

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

**מליאת הועדה המחוזית מתאריך 8.5.17**

**מסמך החלטות עפ"י סעיף 48 ה לחוק**

**הנושאים שנדונו:**

1. אישור פרוטוקולים
2. 401-0501395 : תבע ארסוף (חש/10 /2 /2)
3. תתל/ 67 : מרכז תחבורה משולב שפיים
4. תממ/ 3 /21 /36 : אנמ אילנות
5. 408-0242412 : נת/ 2035 תכנית מתאר נתניה
6. 423-0096891 : הר/ 19 /1000 /50 מתחם התפר – חידוש החלטה להפקדה
7. נת/ 542 /1 : שכונת הרומנים – חידוש החלטה להפקדה
8. נת/ 555 /א/ 19 : תוואי רחי המלאכים – חידוש החלטה להפקדה
9. 410-0456814 : תכנית שלד מחנה סירקין – תיקון החלטה

**הערה: הוועדה בחרה את מתכנתת המחוז כיו"ר הישיבה בהתאם לסעיף 44 לחוק התנו"ב**

**ועדת משנה להתחדשות עירונית**

**הנושאים שנדונו:**

1. 427-0169672 : התחדשות עירונית רחי' בן גוריון מערב- שינוי לתכנית ממ 853 /12

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

**נוכחים – מליאת הועדה המחוזית:**

**חברים:**

נכחה	אדר' דניאלה פוסק , מתכנתת המחוז - נציגת שר האוצר
נכחה	גב' ורד אדרי , נציגת המשרד להגנת הסביבה
נכחה בסעיפים 4-9	גב' מלי חג'בי , מ"מ משרד הפנים
נכחה (למעט סעיף 9)	גב' אולגה מורוז, נציגת משרד הביטחון
נכחה בסעיף 2	מר אתי בורלא, נציגת משרד הבריאות
נכחה (למעט סעיף 9)	מר רימה גנזל, מ"מ נציגת משרד הבריאות
נכח	מר משה צימרמן, נציג משרד התיירות
נכח	מר טימור מגרלי, מ"מ נציגת משרד הבינוי והשיכון
נכחה	גב' שני משיח , מ"מ נציגת משרד התחבורה
נכח	מר דוד אמגדי , מ"מ נציגת רשות מקרקעי ישראל
נכח בסעיפים 7-9, 2-3	מר אלי אסקוזידו, ראש מועצה אזורית נחל שורק, מ"מ נציג רשויות מקומיות
נכחה	גב' נינה עמיר, מ"מ נציג הגופים הציבוריים שעניינם שמירת איכות הסביבה

**יועצים:**

נכח (למעט סעיף 5)	עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לועדה המחוזית
נכחה בסעיף 5	עו"ד שרון טל, יועצת משפטית לועדה המחוזית

**מזכירת הועדה:**

נכחה	גב' רונית חג'ג
------	----------------

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

**1. אישור פרוטוקולים**

הוועדה מאשרת את פרוטוקולי דיון מהמליאות שהתקיימו בתאריכים הבאים :

- ✓ פרוטוקול דיון לתכנית מספר 410-0456814 מישיבה מיום 6.2.17.
- ✓ פרוטוקול דיון ישיבת הוועדה מיום 20.3.17.
- ✓ פרוטוקול דיון ישיבת הוועדה מיום 3.4.17.

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

**1. 401-0501395 : תבע ארסוף (חש / 10 / 2)**

**רקע:**

התכנית הנדונה עניינה תוספת של 70 מ"ר שטח עיקרי למבנה מגורים קיים. המבנה הבנוי הינו בשטח של 70 מ"ר בהיתר.

**רקע סטטוטורי:**

לפי תמ"א/ 35 נמצא שטח התכנית במרקם חופי, באזור רגישות נופית-סביבתית גבוהה ובשטח לשימור משאבי מים.

לפי תמ"א/ 34 / ב נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'.

לפי תמ"מ/ 3 / 21 נמצא שטח התכנית בשמור נוף.

הקרקע הינה קרקע חקלאית מוכרזת.

לפי תכנית חש/ 10 / 2 אשר קבלה תוקף בשנת 1970 יעוד השטח הינו חקלאי.

תמ"א 13 חלה על תחום התכנית אך ניתנת לקידום בהתאם תיקון 8 לתמ"א .

**השתלשלות אירועים :**

1. ביום 3.8.2004 החליטה ועדת המשנה הנקודתית :

"הועדה בחנה את התכנית, שמעה את ההסברים של מהנדס הועדה המקומית, מתכנן התכנית ואחיו של יזם התכנית . הועדה רואה בתכנית מקרה אנושי מיוחד ומחליטה להפקיד את התכנית רק אם ימולאו התנאים הבאים :

1. אישור ולנת"ע, בשל הימצאות המבנה באזור המיועד לשמורת נוף עפ"י תמ"מ 3 / 21

2. אישור ולקחש"פ

3. גובה תוספת הבניה לא יעלה על גובה הבניה הקיימת שינוי מגובה זה יהווה סטייה ניכרת, תוספת קומה תהווה סטייה ניכרת. התוספת תהווה חלק אינטגרלי ממבנה המגורים הקיים ולא תאפשר חלוקה לשתי יחידות דיור. תירשם הערת אזהרה על כך בטאבו או בממ"י (במידה ואין טאבו).

4. עותק מהיתר הבניה יועבר לבדיקת לשכת התכנון.

5. תיקון טכני עפ"י הערות לשכת התכנון, שיימסרו בנפרד מהחלטה זו תוך 14 יום מקבלת המסמכים המתוקנים.

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

הערה :

הועדה רשמה לפנייה את דברי מהנדס הועדה המקומית כי מדובר במקרה אנושי ייחודי ומדגישה כי החלטה זו לא מהווה תקדים תכנוני למקרים נוספים באזור."

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

ביום 16.12.04 המליצה מועצת הגנים הלאומיים ושמורות הטבע לאשר את תוספת הבינוי המבוקשת.

ביום 8.3.05 נדונה התכנית בועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים של המועצה הארצית וזאת בעקבות החלטת הועדה המחוזית. הולנת"ע החליטה לאשר את ההקלה המבוקשת מתמ"א/13 בתנאי בחינה משפטית על ידי הלשכה המשפטית של משרד הפנים. כמו כן פנתה הולנת"ע לועדה המחוזית מרכז "ליזום עריכת שינוי לתמ"א/13 אשר יאפשר מתן היתרי בניה לביצוע עבודות בניה מצומצמות למבנים קיימים בהיתר בשטח "ארסוף קדם".

ביום 29.5.06 התקבלה חו"ד מנהל התכנון כי לא ניתן לאשר שינוי נקודתי לתמ"א/13. כמו כן, הנושא עלה גם במסגרת דיון בבית משפט מחוזי אשר הפנה לעריכת שינוי לתמ"א/13.

ביום 19.2.07 החליטה הולקחש"פ כי התכנית שבנדון אינה טעונה אישור.

בעקבות חו"ד משפטית של משרד הפנים והחלטת בית המשפט הוצגה ביום 7.10.08 בפני המועצה הארצית הצעה לשינוי מספר 8 לתמ"א/13. המועצה הארצית החליטה על מתן הוראה ועל העברת נוסח השינוי לתמ"א/13 כפי שהוצג להערות הועדות המחוזית לתקופה של 60 יום.

ביחס לתכנית חש/10/2/2 החליטה המועצה הארצית כי לאחר שהוצגו בפניה החלטות מוסדות התכנון ולאחר ששמעה את מבקש הבקשה ובא כוחו ואת הועדה המקומית חוף השרון – לאחר אישור השינוי המוצע לתמ"א/13 תובא התכנית לדיון נוסף בולנת"ע לפי הוראות שינוי 8 לתמ"א/13 לאחר אישורה.

שינוי מספר 8 לתמ"א/13 אושר על ידי הממשלה ביום 4.2.10.

לאחר אישור שינוי מספר 8 לתמ"א/13 ובהתאם להחלטת המועצה הארצית מיום 7.10.08 ולסעיף 6.7 בשינוי מספר 8 לתמ"א/13 דנה המועצה הארצית ביום 1.6.10 בתכנית חש/10/2/2, והחליטה :

"המועצה הארצית בחנה את התכנית והתרשמה כי ניתן היה להקים את המבנה באופן חוקי עפ"י התכנית שהיו קיימות בשטח, ולאחר ששוכנעה כי התכנית עומדת בקריטריונים למתן הקלה עפ"י סעיף 13 ג' בתמ"א/13, מאשרת המועצה הארצית את ההקלה בתנאים הבאים :

1. ירשם בהוראות התוכנית כי המבנה וההרחבה ישמשו למגורים בלבד והתוכנית תקבע כי כל שימוש שלא למטרת מגורים, או חלוקה ליחידות משנה תהווה סטיה ניכרת ותהיה אסורה.
2. תנמק הועדה המחוזית את החלטתה".

היועצת המשפטית, סברה כי נכון היה להציג את הנתונים הקיימים בישיבות בועדה המחוזית ובולנת"ע ולא להטעות את חברי הועדה, כאילו היה בידי היזם היתר בניה בפועל".

**בהתאם להחלטת המועצה הארצית מיום 1.6.10 דנה הועדה כעת בתכנית הנדונה.**

**דיון חיצוני :**

**עורכת התכנית** - הסבירה את הבקשה, ואת הרקע הסטטוטורי. מדובר בבקשה היסטורית לתוספת של 70 מ"ר ל- 70 מ"ר הבנויים בפועל בבית מגורים. הסבירה כי התכנית כוללת חלוקה בהסכמה בין 3 בעלי קרקע, התכנית כוללת טבלת הקצאה.

# מדינת ישראל

## יחידת סמך משרד האוצר

### הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

**יזם התכנית** – הסביר כי מתגורר בבית קטן מאד. בשל נכותו זקוק לחדר עבור מטפל ושירותים נוספים כגון ממ"ד. סקר את ההיסטוריה של התכנית. הסביר כי כעת לאחר שהגיע להסכם עם הבעלים האחרים מבקש לקדם את התכנית.

**בא כוח היזם** – הסביר כי נחתם הסכם פירוק שיתוף, נעשתה חלוקה וכעת מבקשים לקדם את התכנית. הסביר כי ישנו הסכם בין היזם לבעלים הנוספים המייתר את הצורך בהחתמת הבעלים הנוספים.

**מהנדס הועדה המקומית חוף השרון** – הסביר כי מדובר בנושא אנושי ולא תכנוני. סקר את הרקע הסטטוטורי. הסביר כי הובהר ליזם כי אם התכנית תאושר כל הוראות והנחיות התקנות יחולו עליו לרבות החתמת הבעלים בקרקע. **נציגת המשרד להגנת הסביבה** – שאלה לגבי נגישות למקום ותשתיות.

**יזם התכנית** – השיב כי יש דרכים ותשתיות הבעיה היחידה היא שהבית קטן מידי. **היועץ המשפטי לועה המחוזית** – כשיש טבלת הקצאה בהסכמה התקנות מחייבות קבלת חתימות של כל הבעלים.

**נציגת משרד הבריאות** – שואלת את מהנדס הועדה המקומית האם האזור מחובר למערכת ביוב אזורית.

**מהנדס הועדה המקומית** – הסביר כי ישנם מספר בתים היסטוריים עם פתרון נקודתי של בורות ספיגה.

#### דיון פנימי :

חברי הועדה סברו כי מדובר בתכנית שאושרה בשל נסיבות אישיות. מהות התכנית תוספת של 70 מ"ר ל- 70 מ"ר קיימים.

נציגת משרד הבריאות הציגה את הבעיה במקום עבור תכנית ליישוב ארסוף. טענה כי הועדה המקומית מוציאה היתרי בניה למבנים בודדים כאשר אין פתרון מערכתי במקום.

היועץ המשפטי של הועדה המחוזית – סקר בקצרה את נושא הוצאת היתרים בארסוף על רקע בעיות הביוב והחלטות שונות של ועדות הערר המחוזיות שניתנו בהקשר זה. חברי הועדה סברו כי לאור הרקע היחודי של התכנית יש לנסות ולתת לה מענה גם בעניין הביוב כאשר מענה נקודתי זה לא יכול שיהיה בדמות בור ספיגה.

#### החלטה:

הוועדה, לאחר ששמעה את יזם התכנית, עורכת התכנית ומהנדס הועדה המקומית והוצג בפניה שחזור היתר הבניה (כשם שהוצג גם בפני המועצה הארצית בדיון שהתקיים ביום 1.6.10),

# מדינת ישראל

## יחידת סמך משרד האוצר

### הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

מחליטה, בהמשך להחלטת המועצה הארצית, כי היות וניתן היה להקים את המבנה באופן חוקי על פי התכניות שהיו קיימות בשטח לפני אישורן של תמ"מ/ 3 / 21 ותמ"מ/א/ 35 כפי שעולה מהחלטת המועצה הארצית מיום 1.6.10, ומאחר ומדובר במקרה חריג כפי שמשקף בהחלטות מוסדות התכנון השונים, להפקיד את התכנית.

הוועדה מציינת כי התכנית הנדונה מבקשת לאפשר לאדם עם מוגבלות להתאים את הבינוי לצרכיו המיוחדים ובהתאם להחלטת המועצה הארצית מיום 1.6.10 אשר שוכנעה כי התכנית הנדונה עומדת בקריטריונים הדרושים להפקדתה על פי סעיף 13 ג' בתמ"מ א/ 13 בהתאם לשינוי מספר 8 לתמ"מ א/ 13. עוד מציינת הועדה, כי התוספת המבוקשת של 70 מ"ר אינה גורמת לשינוי אשר פוגע באופי הבינוי בסביבה, וכי אין באישור התכנית פגיעה בערכי טבע, חקלאות, נוף ומורשת וברצף השטחים הפתוחים וכי ההרחבה המבוקשת למבנה אינה חלה בתחום איסור הבניה בתמ"מ א/ 13.

#### התכנית תופקד בכפוף להחלטות מוסדות התכנון הקודמות:

1. ירשם בהוראות התוכנית כי המבנה וההרחבה ישמשו למגורים בלבד וכי כל שימוש שלא למטרת מגורים, או חלוקה ליחידות משנה יהווה סטייה ניכרת ותהיה אסורה.
2. גובה תוספת הבניה לא יעלה על גובה הבניה הקיימת שינוי מגובה זה יהווה סטייה ניכרת, תוספת קומה תהווה סטייה ניכרת. התוספת תהווה חלק אינטגרלי ממבנה המגורים הקיים ולא תאפשר חלוקה לשתי יחידות דיור. תירשם הערת אזהרה על כך בטאבו או ברמ"י (במידה ואין טאבו).
3. לאור העובדה ששטח התכנית נמצא באזור רגישות א לפי תמ"מ א/ 34 / ב/ 4 יש להוסיף להוראות התכנית סעיף המורה על השארת 15% משטח התכנית פנוי לצורך חלחול מי נגר עילי - בהתאם לסעיף 23.3.1 בהוראות התמ"מ א לאישור לשכת התכנון.
4. מאחר ושטח התכנית נמצא בשטח לשימור משאבי מים לפי תמ"מ א/ 35 יש להטמיע בהוראות התכנית הוראות לעניין בנייה משמרת מים.
5. טבלאות ההקצאה יחתמו על ידי כל הבעלים הרשומים בנסח טאבו עדכני.
6. יצוין בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה - קיום מיכל אטום לפתרון הביוב.
7. התכנית תוגש כתכנית מקוונות אשר מספרה יהיה 401-0501395. מספר זה יחליף את המספר הישן חש/ 10 / 2.

החלטה זו תהיה בטלה בתוך שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, עפ"י ס' 86 ד'

לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

**הערה:** הוועדה פונה אל הוועדה המקומית חוף השרון לפעול לפתרון ביוב מערכת באזור.

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

**2. תתל/ 67 : מרכז תחבורה משולב שפיים**

**רקע:**

מטרת התכנית היא יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר הקמת מרכז תחבורה משולב (מתח"מ) בשטח הכלוא בין כביש 2 ממערב, כביש 541 המתוכנן מדרום וכביש 20 שבביצוע ממזרח, על מנת לצמצם את השימוש ברכב פרטי בגוש דן ולעודד שימוש בתחבורה ציבורית. כמו כן התכנית כוללת את חיבור כביש 541 המאושר אל העיר רעננה על מנת להבטיח גישה מהירה מהעיר אל המתח"מ. התכנית מקודמת על ידי חברת נתיבי אילון כחלק ממערך של נתיבים מהירים וחניוני חנה וסע המתוכננים באזור מטרופולין תל אביב והסביבה, אשר ישלימו את הנתיב המהיר וחניון שפירים הקיימים ממזרח.

המתח"מ מתוכנן כמבנה בן ארבע קומות הכולל חניון לכ-7000 כלי רכב, רציפים לשאטלים וקווי תחבורה ציבורית לרחבי המטרופולין ולמוקדי תעסוקה, תחנת רכבת וגשר הולכי רגל המוביל מהמתח"מ אל רציפי הרכבת העתידית, מקומות חניה לאופניים ולאופנועים, חניון לילה לאוטובוסים וכן שטחים מינימליים לתפעול ושירות.

המועצה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות דנה בתכנית בתאריך 29/02/2016 והחליטה להעבירה להערות הוועדות המחוזיות ולהשגות הציבור. בתאריך 26/03/2017 פורסמה הודעה בדבר העברת התכנית להערות הוועדות המחוזיות ופרסומה להשגות הציבור.

**עיקרי הדיון הפומבי:**

הובהר כי בעקבות תקלה במערכת הזימונים לא נשלח זימון למתכנני התכנית ועל כן הם אינם נוכחים בדיון.

צוין בפני חברי הועדה כי ביום 26/04/17 התקיימה ועדת היגוי וכי התכנית הוצגה בפני לשכת התכנון ונציגי הרשויות הנוכחים בדיון.

כמו כן, התקבלה בכתב התייחסות צוות התכנון להערות אשר הועלו בישיבת ההיגוי.

**נציגת לשכת התכנון** הציגה את עיקרי התכנית כולל מערך התנועה וההגעה למתח"מ, מרכיבי הפרוגרמה, תכנון קומת התחבורה הציבורית וכן מאפייני העיצוב האדריכלי של המבנה.

עוד הוצג בפני חברי הועדה כי לעניין השאטלים הבהירו מתכנני התכנית כי מערך ההסעים, כולל תוואי ויעדי הקווים, אינו כלול בתכנית שכן אין לו תוקף סטטוטורי. בדיקת הביקושים למערכת השאטלים מתקיימת במקביל לקידום התכנית ע"י צוות התכנון ומשרד התחבורה.

**מתכנת המחוז ונציגת המשרד להגה"ס** סברו כי חיוני לכלול את אלמנט ההיסעים בתכנית לנוכח חשיבותו המכרעת לתפקודו הכולל של המתח"מ.



# מדינת ישראל

## יחידת סמך משרד האוצר

### הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

**מתכנת המחוז** סברה כי על התכנית לכלול שטחים נוספים לשימושי מסחר בסיסי ושירותי נוסעים וכן שירותים לרכב כגון שטיפת רכב, מוסכים וכו' בקומת הקרקע או תת הקרקע של המבנה וזאת לנוכח היקף התנועה הצפויה של אלפי נוסעים ביום **חברי הועדה** הסכימו כי יש להציע קידומה במקביל של תכנית בסמכות מחוזית אשר תאפשר שטחי מסחר ושירות נוספים ואשר לא תהווה שינוי לתת"ל.

**נציג הועדה המקומית רעננה** העלה את הנקודות הבאות-

- מברכים ותומכים בקידומה של התכנית ומסכימים עם העקרונות המוצגים.
- יש להוסיף למסמכי התכנית נספח הפעלה ממנו יגזרו שיטות ההפעלה, התפקוד והתחזוקה של המבנה וסביבתו.
- יש לקבוע במסמכי התכנית תקן מינימום לכ-1000 מקומות חניה לאופניים. השטח המיועד לחניית אופניים צריך לקבל ביטוי גם בבינוי שיאפשר תשתית מעודדת שימוש באופניים כולל חניה מאובטחת ואפשרות לטעינה חשמלית.
- יש לתכנן את חתך כביש 541 המתחבר לרעננה כחתך עירוני ע"פ תצורתו הסופית, על כל המשתמע מכך כולל התייחסות לנושאי ניקוז, מיגון אקוסטי ונוף.

**נציג הועדה המקומית חוף השרון** העלה את הנקודות הבאות-

- יש לוודא כי הוראות העיצוב האדריכלי מעוגנות במסמכי התכנית המחייבים.
- סבור כי יש לבצע את המבנה בהינף אחד.
- מבקש להסיר ההתייחסות לתכנון בית העלמין ממסמכי התכנית.
- סבור כי יש לאפשר שירותי נוחות ומסחר נוספים וכי על הות"ל לקבוע את ההיקפים לשטחים אלו במסמכי התכנית.

**נציג ועדה מקומית נתניה** העלה את הנקודות הבאות-

- תומכים בקידום התכנית ובמיקומו המוצע של המתחם.
- יש לוודא כי מערך השאטלים מתייחס גם לתנועה צפונה כולל נתניה ולא רק לכיוון תל אביב.

**נציג רמ"י התייחס לנקודות הבאות-**

- סבור כי מכיוון שקיימת התייחסות בהוראות התכנית לשירותים בסיסיים (סעיף 4.1.1.6) על התכנית לקבוע את היקף שטחים אלו.

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

- יש לתקן את סעיף ההפקעות בתכנית ולהתאימו לסעיף המקובל של הפקעות שטחי מדינה.
- יש לוודא כי התכנית מאפשרת גישה לשימושים הגובלים כולל בית העלמין לפי תמ"א 19.
- סבור כי התכנית משקפת שימוש לא יעיל הקרקע. טען כי היה ראוי לבחון שילוב עם מתקן נוסף כגון אצטדיון או בית עלמין למשל.
- סבור כי מן הראוי לבצע את המתח"מ בשלבים

**היוהמ"ש ללשכת התכנון** לנוכח הקושי לכלול שטחי מסחר משמעותיים במסגרת תת"ל, הציע כי הוראות התכנית יכללו הוראת גמישות שתאפשר לקבוע את היקפי מסחר ושירותים נוספים בסמכות מחוזית מבלי שהתכנית תהווה שינוי לתת"ל זה.

**דיון פנימי :**

**נציג משרד השיכון** הסכים עם הטענה כי נתניה צריכה להיות חלק מפתרון השאטלים וכי תוואי הנסיעות צריך להקבע כחלק מהתכנית. לעניין השלביות טען כי יש לשקול הקמה בהינף אחד, ובמקרה של שלביות יש להבהיר האם מנגנון השלביות יקבע במתכונת עסקית או ע"י המדינה. טען כי יש חשיבות לעגן בהוראות התכנית אלמנטים מהותיים של העיצוב האדריכלי כולל גינון ורטיקלי.

**נציגת משרד התחבורה** הביעה הסתייגותה מהטענה כי יש לכלול את מערך השאטלים כחלק ממסמכי התכנית המחייבים.

נציג משרד התיירות הוסיף כי יש לוודא הכנה והתאמת המבנה לצרכי כלי רכב מונעי גז וחשמל, כולל מקומות טעינה, אוורור ומתח חשמלי מתאימים וכו'.

**נציגת המשרד להגה"ס -**

- הצטרפה לעמדת רמ"י לעניין השלביות על מנת לאפשר שינויים והתאמות ככל שיידרשו בבניית המודול השני.
- יש לאפשר הפעלת מפעל בטון ומתקני גריסה לצורך מימוש תכנית בסדר גודל כזה. יש לתקן את סעיף 4.1.1 בהוראות התכנית בהתאם.
- סבורה כי יש לחדד בהוראות התכנית את ההתייחסות להעתקה של קווי הדלק כולל דרכי ביצוע.

**נציגת משרד הבריאות -**

- יש לוודא כי אין העתקת קווי דלק לתחום רדיוסי מגן

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

- נספח התשתיות אינו כולל קווי ביוב מוצעים, יש להוסיפם.

**החלטה:**

הועדה מברכת על קידום התכנית ומכירה בחשיבותו הרבה של המתח"מ ביצירת מערך הסעת המונים יעיל ואמין באזור גוש דן, על מנת לצמצם את השימוש ברכב פרטי ולעודד שימוש בתחבורה ציבורית. הועדה, לאחר ששמעה נציגי הועדות המקומית חוף השרון, נתניה ורעננה, ממליצה על השינויים הבאים :

**1. תנועת תחבורה ציבורית וכלי רכב:**

- 1.1. המתח"מ מהווה חלק מהותי מרשת שלמה המיועדת לתת פתרונות משלימים לשימוש ברכב פרטי. הועדה סבורה כי יש להציג, כחלק ממסמכי התכנית, תמונה כוללת של רשת התנועה המתוכננת ותפקידו של המתח"מ בה. בין היתר, יש להציג תוואי הנת"צים וסכמת תנועה במרחב כולל כבישים (20, 2, 541, 531), מחלפים וכיווני נסיעה.
- 1.2. הועדה סבורה כי במסגרת תהליך העבודה המקביל לקידום התכנית, בו נבחנים מסלולי השאטלים שיופעלו עם הקמת המתח"מ, יש לקיים גם בדיקה של אזורי התעסוקה ברעננה, הרצליה ונתניה, זאת מתוך היכרות מעמיקה עם קשיי התנועה הקיימים באזור, רמת הביקושים הגבוהה ומיקום המתח"מ בנגישות גבוהה לאזורים אלו.
- 1.3. יש לבחון את כלל התכניות המקודמות ברחבי המטרופולין ע"י משרד השיכון, הות"ל והועדה המחוזית, שכן לרמות הביקושים תהיה השפעה על תוואי ההסעות הנדרש.
- 1.4. יש לוודא כי התכנית מקצה שטח מספק לאזורי בידוק בטחוני בכניסות למתח"מ, הן להולכי רגל והן לכלי רכב, על מנת למנוע יצירת צוואר בקבוק בכניסות למבנה, אשר יכביד על רמת השירות הגבוהה למשתמשים, אותה מבקש המתח"מ לייצר.

**2. רווחת משתמשים**

- 2.1. חצרות פנימיות (פאטיו)- המבנה כולל שלוש חצרות פנימיות, המשמשות להחדרת אור ואוויר אל פנים המבנה וכן נראות מכל קומות המבנה. הועדה סבורה כי יש לאפשר גישה אל חצרות ולהשמישן לטובת רווחת משתמשי המתח"מ כחלק מתכנון המבנה.
- 2.2. לב הפעילות במתח"מ מתקיים בקומת הגג של המבנה, בה מרוכזים מרבית השירותים והשימושים, כולל תחנות התחבורה הציבורית, שאטלים, כניסה לתחנת הרכבת,

# מדינת ישראל

## יחידת סמך משרד האוצר

### הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

מקומות להורדת ואיסוף נוסעים ועוד. הוועדה סבורה כי התכנון המוצע אינו ממצה את פוטנציאל השימוש בשטח וכי יש להמיר חלק משטחי המדרכה הנרחבים לשטחי גינון ושטחים לפנאי ורווחת המשתמשים.

2.3. יש לבחון גישה אל תחנת הרכבת ממפלס הקרקע לרווחת הולכי הרגל ורוכבי האופניים ולהוסיפה למסמכי התכנית.

2.4. שימושים- הוועדה סבורה כי ביחס לכמות המשתמשים הגדולה אותה המתח"מ בא לשרת, השטח המיועד לשימושי מסחר ושירותים כלליים לנוסע מצומצם ביותר וכי יש לייעד שטח נוסף לשימושים אלו כולל חנויות נוחות, בתי קפה וכל שימוש מסחרי התומך בשימוש העיקרי של המתח"מ בתור תחנת מעבר לנוסעים ואשר אינו מהווה תחרות לשימושי המסחר העירוניים או השכונתיים הקיימים ביישובים הסמוכים. הועדה מציעה לקדם במקביל תכנית משלימה בסמכות מחוזית למתן זכויות למסחר ושירותי נוסעים, ולקבוע בהוראות התת"ל כי תכנית כזו לא תהווה שינוי לתכנית.

#### 3. תנועת אופניים

3.1. השטח המיועד לחניית אופניים אינו מספק ואינו עומד בקנה אחד עם פוטנציאל השימוש במתח"מ ע"י רוכבי אופניים. יש להגדיל משמעותית את השטח המיועד לחניית אופניים ולקבוע תקן מינימום לכ-1000 מקומות חניה לאופניים. בנוסף יש לוודא כי פיזור החניות מאפשר שימוש נח ויעיל למשתמשים אלו כולל חניות בשני צידי המבנה, ובקרבה לגרעין מס' 2 ממנו מתאפשרת גישה לתחנת הרכבת והשימושים הנלווים לרווחת הנוסע.

3.2. יש לוודא כי תנועת האופניים בקומת הקרקע של המבנה מוסדרת וכי מערך השבילים אינו מסתיים בכניסות למבנה.

3.3. יש לוודא כי המבנה נותן מענה למשתמשי האופניים החשמליים כולל חדרי חניה מאובטחים ואפשרות להטענה חשמלית.

#### 4. שימושים

4.1. בנוסף להגדלת שטחי השירות והמסחר, הועדה סבורה כי יש לייעד שטחים בקומת הקרקע או המרתף של המבנה לשימושים תפעוליים (כגון מוסכים ושירותי רכב) המהווים שירות משלים למשתמשי המתח"מ. הועדה מציעה לקדם תכנית משלימה בסמכות מחוזית למתן זכויות לשימושים תפעוליים, ולקבוע בהוראות התת"ל כי תכנית כזו לא תהווה שינוי לתכנית.

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

**5. אזור פנאי ונופש**

ממערב למבנה קיים תא שטח (201), המתואר במסמכי התכנית כאזור לפנאי ונופש, הבא לפצות על כריתתם של כ-1200 עצים כתוצאה מפיתוח שטח התכנית. אזור זה מוצג כמרכיב עיקרי באסטרטגיית השיקום הנופי של התכנית המציעה בינוי על שטח פתוח בעל ערך נופי משמעותי. עם זאת, מעמדו של השטח כאזור לפנאי ונופש אינו מעוגן במסמכי התכנית כלל.

5.1. יש להוסיף לסעיף 6.2.2 - הוראות פיתוח/ שיקום נופי - הנחיות המתייחסות לפיתוח תא שטח 201 כאזור פנאי ונופש.

5.2. יש להוסיף לסעיף 6.7.3 - תנאים לאישור / מסמכי תכנון נופי - הוראה לגבי הכנת תכנית נופית לפיתוח תא שטח 201 כתנאי לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות.

5.3. יש לשנות את ייעוד תא השטח (201) מ-"דרך" ל-"שטח ציבורי פתוח".

5.4. יש להבהיר ולפרט במה מתבטא הפיצוי על כריתתם של כ-1200 עצים, שכן מסמכי התכנית מראים את תא שטח זה ללא כל שינוי למצב הקיים ולמעשה לא ברור מדוע כלול תא השטח בתחום הקו הכחול של התכנית.

**6. נוף, סביבה ותכנון עירוני**

6.1. ניקוז- יש לוודא כי התכנית אינה מאפשרת החדרת מי נגר בתחום רדיוסי מגן של קידוחי שתיה.

6.2. יש להתייחס לדרך 541 המחברת את המתח"מ לעיר רעננה כדרך עירונית ולתכנן את חתך הדרך בהתאם, כולל שבילי אופניים, מדרכות רחבות, פתרונות ניקוז ואקוסטיקה מתאימים.

6.3. יש לתת מענה לרכבים המונעים ע"י גז וחשמל, הן כחלק מהתחבורה הפרטית והן כחלק מציי התח"צ.

6.4. היקפי הפיתוח המוצעים מחייבים מפעל בטון ומתקני גריסה לצורך מימוש התכנית. יש לתקן את סעיף 4.1.1 בהוראות התכנית בהתאם.

6.5. יש לוודא כי אין העתקת קווי דלק בתחום רדיוסי מגן של קידוחי שתיה.

6.6. יש לעדכן את נספח התשתיות ולהוסיף קווי ביוב מוצעים.

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

**.7 הפקעות**

7.1 יש להטמיע הנוסח שהתקבל מרמ"י לנושא ההפקעות.

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

**3. תממ/ 3 /21 /36 : אנמ אילנות**

**רקע:**

תמ"מ 3 /21 /36 – אנמ אילנות הומלצה להפקדה על ידי הועדה המחוזית בתאריך 5.9.17 והופקדה על ידי המועצה הארצית בתאריך 27/01/17.

על התכנית הוגשו 8 התנגדויות על ידי גופים שונים.

הועדה המחוזית קיבלה את ההתנגדויות שהוגשו למועצה הארצית על התכנית וזימנה את המתנגדים על מנת שישמיעו את התנגדותם בפניה, לצורך מתן המלצות למועצה הארצית לגביהן.

**דיון חיצוני :**

מתכנתת המחוז הציגה את מסגרת הדיון.

מדגישה כי הועדה המוסמכת לדון ולהכריע בהתנגדויות הינה המועצה הארצית, והועדה המחוזית מהווה גורם ממליץ בלבד.

1. נציגת חברת נתיבי ישראל :

חזרה על עיקרי הטענות שהוגשו בכתב :

- א. מבקשים כי ההוראות ונספח התחבורה לגבי דרך 561 יאפשרו גמישות תכנונית.
- ב. מבקשים לצמצם את מספר החיבורים לדרך 561 באזור התעסוקה.
- ג. מבקשים לבטל את סימון הייעוד לנחל מדרום לדרך 531.
- ד. מבקשים שיערך תיאום עם נתיבי ישראל בתכנון קו המתח העליון.
2. משרד הבריאות ועיריית נתניה – יש צורך בבי"ח נוסף באזור השרון ומבוקש לאפשר בין השימושים באזור התעסוקה גם בית חולים.
3. מושב נורדיה – חזרו על טענותיהם מכתב ההתנגדות. חוששים מהנגשת השטחים החקלאיים לטובת הציבור מאחר וזה יכול להשפיע על אופן הגידול החקלאי, הגידור, הריסוסים ועוד.
4. מהדרין – חזרו על עיקרי טענותיהם בכתב ההתנגדות.  
שטחי מהדרין רובם מדרום לנורדיה בשטח ביעוד חקלאי מיוחד ומעט מדרום ל561. יש סכנה בלאפשר לאנשים להסתובב בשטח. השימושים המתאפשרים בתמ"מ לא יאפשרו חקלאות.
5. עו"ד אדלר ב"כ בעלי קרקע פרטיים – חזר על טענותיו בכתב ההתנגדות.

# מדינת ישראל

## יחידת סמך משרד האוצר

### הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

מייצג בעלי קרקע ממערב לדרך 4, מול פרדסיה. התכנית המופקדת מצמצמת את השימושים עבור החלקה הנדונה ביחס לתמ"מ 21/3. התכנית פוגעת בזכויות הקניין של בעלי הזכויות, התכנית מצמצמת את השימושים המותרים בתמ"מ 21/3 ואינם מאפשרים פיתוח.

6. חברת פז – מבקשים שהתחנה תוחרג מגבולות האנ"מ או לחילופין שהוראות התכנית יאפשרו את המשך פעילותה.

7. חוף השרון – חזר על טענותיו הכתובות :

א. בקשה לקני"מ יותר מפורט, אשר יאפשר דיוק של הגבולות.

ב. סעיף 12.4 – שינוי גבולות השטחים 2C 1C סוכם כי יהיו בהסכם של חלוקת הכנסות. יש להוסיף הוראה בעניין.

ג. סתירה בעניין הניקוז בין ההוראות לאמור בנספח הניקוז. מבקש כי הוראות התכנית יתייחסו גם לנושא המורד של נחל פולג.

ד. מבקש לשנות את הייעוד לקרקע חקלאית/ נוף כפרי פתוח, בהתאם לתמ"מ 21/3.

ה. יש לסמן דרך חקלאית לאורך 561 לצורך נגישות לחלקות במושב כפר נטר.

#### מתכנת המחוז :

- ציינה לעניין דרך 561 כי קידום הדרך חשוב ונחוץ להציגו במחוז.
- לעניין התנגדות נורדיה ומהדרין – התכנית בדיון הינה תכנית מתארית כל שימוש יחייב הכנת תכנית מפורטת, והיא תקבע ותמקם את השימושים.
- לעניין תחנת התדלוק – בתכנית המופקדת התחנה מוחרגת מהקו הכחול.

#### מתכנת התכנית :

לעניין הקני"מ- סבור כי יש להשאר בקני"מ הנוכחי, לצורך השארת גמישות לעת הכנת תכנית מפורטת.

בי"ח – מקובל להוסיף שימוש בהוראות התכנית.

לגבי בעלי קרקע פרטיים – התכנית לא עוסקת בנושא הקנייני. יחד עם זאת 15% לפיתוח נקבעו מנימוקים תכנוניים בתחום הרשות העירונית ובצמידות לפיתוח קיים.

יועץ התנועה – בחלק המערבי של התכנית דרך 561 הופך להיות כביש עירוני. חשוב לשמור על גמישות של החיבורים.



**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

דיון פנימי :

נציגת משרד הבריאות וראש עיריית נתניה (חברת הועדה המחוזית), לא נכחו במהלך הדיון הפנימי לאור ההתנגדות שהוגשה על ידם לעניין בית החולים.

מתכנתת המחוז –

לעניין ב"ח - התכנית מאפשרת ולא מציינת משבצת.  
לעניין השטחים החקלאיים – יש צורך בתכניות מפורטות שייקבעו היכן ניתן לאפשר נגישות לציבור  
לעניין 561 – מסכימה כי התכנית לא צריכה לכלול רוחב, אבל צריכה לכלול חתכים וחיבורים בתחום השטח העירוני והשטח הפתוח.  
חשוב שהתכנית תייצר את הפרוגרמה התכנונית לדרך - שביל אופניים, נת"צ, מדרכות ותציג בנספח את החיבורים.

ניקוז – נחל אילנות ונחל נורדיה – התכנית מייצרת שטחי פיתוח ומגדירה גם פתרונות ניקוז. בור חזן אפשרות להשתמש באיגום עבור החלק הצפוני. רוב שטח האנ"מ מתנקז לכיוון נחל אילנות שממשיך לנחל פולג. לגביו קיים מערך של פתרונות בכדי למנוע שטחי הצפה. הנושא מצוי בטיפול רשות הניקוז. הפיתוח המוצע באנ"מ, בהתאם לתכנית, לא יוסיף על הנגר הקיים כיום. כל תכנית מפורטת תצטרך לתת את הפתרון בתחומה. קיימים סעיפים 11.1.2 (3), (4).  
נציג רמ"י – ייתכן מצב לפיו ב"ח לא ייבנה בעוד 20 שנה. מבקשים לא לחייב את הקמת בית החולים אלא רק לאפשר אותו.

נציגת משרד התחבורה - מבקשת להבהיר כי חלות על הכביש הנחיות תמ"א 3 וכי התכנית המפורטת היא זאת שתקבע את כמות ומיקום החיבורים לדרך 561.  
יועמ"ש – התכנית משתמשת בסל השימושים המתאפשרים בתמ"מ 21/3 ומייצרת קונקרטיזציה של השימושים על בסיס תכנוני והתאמת השטח לשימושים השונים.

החלטה:

הועדה המחוזית, לאחר ששמעה את המתנגדים שהגישו את התנגדותם למועצה הארצית, ממליצה בפני המועצה הארצית, לאשר את התכנית בכפוף לתיקונים המפורטים בהמלצה :

כללי:

תמ"מ 3/ 21 אושרה בתאריך 11.12.2003. במסגרת התמ"מ אושרו 7 אזורי נופש מטרופוליניים אשר מטרת העל שלהן היא לתת מענה לצרכי נופש ופנאי לטובת אוכלוסיית המטרופולין.  
בשנים האחרונות, אף מתעצם הצורך בשטחי הנופש המטרופוליני בעקבות תכניות הפיתוח הרבות המקודמות במחוז הן ברמת תכניות מפורטות והן ברמת תכניות המתאר הכוללניות, אשר ביחד מאפשרות את הכפלת אוכלוסיית המחוז בעשרים שנים הקרובות.

# מדינת ישראל

## יחידת סמך משרד האוצר

### הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

סעיף 7.6 להוראות תמ"מ 21/3 קובע, כי יש להכין תכנית מתאר (מקומית או מחוזית חלקית), אשר תתייחס לכל אזור הנופש המטרופוליני בתשריט התמ"מ בשלמותו, וזאת כתנאי להכנת תכניות מפורטות בתחום האנ"מ.

ייעודי הקרקע והשימושים שנגזרו מכוח התכנית, הם ייעודים ושימושים המתאימים הן לרגישות השטח, והן לתפקודו העיקרי של השטח - לאפשר לאוכלוסיית המטרופולין שטח פתוח נגיש לצרכי פנאי. מדובר בשטח שלא מקבל מענה בתחומי השכונות והגנים העירוניים. כפי שציינה הועדה המחוזית בהחלטתה ובדברי ההסבר להוראות התמ"מ – תכנית זו מפרטת את יעוד הקרקע העיקרי בתמ"מ (אזור נופש מטרופוליני), דייקה את גבולותיו, בחנה את הערכים בשטחו וקבעה את התכליות המתאימות מתוך סל התכליות שמאפשרת התמ"מ, לפי רגישות השטח ומיקומו, יעוד השטח ברמת תמ"מ 21/3, נותר אזור נופש מטרופוליני.

בתכנית זו, הוחלט כי נכון תכנונית לשמר את החקלאות הענפה המתקיימת במקום, כמו כן מנחה התכנית, במסגרת התכניות המפורטות, הנגשת מתחמים המתאימים לכך לציבור על ידי שבילי הליכה ורכיבה על אופניים, ההנגשה תבחן לאור מכלול האינטרסים הקיימים לרבות קיום מנגנונים תכנוניים וניהוליים לבקרה על הגישה לציבור. בנוסף, התכנית מאפשרת גם הקמת מוקדים לקליטת קהל ברמה גבוהה יותר לטובת פיקניק, צפרות, והסעדה, גם אלו בכפוף להכנת תכניות מפורטות.

התכנית מציעה שני אתרים נגישים לקהל ברמה גבוהה יותר והם שטחי הפארק האקסטנסיבי הצמוד לעיר נתניה ולשכונה החדשה המתוכננת בתכנית זו וכן בשטח הנחל וסביבותיו שמטרתו העיקרית היא יצירת מקום פתוח ואיכותי לטובת המשתמשים בו ופתרון ניקוז כחלק ממערך ניהול מי נגר בכל המרחב.

בהתאם להוראות תמ"מ 21/3 התכנית מציעה גם פיתוח של אזור מגורים ואזורי תעסוקה, המהווים 15% משטח התכנית, אשר לגביהם נקבעו הוראות להכנת תכניות מפורטות, במסגרתן ניתן יהיה לבחון תכנון מפורט ופתרון לתשתיות נדרשות.

הועדה סבורה כי תכנית זו, מקיימת את הוראות תמ"מ 21/3 וכי היא נותנת מענה תכנוני הולם לצרכי הנופש העומדים בבסיס אזורי הנופש המטרופוליניים ובמקביל מאפשרת התכנית פיתוח במקומות המתאימים לכך.

להלן המלצת הועדה המחוזית להתנגדויות המפורטות :

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

א. התנגדות משרד הבריאות :

משרד הבריאות מבקש להוסיף את השימוש לבית חולים כשימוש מותר בתחום אזור התעסוקה.

**המלצת הועדה המחוזית :** לקבל את ההתנגדות.

הועדה תומכת בבקשת משרד הבריאות להקים בית חולים חדש באזור נתניה ומבקשת לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את השימוש לאזור התעסוקה.

ב. התנגדות עיריית נתניה :

מצטרפת לבקשת משרד הבריאות להוסיף שימוש לבית חולים.

**המלצת הועדה המחוזית :** לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את השימוש לאזור התעסוקה.

ג. התנגדות מועצה אזורית חוף השרון :

1. יש להקטין את הקנ"מ על מנת לאפשר דיוק מירבי לתכנון האנ"מ.

**המלצת הועדה המחוזית :** לדחות את ההתנגדות.

קנ"מ התכנית הינו 1:20,000 והוא ברזולוציה גבוהה בהרבה מזו של תמ"מ 21/3, שבה הקנ"מ עומד על 1:50,000 בלבד. הרזולוציה בתכנית זו מספקת ואין צורך או הצדקה להגיע לרזולוציות גבוהות יותר.

2. אזור התעסוקה :

2.1 מבוקש להוסיף הוראה לפיה שטח התעסוקה יחויב בחלוקת הכנסות בין עיריית נתניה ובין חוף השרון.

2.2 מבוקש כי התכנית תקבע את היקף זכויות הבניה.

**המלצת הועדה המחוזית :** לדחות את ההתנגדות.

היקף זכויות הבניה ייקבע בתכניות מתאר ומפורטות. מטרת התמ"מ החלקי היא לזהות שטחים ערכיים ולעגן אותם ולקבוע שטחים לפיתוח עירוני בהתאם לקבוע בתמ"מ.

הועדה סבורה כי ראוי שנושאים הנוגעים לחלוקת הכנסות ייבחנו במסגרת המתאימה. הועדה מציינת כי במקרה דנן, הוקמה ועדת גבולות והתקבלה החלטה על חלוקת הכנסות.

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

3. ניקוז :

- יש להגדיל את מובל נחל אילנות בטרם פיתוח אזור התעסוקה.  
- יש להגדיל את כושר ההולכה של נחל פולג באזור השער הרומי. נחל פולג נמצא מחוץ לתחום התכנון ומחוץ לתחום העיר ואינו חלק מתכנית זו. נושא הניקוז ייבחן ע"י רשות הניקוז שהיא בעלת הסמכות בנושא.

**המלצת הועדה המחוזית :** לקבל את ההתנגדות בחלקה - ככלל, הוראות התכנית קובעות כי על תכניות מפורטות שיוגשו בתחום האנ"מ לתת פתרון לניקוז ולנגר העילי בתחום שטח התכנית ושטח האנ"מ, בהתאם לעקרונות נספח הניקוז, אם זאת, לאור היבטים שעלו בנושא הניקוז ונושאים מרחביים נוספים, מוצע לבחון מחדש להקים מינהלת משותפת, אשר תתן מענה בין היתר לנושאי הניקוז ונושאים מרחביים נוספים.

4. שטח חקלאי מיוחד :

מבוקש כי השטח המיועד בתמ"מ כשטח חקלאי מיוחד יקבע כשטח חקלאי / נוף כפרי פתוח ויחולו לגביו הוראות תמ"מ 21/3 ליעוד זה.

**המלצת הועדה המחוזית :** לדחות את ההתנגדות.

מטרת התכנון הכולל של אזורי הנופש המטרופוליני שנקבעו בתמ"מ 21 / 3 היא תכנון השטחים בראייה ברת קיימא לטובת השימוש העיקרי שנקבע להם בתמ"מ - כאזור נופש מטרופוליני.

יעוד השטח לאנ"מ נקבע בתמ"מ 21/3 ומטרת תכנית זו, לבחון את השימושים המתאימים לתאי שטח ספציפיים, מתוך סל השימושים המותרים בתמ"מ, בהתאם לעקרונות תכנוניים וסביבתיים. התכנית אינה משנה או מבטלת את יעוד האנ"מ שנקבע בתמ"מ 21/3. התמ"מ כשלעצמה לא קובעת יעודי קרקע, אלא מהווה בסיס ומסגרת לאישור תכניות מקומיות שיקבעו יעודים כאמור, ומתווה את סוגי השימושים שניתן לאשר במסגרת זו.

בסעיף 7.6.2 (2) להוראות תמ"מ 21/3 נקבע כי "התכנית תיעד את מרבית השטח למטרות שטחים פתוחים ונופש בשטחים פתוחים ושירותים נלווים להם בלבד, בראייה אזורית".

בהתאם לאמור, סבורה הועדה כי שימוש לחקלאות בהתאם לתוספת הראשונה ופעילויות נופש, מקיימת את הרציונל שנקבע בהוראות תמ"מ 21/3.

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

על פי תמ"מ 21/3 – ייעוד שטח חקלאי / נוף כפרי פתוח, מאפשר סל שימושים, אשר לעמדת הועדה אינם מתאימים תכנונית בשטחי החקלאות בתכנית שנקבע כי השימוש העיקרי בהם יהיה חקלאות באנ"מ.

5. נספח התנועה: יש לסמן כביש שירות חקלאי בצמידות לדרך 561, על מנת לאפשר גישה נוחה ובטוחה לשטחים החקלאיים המצויים מדרום לדרך.

**המלצת הועדה המחוזית:** לקבל את ההתנגדות בחלקה.  
הצורך בדרכים חקלאיות ותכנון ייבחן במסגרת תכנון דרך 561. על כן מוצע להוסיף הוראה לדרך 561 לפיה בתכנון המפורט לדרך, תינתן גם התייחסות לנושא הנגישות לשטחים החקלאיים לצורך המשך עיבודם החקלאי.

ד. התנגדות נתיבי ישראל:

1. ביטול תוואי דרך מס' 561 ולקבוע הוראות מעבר.

**המלצת הועדה המחוזית:** לדחות את ההתנגדות.  
ביטול דרך 561 המופיעה בתמ"מ 21/3, אושר בתמ"מ א 95 / 3.

2. לבטל את רוחב הרוזטה לדרך בנספח התנועה ולקבוע כי רוחב הדרך יהיה לפחות 50 מ'.

**המלצת הועדה המחוזית:** לקבל את ההתנגדות בחלקה.  
מוצע לבטל את רוחב הרוזטה בנספח התנועה, אך להותיר את חתכי הדרך.  
מאידך, מוצע שלא לקבוע רוחב מינימלי של הדרך ולאפשר לתכנון המפורט לקבוע את הרוחב המתאים.

3. להוסיף סעיף כי מיקום שבילי הולכי הרגל והעצים להצללה יהיו בהתאם לתכנון מפורט שיאושר לדרך.

**המלצת הועדה המחוזית:** לקבל את ההתנגדות.  
מוצע להוסיף כי שבילי הולכי הרגל והאופניים יתוכננו כחלק מתכנון הדרך ויבוצעו בד בבד עם ביצוע הדרך.

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

4. להוסיף הוראה לפיה לא יותרו חיבורים לדרך 561 מעבר לחיבורים שנקבעו בתמ"מ 36 /21 /3.

**המלצת הועדה המחוזית:** לדחות את ההתנגדות. חיבורים נוספים, ככל שידרשו במסגרת תכנית מפורטת, יחויבו לעמוד בהוראת תמ"מ 3 המחייבת דיון בולק"ב ותיאום עם הגורם המוסמך.

5. לבטל את החיבור המוצע של הכביש המאסף בגבול המערבי של אזור התעסוקה ולאחדו עם החיבור החוצה את אזור התעסוקה.

**המלצת הועדה המחוזית:** לדחות את ההתנגדות. נספח התחבורה הינו נספח מנחה. בהוראות התכנית נקבע כי תידרש הכנת תכנית מפורטת לדרך, במסגרתה ניתן יהיה לבחון חיבורים נדרשים נוספים. ככלל, הועדה סבורה כי נכון יהיה שדרך 561 תשרת ככל הניתן את השימושים הגובלים בה.

6. להוסיף בנספח התנועה את החיבור לכביש הגישה לאבן יהודה על פי התכנון של תת"ל 43.

**המלצת הועדה המחוזית:** לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את החיבור.

7. לצמצם את אזור הנחל כך שדרך 561 תהווה הגבול הדרומי ליעוד זה ולא תחצה אותו.

**המלצת הועדה המחוזית:** לקבל את ההתנגדות. מבוקש לסמן את השטח המיועד כיום כנחל וסביבותיו כשטח חקלאי מיוחד.

8. להוציא את התנאי לתיאום עם משרד הביטחון מתכנון הדרך.

**המלצת הועדה המחוזית:** לקבל את ההתנגדות. יש להחריג את הדרך מהצורך בתאום עם משרד הביטחון. ככל שיידרש תיאום לעניין הדרך, הוא יבחן במסגרת התכנון המפורט.

9. להוסיף הוראה לפיה תכנון קו המתח העליון החוצה את דרך 561 יתואם עם נת"י.

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

**המלצת הועדה המחוזית:** לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי יערך תיאום ככל הנדרש.

ה. התנגדות מושב נורדיה:

1. מבקשים שלא לקבוע הנחיות למיקום למבנים חקלאיים (בדברי ההסבר ובסעיף 12.3.2 (5)).

**המלצת הועדה המחוזית:** לדחות את ההתנגדות.

התכנית אינה מבקשת לצמצם את השימושים המותרים מכוח תכניות מאושרות כדין, יחד עם זאת התכנית מנחה לבחון את מיקומם התכנוני הנכון של המבנים וזאת בהתייחס לנתונים הסביבתיים ולבחינת חלופות אשר ימנעו, ככל הניתן, פגיעה סביבתית ונופית בשטח.

בנוסף מציינת הועדה, כי תכנית המתאר המקומית החלה על השטח - צש/0/2/0, קובעת בסעיפים 3.02, 3.08 להוראותיה כי יש להכין תכניות מפורטות ו/או תכנית בינוי עבור מבנים חקלאיים. תכניות אלו טרם הוגשו לוועדה המחוזית. עולה שהצורך בהכנת תכנית מפורטת למבנים החקלאיים קיים כבר בתכנית המאושרת, מה שממילא יצריך בחינה וראיה של מיקום המבנים החקלאיים ביחס לסביבה.

2. מבקשים שלא לקבוע בהוראות שיש להנגיש את השטח החקלאי לציבור. מבקשים לבטל את השימושים המותרים בשטח חקלאי מיוחד למתקני ספורט פתוחים, שבילי הליכה ורכיבה על אופניים, מתקנים לפיקניק ושטחים לצפרות, מחשש ששימושים אלה יעמדו בסתירה לשימוש החקלאי.

**המלצת הועדה המחוזית:** לדחות את ההתנגדות.

שטח התכנית הינו אזור נופש מטרופוליני מכוח תמ"מ 3/21. על פי הגדרות התמ"מ אזור נופש מטרופוליני הוא "שטח בעל חשיבות על מקומית, המיועד בעיקרו לפעילות נופש, פנאי וספורט בשטחים פתוחים ולעיבוד חקלאי...". התכנית מאזנת בין הצורך להנגיש את השטח לציבור ובין הרצון לשמור על השטח החקלאי כשטח חקלאי פעיל. התכנית מנחה את הועדה המקומית להכין תכנית אשר תבחן באופן מפורט את אפשרויות ההנגשה של השטח לציבור. ככלל, הועדה אינה רואה סתירה בין שטח חקלאי פעיל ובין הנגשה לציבור בכפוף להתאמות הנדרשות על פי העניין.

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

3. מבקשים שלא להגביל את התשתיות לתת הקרקע ולאפשר שימוש בצנרות מים עיליות, מערכות דשן ומערכות פיקוד.

**המלצת הועדה המחוזית :** לקבל את ההתנגדות בחלקה.

סעיף 12.3.2 (3) קובע כי תינתן עדיפות לתשתיות בתת הקרקע, אולם סעיף זה אינו מחייב ומאפשר שיקול דעת לוועדה המקומית בבואה לבחון הקמת תשתיות בתחומה. צנרות מים חקלאיות, מערכות דשן ומערכות פיקוד, ככל שהן משרתות את החקלאות במישרין, , מוצע להוסיף הבהרה ולקבוע כי סעיף זה אינו חל על צנרות מים חקלאיות, מערכות דשן ופיקוד, ככל שידרש.

4. עקרונות תכנית הניקוז, אינם תואמים לשטחים חקלאיים ויש לבצע אותם כך שלא יפריע לחקלאות.

**המלצת הועדה המחוזית :** לדחות את ההתנגדות.

נושא הניקוז הינו אחד הנושאים המרכזיים איתם התמודדה התכנית. פתרונות הניקוז נדרשים למניעת הצפות בתחומי נתניה ובאזורים נוספים ובכל מקרה, התכנית אינה מונעת את המשך העיבוד החקלאי המותר בתכניות מאושרות.

5. יש לאפשר קיומם של מבנים חקלאיים בשטח פארק אקסטנסיבי / שטח נוף פתוח.

**המלצת הועדה המחוזית :** לדחות את ההתנגדות.

שטח הפארק האקסטנסיבי / שטח נוף פתוח, נדרש לטובת תושבי העיר נתניה והסביבה. שטח זה יחד עם שטח הנחל וסביבותיו מהווים את השטח המרכזי קולט הציבור בתחומי הפארק. לפיכך, על מבנים חקלאיים שיותרו בתחום שטח הפארק האקסטנסיבי, לעמוד במטרת העל של השטח כקולט קהל ולשמש את הקהל המגיע אליו (כגון אורוות לרכיבה על סוסים, פינת משק חי וכיו"ב).

1. התנגדות חברת מהדרין :

1. התנגדות לאפשרות להנגשת השטחים לקהל הרחב, בשל הקושי בתפקוד שטח חקלאי ומטיילים והחשש מפגיעות בשטחים החקלאיים.

**המלצת הועדה המחוזית :** לדחות את ההתנגדות.



# מדינת ישראל

## יחידת סמך משרד האוצר

### הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

שטח התכנית הינו אזור נופש מטרופוליני מכוח תמ"מ 3 / 21. על פי הגדרות התמ"מ אזור נופש מטרופוליני הוא "שטח בעל חשיבות על מקומית, המיועד בעיקרו לפעילות נופש, פנאי וספורט בשטחים פתוחים ולעיבוד חקלאי...". התכנית מאזנת בין הצורך להנגיש את השטח לציבור ובין הרצון לשמור על השטח החקלאי כשטח חקלאי פעיל. התכנית מנחה את הועדה המקומית להכין תכנית אשר תבחן באופן מפורט את אפשרויות ההנגשה של השטח לציבור לרבות קביעת אמצעים תכנוניים וניהוליים שיאזנו בין הצרכים השונים. ככלל, הועדה אינה רואה סתירה בין שטח חקלאי פעיל ובין אפשרויות טיול ורכיבת אופניים.

עוד בהקשר זה מפנה הועדה לתכנית המתאר המקומית החלה על השטח - תכנית צש/ 0 / 2 / 0, הקובעת בסעיפים 3.02, 3.08 להוראותיה כי יש להכין תכניות מפורטות ו/ או תכנית בינוי עבור מבנים חקלאיים. תכניות אלו טרם הוגשו לוועדה המחוזית. מכאן, שהצורך בהכנת תכנית מפורטת/תכנית בינוי למבנים החקלאיים קיים כבר בתכנית המאושרת, מה שממילא יצריך בחינה וראיה של מיקום המבנים החקלאיים ביחס לסביבה.

2. כתב שיפוי של יזמי התכנית / עיריית נתניה כנגד תביעות עתידיות.

#### המלצת הועדה המחוזית : לדחות את ההתנגדות.

תכנית זו אינה משנה את תמ"מ 3 / 21. ואף אינה משנה יעודים התכנית מהווה תכנון כולל לאנ"מ בהתאם לסעיף 7.6.2 (1) ולסעיף 7.6.2 (4) להוראות תמ"מ 3 / 21. התכנית מדייקת את השימושים האפשריים במתחמים השונים בתחום האנ"מ מתוך סל השימושים שהותרו בתמ"מ 3 / 21. בין יתר ההנחיות לתכנון לאותם מתחמים מתייחסת התכנית המוצעת גם לאפשרות להנגשת שטחים חקלאיים לציבור לצורך טיול ורכיבה כחלק ממהות השטח כשטח לנופש מטרופוליני. כחלק מהתכנון המפורט, יערך דיוק ובחינה של שטחים המתאימים להנגשת השטח לציבור וכן יבחנו אמצעים תכנוניים ומנהליים שיאזנו בין כל האינטרסים. הועדה אינה סבורה כי יש מקום לקבוע מתן כתב שיפוי בגין תביעות לפי ס' 197 בנסיבות המתוארות. מבלי לגרוע מן האמור, מציינת הועדה כי המתנגדת התייחסה בהתנגדותה לסוג נזקים שלא נובעים מאישורה של תכנית וממילא טענות לנזקים מסוג זה יש לברר במסגרת הדינים המסדירים זאת.

מיקומם של שטחי צפרות, חוות סוסים, מסעדות, בתי קפה ומזנונים עלול לפגוע בבטיחות המזון וביצוא התוצרת החקלאית לחו"ל.

# מדינת ישראל

## יחידת סמך משרד האוצר

### הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

**המלצת הועדה המחוזית:** לדחות את ההתנגדות.

מיקומם של שטחי הצפרות, חוות הסוסים ויתר השימושים מחייב תכנית ברמה מפורטת, אשר תקודם על ידי הועדה המקומית, שתוכל לבחון את הצרכים אל מול הפעילות החקלאית.

3. התכנית מהווה פגיעה קשה בזכויות הקניין של חברת מהדרין בשל הנגשת השטח החקלאי לציבור המהווה מעין אישור כניסה של הציבור למקרקעי החברה.

**המלצת הועדה המחוזית:** לדחות את ההתנגדות.

הנגשת השטח לציבור אין משמעותו הנגשת כל השטח וכל דונם בתכנית לטובת הציבור, אלא אפשרות לשוטטות של הציבור ברגל ובאופניים בעיקר לאורך הדרכים החקלאיות המאושרות או לאורך המטרות. הנגשת השטח לציבור, תעשה לאחר עריכת תכנית מפורטת על ידי הועדה המקומית אשר תבחן את הצרכים אל מול הפעילות החקלאית ולרבות את הצורך בקביעת אמצעים שונים המאזנים בין האינטרסים לפי העניין.

4. שווי השוק של קרקע המיועדת לאנ"מ נמוכה משווי קרקע חקלאית ועל כן יתבעו פיצויים לפי סעיף 197.

שטח חברת מהדרין הינו שטח חקלאי וחלות עליו הוראות תכנית צש/ 0 /2 /0 המייעדות אותו לשטח חקלאי.

**המלצת הועדה המחוזית:** לדחות את ההתנגדות.

התכנית אינה משנה את ייעוד השטח כאנ"מ, כי אם מפרטת את התכליות האפשריות בתאי השטח השונים, מתוך סך התכליות המותרות באנ"מ. לגבי תא השטח של המתנגדת, נמצא כי מבחינה תכנונית הוא ראוי להמשך העיבוד החקלאי ולפיכך נקבעה לו תכלית של חקלאות, שהינה תכלית מותרת בסל התכליות האפשרי באנ"מ. ייעודה החקלאי של הקרקע לא שונה והתכנית אף לא מציעה את שינוי שכזה. התכנית שומרת על מעמדן של התכניות מקומיות מאושרות מכח סעיף 10.2 בתמ"מ 21 /3, אשר נותר בתוקפו בהתאם לסעיף 8 להוראות תמ"מ 3 /21 /36.

הוראות תמ"מ 3 /21 אינן מחייבות כי בכל תא שטח בתחום האנ"מ תבחר תכלית המאפשרת פיתוח או שימוש. נהפוך הוא עיקר שטח האנ"מ מיועד למטרות שטחים פתוחים ונופש ושירותים נלווים להם. שטחי הפיתוח בתכנית המוצעת נקבעו באזורים שהם צמודי דופן לפיתוח קיים כפי שמנחה תמ"מ 3 /21 בהוראותיה.

# מדינת ישראל

## יחידת סמך משרד האוצר

### הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

שטחי המתנגדת הינם שטחים חקלאיים המצויים באזור שאינו צמוד דופן לאזור פיתוח, ובהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"מ 21 / 3 התכנית המוצעת לא מאפשרת בהם פיתוח. כאמור, התכנית המוצעת אינה מונעת את המשך העיבוד החקלאי באותם שטחי א"מ.

על מנת שסוגיה זו תובהר גם בתשריט ובהוראות התכנית, מוצע כי ייעוד הקרקע יהיה שטח חקלאי באזור נופש מטרופוליני.

ז. התנגדות חברת פז :

בעלי תחנת תדלוק מאושרת וקיימת על גוש 8220 בחלקה 25. מבקשים להוציאם מתחום הקו הכחול של התכנית.

**המלצת הועדה המחוזית:** לדחות את ההתנגדות.

ייעוד השטח לתחנת התדלוק אושר בתכנית צש/ 0 / 2 / 0, שאושרה בתאריך 27.5.1990. התכנית קובעת כי נדרשת הכנת תכנית מפורטת לתחנה.

מאחר ושטח תחנת התדלוק מצוי בשולי הא"מ, הוצאה תחנת התדלוק מגבולות התכנית וזאת בהתאם לסעיף 10.1 (1) להוראות תמ"מ 21/3.

ח. התנגדות בשם בעלי קרקע בחלקה 23 בגוש 8003 המיועדת לשטח חקלאי מיוחד.

1. מתנגדים לצמצום התכליות המותרות בתמ"מ 21/3 לשטח נופש מטרופוליני.

**המלצת הועדה המחוזית:** לדחות את ההתנגדות.

מטרת תכנית לא"מ אינה לשחזר ייעודי קרקע שנקבעו בתמ"מ 21 / 3 אלא לתכנן אותם בראייה ברת קיימא לטובת השימוש העיקרי שנקבע בתמ"מ כייעוד נופש מטרופוליני.

תמ"מ 21/3 קבעה כי על מרבית השטח להיוותר שטח פתוח, אך אפשרה סל שימושים מותרים בתחומי הא"מ. התכנון הכולל, בוחן בין היתר, את התאמת התכליות השונות לתאי השטח הנכללים בא"מ, מנימוקים תכנוניים וסביבתיים. קבלת ההתנגדות תסכל את מהות התכנון הכולל.

התכנית משמרת את השטח החקלאי כחלק מהשטחים הפתוחים בא"מ ומאפשרת הנגשה ברמה מצומצמת להולכי רגל ואופניים בכפוף להכנת תכנית מפורטת. בנוסף התכנית מאפשרת פיתוח מינורי של שטחי צפרות ופיקניקים וזאת לאחר שתאושר תכנית מפורטת שתקבע בין היתר את מיקומם התכנוני המתאים של שימושים אלה. התכנית מאפשרת את המשך העיבוד החקלאי.

2. חלקות סמוכות ייעודו לטובת שטחים המיועדים לפיתוח.

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

**המלצת הועדה המחוזית : לדחות את ההתנגדות.**

על פי סעיף 7.6.2 (6) בתמ"מ 21/3 נקבע כי יהיה זה בסמכותה של הועדה המחוזית לאשר תכנית מתאר מקומית או מחוזית חלקית, הכוללת יעוד שטחים למטרות נוספות ובלבד שייעודם תואם ומשלים אזורי פיתוח גובלים ושסך השטח לבינוי לא יעלה על 15% מכלל השטח המיועד לאזור נופש מטרופוליני. עקרון הפיתוח בשטחים צמודי דופן קבוע גם בתמ"מ 35 הקובעת כי פיתוח יעשה רק בצמידות דופן לפיתוח קיים.

התכנית המוצעת, מיישמת את העקרונות המנויים לעיל כפי שהותוו בתמ"מ 21 / 3 ובתמ"מ 35. שטחי הפיתוח המוצעים מצויים בצמידות דופן לשטחי פיתוח מאושרים, כאשר מרבית שטח הפיתוח הינו צמוד דופן לפיתוח העירוני של נתניה וחלקו מיועד לשטח תעשייה, מלאכה ותעסוקה בתחום קדימה צורך. שטחי המתנגדים הינם שטחים חקלאיים המצויים באזור שאינו צמוד דופן לאזור פיתוח ועל כן הוראת סעיף 7.6.2 (6) אינן חלות עליהם ובנוסף, אינם עומדים בהוראות תמ"מ 35 לעניין פיתוח צמוד דופן.

3. התכנית מביאה לירידה ופגיעה בערך הקרקע של המתנגדים.

**המלצת הועדה המחוזית : לדחות את ההתנגדות.**

יעוד הקרקע בתמ"מ כאזור נופש מטרופוליני נקבע בעת אישורה של תמ"מ 21/3 ותכנית זו מפרטת אותה בלבד. אין כל חובה להחיל על כל תא שטח בתחום האנ"מ את סל ייעודי האנ"מ ואף לא את הבינוי המצומצם האפשרי בתחומו. ייעודה החקלאי של הקרקע בתכניות מפורטות, לא שונה והתכנית לא מציעה לשנותו. התכנית שומרת על מעמדן של התכניות מקומיות מאושרות מכוח סעיף 10.2 בתמ"מ 21 / 3 אשר נותר בתוקפו בהתאם לסעיף 8 להוראות תמ"מ 21 / 3 / 36.

4. קיימת סתירה בין הוראות התכנית ובין סעיף 8 הקובע כי על התכנית חלות הוראות תמ"מ 21/3 ובמקרה של סתירה, יחולו הוראות תמ"מ 21 / 3.

**המלצת הועדה המחוזית : לדחות את ההתנגדות.**

התכנית מפרטת את תמ"מ 21/3 ולא משנה אותה. הוראות התכנית הראשית תמ"מ 21/3 ממשיכות לחול על השטח.

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

5. על התכנית היה לכלול הוראות בדבר איחוד וחלוקה (ללא הסכמת בעלים) של כל המתחם באופן אשר ייטיב באופן שוויוני עם כל בעלי הזכויות בתחום הקו הכחול של התכנית. בכך התכנית אינה תואמת לחוק כבוד האדם וחירותו, בזכות הקניין ועקרון הצדק החלוקתי.

**המלצת הועדה המחוזית:** לדחות את ההתנגדות.

קביעת שטחי הפיתוח בתחום האנ"מ נעשתה משיקולים תכנוניים הנובעים מהוראות תמ"מ 3/21 ותמ"מ א 35 תוך יישום עקרון של פיתוח צמוד דופן, אין כל חובה להחיל פיתוח או תכלית מניבה על כל שטחי האנ"מ, עיקרו של האנ"מ הוא מערך השטחים פתוחים. מטרתה של התכנית היא בחירת התכליות המתאימות לתאי שטח מתוך סל התכליות שנקבעו בתמ"מ 3/21. תמ"מ 3/21 לא חייבה החלת הפיתוח על כל תחום האנ"מ, ולפיכך, הכללת שטח בהיקף של אלפי דונמים במתחם לאיחוד וחלוקה משיקולים של פיצוי מהווה שיקול זר להליך התכנוני ואין להיענות לטענות המתנגדים בהקשר זה.

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

**4. 408-0242412 : נת / 2035 תכנית מתאר נתניה**

**רקע:**

תכנית מתאר נתניה חלה על כל מרחב תכנון נתניה והוכנה כתכנית מתאר כוללת בהתאם להגדרתה בסעיף 62 א (ג) לחוק.

התכנית מתווה עקרונית ומדיניות ארוכת טווח ופיתוח העיר עד ליעד של כ- 350,000 נפש. התכנית גובלת במרחבי התכנון של לב השרון, עמק חפר, וחוף השרון.

**מטרות התוכנית הן:**

1. התווית מסגרת תכנונית כוללת לחיזוק ושיפור מעמדה של נתניה כמרכז כלכלי אזורי תוך ניצול יתרונות מיקומה במרחב המטרופוליני כעיר ראשה של המרחב.
2. העצמת מעמדה הכלכלי של העיר בתחום התעסוקה על ידי הגדלת מספר מקומות העבודה תוך ריכוז מאמץ למשיכת תעסוקה מתקדמת לעיר.
3. איחוד הרקמות העירוניות השונות וחיזוקה ליחידה אורבנית אחת, פיתוח שלד עירוני רצוף המבוסס על פיתוח שלד נופי רציף בין חלקי העיר ואתרי טבע ושדרוג ופיתוח המרחב הציבורי וחיזוק זיקתם לים.
4. פיתוח כעיר ספורט ותיירות וכמרכז תרבות אזורי המשרת את תושבי העיר והסביבה.
5. שימור המורשת הבנויה תוך קביעת מדיניות המאפשרת שימור מתחמים, שימור אתרים ומבנים בעלי ערך היסטורי תרבותי מחד גיסא ואפשרות התחדשות ופיתוח מאידך גיסא.
6. פיתוח מושכל של מערך הדרכים והתחבורה באופן התומך בפיתוח האורבני תוך העדפת התחבורה הציבורית, הסדרת מערכת תחבורה משולבת המאפשרת נגישות טובה בין חלקי העיר תוך מתן עדיפות להולכי רגל ורוכבי אופניים.

**עיקרי הוראות התוכנית הם:**

- יצירת כלים לפיתוח שטחי תעסוקה קיימים ויעוד שטחי תעסוקה חדשים במטרה להגדיל את מספר המועסקים בעיר.
- הגדרת כלים תכנוניים לחיזוק המרכז ההיסטורי להפיכתו למוקד משיכה ופעילות מרכזית בעיר. יצירת תהליכים שיחזקו את הרכב האוכלוסייה המגוון בעיר.
- הגברת יעילות ניצול הקרקע ויצירת עתודות קרקע זמינות לבניה למגורים ולהתחדשות עירונית בהתאם לצפי האוכלוסייה שבבסיס התכנית.
- קביעת תבנית הבניה בעיר לרבות הגדרת אזורים לבניה לגובה וקביעת הוראות לאישור תכניות מפורטות לבניה לגובה.
- הגדרת כלים תכנוניים להתחדשות עירונית בשכונות העיר הוותיקות ובעיקר במרכז ובאזורי תעסוקה.

# מדינת ישראל

## יחידת סמך משרד האוצר

### הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

- יצירת מערכת שטחים ציבוריים וצירים ירוקים בכלל שטח העיר.
  - התכנית שואפת לאיחוד תשתיות : פיתוח ציר תחבורה לאורך מסילת הרכבת והתפתחות מערכת הסעת המונים תוך דגש על חבר של מזרח העיר ומערבה.
  - הגדרה והטמעה של אתרי טבע עירוני בעיר וקביעת הוראות מיוחדות שיבטיחו אי פגיעה בהם. קביעת עקרונות לפיתוח בר-קיימא ועקרונות לבניה ירוקה.
  - קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.
  - התכנית מציעה שלד ירוק המחבר את מזרח העיר לכיוון מערב :
    1. פארק עירוני של כ- 1000 דונם, במרכז העיר המתחיל במזרח בשטחי האנ"מ, חורשת הסרג'נטים, הקריה האוניברסיטאית, שטח של כ- 350 דונם לפארק עירוני במתחם 5 "הלב הירוק", ובמערב שטחי הטיילת.
    2. הציר הירוק הדרומי מתחיל בחולות הנמצאים בתחום האתמ"מ, שלולית החורף, שמורת האירוסים ושמורת פולג והגנים הקיימים ברחבי העיר.
    3. הציר הצפוני אשר יפותח כשדרה אורבנית היסטורית לאורך רחוב הרצל.
  - עיקר הציפוף בתחום העיר יתאפשר לאורך ציר מערכת הסעת המונים ולאורך צירי דרך מרכזיים ובאזור שסומן להתחדשות עירונית באמצעות קידום תכניות לפינוי בינוי.
  - חיזוק העיר כמרכז מטרופוליטני לתעסוקה מבחינת שטחי התעסוקה והמסחר בעיר. בימים אלה מקודמת תכנית אתמ"מ הכוללת את המתחמים :קרית אליעזר, ברכת חנוך, קרית ספיר, קרית יהלום, לנטוס, רצועת האמצע ופארק המדע ומייעדת במתחמים אלה תעסוקה בהיקף של 6,342,886 מ"ר וכ- 1800 יח"ד מגורים ושימושים נלווים.
  - מבחינה תחברתית תכנית המתאר מציעה הוספה של 5 חיבורי מזרח מערב, בנוסף ל44 החיבורים הקיימים. במסגרת התכנית מוצע פרודור תחבורה משולב בתוואי מסילת רכבת ונשמרת רצועה לאמצעי תחבורה ציבורית ופרטית.
- התכנית מציעה כ- 34,260 יח"ד חדשות, הגדלת זכויות בנייה לתעסוקה : 5,000,000 מ"ר ובסה"כ כ- 7,880,000 מ"ר (עיקרי) לתעסוקה כולל מסחר ומלונאות .
- התכנית מציעה חלוקה ל- 9 מתחמי תכנון .
- מסמכי התכנית** – הוראות, תשריט, נספח תבנית הבנייה, נספח תשתית תיירות, נספח נוף ושטחי ציבור, נספח תנועה, נספח תשתיות ומגבלות, נספח שימור, מסמך רקע, תשריט רקע תכנוני קיים, נספח תכניות מתאר ארציות ומחוזיות החלות על התכנית.

#### מהלך הדיון

מתכנת המחוז הציגה לוועדה את מסגרת הדיון. הדיון הראשון יהיה דיון פתוח שיאפשר שמיעה ולמידה של התכנית, בסוף הדיון ניתן יהיה להגיב ולהתייחס לתכנית.

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

ראשת עיריית נתניה- הודתה על הבאת התכנית לדיון. התכנית נותנת מסגרת תכנונית כוללת ממנה ניתן יהיה לגזור את התכניות המפורטות אשר יאפשרו לזרז את הליך הפיתוח של העיר.

**מתכנני התכנית :**

**הדין התמקד בהצגת התכנית המתאר הכוללנית לעיר נתניה על נספחיה ורבדיה.**  
הוצג חזון העיר :

- עיר חוף ים תיכונית
- יחידה אורבנית רציפה
- פיתוח בר קיימא
- חיזוק מרכז העיר
- מוקד ספורט ותרבות
- אזור תעסוקה מטרופוליני.

**עקרונות התכנון :**

הוגדרו 3 שדרות רוחב – 1. השדרה האורבנית – רחוב הרצל, 2. הלב הירוק, 3. השדרה הטבעית – ציר השמורות.

שדרת האורך – שדרה עתידית, שדרת השרון לאורך דרך 2.

המרחב הציבורי התכנון שם דגש על יצירת מרחב רציף שייצור רשת חברתית ומפגש חברתי, מרחב ציבורי המעודד "חיי רחוב".

יצירת חתכי הרחוב שנותנים עדיפות להולכי הרגל ורוכבי האופניים בכך יתקבל מרחב ציבורי משודרג ומזמין.

עיקר הציפוף בתחום העיר יתאפשר לאורך ציר מערכת הסעת המונים ולאורך צירי דרך מרכזיים ובאזור שסומן להתחדשות עירונית באמצעות קידום תכניות לפינוי בינוי.

קביעת תבנית הבניה בעיר לרבות הגדרת אזורים לבניה לגובה וקביעת הוראות לאישור תכניות מפורטות לבניה לגובה.

התכנית מדגישה את הצורך בשילוב שימושים ופונקציות ציבוריות וייעול שימוש מיטבי בקרקע במיוחד במתחמים ותיקים.

מבחינת שטחי תעסוקה מתוכננת קיבולת של 7,800,000 מ"ר שכוללת את שטחי המסחר ומלונאות. שטחים אלו נועדו לספק תעסוקה לתושבים, הורדת יוממות ויצירת בסיס כלכלי איתן לעיר.

עוד דובר על פריסת תעסוקה בכל חלקי העיר שתשמש כציר מחבר והבטחת מגוון התמחויות ועירוב שימושים שיבטיחו פעילות ברחובות לאורך כל שעות היום.



**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

יועץ תנועה ציין שהעיר שחצויה ע"י כביש ראשי ומסילת רכבת ולכן קיימת חשיבות לייצר חיבורים נוספים.

בטווח הארוך התכנית מציעה העברת התנועה מכביש 2 לכביש 20 עם מסילת הרכבת ופרוזדור לאיחוד תשתיות והפיכת כביש מס' 2 לשדרה עירונית.

התכנית מציעה תוספת קו BRT מעגלי מסביב למרכז העיר וצירי תח"צ וחשיבה על חיבור מרחב השרון באמצעות תחבורה ציבורית למרכז העיר נתניה.

עוד ציין כי בתכנית הוגדרו אזורי מיתון תנועה. מבחינת תקן חניה התכנית מאמצת את התקן החדש.

יועץ תיירות ציין את מעמדה המרכזי של נתניה כעיר תיירות בעבר, סקר את האלמנטים התיירותיים: תוספת חדרי מלון, הקמת שוברי גלים, הרחבת החוף, הגנה על המצוק, חיזוק כעיר ספורט והמעגנה.

יועצת שימור ציינה כי הגרעין ההיסטורי של העיר היה עיר קייט ים תיכונית עם פנסיונים קטנים. לאורך רחוב הרצל קיימת מערכת של כיכרות ורחובות שהיו במקור שדרות מגוננות.

כיום ברחוב הרצל התכנון הקיים הוא קולונדות לכל האורך. השימור יתמקד בין היתר בזיהוי, שימור ושחזור החללים העירוניים הקיימים ושימור מס' בנינים במרכז העיר.

יועץ נוף : חיזוק השלד העירוני ע"י יצירת שלושה צירים. הוצגה טבלה לעניין שטחים ציבורים קיימים ומוצעים כולל מגוון גדול של סוגי השצ"פ: חופים, טיילת שמורות ופארקים בגדלים שונים.

ציין כי חישוב השטחים מבוסס על המדריך להקצאת קרקע לשטחי ציבור. יועצת חברתית שיתוף ציבור ופרוגרמה ציינה כי התכנון נשען על הבטחת מחזור חיים בריא, איזון דמוגרפי, פיתוח עיר לכל תושביה, פריסת מוקדי שירותים רובעיים, מתן הנחיות לפריסה והנגשה של שירותי ציבור. הוצגה פריסה של מוסדות כלל עירוניים.

בוצע הליך של שיתוף ציבור כולל שקיפות של חומרים שעלו לאתר העירייה. יועץ תשתיות סקר מערך התשתיות ארציות שעוברות צפון דרום והרצון לאפשר מנהרת תשתיות. הבהיר כי המט"ש באזור בית יצחק מתוכנן לקלוט 410,000 נפש. המט"ש לא בנוי לשיא הקיבולת. שיגיע ל-85% מהקיבולת ישלימו את ההרחבה.

בנושא מים קיימים שני אזורי איגום ומתוכנן אזור איגום נוסף במזרח. בנספח מופיע מיקום בארות המים ורדיוסי המגן.

יועצת ניקוז ציינה כי בתחום נתניה נחל נורדיה, נחל אילנות, נחל אודים נחלים אשר מציפים את נתניה מידי חורף, מוצע לבצע הטייה של הנחלים אל מחוץ לשטחי העיר. נחל נורדיה – הטייה צפונה אל נחל אביחייל.

נחל אילנות – נכנס למובל סגור בתחום רצועת הרכבת יש לבנות את המובל מחדש. בקוטר יותר גדול. המובל מתחבר לנחל אודים (לפני השער הרומי).

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

מרכז העיר תידרש תוספת מנהרה לניקוז לאורך הלב הירוק ועד הים.

מהנדס חוף השרון :

מבקש זמן נוסף ללמוד את התכנית. יעביר התייחסות בכתב לנושאים הבאים :

- ממשק בין עיר לשטחים הפתוחים החקלאיים.
- תחבורה – יש להתייחס גם לרשויות הסמוכות.
- ניקוז – נחל הפולג

מועצה לשימור אתרים :

העבודה שנעשתה הציפה את הערכים של נתניה כעיר קייט. בתכנית סומנו חלק מהמרחבים. יש אזורים נוספים שראויים להוסיף סימון והתייחסות לגביהם. נושא הכיכרות והגינון מהווים נושאים קריטיים- חלק מהאווירה. רחוב הרצל – יש לשמור על החתך של גובה אנוש כלפי הרחוב ועל המבנים הבודדים.

מהנדסת ועדה מקומית שרונים :

אין גבול ישיר עם נתניה אבל יש ממשק גדול מאוד של תעסוקה ותחבורה. קיים כשל תחבורתי בכל המרחב וחשוב שהפתרונות ייקחו בחשבון את הסביבה. נושא של אזורי תעסוקה – שהשטחים המוקצים בנתניה לא יהוו מגבלה לפיתוח שטחים בתחום שרונים. שבילי אופניים – חיבור עם יישובי השרון.

מהנדסת אבן יהודה –

עיקר הבעיות הן עומסי תנועה. מבקשים כי יילקח בחשבון נושא שלביות בהתאם לפיתוח של אזורי תעסוקה ותנועה גם באבן יהודה. ניקוז הטייה של נחל אילנות, יש לקחת בחשבון שהטיפול בנחל לא יגביל את הבנייה באבן יהודה.

מהנדס עמק חפר –

נמצאים בממשק ישיר עם העיר. ציין כי חשוב לשים דגשים על החיבור בין עיר לכפר. תאום תחבורתי במרחב. פתרונות ניקוז בראיה מרחבית.

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

מהנדס כפר יונה :

תאום תחבורתי שיקשור את המרחב עם תחנות הרכבת ושבילי אופניים פיתוח שטחי תעסוקה בנתניה בתנאי שלא יפגע ברצונות הפיתוח של כפר יונה. מבחינת תשתיות ציין כי הביוב באגן המערבי של כפר יונה מוזרם לנתניה.

נציגת לשכת התכנון ציינה כי התכנית נדונה בוועדת המים והביוב המחוזית וקיבלה את אישורה.

נציג רכבת ישראל –

רכבת ישראל מקדמת את תת"ל 65 שמטרתה הכפלת המסילות חיפה תל אביב. תכנית המתאר תואמה עם הרכבת. על מנת לתת מענה לביקוש יש להוסיף מסילות נוספות עד 2035. נדרשת רצועה ברוחב 80 מטר לפחות. תהליך התאום עדין מתקיים וטרם הסתיים. בחתך הקיים הוקצה 22 מטר. אין מספיק שטח בתכנית למסילות המתוכננות החדשות ועבור תחנות שמיועדות להרחבה.

מהנדס העיר ציין כי היום רוחב המסילה הינו רוחב משתנה. הדיוק יהיה במסגרת תכנית האתמ"מ.

מתכנתת המחוז קיימת בעיית מקום למעבר תשתיות על ארציות. במיוחד בתחום נתניה. מחלחלת התובנה כי במסדרונות התשתית אשר דורשים ניצול מיטבי של הקרקע יש צורך בניצול תת קרקעי. לכן החזון המופיע בתכנית המתאר חייב להציע ניצול גם עבור תת הקרקע כולל הקמת מנהרות תשתית.

נציגת המשרד להנג"ס :

הועבר מסמך הערות בשנת 2012. חלק מהערות תוקנו וחלק יש להכריע במסגרת הדיון. לעניין שדרות השרון – נושא לדיון שבילי אופניים – יש צורך להציג רשת עם חיבור לשטחים הגובלים הפתוחים. מעגנה – חשוב לאתר מקום חיפוש וגם עדיפות לקיום מעגנת ספורט. בחוף הים מוצגים סימבולים של מוקדי חוף. מבקשת לקבל הסבר. התייחסות לקו המגע בין האזור הבנוי והמצוק. לב הפארק – גודל הפארק וצרכי העיר. מוצע 3% יש לבדוק עבור אלו הצרכים. התחדשות עירונית – צפיפויות גדולות מאוד, עם בינוי עוצמתי. הצורך בקביעת מגרשי השלמה. נכון יהיה לעגן זאת במסגרת תכנית המתאר. יש צורך לקבוע את המנגנון.

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

עירוב שימושים יש לזכור שיש מפעלים שמהווים מוקדי זיהום שיש לייצר מהם מרחק הפרדה, לכן קיים צורך בהצגת נספח שמציג מגבלות. סוגית הניקוז.

נציג משרד התיירות :

חיבור ווינגייט לנתניה – אזור שמספק שרותי ספורט לעיר ויש צורך לספק נגישות מקומית ולא דרך דרכים ארציות. יש להתייחס בתכנית לתמ"א 1/12 בנייה לגובה במרכז העיר- סוגיה שצריכה לעבור בחינה מעמיקה, מבקש להציג מדיניות תוך דגש על לרחובות מרכזיים כמו : הרצל גד מכנס, יש להתייחס לקווי בניין גודל מגרש. תמ"א 13 – תבוטל עם אישורה של תמ"א 1, ויכנס לתוקף פרק החופים שבתמ"א 1 יש לייצר סנכרון בין התכניות.

נציגת ק"ל :

לענין כביש 2 מבקשים כי לא יתאפשר ביטול הדרך כדרך ארצית. הפארק המרכזי - מבקשת שלא יהיה בו פיתוח גם לא 3%. מנהרת תשתיות חיונית מאוד.

נציג משרד השיכון :

הביטוי רצפים ירוקים יש להציג במה מתבטא קביעה של הצירים הירוקים, מה התכליות לאורך הצירים, מה המוקדים המוצעים ומיקומם. העצמה עירונית הפיכת הכבישים לרחוב – במה מתבטא האם רק שינוי החתך, מה קורה בצמתים וכיכרות. התחדשות עירונית – הפתרון לא רק בקרקע משלימה. כיצד התכנית מתמודדת עם הצורך בשטחים ציבורים חדשים. מדיניות בניה לגובה איך יראה קו הרקיע של העיר.

משרד הביטחון – תאום התכנית עם משרד הבטחון.

נציגת משרד הפנים – העיר נתניה מנוהלת בצורה מאוזנת. יש לשמור על יחס הבנייה בין מגורים לשימושים אחרים על מנת לשמור על האיזון התקציבי.

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

נציג רמ"י - חסרה התייחסות בתכנית המתאר לתכנית חבצלת המקודמת בותמ"ל ולתכנית מזרח נתניה .

סוגית התחבורה כביש 2 וכביש 20 .

מתכנת המחוז ציינה כי נושא הכביש יוכרע במסגרת תמ"א 42.

נציגת משרד התחבורה - דרך מספר 2 הינה דרך ארצית. הורדת היררכיה של כביש 2. התכנית צריכה להשאיר אופציות אבל ללא ביטוי בתכנית. משרד התחבורה מתנגד לביטול כביש 2. תמ"א 42 מסמנת את כביש 20 לתחבורה ציבורית. כביש 2 ממשיך להיות הדרך הארצית. תחבורה ציבורית- אין הכפפה למסמך המדניות של תחבורה ציבורית. מה המשמעות של רחוב מוטה תחבורה ציבורית. מסופים מוצעים מסופים בעיקר במזרח העיר, קיים חוסר במערב ודר' מערב העיר, מבקשת הגדלה ופיזור שטחים למסופים.

נציגת משרד הבריאות – בתאריך 20.10.15 נספחי המים והביוב נדונו בוועדת מים וביוב והוחלט על המלצת המסמכים בתנאים. נדרש עדכון של תכניות מים וביוב של העיר – טרם בוצע. יש למצוא מיקום לבריכת אגירת מי שתייה . מבקשת לדעת האם יש עדכון משנת 2015.

**דיון פנימי :**

היועצת המשפטית ציינה כי קיימת חקירת משטרה כנגד בכירים בעיריית נתניה וכי על הוועדה לשקול את התכנית אף לאור זאת.

מתכנת המחוז ציינה כי לאור השאלות שנשאלו במהלך הדיון על ידי חברי הוועדה ומוזמנים אחרים, יתקיים דיון חיצוני נוסף, לקבלת הבהרות בנושאים שעלו.

**החלטה**

הוועדה, לאחר ששמעה את צוות התכנון של תכנית המתאר, נציגי הוועדה המקומית, נציגי הרשויות השכנות, ואת התייחסות חברי הוועדה המחוזית, **מחליטה לשוב ולדון בתכנית באחת מישיבותיה הקרובות לאחר קבלת התייחסות תוך 10 ימים מיום קבלת ההחלטה לנושאים הבאים :**

1. חלוקה נוספת של מתחמי התכנון למתחמים קטנים יותר והומוגניים, בתיאום עם לשכת התכנון.

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

2. הצגת נושא דיוור בר השגה ותמהיל יח"ד במסגרת מתחמי התכנון של תכנית המתאר.
3. עירוניות ומרקם קיים :
- א. הצגת עקרונות לבניה לגובה בתכנית תוך הצגת קו הרקיע – מיקום, פיזור, גודל מגרש. בנוסף, תינתן התייחסות לבינוי במרכז העיר לשילוב בין המרקם הקיים לבנייה לגובה והתייחסות למרקם ההיסטורי.
- ב. יש להציג את מהות התכנון לאורך הצירים הירוקים תוך התייחסות למוקדים, תכליות ואופי הבינוי.
- ג. הפיכת כביש לרחוב – הצגת החתך האורבני והשלכותיו.
- ד. יש להציג התייחסות לפתרון עבור שטחי הציבור בנויים ופתוחים במרקם המיועד להתחדשות עירונית (ציפוף).
- ה. התייחסות לנקודת החיבור בין העיר למגזר הכפרי הגובל.
4. תחבורה :
- א. להטמיע את תת"ל 43 (כביש 57 והמחליפים).
- ב. הטמעת מסמך המדיניות של התחבורה הציבורית בנספח, כולל הבהרה למשמעות של סימון רחובות מוטי תחבורה ציבורית והוספה של מסופים ובחינת נפחי הבניה הנדרשים.
- ג. סימון תוואי עוקף נתניה המזרחי התווייה אפשרית להמשכו דרומה.
- ד. הצגת רשת שבילי אופניים כולל חיבור עם השטחים הרשויות הגובלות.
- ה. הצגת חלופה לחיבור בין העיר נתניה למכון ווינגייט.
5. חוף הים –
- א. הבהרה לגבי הסימבול לאורך חופי הים בנספח התיירות – אופיים והיקפי פעילות.
- ב. התייחסות לאופי הבינוי - קו המגע בין הבינוי לרצועת החוף.
6. איכות סביבה :
- א. יש להוסיף למסמכי התכנית נספח אשר יציג מגבלות ממוקדי זיהום.
- ב. השלמת הצגת נספח התשתיות לעניין קווי תשתית ארציים של חשמל, גז דלק פסולת וכו'.
- ג. עדכון מסמכי המים והביוב כולל הצגת מיקום עבור בריכת אגירת מי שתייה.

**6. 423-0096891 : הר / 1000 / 19 / 50 מתחם התפר – חידוש החלטה להפקדה**

**רקע:**

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

מטרת התכנית הינה יצירת חיבור בין חלקי העיר השונים באמצעות פיתוח שטחי ציבור, ושדירה ומבנים המיועדים לשימושים מעורבים ובהם : מסחר, תעסוקה, מגורים, שטחי ציבור, דיור מיוחד וכיוצ"ב.

התכנית מציעה כ- 1,530 יח"ד ו- 200 יח"ד מיוחד ובנוסף שטחי מסחר ותעסוקה וכן שטחים עבור מבני ציבור כמו כן, התכנית מציעה פארק בהיקף של כ- 80 דונם.  
סה"כ שטח התכנית הינו כ- 280 דונם במרכז העיר הוד השרון.  
התכנית מציעה מתחמי בניה מרקמית ומגדלים לאורך הפארק ובניה של מגורים משולב במסחר ותעסוקה לאורך השדרה בצפון התכנית.  
התכנית חלה על שטחים בבעלות המדינה ושטחים בבעלות פרטית.  
התכנית כוללת טבלאות איחוד וחלוקה.

הוועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בתאריך 14.3.16.

בתאריך 30.10.16 האריך יו"ר הועדה המחוזית את מועד ההפקדה עד לתאריך 14.3.17.

בתאריך 30.3.17 האריך יו"ר הועדה המחוזית את מועד ההפקדה עד לתאריך 4.5.17.

עד היום טרם הוגשו מסמכי התכנית המתוקנים.

יום התכנית טרם השלים את תיקון מסמכי התכנית ולאחרונה, התקבל מסמך מאת משרד הביטחון לפיה נדרש להגביל את גובה המבנים בתחום התכנית.  
נושא זה מצוי בימים אלה בתיאום מול משרד הביטחון.

**החלטה:**

מאחר והוועדה המחוזית סבורה כי תכנית זו הינה תכנית בעלת חשיבות גבוהה הן בשל היותה תכנית להיקף גדול של יח"ד והן בשל חשיבותה לעיר הוד השרון בשל מיקומה המרכזי, מחליטה לחדש את החלטת ההפקדה שניתנה בתאריך 14.3.16 בתנאים שנקבעו בהחלטה.

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

**7. נת/ 542 /ו: שכונת הרומנים – חידוש החלטה להפקדה**

**רקע:**

הבקשה מתייחסת לפרויקט של התחדשות עירונית באמצעות הליך פינוי בינוי, תכנון שני מתחמי מגורים: מתחם דרומי המשתרע בין רח' הארי, דן שומרון, ושטחים חקלאיים ממזרח ומדרום ומתחם צפוני התחום ברחובות: רמב"ם, אלכסנדר ינאי, אבן עזרא והקליר. סה"כ 881 יח"ד בשני המתחמים.

הוועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית הנדונה בתנאים בישיבתה מיום 18.2.13. בין התנאים להפקדה, קבעה הוועדה כי יש לקבל את אישור הולנת"ע, לערוך תאום עם המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ועם משרד תחבורה של לשכת תכנון, תאום עם משרד התחבורה ורשות הניקוז. בנוסף בגין השלכות מסויות שהיו להחלטת ההפקדה התעכב המשך קידומו של הפרויקט.

עם קבלת החלטת המשנה ליועמה"ש, כי ניתן לראות לצרכי מיסוי את שני המתחמים כאחד, התאפשר המשך קידום התכנית.

לאור מורכבות התכנית, ובהתחשב בזמן הנדרש למילוי התנאים שנקבעו להפקדתה, לשכת התכנון ממליצה להיענות לבקשה שבנדון ולחדש את החלטת ההפקדה.

**החלטה:**

לנוכח הזמן שחלף מאז התקבלה החלטת ההפקדה ולאחר שמולאו כל תנאי ההפקדה בהתאם להחלטת הוועדה מיום 18.2.13 מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית מחדש.



**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

**8. נת/555/א/19: תוואי רח' המלאכים – חידוש החלטה להפקדה**

**רקע:**

- התכנית עניינה הסדרת תוואי רחוב המלכים וקביעת תוואי רחוב הרמ"א בנתניה.
1. בתאריך 21.9.15 ועדת משנה החליטה להפקיד את התכנית בתנאים, בין סעיפי ההחלטה נקבע כי יש להרחיב את הקו הכחול של התכנית.
  2. בתאריך 15.5.16 התקבלה בקשה להארכת מועד החלטת הפקדה. בבקשה מפורט שהדרישה להרחבת הקו הכחול חייבה מדידה חדשה, תהליך שלקח זמן ממושך מסיבות תקציביות. כמו כן היה צורך בעדכון טבלת ההקצאות.
  3. תוקפה של ההחלטה הוארך עד ליום 30.11.16. בפברואר 2017, פנתה הוועדה המקומית בבקשה להאריך את תוקף ההחלטה.
  4. מכון שמדובר בתכנית להסדרת תוואי דרך ציבורית ממליצה לשכת התכנון לקבל החלטת הפקדה חדשה לתכנית.

**החלטה:**

- לנוכח הזמן שחלף מאז התקבלה החלטת ההפקדה ולאחר שמולאו כל תנאי ההפקדה ביום 7.2.17 בהתאם להחלטת הועדה מיום 21.9.15, מחליטה הועדה להפקיד את התכנית מחדש .

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

**9. 410-0456814 : תכנית שלד מחנה סירקין – תיקון החלטה**

**רקע:**

תכנית השלד לפינוי מחנה סירקין גובשה והוגשה לוועדה עפ"י החלטת הממשלה לפינוי מחנות צה"ל במרכז הארץ, תכנונם ופיתוחם של השטחים המתפנים לטובת פיתוח עירוני של מגורים ותעסוקה.

מחנה סירקין נמצא בין הרשויות פתח תקווה ודרום השרון, שכונות אלון יוספטל ממערב, שכונת עמישב, בלינסון, וכפר סירקין מדרום. כביש 483 מצפון, ושטחים חקלאיים של דרום השרון ממזרח.

תכנית השלד חלה על שטח של כ- 2588 דונם ומציגה את עקרונות הפיתוח של שטח המחנה המתפנה בהיבט כולל ואת התנאים הנדרשים לתכנון המפורט של המתחמים ומציעה היקפי פיתוח של כ- 12 אלף יח"ד, 365,000 מ"ר מסחר ותעסוקה, שטחי ציבור, שטחים פתוחים, מערכת תחבורה באוריינטציה לתחבורה ציבורית, תשתיות כגון מים ביוב, ניקוז חשמל וכו'. בנוסף לכך מציעה תכנית השלד חטיבת קרקע בשטח של כ- 200 ד' המיועדת לתכנון עתידי.

**רקע סטטוטורי:**

על פי תמ"א / 35 / 1 – רוב השטח נמצא במרקם לפיתוח עירוני. אזור נחל שילה ונחל מזור מוגדרים כרצועת נחל, אזור יער-נטיעות לאורך גדות נחלים, ומסדרון אקולוגי. עפ"י סעיף 7.4.1 בהוראות תמא/1/35 נקבע בין היתר: "תכנית מקומית להרחבת ישוב עירוני- על אף הקבוע בתכנית מתאר מחוזית, בתחום מרקם עירוני ניתן יהיה לאפשר בתכנית מקומית את הרחבתו של יישוב מדגם 1-4, בצמידות דופן לשטח המיועד לפיתוח של הישוב, לאחר קבלת אישור הוועדה המחוזית במקרים הבאים:

- בשטח מופר בו קיים מחנה צבאי בנוי שיש כוונה לפנותו".

ע"פ תמא/ 22 - לאורך נחל שילה השטח מיועד ל"נטיעות בגדות נחלים".

על פי תמא/ 34 / ב/ 3 נחל שילה מוגדר כעורק ראשי ונמצא בתחום רצועה לתכנון. נחל מזור מוגדר כעורק משני ללא פשט הצפה.

תמא' 34 / ב/ 4 האזור מוגדר כאזור פגיעות מי תהום גבוהה.

עפ"י תמא/ 3 ותממ/ 21/3 בתחום התכנית עובר קטע דרך מס' 40

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

על פי תמ"מ 3 / 21 – התכנית נמצאת באזור המוגדר בחלקו כאזור פיתוח עירוני וחלקו כאזור חקלאי נוף כפרי פתוח.  
נחל שילה ונחל מזור מוגדרים כאזור נחל וסביבותיו. התכנית נמצאת בתחום מגבלת ציפורים.  
באזור לתכנון בעתיד קיימת מגבלת גובה.

**החלטה:**

השינויים המוצעים יוצגו ליועמ"ש של הועדה, אל מול תמליל הדיון. בהתאם להמלצתו תובא התכנית לדיון במסגרת המתאימה.

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

**ועדת המשנה להתחדשות עירונית**

**חברי הועדה :**

מר טימור מגרלי, נציג שר הבינוי והשיכון	- (מ"מ יו"ר הועדה)
אדר' דניאלה פוסק, נציגת שר האצר	- (חברה)
גב' ורד אדרי, נציגת השר להגנת הסביבה	- (חברה)
גב' מלי חגיבי, מ"מ נציגת שר הפנים	- (חברה)
גב' שני משיח, נציגת משרד התחבורה	- (חברה)
אדר' דוד אמגדי, נציג רשות מקרקעי ישראל	- (חבר)

עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית  
גב' רונית חגיגי, מזכירת הועדה  
מר מוחמד נאטור, לשכת התכנון  
גב' עדנה בלומברג, לשכת התכנון

**427-0169672 : התחדשות עירונית רח' בן גוריון מערב- שינוי לתכנית ממ 853 / 12**

**רקע:**

התכנית מטרתה יצירת התחדשות עירונית ברח' בן גוריון בגבעת שמואל ע"י פינוי 112 יח"ד קיימות ובנייה מחדש של 400 יח"ד ב-3 מגדלים המשלבים חנייה תת קרקעית, מסחר ומבני ציבור. בנוסף התכנית מציעה יצירת שצ"פ, כיכר מסחרית, הסדרים תחבורתיים, קביעת זכויות בנייה, הוראות בינוי, זכות מעבר להולכי רגל ולכלי רכב והוראות לאיחוד וחלוקה.  
שטח התכנית 20.36 דונם בגוש 6189 בחלקות 1039-1035, 1049-1047 ובחלקי חלקות 1046 ו-1050.

**רקע סטטוטורי:**

לפי תמ"א 35 שטח התכנית במרקם העירוני ובשטח לשימור משאבי מים.  
לפי תמא/ 3 ולפי תממ/ 3 / 21 השטח בסמיכות למחלף מתוכנן.  
לפי תמ"מ 3 / 21 שטח התכנית באזור פיתוח עירוני ועובר בתחומה קו מים ארצי.  
לפי תמא/ 34 / ב/ 5 קו המים מסומן בצד במערבי של כביש 4, בבדיקה מול מקורות ממוקם פיזית בצד המערבי.  
לפי תמ"א 34 / ב/ 4 שטח התכנית באזור רגישות א'.

# מדינת ישראל

## יחידת סמך משרד האוצר

### הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

#### עיקרי דיון:

אנג' איציק אוזלבו, מהנדס הועדה המקומית גבעת שמואל – הציג את תכנית האב לכניסה לעיר לאור יוזמות שונות לפינוי בינוי שהיו במרחב רח' רח' בן גוריון. הציג את התכניות שקודמו בתחילת התהליך לפני גיבוש תכנית האב כמו כן הוצגו עקרונות תכנית האב. מר זאב ברקאי, פרוגרמה, צוות התכנון – נעשתה פרוגרמה לכל מסגרת תכנית האב לפי המדריך החדש. עבור מוסדות ציבור גדולים אנו נשענים על מוסדות ציבור קיימים בסביבה. מוסדות הציבור הקטנים – גני ילדים ינתנו בקומת הקרקע של בניני המגורים. אדר' סופיה אלדור, מנהלת הפרויקט – התכנית במסלול מיסוי. יש החלטה מקדמית להמליץ לשר השיכון.

הועדה נכנסה לדיון פנימי לעניין סמכות הועדה לדון בתכנית לאור כך שהתכנית במסלול מיסוי. יועמ"ש הועדה – לאור פסיקה של בית המשפט המחוזי בחיפה, שהמדינה טרם החליטה אם לערער עליה, יש לקדם את הדיון בפני ועדת המשנה להתחדשות עירונית שהיא בעלת סמכות יחודית לדון בתכניות מסוג זה.

#### הועדה חזרה לדיון פומבי.

ניצן בן ארויה, יועמ"ש הועדה – הבהיר כי לאור כך שהתכנית במסלול מיסוי יתקיים הדיון בפני ועדת המשנה להתחדשות עירונית. הקוורום הקיים מאפשר קיום הדיון כוועדת משנה להתחדשות עירונית.. כיו"ר הועדה ישב טימור מגרלי נציג משרד השיכון שהינו ממלא מקום ליו"ר הועדה להתחדשות עירונית. אדר' טימור מגרלי, נציג משרד הבינוי והשיכון, מ"מ יו"ר הועדה - הבהיר כי הועדה החליטה לדון בתכנית לאור כך שמטרת החוק היא לקצר זמנים. ככל שנפזר עכשיו את הדיון נחטיא את מטרת המחוקק.

אדר' אומן, עורך התכנית – הציג את התכנית התכנית מוסיפה 288 יח"ד סה"כ 400 יח"ד. שטח מגרשי המגורים לא גדל.

בהמשך לוועדת ההיגוי הוגדל השצ"פ שישמש גם ככיכר עירונית מוצע מסחר בהיקף הכיכר. כביש הגישה הוצר ל 10 מ' ללא חניה לאורכו. גני הילדים מוצעים בקומת הקרקע של המבנים הצפוניים בחזית הצפונית. ציין כי הכיכר מלווה את מפלס הרחוב ואינה גבוהה מהרחובות הגובלים בה. אנג' גור פוכס, מתכנן התנועה, צוות התכנון – נעשה בה"ת לכל המתחם של תכנית האב אשר הביא בחשבון את כל תוספות הבניה המתוכננות. הושאר מרווח של 10 מ' ביעוד לשצ"פ בין מגדל המגורים הדרומי לדרך שמדרום לו, לאור בקשת נת"י לשמור אופציה להרחבת הדרך הדרומית. אדר' דניאלה פוסק, מתכנתת המחוז - ביקשה כי יובהר הצורך בכביש הצפוני.

# מדינת ישראל

## יחידת סמך משרד האוצר

### הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

**אינג' איציק אוזלבו מהנדס הועדה המקומית גבעת שמואל** - הכביש הצפוני מאפשר פניות שמאליות לתוך העיר, ופינוי אשפה. ציין כי בתכנית המתאר נבדק פוטנציאל תוספת יח"ד כולל כל המתחמים לפינוי בינוי ותמא/ 38 מתוכה עולה כי יש עודף בשצ"פים ושב"צים.

**אינג' גור פוכס, מתכנן תנועה, צוות התכנון** – סבור כי הכביש הצפוני אינו הכרחי. המשך רח' רחבעם זאבי במערב התכנית צפונה חיוני לצורך נגישות לחניון הבנינים.. הציג את הגישה לתחנת הדלק הקיימת.

**מר רון לשם, עורך המסמך הסביבתי, צוות התכנון** – נבדקו רעש זיהום אויר רוחות והצללה. הציג את המסקנות וההמלצות בכל אחד מהנושאים שנבחנו.

לשאלתה של נציגת המשרד להגה"ס אם נבדקה ההצללה המצרפית.

השיב כי נבדקה ההשפעה של מגדל עמיטק, לא נבדקה השפעת המגדלים המתוכננים ממזרח.

**מר משה פרידמן, יועץ כלכלה, צוות התכנון** - הוצג התחשיב הכלכלי. ב 400 יח"ד, 20% רווחיות. ברווחיות של עד 20% לא גובים היטל השבחה.

מתכנת המחוז ציינה כי מדובר ברווחיות גבוהה למקובל בתכנית פינוי בינוי. היועץ הכלכלי השיב כי ההפחתה המבוקשת ביח"ד מביאה את הפרויקט לרווחיות של 13%, זו רווחיות נמוכה מידי.

**אינג' איציק אוזלבו מהנדס הועדה המקומית גבעת שמואל** – יש מענה תשתיות של ביוב ניקוז ומים, בין אם אנחנו מחוברים לפ"ת ובין אם לא. כל התשתיות באגן זה שודרגו ומחוברות לפ"ת. ציין כי ניתן להוריד כ 2 קומות בכל הבניינים. ולחייב 20% דירות קטנות לפי החוק.

ביקש להרחיב שימושים למבני ציבור ולמסחר.

**נציג בעלים** – ציין כי קיימת הסכמה של 80% מהדיירים. ציין כי המבנים הקיימים במצב ירוד מאד, ללא ממ"דים, מצב סוציו אקונומי נמוך.

#### דיון פנימי:

**גב' שני משיח, נציגת משרד התחבורה**, נספח תנועה לא מראה את הסביבה. צריך לתקן את הנספח כך שכביש 4 יוצג גם במצבו הקיים ללא תת"ל 19. נדרש תאום עם נת"י כיוון שהתאום שנעשה לפני מספר שנים אינו רלוונטי. יש כוונה לשדרג את כביש 4 לעניין נת"צ. ציינה כי ניתן לקצוב 30 ימים להשלמת התאום.

סבורה שיש לאפשר את הרמפה הקיימת מדרום.

בדיקה תחבורתית יש להראות חלופה ללא כניסה מכביש 4 לעמיטק.

בתכנית חסרה חניה תפעולית.

**דניאלה פוסק, נציגת משרד האוצר** – נת"י לא מקדמים תכנון. לעמיטק יש כניסה מאושרת

מכביש 4, והבניה של עמיטק מותנת בזה. התכנית לא משנה את הכניסה הקיימת. בחניון העליון

תינתן חניה תפעולית וגובהה יהיה בהתאם. לפיכך, גם ההצעה שהועלתה לדרך זמנית מרמפת

מחלף גבעת שמואל אינה רלוונטית.

# מדינת ישראל

## יחידת סמך משרד האוצר

### הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

**אדר' דוד אמגדי, מתכנן מחוז מרכז רמ"י**, הצפיפות המוצעת חריגה מאוד, מדובר ב- 72 יח"ד לדונם, סבור שיש להגדיל מעט את המגרש למגורים הצפוני שכן מדובר במגרש קטן עבור שני מגדלי מגורים. מציע להסיט את הבניין הצפוני קצת דרומה ואת רח' רחבעם זאבי המוצע להסיט מעט דרומה ע"ח השצ"פ שמדרום לרח' רחבעם זאבי כך ששטח השצ"פ המרכזי לא יקטן.

לעניין סוגיית ההצללה הפגיעה היא גם בדודי השמש ההופכים למוצללים, וגם בשמש בדירות. **דניאלה פוסק, מתכנתת המחוז** – לאור העובדה שקיים חוסר של 2.4 דונם שצ"פ, סבורה שחשוב יותר להגיע למלוא הפרוגרמה הציבורית מאשר לשפר במעט את הצפיפות נטו.

**גב' ורד אדרי, נציגת המשרד להגה"ס** – ככלל סבורה שבתכניות פינני בינוי נדרשת ראייה יותר רחבה. לעניין האקוסטיקה, דרשנו השלמות היות ואנחנו יודעים מה מתוכנן בעמיטק.

לעניין זיהום אויר – סבורה שנדרשת השלמה ובדיקה נוספת גם במשרד להגנת הסביבה, אולי תיידרש קומת קרקע יותר גבוהה או עוד קומת מסדבתכנית כפי שהוצגה גני הילדים פונים לכביש הצפוני, סבורה שיש להפנות את גני ילדים לשצ"פ. חשוב להוסיף להוראות התכנית סעיף למניעת מפגעים לאור ערוב השימושים.

**אדר' דניאלה פוסק, מתכנתת המחוז** – לעניין גני הילדים ככל שתתקבל הצעת ההחלטה של לשכת התכנון לביטול הכביש הצפוני הרי שלא נדרשת הפניית גני הילדים דרומה.

#### החלטה:

הועדה, לאחר ששמעה את נציגי מתכנני התכנית והועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעת שמואל מחליטה **להפקיד את התכנית** בכפוף לתנאים הבאים:

1. הועדה מחליטה לצמצם את מספר יח"ד ל- 367 והפחתת גובה הבנוי המוצע במגדלים הצפוניים ל- 25 קומות ובמגדל הדרומי ל 30 קומות וזאת בהתאם לתכנית האב לפינני בינוי שגובשה לאזור. הועדה סבורה כי צמצום מספר יח"ד נדרש בין היתר עקב מחסור פרוגרמתי בשטחי ציבור.
2. הועדה מאשרת לפי סמכותה הקלה בקווי בניין עד 90 מ' מכביש 4. בתחום השצ"פ ממערב לשטח המסחרי יתאפשרו מתקנים על קרקעים בלבד ללא בניה עלית ו/או תת קרקעית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ובתיאום עם לשכת התכנון.
3. התכנית תועבר למועצה הארצית לצורך בחינת צמצום הרצועה לתכנון מחלף גבעת שמואל כפי שנכלל בתמא/ 3. ככל שידרש הועדה ממליצה על צמצום רצועת התכנון.
4. בהוראות התכנית יקבע סה"כ 650 מ"ר בנויים למבני ציבור. שימושי מבני הציבור יורחבו ע"פ בקשת העירייה לגני ילדים, מבני ציבור וחינוך, בתי כנסת, מעונות יום, ספריות, רווחה, מבני ספורט וקהילה, מבני דת, מרפאות.
5. תמהיל הדירות יתוקן כך ש 20% מהדירות יהיו בשטח של עד 80 מ"ר (שטח כולל עיקרי+שרות) ללא מרפסות. יש לצמצם זכויות בניה בהתאם.

# מדינת ישראל

## יחידת סמך משרד האוצר

### הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

6. התכנית נותנת 52 מקומות חניה עודפים. יש לבטל את החניה העודפת במגרשים. תקבע חניה תפעולית בקומת מרתף עליון. יקבע בהוראות התכנית כי החניה תהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
7. תבוטל הדרך הצפונית הבינוי יוסט צפונה כך שהשצ"פ המרכזי יורחב, הדרך המרכזית תורחב ב 2 מטרים. בתאום עם לשכת התכנון.
8. נספח התחבורה יכלול גישה וסימון חניות תחת השצ"פ בהיקף של עד 70% משטחו. 30% משטח השצ"פ יהיה פנוי מבינוי תת קרקעי ויאפשר ניקוז וגינון. החנייה תהייה ציבורית ללא אפשרות הצמדה לשימושים גובלים.
9. להוראות התכנית תתווסף הנחיה לפיה הועדה המקומית תאשר תכנית פיתוח לשצ"פ המבטיחה את פיתוחו ותפקודו גם כשצ"פ שכונתי עבור תושבי השכונה.
10. מסמכי התכנית יעודכנו כך שיובטח עומק קרקע מינימלי של 1.2 מטרים לנטיעת עצים בוגרים בשטחי השצ"פ מעל החנייה.
11. שלביות הביצוע בתכנית תתוקן כך שתנאי למתן היתר בנייה למתחם C (תא שטח 1) יהיה הריסת המבנים בתא שטח 3. היתר הבנייה לחניון התת קרקעי בתא שטח 3 (בשצ"פ) יהיה חלק מהיתר הבנייה לבנייני המגורים במתחם C (תא שטח 1) ובכפוף לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לשצ"פ. שלביות הביצוע הינה מחייבת... סעיף 7.2 יתוקן כך שיובהר כי שלביות הביצוע מחייבת.
12. החניון למבני המגורים (C) (תא שטח 1) יבנה ברצף לחניון תחת השצ"פ (תא שטח 3) ותתאפשר נגישות בין החניונים התת קרקעיים בתא שטח 1 ו 3 .
13. בכל שלב תשמר הגישה לכניסה הקיימת היום למתחם עמיטק ולתחנת הדלק.
14. בתחום התכנית לא יבוצע שחזור זכויות, דרכים מאושרות יצאו מאיחוד וחלוקה.
15. סעיף 6.7 יתוקן מסעיף הפקעה לסעיף הפרשות לצרכי ציבור.
16. אישור היועץ השמאי של הוועדה לעקרונות השמאיות בטבלת האיזון וההקצאה ולמסמכים הכלכליים. ככל שמהבדיקה יעלה כי יש צורך בביצוע שינויים מהותיים תוצג הטבלה המתוקנת בפני הועדה טרם הפקדת התכנית. השלמת התיאום עם המשרד להגנת הסביבה בנושאים הסביבתיים, תיקון מסמכי התכנית בהתאם ובתיאום עם לשכת התכנון.
17. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה אישור ע"פ סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה ע"י הגורם המוסמך.
18. סימון זיקת ההנאה בתא שטח (1) יתוקנו במסמכי התכנית ובאישור לשכת התכנון.
19. יובהר במסמכי התכנית כי זיקת ההנאה למעבר רכב המסומנת בתשריט הינה במפלס תת הקרקע.
20. סעיף 4.4.2 (ב) (ה) יושמט מהוראות התכנית.
21. נספח התנועה יוצג גם על רקע מצב קיים.
22. הערות טכניות ומשפטיות של לשכת התכנון



**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2017007 תאריך הישיבה : 08/05/17

**הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף  
86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.**