה כפי שמופיעות בחו"ד של המשרד להגנת הסביבה לתסקיר לתכנית גז/67 א' בהתאמות לשטח המבוקש.
5. כמו כן מבקשת הוועדה להדגיש כי יש לתת הנחיות ספציפיות כתנאי להיתרי הבניה הקשורים בעבודות בשטח בעת החישוף וזאת למניעה עד כמה שניתן של השפעות סביבתיות של פעולות אלו על הסביבה הקרובה והרחוקה.
6. תשובות ספציפיות להתנגדות:

**התנגדות תושבי מושב גמזו -**

לטענה כנגד הרחבת מפעל נשר והרחבת הכרייה במחצבה שיובילו לפגיעה באיכות החיים, הגדלת זיהום האוויר, עליית מטרדי הרעש, פגיעה בבריאות התושבים, פגיעה בשטחים החקלאיים בטבע והנוף – לדחות את הטענות - כאמור בפתיח ההחלטה. מעבר לכך, מבקשת הוועדה להדגיש כי על פי חו"ד המשרד להגנת הסביבה ולאחר שבדקה עצמה הוועדה לגבי תרשים תחום התכנית, מסתבר כי הוא חורג בצורה מזערית מהתכנית גז/67 א'. מפאת מגבלות שיוצרת תמא/23/16 א – מסילת הברזל וסוללות ההגנה הנופית הנטועות עצים (כמתואם עם קק"ל) ממזרח, מחויבת נסיגת החציבה מערבה ודרומה, כך שמבחינה גיאוגרפית המחצבה מרחיבה את פעילותה לכיוון צפון מזרח אך חלק קטן מפעילות זו חורג מעבר לקו הכחול של תכנית גז/67 המקורית אשר לוותה בתסקיר מפורט, השפעותיה האפשריות נבחנו והדגשים הסביבתיים הוטמעו בתכנית שלפנינו. בנוסף, התכנית כללה חלק מתסקיר השפעה על הסביבה מפורט לתכנית גז/67 א' שנבדק במשרד להגנת הסביבה והנחיותיו הוטמעו בהוראות התכנית למנוע ולמזער מפגעים סביבתיים בכל שלב של פעילות המחצבה. למען הסר ספק, מחויבת המחצבה לעמוד בכל הדרישות הסביבתיות המחמירות של המשרד להגנת הסביבה לנושא פעילות מחצבות כאמור.

לאור האמור לעיל, ובתיקונים המתבקשים מהחלטה זו ותיקונים טכניים על פי דרישת לשכת התכנון, מחליטה הוועדה לתת תוקף לתכנית.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2008023 לתאריך ישיבה מיום 27.7.2008**

**השתתפו ה"ה :**

- |   |  |
|---|--|
| - | גב' שלומית דוטן – גיסין,                       |
| - | גב' רימה גנזל, נציגת שר משרד הבריאות           |
| - | מר שלמה אלימלך, ראש המועצה גן רווה, נציג ציבור |
| - | עו"ד גנית גדות-כרמי, נציגת שר המשפטים          |
| - | מר בני חיים, נציג שר משרד הבינוי והשיכון       |
| - | מר יואב צלניקר, נציג שר משרד להגנת הסביבה      |
| - | גב' רותי ברבי, מזכירת ועדת משנה להתנגדויות     |
| - | עו"ד גילת אייל, יועצת משפטית לועדה המחוזית     |
| - | גב' קארין טלמור, לשכת התכנון                   |
| - | גב' אביב קיויתי, לשכת התכנון                   |

**נעדרו:**

נציגת שר משרד להגנת הסביבה

**תכנית מס' ממ/ 1517 א - באר יעקב**  
**(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 27.7.08)**

**א. רקע:**

התכנית עוסקת בחטיבת קרקע בשטח של 685 דונם בבאר יעקב. התכנית כוללת מתחמים שקובצו יחד לתכנית אחת ובה – 3508 יחידות דיור, ובצידם שטחי ציבור, מסחר ודרכים כנדרש. התכנית כוללת הוראות בדבר הכנת תכניות איחוד וחלוקה התכנית כוללת נספח איזון בין מתחמי מנחה.

**ב. השתלשלות העניינים בתכנית:**

1. התכנית נדונה בוועדת המשנה להתנגדויות מספר פעמים בתאריכים: 1.8.04, 22.2.04, 20.1.08 ו- 26.2.06, 30.2.05.
2. בהחלטתה מתאריך 20.1.08 החליטה הוועדה כי בעקבות השינויים המוצעים בטבלת האיזון הבינמתחמי ותוספת יחידות הדיור והחזיתות המסחריות מיום 5.7.07, שהועברו לבחינת השמאי היועץ של הוועדה ואושרו על ידו בתאריך 16.10.07, שוקלת הוועדה לקבל את הצעת היזמים ומורה לפרסם את השינויים האמורים בתכנית על פי סעיף 106 (ב) לחוק לכל המתנגדים ולכל הבעלים בתכנית.
3. הפרסום נעשה על ידי הוועדה המקומית מצפה אפק בתאריך 25.3.08.
4. לאחר הפרסום התקבלו בוועדה המחוזית 5 תגובות. אלו הועברו לבדיקת השמאי היועץ של הוועדה המחוזית לחו"ד. תוך כדי כך הסתבר כי חלק מהתגובות אינן רלוונטיות לפרסום האמור אלא מהוות המשך של התנגדויות אשר כבר נדונו בעבר על ידי ועדת המשנה להתנגדויות, ולמעשה חזרה עליהן.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2008023 לתאריך ישיבה מיום 27.7.2008**

**ג. החלטה:**

לאחר שהוצגו בפני חברי הוועדה כל ההחלטות הקודמות של הוועדה כאמור, התגובות כפי שנשלחו לאחר פרסום 106 (ב) וכן חו"ד של השמאי היועץ של הוועדה מחליטה הוועדה כדלקמן:

1. **כללי:** הוועדה סבורה כי תוספת הזכויות כפי שהוצגה לתגובות הציבור בהתאם לסעיף 106(ב), הינה קטנה משמעותית בהשוואה לזכויות שנקבעו לעת הפקדת התכנית, יש בה כדי לתת מענה הולם לטענות שהועלו בדיונים הרבים עם הבעלים והמתנגדים והיא מאפשרת לסיים את ההליך הסטטוטורי בתכנית ולהביא לאישורה. הועדה רואה חשיבות במתן תוקף לתכנית לנוכח העובדה שהתכנית חשובה לשוב באר יעקב ויוצרת שכונה משמעותית לפיתוחו של הישוב בעתיד הקרוב והרחוק, תוך קביעת מערך שירותי ציבור ותשתיות בהתאמה. הוועדה סבורה, לאחר שקיבלה את חו"ה"ד של השמאי היועץ כי אין בתוספת כפי שפורסמה על פי סעיף 106(ב) כדי לפגוע בבעלים האחרים או במתנגדים האחרים או במתנגדים אשר העבירו את תגובתם לוועדה במתחמים האחרים של התכנית. כמו גם אין בתוספת שינוי מהותי בתכנית ועל כן בוודאי שאין צורך להפקיד את התכנית מחדש.

2. **הוראות התכנית:** יש לתקן את הוראות התכנית ולציין כי מדובר בתכנית הקובעת איזון בין מתחמים והוראות להכנת תכניות איחוד וחלוקה ולא תכנית איחוד וחלוקה על פי פרק ג' סימן ז' לחוק.

3. **לנושא פינוי פולשים:** התכנית שלפנינו קובעת הוראות להכנת תכניות איחוד וחלוקה בתוך המתחמים ואינה מהווה תכנית איחוד וחלוקה בתוך המתחמים עצמם, כאמור לעיל. על פי הבנת הוועדה אין לדרוש פינוי הפולשים כתנאי לאישור תכנית, כמו גם לא כתנאי להיתר בניה למגרש הבודד. מקומה של דרישה זו הוא בשלב הביניים שהוא תכנית האיחוד והחלוקה שתוכן לצורך חלוקה בתוך כל מתחם, כפי שנדרש בהוראות התכנית. הוועדה סבורה כי אין זה נכון וראוי להתנות את מתן התוקף לתכנית זו המשתרעת על כ- 500 ד' בפינוי פלישות באיזורים מסוימים נקודתיים בשטחה של התכנית וכי מן הראוי כי נושא זה ייפתר ויבוא לידי ביטוי בתכנית האיחוד והחלוקה שתוכן לצורך חלוקה בתוך כל מתחם, בו כל הבעלים במתחם יהיו ערבים זה לזה בנושא פינוי הפולשים טרם מתן היתרי בניה בתחום המתחם האמור.

4. למען הסר ספק, על עורכי התכנית להגיש לאישור לשכת התכנון את התיקונים לטבלאות האיזון טרם מתן תוקף לתכנית בהתאמה להוראות השמאי היועץ של הוועדה מתאריך 16.10.07.

5. תשובות ספציפיות לתגובות כפי שהועברו לוועדה:

**תגובת הגב' אביבה שילה ואחרים באמצעות עו"ד אשר ברק בעלים בחלקה 39 בגוש 4041 במתחם ג' –**

1. באופן כללי יש לדחות את התגובה שהוגשה ע"י עו"ד אשר ברק, שכן היא כוללת טענות שאינן קשורות לתוספות כפי שפורסמו על פי סעיף 106(ב).

2. למרות האמור לעיל בדק השמאי היועץ של הוועדה את התגובה וכך עשתה גם הוועדה ולהלן תגובתה לנושאים המפורטים:

א. **לטענה כי שווי חלקה 39 בגוש 4041 יפגע – לדחות את הטענה** - זוהי אינה טענה המוכחת על ידי החומר השמאי של המתנגדים. מעבר לכך, ככלל, התכנית שלפנינו משביחה את שווי הזכויות בקרקע של המתנגדים שכן היא הופכת אותם מקרקע חקלאית למגורים. אולם אם סבורים הבעלים כי

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2008023 לתאריך ישיבה מיום 27.7.2008**

זכותם תפגע עם אישור התכנית, פתוחה בפניהם האפשרות להגיש תביעה לירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק.

ב. **לטענה לפגיעה בשל מיסוי מקרקעין מאחר שהתכנית מחייבת עריכת תכנית איחוד וחלוקה אך ורק על ידי בעלי המקרקעין ולא על ידי הועדה המקומית ולפיכך יחשב הדבר עסקת חליפין – לדחות את הטענה** - התכנית מחייבת עריכת תכניות איחוד וחלוקה בכל מתחם אך אינה קובעת כלל כי אלה יערכו אך ורק ע"י הבעלים. מעבר לכך, טענות מיסוי ככלל הינן טענות סובייקטיביות בעוד שעל פי תורת השמאות, כפי שציין השמאי היועץ לוועדה, שווי לאיזון אינו נבחן לסכום נטו אחר מס אלא תמיד לפני מס.

ג. **לטענה לירידת ערך בהשוואה לשווי השותפים ובעלי הזכויות האחרים בתכנית – לדחות את הטענה** - על פי דעת הוועדה הטענה מקורה בטעות בהבנת הפתרון שמצאה וועדת המשנה להתנגדויות לפתרון הבעיה, ע"י הוספת זכויות והגדלת עוגת החלוקה במקום לחלק את הקיים אחרת.

ד. **לטענה כי האיזון אינו בהתאם לפרק ג' סימן ז' (איחוד וחלוקה מחדש) – לקבל את הטענה בחלקה** - במובן זה שיתוקן בכל מסמכי התכנית במקום שיש בכך צורך, כאמור בפתיח ההחלטה לעיל, כי מדובר ב"איזון בין מתחמי" ולא בתכנית לאיחוד וחלוקה כאמור. למן החלטת הפקדנה של התכנית עמדה הוועדה המחוזית על כך שהאיחוד והחלוקה יעשה בשלב הבא, שלא במסגרת תכנית זו. התכנית קובעת מסגרת לעריכת האיחוד והחלוקה ומאפשרת גמישות מסוימת בעריכתן, הכול בהתאם להוראות התכנית. למען הסר ספק, בסעיף 5.7 בהוראות התכנית מדובר על איחוד וחלוקה בתוך כל מתחם בעתיד. לאור האמור לעיל ברור כי אין לקבל את טענות המתנגד על אי התאמת האיזון להגדרות פרק ג' סימן ז' כאמור.

ה. **לטענה על היות המתנגדים במושע, לעומת מושע מופחתת אצל הבעלים האחרים – לדחות את הטענה** - זוהי טענה שהיתה צריכה להעלות בשלבים הראשונים של ההתנגדויות ולא עתה לאחר אישור הטבלה בתחום המתחם של המתנגדים טרם פרסום 106 (ב) כאמור. מעבר לכך, ולמרות האמור לעיל ולכשיחולקו הזכויות בתחום המתחם עצמו, לעת הכנת טבלאות האיזון בתוך מתחמי יש וראוי כי יעשה שמאי התכנית מאמץ להפריד בין בעלים ככל הניתן. יש להוסיף הערה זו להוראות התכנית.

ו. **לטענה על זכויות עודפות למתחם י"ב לעומת מתחם ג' המפלות את מתחם ג' לרעה וכי הועדה כלל לא הודיעה למתנגדים על שינויים אלה – לדחות את הטענה** - תוספת הזכויות במתחם יב נעשתה בעקבות החלטת הועדה מיום 1.8.04 אשר קיבלה את התנגדות ממ"י (ראה סעיף ח.1 להחלטה) וקבעה כי היא מקבלת בעניין זה את חישוביה של שמאית המתנגדים. תוספת הזכויות נעשתה מבלי לפגוע במתחמים אחרים ולפיכך הרי שהמתנגדים לא נפגעו, רק השותפים לתכנית האחרים במתחם יב' קיבלו יותר אך לא על חשבונם של המתנגדים מאחר שהדבר מבוסס על החלטת ועדה שהופצה לפני כארבע שנים לא ניתן לומר שהוועדה לא הודיעה לא הודיעה למתנגדים על שינוי זה. כפי שהוסבר בתשובתנו בסעיפים 2-4 לעיל.

ז. **לטענה לגבי פינוי פולשים – לקבל את הטענה בחלקה** - נא ראו תשובתנו בפתיח ההחלטה לעיל.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2008023 לתאריך ישיבה מיום 27.7.2008**

ח. **לטענה כי לא נלקחו בחו"ד השמאית של מר שאול רוזנברג גדלים שונים של דירות על פי סיווגם – לדחות את הטענה** - הוועדה מקבלת את קביעתו של היועץ השמאי של הוועדה כי הטבלאות השמאיות בתכנית נעשו על סמך שווי קרקע ליח"ד ולא בהתייחס לשטחי הדירות השונים על פי סיווגם תוך גילום שטח הדירה בחישוב.

**תגובת מר ארז דוויק ואחרים באמצעות עו"ד ידן דוויק חלקה 46 בגוש 4041 – במתחם ג'**

1. באופן כללי יש לדחות את התגובה של עו"ד דוויק שכן היא כוללת טענות שאינן קשורות לתוספת כפי שפורסמה על פי סעיף 106 (ב).
2. למרות האמור לעיל בדק השמאי היועץ של הוועדה את התגובה וכך עשתה גם הוועדה ולהלן תגובתה לנושאים המפורטים:
  - א. **לבקשה להגדיר את טבלת האיזון כטבלת איזון ללא הסכמת בעלים – לדחות את הבקשה** - שכן כאמור בפתיח ההחלטה מדובר על טבלת איזון בין מתחמים וכל הטענות הנוגעות לתיקון טבלת האיחוד והחלוקה מבוססות על תפיסה שגויה כי מדובר על טבלאות על פי פרק ג' סימן ז' לחוק ועל כן ראויות להידחות.
  - ב. **לנושא מיסוי – לדחות את הטענות** - על פי הבנת הוועדה לאור האיזון כפי שנוצר, המיסוי יתקיים לעת מימוש ולא לעת אישור התכנית. ראה תשובתנו בנושא להתנגדות עו"ד ברק לעיל.

**תגובת עו"ד מ. הולצמן בשם חברת גרמל ליצוא ולמסחר בע"מ ח' 47/48 בגוש 4041**

1. באופן כללי יש לדחות את התגובה של עו"ד הולצמן בהיותו נציג הבעלים במתחם ג' שכן היא כוללת טענות שאינן קשורות לשינוי ובתוספות שעליהם פורסם סעיף 106(ב).
2. למרות האמור לעיל בדק השמאי היועץ של הוועדה את התגובה וכך עשתה גם הוועדה ולהלן תגובתה לנושאים המפורטים:
  - א. **לטענה כי התכנית מפלה לרעה את בעלי החלקות במתחם ג' לעומת בעלי החלקות במתחמים אחרים – לדחות את הטענות** - השמאי היועץ של הוועדה קבע כי לא מצא הפייה כזו וכי אין לדעתו כל הפליה. אני חושבת שיש כאן כפילות לסעיף E שלהלן, תשקלו אם לא צריך למחוק בכלל סעיף זה.
  - ב. **לטענה כי לא בוצעה בתחום מתחם ג' איחוד וחלוקה כנדרש – לדחות את הטענה** - כאמור בהרחבה בסעיף 2 לתשובתנו – מדובר בתכנית איחוד וחלוקה בינמתחמים ולא בתכנית וחלוקה על פי פרק ג' סעיף ז' לחוק.
  - ג. **לבקשה כי טבלת האיזון תהייה כך שהמדד הוא זכויות הבניה המוענקות לכל יחידת דיור ולא לפי מספר יחידות הדיור במתחם – לדחות את הבקשה** - כאמור מקבלת קביעתו של השמאי היועץ של הוועדה שקיבל את הסבריו של שמאי התכנית מר שאול רוזנברג. נא ראו בהרחבה תשובת הוועדה בפתיח ההחלטה לעיל.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2008023 לתאריך ישיבה מיום 27.7.2008**

- ד. לבקשה כי התכנית תמקם את המתנגדים ובעלים אחרים במיקום ספציפי בתחום מתחם ג' – לדחות את הבקשה - אינה רלוונטית לאור תשובתנו בסעיף 2 בפתיח להתנגדות זו .
- ה. **לטענה כי לא ברור איזה מתחמים יזכו לתוספת חזיתות מסחריות ואיך תתחלקנה בין המתחמים – לדחות את הטענה -** שימושיים המסחריים מותרים בהוראות התכנית בייעודים מסויימים, החזיתות המסחריות מופיעות בתשריט התכנית המופקדת וכן ניתן להם ביטוי בטבלת האיזון הבינמתחמי שהוכנה ע"י השמאי רוזנברג בתאריך 14.10.02 (ואף בהצעה לתוספת זכויות מתאריך 5.7.07 שהועברה לתגובות הצדדים מכוח סעיף 106(ב)).
- ו. **לטענה כי מתחם ג' מופלה לרעה מול מתחמים ד' ה' ו-ו' – לדחות את הטענה -** על פי בדיקת השמאי היועץ של הוועדה לא נמצאה אפליה כאמור והטענה גם לא הוכחה באופן שמאי ע"י המתנגדים.
- ז. **לטענה כי בתאריך 25.4.07 התקבלה החלטה להוספת 9 יח"ד למתחם ו' ובתאריך 5.7.07 נעשה תיקון נוסף לתוספת של 16 יח"ד למתחם ה' ו-ו' וכי הוא מקופח מול המתחמים האמורים - לדחות את הטענות -** על פי מיטב הבנתה של הוועדה המגיבים לא נפגעו והתוספות נעשו דווקא על מנת ליצור איזון. כמוסבר בפתיח ההחלטה לעיל.

**תגובת דוד ורות אלטמן –**

המגיבים העבירו הודעה בה הם טוענים כי התכנית תפגע בהם בהיבטים של כיווני אויר ונוף – לדחות את הטענות - טענות אלו ראשית אינן רלוונטיות לנקודת הזמן הזו בהחלטות הוועדה שכן התכנית אושרה למתן תוקף, ואילו הפרסום על פי סעיף 106(ב) מדבר על תוספת זכויות מינימלית במתחם המבוקש שאינו נוגע כלל למתנגדים. ככל מקרה הפגיעה הנטענת ע"י המתנגדים, שלא הוכחה, אינה מצדיקה לדחות את התכנית. ככל שיש פגיעה במגיבים מאישורה של התכנית, הרי שסעיף 197 לחוק מאפשר להם לטעון לנושא לעת אישורה של התכנית.

**תגובת עו"ד נתן מאיר בשם חברת דלק פר"ח בע"מ -**

לבקשה לאפשר לעו"ד מאיר לטעון בפני הוועדה לגבי טענות חברת דלק פרח בע"מ ובקשה לארכה להעברת עמדה עד לתאריך 4.6.08 – לדחות את הבקשות - הוועדה קיבלה במשך השנים האחרונות פניות רבות של עו"ד שוב אשר ייצג את חברת הדלק פרח, אולם מעולם לא העלה טענות של ממש לגופה של התכנית, אלא שב וביקש להופיע בפני הוועדה, וכך נוהג גם עו"ד מאיר. עורכי הדין הנכבדים מייצגים בעלים הנמצאים מחוץ לתכנית שלפנינו, מעולם לא הועבר לוועדה חומר, או התנגדות לגופם של דברים, המראים כיצד התכנית משפיעה על הבעלים האמורים. הוועדה סבורה שקיימת במקרה הטוב אי הבנה של הבעלים לגבי השפעתה של התכנית עליהם. הוועדה דוחה על פניו את הניסיון של המתנגדים להמשיך ולדחות את ההחלטות למתן תוקף לתכנית.

לאור האמור לעיל, ובהמשך לכל החלטותיה הקודמות של הוועדה, מחליטה הוועדה לאשר את התיקונים כפי שהוספו על פי סעיף 106 (ב) בזכויות בתכנית, וכן את התיקונים על פי החלטות הוועדה כאמור לעיל ובתיקונים טכניים של לשכת התכנון.

## מדינת ישראל

### משרד הפנים

#### הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

#### ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2008023 לתאריך ישיבה מיום 27.7.2008

#### השתתפו ה"ה :

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| - גב' שלומית דוטן – גיסין,                   | - יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות |
| - גב' ורד אדרי, נציגת שר משרד להגנת הסביבה   | - (חברה)                     |
| - מר יואב צלניקר, נציג שר משרד להגנת הסביבה  | - (משקיף)                    |
| - גב' רימה גנזל, נציגת שר משרד הבריאות       | - (חברה)                     |
| - עו"ד גנית גדות-כרמי, נציגת שר המשפטים      | - (חברה)                     |
| - מר בני חיים, נציג שר משרד הבינוי והשיכון   |                              |
| - גב' רותי ברבי, מזכירת ועדת משנה להתנגדויות |                              |
| - עו"ד גילת אייל, יועצת משפטית לועדה המחוזית |                              |
| - גב' קארין טלמור, לשכת התכנון               |                              |
| - גב' שפרה פרנקל, לשכת התכנון                |                              |
| - אדר' דרור חי, שכת התכנון                   |                              |

#### נעדרו:

נציג ציבור

#### תכנית מס' : מח/ 84

(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 27.7.08)

#### א. רקע:

1. תכנית מח/ 84 הינה תוכנית מתאר הכוללת הוראות מפורטות לדרך 551 בקטע המצוי ממחלף הדורים על דרך מס' 4 במערב, ועד דרך מס' 5504 ודרך מס' 6 במזרח. התכנית אושרה למתן תוקף ופורסמה ברשומות בתאריך 13.5.07.
2. בתאריך 05.05.93, החליטה מליאת הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים, בכללם ביצוע בדיקה אקוסטית ועריכת דו"ח נופי. בתאריך 08.09.94, שבה הוועדה והחליטה על הפקדת התכנית בכפוף לתוצאות בדיקה אקוסטית. המשרד לאיכות הסביבה דאז, לאחר ביצוע הבדיקה קבע כי אין צורך בתסקיר ולפיכך קודמה התכנית להפקדה.
3. בתאריך 14.08.01 פנתה נציגת המשרד לאיכות הסביבה בוועדה המחוזית, ללשכת התכנון המחוזית, בדרישה חדשה להכנת תסקיר השפעה על הסביבה לתוואי המוצע. בדיון נוסף שהתקיים בוועדה המחוזית בתאריך 09.01.02 החליטה הוועדה שלא להורות על הכנת תסקיר.
4. בתאריך 28.08.02 הופקדה התכנית לעיון הציבור. ההתנגדויות לתכנית, בכללן התנגדויות של החברה להגנת הטבע בנוגע לצורך בעריכת תסקיר נדונו בישיבת הוועדה בתאריך 27.07.03, בה הוחלט לתת תוקף לתכנית בכפוף לביצוע מספר תיקונים.
5. החברה להגנת הטבע הצטרפה באיחור לערר למועצה הארצית לתכנון ולבניה. ההחלטה בעררים נתקבלה ביום 10.06.04. מקצתן של בקשות העוררים נתקבלו על ידי ועדת המשנה של המועצה הארצית לעררים, אולם לנושא התסקיר, לא נתקבלה בקשתה של החברה להגנת הטבע.
6. החברה להגנת הטבע ועמותת אדם טבע ודין, עתרו לבית המשפט לעניינים מנהליים נגד החלטתה של ועדת המשנה לעררים. בהחלטתו מיום 18.10.06, דחה בית המשפט את עתירתם זו.
7. על החלטה זו ערערו החברה להגנת הטבע ועמותת אדם טבע ודין בפני בית המשפט העליון שפסק דינו הוא נשוא העניין בדיון העומד לפנינו.
8. תכנית מח/ 84 מוחזרת לדיון בפני ועדת המשנה להתנגדויות בעקבות פסק דינו של בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים בערעור מס' 9654/06. בפסק הדין מתאריך - 05.05.08, ביטל בית המשפט העליון את ההחלטה של בית משפט קמא, בדבר אישורה של התכנית (שדבר אישורה פורסם ברשומות בתאריך 13.05.07), וקבע כי זו תוחזר לדיון בפני הוועדה המחוזית לדיון בדבר הנחיצות בהכנת "תסקיר כללי" לתכנית.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2008023 לתאריך ישיבה מיום 27.7.2008**

**ב. החלטה:**

לאחר ששמעה הוועדה את השתלשלות העניינים בתכנית שלפנינו על ידי לשכת התכנון המחוזית שלוותה את התכנית בכל תהליכי הטיפול הסטטוטורי והמשפטי בה, ואת החלטות בית המשפט, ומשהוצג בפניה כי קיים מסמך דעה לנושא נחיצות קיומו של תסקיר מטעם החברה להגנת הטבע ואדם טבע ודין מתאריך 24.07.08. מחליטה הוועדה כדלקמן:

1. המשרד להגנת הסביבה, המשמש כיועץ הסביבתי לוועדה, מתבקש להעביר את חוות דעתו בדבר נחיצותו של "תסקיר כללי" לתכנית זו, ובמידה ומצא כי נדרש "תסקיר כללי", יעביר הנחיות בדבר הדרישות לתסקיר כאמור על פי הוראות החוק. הוועדה מבקשת להדגיש כי על המשרד להגנת הסביבה לבדוק את המסמכים הסביבתיים הקיימים שליוו את התכנית ולהביא לייעול ההליכים על ידי בקשות להשלמות הנדרשות, אם ישנן, למסמכים הסביבתיים שכבר כלולים בתכנית בהתאמה. חוות דעת זו תועבר לעיון הוועדה תוך 60 יום ממועד החלטתה זו.
2. יזם התכנית, החברה הלאומית לדרכים, וכן המערערות כנגד התכנית החברה להגנת הטבע ועמותת אדם טבע ודין, יקבלו לעיון חוות דעת זו ויוכלו להעביר תגובתן לה במשך 30 יום נוספים.
3. למען הסר ספק, הוועדה החליטה בשלב זה שלא לדון לגופו במסמך שהוגש על ידי החברה להגנת הטבע האמור טרם שמיעת חו"ד המשרד להגנת הסביבה לנושא הצורך בתסקיר כאמור לעיל.
4. בתום מועדים אלו תשוב הוועדה ותדון בשאלת נחיצות התסקיר.