

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית מרכז
ועדת משנה נקודתית

מיום 18.7.06

נוכחים:

חברי הועדה

גב' שפרה פרנקל – מ"מ מתכנן המחוז
מר ישועה יצחק – נציג ציבור
מר בני חיים – נציג משהב"ש
מר סרג'יו קליימן – מציג ממ"י (מ"צ נציג משהב"ש)
גב' ורד אדרי – נציגת המשרד לאיכה"ס (השתתפה בחלק מסעיפי הדיון)

גב' רונית חג'י – מזכירת הועדה
מר ליאור רגב – מרכז הועדה

רקע:

התכנית הנדונה עניינה מתחם לפינוי בינוי משני צידי רחוב הרצל, בסמוך למפגש עם רחוב אייזנברג ברחובות, הכרזת משרד השיכון מיום 2.1.03. התכנית מציעה מצדו המערבי של רחוב הרצל מתחם למגורים מסחר ומשרדים, המתוכנן בשני מבנים למגורים בגובה עד 9 קומות מעל 2 קומות מסחר ומשרדים. המגורים בני 112 יח"ד ובשטח ממוצע של 61 מ"ר שטח עקרי לדירה, שטחי המשרדים והמסחר בני 4157 מ"ר שטח עקרי. מצדו המזרחי של רחוב הרצל מציעה התכנית מבנה למגורים בגובה של עד 14 קומות מעל קומת מסחר. 42 יח"ד למגורים בגודל ממוצע של 105 מ"ר שטח עקרי לדירה, המסחר בשטח 865 מ"ר עקרי ומשרדים בשטח 1500 מ"ר, שטח עיקרי. ב- 11.1.05, החליטה הועדה להפקיד את התכנית בתנאים. בסעיף 11 בהחלטתה קבעה הועדה כי מסמכי התכנית יוצגו לוועדה טרם הפקדתם בפועל, לפיכך מטרת הדיון היא הצגת מסמכי התכנית.

החלטה:

- לאחר שהועדה בחנה את התכנית שהוצגה בפניה הועלו שתי הצעות להחלטה:
- מ"מ מתכנת המחוז הציעה להעביר את הצגת מסמכי התכנית לאישור מליאת הועדה המחוזית מהסיבות הבאות:
 - החלטת מליאת הועדה כי כל תכניות התחדשות העירונית יאושרו על ידה.
 - היקף זכויות הבניה המוצעות גבוהות גם ביחס לתכנית האב לרחוב הרצל, שאומצה ע"י מליאת הועדה, והחלטת ועדת המשנה הורתה להתאים את זכויות הבניה לתכנית האב של רח' הרצל.
 - צפיפות המגורים המוצעת בתכנית זו גבוהה מהקבוע קבוע בתמ"א 35 ועומדת על כ- 45 יח/ד' נטו, לעומת 18 יח/ד' המותרות בכפל הצפיפות עפ"י תמ"א 35.
 - נציג משרד השיכון והבינוי ונציג הציבור הציעו לאשר את התכנית להפקדה.

התקיימה הצבעה:

הצעה מס' 1 - בעד 1
נגד 2
הצעה מס' 2 - בעד 2
נגד 1

להצעה מס' 2 ביקשה נציגת לשכת התכנון להוסיף תנאי שהתקבל ע"י חברי הועדה. לפיכך, ברוב קולות הוחלט לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לכך כי במתחם הבינוי המערבי תקבע כיכר ציבורית פתוחה (לא מקורה) הפונה לרח' הרצל, באמצעות קביעת יעוד השטח לשפ"פ עם זיקת הנאה לכלל הציבור.

רצ/1/43/12 (התכנית נדונה בוועדת המשנה הנקודתית ביום 18.7.06)

רקע:

התכנית הנדונה עניינה שינוי יעוד שב"צ ליעוד מגורים ב' בן 8 יח"ד ולאזור מגורים ג' בן 68 יח"ד, שצ"פ ודרך. השטח הנדון מהווה חלק מהשב"צ שברחוב מעוז חיים ושער הגולן בראש"צ. התכנית הינה תוצאה של הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין ע"י בית המשפט.

החלטה:

הוועדה, לאחר שבחנה את התכנית והוצגה לה בדיקה פרוגרמטית, ממנה נראה כי לא תהיה פגיעה פרוגרמטית במצאי שטחי הציבור, מחליטה להפקיד את התכנית בכפוף למילוי התנאים הבאים:

1. אישור משרד הבריאות לעניין הבאר הקיימת בתחום התכנית.
2. הטמעת הערות יועץ התחבורה של לשכת התכנון במסמכי התכנית.
3. תיאום התכנית עם ממ"י.
4. תיקונים טכניים עפ"י הערות לשכת התכנון, שיימסרו בנפרד מהחלטה זו תוך 14 יום ממילוי התנאים המפורטים בהחלטה.

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

ממ/ש/931 (הבקשה נדונה בוועדת המשנה הנקודתית ביום 18.7.06)

רקע:

הבקשה הנדונה עניינה דרישה להסכמת הוועדה המחוזית להקמת חממה בשטח של כ- 2 דונם בגני יהודה, בהתאם להוראות תכנית תגפ/גמ/562.

החלטה:

הוועדה, לאחר שבחנה את הבקשה, מחליטה לאשרה בכפוף לאישור פתרון הניקוז ע"י הרשות המוסמכת ותיקונים טכניים של לשכת התכנון.

הר/290/29 (התכנית נדונה בוועדת המשנה הנקודתית ביום 18.7.06)

רקע:

התכנית הנדונה עניינה שינוי יעוד חלקה משטח חקלאי לאזור מגורים א' בן 17 יח"ד, ברמות השבים.

ב- 15.7.03 החליטה ועדה זו להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים המפורטים בהחלטה. בינתיים השטח נשוא תכנית זו עבר מתחום הוועדה המקומית לתו"ב הדרים, לתחום הוועדה המקומית לתו"ב דרום השרון. התכנית תוקנה בהתאם להחלטת הולקחש"פ מה- 15.12.03, ומובאת לדיון, בהתאם להוראות סעיף 17.3 בתמ"א 35.

החלטה:

הוועדה לאחר ששמעה את ההסטוריה של התכנית, מחליטה לדחותה מהנימוקים הבאים:

1. בימים אילו מקדמת הוועדה המקומית תכנית כוללת לרמות השבים אשר תבחן היבטים תכנוניים ברמות השבים, כולל האפשרות לתוספת יח"ד בהתאמה לתמ"א 35. הוועדה סבורה כי רק לאחר בחינת התכנית הכוללת לרמות השבים תוכל להתייחס לבקשות נקודתיות.
2. התכנית מציגה דרך משולבת ברוחב 12 מ' ככניסה למתחם אשר חלקה (כ- 4 מ') מצוי מחוץ לקו הכחול של התכנית ע"ג שטח חקלאי שלא שייך לזים התכנית, ובכך מתבססת הכניסה למתחם תכנית זו על שטח דרך שלא קיים ומותירה בעצם כניסה ברוחב 8 מ' בלבד למתחם המבוקש.

שד/ 175 (התכנית נדונה בוועדת המשנה הנקודתית ביום 18.7.06)

רקע:

התכנית הנדונה עניינה קביעת שטח בגודל של כ- 9.5 ד' לתחמ"ש פתוח, בקרקע בייעוד חקלאי אשר נמצאת בסמוך למחלף אייל בכביש 6, ובנקודת חיבור הכבישים מס' 551 ומס' 5504. בנוסף מבקשת התכנית זכויות בניה בשטח של כ- 3700 מ"ר שטחים עיקריים ו- 1500 מ"ר שטחי שירות.

במהלך הדיון שהתקיים ב- 14.12.04 התגלו חילוקי דעות בין המועצה האזורית דרום השרון לחח"י ולכן החליטה הועדה לשוב ולדון בתכנית לאחר תיאום בין חברת חשמל וקיבוץ ניר אליהו.

החלטה:

הועדה תקבל החלטה בדיון פנימי בישיבתה הבאה.

שד/ 223 (התכנית נדונה בוועדת המשנה הנקודתית ביום 18.7.06)

רקע:

התכנית הנדונה עניינה קביעת זכויות בניה עבור גדר בגובה 1.7 מ' וברוחב 20 ס"מ סביב חלק מחלקה חקלאית בתחום הישוב כפר ברא. יזם התכנית טוען כי תכנית זו נועדה להגן על שטחו משפיכת פסולת בתחומה.

החלטה:

הועדה סבורה כי מבחינה תכנונית ונופית אין לאשר בניית גדרות בטון בשטחים חקלאיים פתוחים, ולכן מחליטה הועדה לדחות את התכנית.

הערה: חבר הועדה נציג הציבור, הסתייג מהחלטה זו.

שד/ ש/ 673 (הבקשה נדונה בוועדת המשנה הנקודתית ביום 18.7.06)

רקע:

הבקשה הנדונה עניינה הקמת בית צמיחה, חדר מיון וקירור לצמחים ובית רשת לגידול צמחים, בשטח כולל של כ- 5227 מ"ר. הבקשה הובאה לאישור הועדה המחוזית בהתאם לסעיף 98 לחוק התו"ב שקבע מגבלות להוצאת היתרי בניה בתחום תכנית תממ/ 3 /10. יעוד השטח במקום הנדון הוא גן לאומי מוצע לפי תמ"א 8 ותממ/ 3 /21.

החלטה:

הועדה סבורה כי לאור רגישותו וייחודו הערכי של האזור הנדון שכלול בתחום שטח לגן לאומי לפי תמ"א 8 ותממ/ 3 /21, יש להימנע מאישור מבנים שיפרו את אופיו של השטח כפי שמקבל ביטוי בתכניות הנזכרות לעיל.

כמו כן, הועדה סבורה כי השימוש המבוקש אינו שימוש חקלאי ראשוני ושיר כפי שנקבע בתנאים שפורסמו בהתאם לסעיף 98 לחוק התו"ב בתכנית תממ/ 3 /10, והיקף שטח הבינוי המבוקש וגובהו יהווה פגיעה בנף מרחב הנחל וסביבותיו.

לאור האמור מחליטה הועדה לדחות את הבקשה.

רקע:

הבקשה הנדונה עניינה אישור דרכים חקלאיות, שבילי אופנים, ורכב שירות בתחום נחל הירקון שכלול בתכנית תממ/ 3 / 10 .
הבקשה הובאה לאישור הועדה המחוזית בהתאם לסעיף 98 לחוק התו"ב שקבע מגבלות להוצאת התרי בניה בתחום תכנית תממ/ 3 / 10 .

החלטה:

הועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף למילוי התנאים הבאים :

1. למסמכי הבקשה יתווספו המסמכים הבאים :
 - נספח התמצאות על רקע יעודי הקרקע המאושרים, עליו תסומן בקשה זו.
 - נספח מלוילי נלווה שיכלול רקע ונתונים למהות הבקשה בהתאם להנחיית לשכת התכנון.
 - נספח המציג חתכי רוחב אופייניים.
2. במסמך המילולי יצוינו בין היתר שטח הבקשה, גושים וחלקות, דברי הסבר ורקע לבקשה.
3. אישור הולקחש"פ.
4. תיאום עם המשרד לאיכה"ס.
5. אישור רט"ג.
6. הועדה מסמיכה את לשכת התכנון לתת הערות תכנוניות וטכניות נוספות, בהם גם סימון אמצעים שימנעו מעבר כלי רכב לציבור בשטח.

יובהר כי אישור הועדה המחוזית בהתאם לחוק אין בו כדי לייתר את הצורך בקבלת היתר לפי סעיף 145 לחוק התו"ב התשכ"ה – 1965 .

רקע:

התכנית הנדונה עניינה שינוי יעוד שמורת טבע לדרך ושצ"פ. שטח התכנית 1.5 דונם והוא ממוקם בלב השטח הבנוי בישוב מתן.
ב - 18.5.04, החליטה ועדה זו להפקיד את התכנית בתנאים המפורטים בהחלטה.
וב - 27.3.06, פורסמה התכנית להפקדה ברשומות.
יעוד שטח התכנית בתממ/ 3 / 21 – אזור פיתוח כפרי.
מטרת הדיון, התייחסות לתכנית בהתאם להוראות סעיף 17.3 בתמ"א 35 .

החלטה:

הועדה לאחר שבחנה את התכנית פעם נוספת סבורה כי אין באישור התכנית בכדי לסתור עניינית את הוראות תמ"א 35, בהיות התכנית נקודתית - שטחה 1.5 ד', ומיקומה במרכז הישוב בתחום שטח מפותח.
אישור התכנית יאפשר בין היתר אחזקה ופיתוח השצ"פ לטובת תושבי מתן, דבר שנמנע היום מהרשות המקומית.
לאור האמור מחליטה הועדה לאשר את התכנית.

עח/136/13 (התכנית נדונה בוועדת המשנה הנקודתית ביום 18.7.06)

רקע:

התכנית הנדונה עניינה הרחבת מושב אביחייל ב- 100 יח"ד, בנות כ- 320 מ"ר שטח קרקע ליחידה. עד למועד הדיון שונתה הבקשה ובפני הועדה הוצגה תכנית הכוללת 26 יח"ד בלבד.

החלטה:

התכנית כפי שהוצגה אינה תואמת להוראות תמ"א 35, לעניין תחום התכנית (סעיף 8.1.1 בתמ"א 35), המגבילה תכנית לתוספת יח"ד בישוב כפרי, בהכללת תחום התכנית על כל השטח הבינוי בישוב. לאור האמור מחליטה הועדה לשוב ולדון בתכנית לאחר התאמתה להוראות תמ"א 35. אם בתוך שבעה חודשים ממועד החלטה זו לא תוגש תכנית בהתאם לאמור לעיל, התכנית נדחה ותבוטל מידי.

עח/43/14 (התכנית נדונה בוועדת המשנה הנקודתית ביום 18.7.06)

רקע:

התכנית הנדונה עניינה תוספת שטחי בניה, ושינוי בקווי הבניין למטרת הכשרת בניה בלתי חוקית עבור מחסן קיים, ברח' כוכב הים במכמורת.

החלטה:

הועדה סבורה כי תוספת השטח המבוקש עבור הגדלת שטח מחסן אינה ראויה תכנונית, וגבוהה ביחס לצרכי שטח עבור מחסן ליחידת דיור בודדה, מה גם ששטחי השירות במגרש כולל מרתף שירות ויכול לשמש לאחסנה. לאור האמור מחליטה הועדה לדחות את התכנית. נוסח החלטה זו יועבר לפיקוח של הועדה המקומית.

נת/700/10/א (התכנית נדונה בוועדת המשנה הנקודתית ביום 18.7.06)

רקע:

התכנית הנדונה עניינה שינוי יעוד מדרך לאזור מסחרי, הגדלת שטחים עיקריים ושטחי שירות, הגדלת מס' קומות, במגרש הנשען על רחוב הרצל, בסמיכות למחלף נתניה. ב - 26.10.04 החליטה הועדה להפקיד את התכנית בתנאים. ב - 28.12.04 תוקנה החלטת הועדה לעניין קוי הבניין. בלשכת התכנון התקבלה בקשת יוזמי התכנית לדיון חוזר זאת בשל כך שלא ניתן לתכנית אישור מע"צ כנדרש בהחלטת ההפקדה.

החלטה:

הועדה לאחר שבחנה את הנושא והוצגה לה עמדת מע"צ ויועץ התחבורה, מחליטה כי יעוד הקרקע יישאר דרך. יחד עם זאת בשטח זה יותרו מרתפי חניה פרטיים עבור המגרש. יבוטל הסעיף בו נדרש אישור מע"צ ובמקומו יקבע בהוראות התכנית כי תכנון מרתפי החניה התת קרקעיים יאפשר תנועת כל כלי הרכב מעליו (כמו ברחוב רגיל) לכן, תנאי לאישור היתר הבניה עבור מרתפי החניה יהיה אישור מע"צ להיתר עבור מרתפי החניה. מרתפי החניה יהיו נמוכים מגובה הכביש כך שתתאפשר המשכיות הכביש הקיים מעליהם. יתר סעיפי החלטת הועדה יישארו ללא שינוי.

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

נת/ 650 / 32 (התכנית נדונה בוועדת המשנה הנקודתית ביום 18.7.06)

רקע:

התכנית הנדונה עניינה שינוי יעוד מגורים ג' לאזור מגורים ב/ 3, קביעת סה"כ 3 יח"ד, שינוי וקביעת הוראות בינוי, בחלקה שברחוב נווה שלום 55 בשכונת עין התכלת בנתניה.

החלטה:

- הוועדה, לאחר שבחנה את התכנית מחליטה להפקידה רק אם ימולאו התנאים הבאים:
1. למסמכי התכנית יתווסף נספח חניה ופיתוח שיציג את פתרונות החניה בתחומי המגרש. תקן החניה יהיה 2 מקומות חניה ליחידת דיור.
 2. תיאום עם ממ"י.
 3. תיקונים טכניים עפ"י הערות לשכת התכנון, שיימסרו בנפרד מהחלטה זו תוך 14 יום ממילוי התנאים המפורטים בהחלטה.

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

נת/ 650 / 21 (התכנית נדונה בוועדת המשנה הנקודתית ביום 18.7.06)

רקע:

התכנית הנדונה עניינה שינוי יעוד אזור מגורים A ליעוד שטח מוסד פרטי, קביעת זכויות והוראות בניה, ברחוב הגפן 7 בשכונת עין התכלת בנתניה.

החלטה:

מכוון שהשינוי המבוקש נמצא בלב שכונת מגורים ואינו תוכנן מלכתחילה ליעוד המבוקש החליטה הוועדה לשוב ולדון בתכנית לאחר סיור במקום.

ק/ ש/ 46 (הבקשה נדונה בוועדת המשנה הנקודתית ביום 18.7.06)

רקע:

מטרת הבקשה היא אישור שימוש חורג בקרקע לחניון לרכבים כבדים וגידור, בחלקה 43 בגוש 8890 בכפר ברא.

החלטה:

הוועדה סבורה כי אין לאשר את הבקשה בהיותה ממוקמת בלב שטח חקלאי (עפ"י תממ/ 3 / 21), וללא דרכי גישה ותשתיות ראויות. לאור האמור לעיל מחליטה הוועדה לדחות את הבקשה.

המלצה לשר לפי ס. 195 לחוק

סעיף	מס' תיק	ו' מקומית	לבין	לצורך	החלטה
1	171 /29 /74 (התכנית נדונה בועדת המשנה הנקודתית ביום 18.7.06)	פתח תקוה	העמותה למען הקשיש	רשות שימוש לפעילות למען הקשישים במבנה קיים	הו' מחליטה להמליץ תכנונית לשר לפי ס' 195 (1) לחוק התו"ב
2	175 /29 /74 (התכנית נדונה בועדת המשנה הנקודתית ביום 18.7.06)	פתח תקוה	העמותה לקידום החינוך התורני	קומפלקס חינוכי הכולל בי"ס	הו' מחליטה להמליץ תכנונית לשר לפי ס' 195 (1) לחוק התו"ב
3	2 /29 /22 (התכנית נדונה בועדת המשנה הנקודתית ביום 18.7.06)	מודיעין	חב"ד	הקמת בית כנסת	הו' מחליטה להמליץ תכנונית לשר לפי ס' 195 (1) לחוק התו"ב