

החלטה לתכנית תממ/52/3
ישיבת מליאה לתאריך 17.7.02

תכנית זו עולה לדיון על שולחנה של הועדה המחוזית לאחר שבשנת 1992 החלה מע"צ בפעילות לצורך תפיסת חזקה במקרקעין על מנת להרחיב את דרך מס' 42 הגובלת בתחום התכנית ואף הוגשה תובענה בבית משפט השלום ברחובות לקניית חזקה מיידית בחלק מחלקות הבעלים.

במסגרת ההליכים המשפטיים שנקטה מע"צ נגד בעלי הקרקע, הגיעו הצדדים להסכם אשר קיבל תוקף של פסק-דין.

במסגרת ההסכם הסכימו בעלי הקרקע לאפשר למע"צ לתפוס חזקה מיידית במקרקעין לצורך הרחבת הכביש, וביקשו בתמורה שינוי יעוד של המקרקעין מיעוד חקלאי ליעוד מגורים וקיבלו לשם כך את הסכמת עיריית ראש"צ בתנאים שונים, עוד נאמר בהסכם **כי מדינת ישראל ומע"צ תומכות בביצוע תנאי ההסדר שיעשה בין הועדה המקומית לתכנון ובניה לבין בעלי הקרקע.**

בשלב מסוים בעלי הקרקע, שחשו שהועדה המקומית מעכבת את הדיונים בתכנית הגישו עתירה נגד מדינת ישראל, מע"צ והועדה המקומית ראש"צ. העותרים והועדה המקומית ראש"צ הגיעו ביניהם להסכם פשרה ובא כח העותרים ביקש למחוק את העתירה נגד מע"צ והמדינה הסכם פשרה זה קיבל תוקף של פסק-דין, תוך שהובהר כי אין בפסק הדין המאשר את ההסכם כדי לחייב רשות מרשויות המדינה.

הננו לציין כי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה לא היתה צד להסכם הפשרה בעתירה 265/94 ולא ניתן בהסכם פשרה, לאשר תכניות מתאר. כל זאת נמסר לועדה כרקע תוך מתן הנחיה כי הועדה מתבקשת לדון בתכנית לגופה.

הועדה המחוזית דנה בישיבה זו לגופה של התכנית והחליטה לסרב לתכנית במתכונתה המוצעת וזאת מהסיבות הבאות:

1. התכנית משנה שטח חקלאי עפ"י תמ"מ/3 ושטח לנופש מטרופוליני עפ"י תממ/3/21 אשר סיימה את הליך ההתנגדויות ועומדת בימים אלה בפני אישורה.
2. התכנית תמ"מ/52/3 משנה רק חלק מהיעוד של השטח לנופש מטרופוליני ולא עונה על הוראות סעיף 7.6.3 א' בהוראות תמ"מ/3/21 הקובעות כי יש להכין תכנית מתאר מקומית או תכנית מתאר מחוזית חלקית אשר תתייחס לכל האזור המיועד לשטח נופש מטרופוליני.

ככל שתוגש תכנית העומדת בהוראות תממ/3/21 כמפורט לעיל, וכפי שתפורסם למתן תוקף תבחן תכנית זו לגופה על ידי הועדה המחוזית.

לתאריך 17.7.02

1. להאריך פרסום הודעה עפ"י סעיף 77 לחוק התכנון והבניה על כוונת הועדה המקומית רחובות להכין תכנית מתאר מקומית לשטח הנ"ל.
2. להאריך פרסום תנאים לפי סעיף 78 לחוק למתן היתרי בניה לפיהם תיאסר הוצאת היתרי הבניה למתחם עד להפקדת תכנית רח/3000 או עד חלוף 24 חודש – המוקדם מבין השניים.

החלטה לתכנית רח/1250/41 ב' לתאריך 17.7.02

1. התכנית הנדונה ענינה מתחם בשטח של כ-8 דונם הגובל ברחובה הראשי של העיר (רחוב הרצל). עפ"י התכנית המאושרת במקום, מיועד מתחם זה ליעוד מגורים ב',

המאפשר הקמת 9 יח"ד בגובה 2 קומות. התכנית המוצעת מבקשת לשנות יעודו של מתחם זה ליעוד מגורים ומסחר מיוחד תוך התרת שימושים של מגורים ומסחר, באופן המאפשר הקמת 174 יח"ד, ו-3500 מ"ר שטח מסחרי.

תכנית זו מציעה צפיפות מגורים נטו של 35 יח"ד/לדונם, צפיפות חריגה לפי כל קנה מידה למקובל בעיר, ובגובה חריג באזור.

2. הועדה ערה לצורך בפיתוח רחובה הראשי של העיר ולשידרוגו (כולל פינוי מטרדים המצויים בו). יחד עם זאת, סבורה הועדה, כי בחינת הפיתוח הראוי לאחד מעמודי השדרה התפקודיים והחזותיים של העיר (רחוב הרצל) צריך להיעשות תוך ראייה תכנונית כוללת, לרחוב זה בכללותו, אשר תקבע את יעודי הקרקע הרצויים בו, השימושים המתאימים, צפיפות הבניה, גובה, פתרונות התחבורה, עיצוב אדריכלי, פיתוח נופי וכד' – ולא באופן מקוטע ונקודתי.

3. עמדה זו מקבלת משנה תוקף הן לאור תכניות נוספות למתחמים שונים לאורך רחוב הרצל, אשרטרם נדונו – דוגמת התכניות רח/1250 א', רח/9/2010, מתחם בית הפועלים, מתחם בנימין יעקב וכד', והן לאור תכניות אחרות לאורך הרחוב, אשר סורבו ע"י הועדה עד להכנת תכנית כוללת לרחוב, דוגמת התכנית רח/3/17/2010 – רח/4/17/2010.

4. בהתאם לכך מחליטה הועדה לסרב לתכנית. ככל אשר תוגש לועדה תכנית כוללת לרח' הרצל, כמפורט בסעיף 2 לעיל, ותכנית למתחם הנדון המתייחס לתכנון הכולל, תיבחנה תכניות אלה ע"י הועדה.

**החלטה לתכנית בר/286- בריכות שחיה במושבים בניה, קדרון, גבתון
לתאריך 17.7.02**

הועדה המחוזית מחליטה להפקיד את התכנית לאחר תוספת סעיף משנה ג' לסעיף 8.2 להוראותיה כדלקמן:

סעיף ג' "בדיקה והתאמה ביחס לתכניות מפורטות הנמצאות בהכנה".

החלטה לנושא שינוי מרחב תכנון יבנה
(ישיבת מליאה לתאריך 17.7.02)

הועדה המחוזית ממליצה למועצה הארצית ולשר הפנים להרחיב את גבולות מרחב התכנון יבנה בדרום יבנה כמסומן בתשריט המצ"ב.

השטחים המתווספים יגרעו ממרחב תכנון שורקות.

הועדה מציינת כי בדרך זו יותאם מרחב יבנה לגבולות השיפוט החדשות של יבנה אשר אישר שר הפנים לאחרונה.

החלטה לתכנית אל/1/3/195
ישיבת מליאה לתאריך 17.7.02

הועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית הנדונה לאחר בחינת השימושים המוצעים בתכנית על רקע מכלול הצרכים המחוייבים והרצויים לשוב, ועל רקע פתרונות אפשריים לצרכים אלה. הועדה מסמיכה את לשכת התכנון, נציגי המשרדים: השיכון, הבטחון, איכות הסביבה, תחבורה ומשרד הבריאות, ונציג הועדה המקומית לבחינת נושאים אלה תוך 60 יום והבאת ממצאי הבחינה בפני הועדה המחוזית להמשך דיון בתכנית.

החלטה לתכנית תממ/12/3
לתאריך 17.7.02

1. הועדה דנה ב-17 התנגדויות. להלן חוות דעת הועדה להתנגדויות שהוגשו לפי הפרוט בטבלה המצ"ב. כמו כן, מצורפת חוו"ד יועץ שמאות של הועדה לענין ההתנגדויות מר מאיר גירון.
2. הועדה מבקשת מחברת נת"ע לתאם את התכנית עם ממ"י, לפי ההחלטה מיום 8.8.01 סעיף 5- (ה) "תאום עם תכניות ממ"י הגובלות באזור הדיפו".
3. בתכנון המפורט ילקחו בחשבון אזורים עם מפלס מי תהום גבוה ותיבחן האפשרות להחזרת המים אל האקויפר בתאום עם נציבות המים.

החלטה לתכנית פת/17/1215
ישיבת מליאה לתאריך 17.7.02

התכנית הנדונה הינה תכנית בהליך "פינוי בינוי", המציעה פינוי 142 יח"ד ביעוד מגורים ב' והקמת 360 יח"ד ביעוד מגורים ג' מיוחד.
עוד מציעה התכנית ביטול דרכים, שב"צ, ושצ"פ וקביעת מיקום חלופי ליעודים הללו עפ"י הצורך.

הועדה נתנה את דעתה לצפיפות המוצעת בתכנית והחליטה לאמצה וזאת בשל שטחה המצומצם יחסית של התכנית, מפתח ההמרה הנמוך יחסית לתכניות פינוי בינוי (3: 1 במקום 4: 1 לפחות) והתרומה הצבורית הגבוהה של התכנית.

הועדה, לאחר שבחנה את התכנית מחליטה להפקיד וזאת לאחר מילוי התנאים הבאים:

1. הרחבת שטח התכנית (קו כחול) צפונה כך שבשטחי התכנית יכלל כל שטח השב"צ שמצפון.
2. ביטול שטח שב"צ P-3 (השב"צ המזרחי) וקביעת יעודו כשצ"פ כולל קביעת זיקת הנאה.
3. שטח שב"צ P-1 יורחב ל-1.2 דונם כלפי מזרח ותיקבע בו רמפת הכניסה לחניון הפרויקט כזיקת הנאה.
4. נספח התנועה והחניה יתוקן בהתאם להנחיות משרד התחבורה עפ"י סיכום פגישה מיום 10.7.02 ויועץ התחבורה של לשכת התכנון.
5. הוספת נספח נופי לאישור לשכת התכנון.
6. הוספת נספח ניקוז וחילחול למסמכי התכנית.
7. אישור משרד הבטחון לגובה המבנים.
8. ייקבעו שלבי ביצוע בתיאום עם לשכת התכנון.
9. מגרש מס' 2 יקרא מגרש ג' משולב, יש לתקן את הסעיפים הרלוונטים בהוראות התכנון בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
10. סך כל זכויות הבניה בשטחי השב"צ יהיו 105% שטח עיקרי עילי ב-3 קומות.
11. חתימת הבעלים.
12. הערות טכניות של לשכת התכנון.

החלטה לתכנית פת/3/383
לתאריך 17.7.02

התכנית הנדונה הינה תכנית פינוי בינוי שכונת עקיבא בפ"ת, המציעה פינוי כ-40 יח"ד ביעוד מגורים א' והקמת סה"כ 300 יח"ד ביעוד למגורים ב' תוך הגדלת השצ"פ והשב"צ.

הועדה, לאחר שבחנה את התכנית, מחליטה להפקידה וזאת לאחר מילוי התנאים הבאים:

1. יש לבטל את הקטנת רוחב זכות הדרך ברחובות קרן היסוד והרב מימון.
2. תיאום נספח התחבורה עם יועץ התחבורה של לשכת התכנון.
3. למסמכי התכנית יתווסף נספח ניקוז וחילחול למי נגר עילי.
4. יש להוסיף שימושים ותכליות לכל יעוד קרקע עפ"י הנחיות לשכת התכנון.
5. החניה תהיה כולה תת-קרקעית, מפלס המילוי מעל תקרת המרתף לא יבלוט מפני הפיתוח הסופי. עומק מילוי הקרקע יבטיח אפשרות לנטיעת עצים בוגרים. העלאת החניה התת קרקעית אל מעל הקרקע תהווה סטייה ניכרת.
6. הערות טכניות של לשכת התכנון.

החלטה לתכנית תמא/31/א/3
לתאריך 17.7.02

תמא/31 הינה תכנית מתאר ארצית לדרך מס' 6 (כביש חוצה ישראל). שינוי מס' 1 להוראות תמא/31/א', שאושר ע"י הממשלה בתאריך 4.5.00 כלל שינוי של שני סעיפים בהוראות התכנית: השינוי של הסעיף האחד מאפשר מתן סמכות לצוות המלווה לאשר שינויים בחתכי הרוחב והאורך לתמ"א/31/א', באם הדבר מתחייב מהתכנון המפורט לביצוע של המסמכים למניעת מפגעים סביבתיים.

השינוי של הסעיף השני מעניק סמכות לולנת"ע, לאחר קבלת חוות דעת מהצוות המלווה, לאשר שינויים בסכימה התנועתית באם הדבר מתחייב מהתכנון המפורט לביצוע.

שינוי מס' 1 לתמא/31/א' אושר ע"י הממשלה בטרם אושרו קטעים מס' 18, 19 ו-20 של דרך מס' 6, ולפיכך שינוי מס' 1 לא חל עליהם.

תכליתו של שינוי מס' 3 להחיל את שינוי מס' 1 לתמא/31/א על קטעים מס' 18 ו-19 שבינתיים אושרו אף הם ע"י הממשלה.

על פי הנסיון שינויים אלה אפשרו גמישות ויעילות בעבודת הצוות המלווה.

לפיכך, ממליצה הועדה המחוזית לאשר את השינוי המבוקש.

החלטה לתכנית פת/12/2002 – מחוץ לסדה"י
לתאריך 17.7.02

הועדה מחליטה על תיקון החלטתה מיום 12.9.01 כדלקמן:

1. סעיף מס' 6 יבוטל ובמקומו יבוא הסעיף הבא:
הוספת נספח ניקוז וחילחול, אשר יבטיח החדרה של הנגר העילי בתחום התכנית.
2. הוספת הסעיף: עומק מילוי הקרקע מעל מרתפי החניה יבטיח אפשרות לנטיעת עצים בוגרים.

החלטה לתכנית רח/1/2115 – מחוץ לסדה"י
לתאריך 17.7.02

לאור בקשת הועדה המקומית לשנות את מיקום השצ"פ בתכנית מחליטה הועדה לתקן סעיף 2 ב' בהחלטת הועדה מיום 5.6.02 באופן שמגרשים מס' 45 ו-51 יועדו למגורים והשצ"פ יוקצה במגרש מס' 7.