

1 עמוד:
11/01/2021 תאריך:

ישיבה מספר : 2021002 תאריך הישיבה : 11/01/2021

מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

החלטות ישיבה מספר 2021002

מסמך החלטות עפ"י סעיף 48 ה לחוק

הישיבה נערכה באמצעות מערכת היוועדות חזותית באפליקציית ZOOM

1. תוכנית - 451-0766485 : ג'לג'וליה - מתחם 3
2. תוכנית - 415-0496794 : איזור תעסוקה א' - הודעה לפי סעיף 77 - 78
3. תוכנית - 455-0383331 : הכניסה לסביון
4. תוכנית - 424-0606731 : דרך מקומית ראשית מס' 4431 - קטע 3: כפר רות (קו ירוק) - כביש 443
5. תוכנית - 423-0417303 : שער הפארק - הר/100/19/65
6. תוכנית - 423-0673046 : פרויקט ברח' יהושע בן גמלא
7. תוכנית - תתל/ 101/ ב : קווי מטרו במטרופולין ת"א- קו M1 מקטע צפוני

עמוד: 2
תאריך: 11/01/2021

ישיבה מספר : 2021002 תאריך הישיבה : 11/01/2021

1. תוכנית - 451-0766485 : ג'לגוליה - מתחם 3
הישיבה נערכה באמצעות מערכת היוועדות חזותית באפליקציית ZOOM

רקע:

התכנית נמצאת באזור הדרום מערבי של ג'לגוליה, דרומית לנחל קנה ומערבית לכביש 444 וצפונית לכביש 531. המתחם נמצא בתחום שיפוט ובמרחב התכנון של דרום השרון. חלק מהשטח בחלקה הדרומי של התכנית, הסמוך למחלף הדרכים 531/444, נמצא בתחום המשבצת של מושב חגור.

שטח המתחם כ- 185 דונם, התכנון המוצע כולל שינויי ייעוד מייעוד חקלאי עבור :

- 419 יחידות דיור, במבנים בגובה 5-6 קומות מעל קומת הקרקע, עם חניה תת קרקעית.
 - תמהיל של 20% יחידות דיור קטנות.
 - 4.5 דונם שטח למבני ציבור ב-3 קומות.
 - 2 תאי שטח לתעסוקה – 17,600 מ"ר משרדים ו-9200 מ"ר מסחר בינוי של 4 ו 9 קומות.
 - 22.5 דונם שטחי ספורט יישוביים. היקף הבניה של 15825 מ"ר עבור שטחי הספורט ו- 2000 מ"ר עבור המסחר.
 - פארק עירוני ופארק הנחל בהיקף של כ- 59 דונם .
 - 15.5 דונם "לתכנון בעתיד" המיועד למפוני כביש 6. התכנית נותנת מענה, מבחינת צרכי הציבור ותשתיות, גם לשטח זה.
 - סה"כ הפרשות לצורכי הציבור בתכנית, ללא השטח לתכנון בעתיד, הם 77%.
- התכנית מקטינה קו בניין מדרך 444 עבור תא שטח 61 המיועד לתעסוקה מ 80 מ' ל 40 מ' מציר הדרך. התכנית נדונה ואושרה בתנאים ע"י ועדת מים וביוב_כולל התייחסות לבנייה בתחום רדיוס מגן ג. התכנית אושרה ע"י פקיד היערות. לעניין השיוך המוניציפלי :
- בתאריך 8.12.20 החליט שר הפנים לאמץ את ההמלצה של הועדה הגאוגרפית לגבי מתחם 3 ולהעביר את רוב השטח לרשותה של ג'לגוליה למעט השטח בדרום התכנית המיועד לתעסוקה וזאת לאור הפעילות החקלאית של מושב חגור בשטח זה.

המצב הסטטוטורי:

- תמא/ 1** - שטח בעל רגישות גבוהה מאוד ונחל-עורק ראשי.
- תמא/ 35** ישוב מיוחד, נחל, רגישות סביבתית גבוהה.
- תממ/ 3 / 21** – שטח לפיתוח עירוני, נחל.
- מח/ 255** -תכנית המתאר של גלגוליה מרחיבה את הישוב דרומה ומגדירה את השטח כמתחם לפיתוח מס' 3. במתחם 3 נדרשים שטחי שבי"צ, שצ"פ, שטחי ספורט, מגורים בצפיפות של 8 יח' לדונם נטו
- מח/ 100** -התכנית המסיטה את דרך 444 מערבה ומגדירה קו בניין של 40 מ'.
- שד/ 1000 ומשמ 69 שד/ 1004** 1 מגדירות שטח חקלאי ובית עלמין. בתחום משבצת חגור מאושר בית עלמין שפונה ברובו, למעט קבר אחד שנותר בשטח.

עמוד: 3
תאריך: 11/01/2021

ישיבה מספר: 2021002 תאריך הישיבה: 11/01/2021

החלטה:

תכנית מתחם 3 מציגה תפיסה תכנונית עדכנית התורמת להתפתחות הישוב ג'לג'וליה ומספקת יחידות מגורים בבניה רוויה, שטחי ספורט נרחבים, פארק עירוני ופארק לאורך נחל קנה לרווחת תושבי העיר.

לפיכך מחליטה הועדה להפקיד את התכנית בכפוף למילוי התנאים הבאים:

1. אישור הולק"ו להקלה בקו בניין מציר דרך 444 עבור דרך 17 מ-80 מטר ל-25 מטר.
2. הועדה מאשרת הקלה בקו בניין עילי ותת קרקעי מציר דרך 444 לתא שטח 61 מ-80 מטר ל-40 מטר. בין זכות הדרך וקו הבניין בתחום המגרש לא תותר בניה למעט גדרות בגבול המגרש.
3. נחל קנה:

- א. תא שטח 31 ותא שטח 1000 נמצאים בתחום ה-100 מ' של רצועת ההשפעה של הנחל- הועדה מחליטה לאשר שימושים עבור שטח ספורט ונופש בתא שטח 31 וכן שימוש למגורים בתא שטח 1000 בייעוד תכנון בעתיד, וזאת בהתאם לסעיף 6.1.3.1 בתמ"א 1. מדובר בנחל עירוני הכולל סביבו פיתוח בהתאם לתמ"מ/3 /21 ותכנית המתאר מח/255.
- ב. בתא שטח 31 ייקבע כי הבינוי יתוכנן תוך הבטחת שמירת תפקוד הניקוז, תינתן עדיפות לשימושים המיועדים לציבור הרחב כגון מסעדות ובתי קפה, טיילת ע"י הפניית חזיתות ראשיות אל הנחל ועיצובן כחזית לנחל.
- ג. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר הוא תיאום התכנית לפיתוח הנחל עם איגוד ערים להגנת הסביבה..
- ד. בייעוד נחל יובהר בהוראות התכנית כי:

1. נחל קנה יתוכנן כנחל פתוח ובעל אופי טבעי, ולא תותר סגירתו במובל פתוח או סגור. לאורך הנחל יפותח שצ"פ כפארק עירוני ליניארי שבחלקו הצפוני יפותחו מוקדי עניין כגון שבילי אופניים והולכי רגל שיאפשרו תנועה רציפה לאורך הנחל, פינות ישיבה, מצפורים, מתקני משחק. בצידה הדרומי של הגדה ישמר מופע טבעי של הנחל.
2. חציית הנחל ע"י כבישים או גשרים תתואם עם רשות הניקוז ועם אדריכל נוף.
3. יפורטו השימושים הרלוונטיים המותרים בתמ"א 1 עבור אפיק, רצועות המגן ותחום ההשפעה, בתאום עם לשכת התכנון.
4. זכויות הבנייה בתאי שטח 34-36 יימחקו היות והם נמצאים בתחום רצועת ההשפעה.
- ה. בתשריט יסומן:

- תוואי ערוץ הנחל
 - רצועות המגן משני צידי האפיק, ברוחב 5 מ' כ"א.
 - רצועת ההשפעה ברוחב 100 מ' מכל צד תסומן עי קו מידה (לא תכלול את תא שטח 1000 ו-31).
4. עדכון הנספח ההידרולוגי - המסמך יפרט את השיקולים ההידרולוגיים, המורפולוגיים והאקולוגיים. המסמך יהיה בהתאם להנחיות נספח ג'3 לפרק הנחלים בתמ"א 1, ויכלול, בין היתר, חתכי אורך ורוחב, שרטוטי מתקנים, מפרט לאמצעי ייצוב ועוד.
 5. עדכון נספח ניהול הנגר בהתאם להנחיות נספח ניהול הנגר של תמ"א 1.
 6. השלמת המסמך הסביבתי בנושא חיזוי אקוסטי -רעש מכבישים ארציים וממתקני הספורט והטמעת הפתרון בהוראות התכנית.
 7. תחבורה:

עמוד: 4
תאריך: 11/01/2021

ישיבה מספר : 2021002 תאריך הישיבה : 11/01/2021

- א. מסמכי התכנית יתוקנו לפי הערות משרד התחבורה מיום 10/1/21 ובתאום עם יועץ התנועה של לשכת התכנון, בין היתר עדכון הגישה לחניה במגרש 120, עדכון הגישה לתא שטח 61, הוספת נתיב אופניים בחתכים (גם ע"ח חניה), תכנון צומת 11/160 כך שכל הזרועות יתפקדו ברמת שירות סבירה בכל שעות השיא, ועדכון הגישה לתא שטח 20.
- ב. הבה"ת תצורף למסמכי התכנית כמסמך רקע.
- ג. התשריט והוראות התכנית יתוקנו בנושאים הבאים :
 - פתרון לצומת 11/160 בתאום עם לשכת התכנון.
 - לא תתאפשר גישה למגרש התעסוקה, (תא שטח 61) מדרך מספר 17.
 - לא יתאפשר חיבור של דרך מספר 17 אל דרך ארצית 444.
 - סלילת כביש הטבעת מהכניסה המערבית לג'ולגוליה ועד חיבור לתכנית תבוצע בד בבד עם פיתוח השכונה.
 - חניה תת קרקעית עבור תא שטח 60. במידה ולא ניתן לתת פתרון חניה מלא בקומת מרתף אחת תותר השלמת החניות מעל הקרקע.
 - הפרדה בין שטח לתעסוקה ודרכים ארצית : יתוכנן שצ"פ הפרדה בין זכות הדרך 444 ומחלף 531 ותאי השטח 60,61 ברוחב 5 מ'. בתחום השצ"פ יותרו השימושים כגון גינון, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים ותשתיות תת קרקעיות.
8. **מים וביוב :** במסמכי התכנית יעוגנו התנאים להיתרי הבניה בהתאם להחלטת הועדה המקצועית למים וביוב מיום 20.10.20.
9. יקבע בהוראות התכנית כי השטח לתכנון בעתיד -תא שטח 1000 הינו מתארי. בניה בשטח זה תותר רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת. תכנון מפורט יכול ל 150 יח"ד לפחות ושב"צ ששטחו לא יפחת מ 1.5 דונם.
10. **עצים :**
 - א. עדכון קו הבניין בתא שטח 61 כך שלא יכלול את העצים שסומנו לשימור.
 - ב. בתא שטח 33 ביעוד שצ"פ יבוטל הסימון לעצים לעקירה. ייקבע בהוראות כי תכנית הפיתוח של השצ"פ תנסה לשלב מקסימום עצים קיימים. תכנית הפיתוח תלווה ביועץ נוף.
 11. יבוטלו שטחי הבניה לסככות צל.
 12. תבוטל בהוראות התכנית האפשרות לתוספת שטחי בניה תת קרקעיים (הערות בטבלה 5).
 13. הועדה מנחה את לשכת התכנון לבדוק את גבול הפיתוח ביחס למחלף בכביש 531. ככל שנותר שטח חקלאי כלוא הוא ייעוד לתעסוקה בתאום עם משרד התחבורה ונתיבי ישראל.
 14. תיקונים טכניים ומשפטיים בתאום עם לשכת התכנון.

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.

תאריך : **18.1.21**


שירה ברנד
יו"ר הועדה המחוזית מחוז


דינה בן עבו
מזכירת הועדה המחוזית

עמוד: 5
תאריך: 11/01/2021

ישיבה מספר : 2021002 תאריך הישיבה : 11/01/2021

2. תוכנית - 415-0496794 : אזור תעסוקה א' - הודעה לפי סעיף 77 - 78 הישיבה נערכה באמצעות מערכת היוועדות חזותית באפליקציית ZOOM

רקע:

- הועדה המקומית רמלה הגישה ביום 23.6.19 בבקשה להארכת פרסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק וכן בקשה להגבלת האפשרות להוציא היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק בשטח אזור התעשייה מחלקה הצפון מזרחי של העיר, בין כביש 40, שדרות ירושלים במערב, כביש 44 בדרום ומצפון.
- הועדה המקומית מבקשת לקדם באזור תכנית שמטרתה שדרוג אזור התעשייה א' ע"י שיפור התכנון הקיים. התכנית כפי שתוכן תאפשר תעסוקה, לרבות תעשייה נקייה, היי-טק, מסחר ושטחים ציבוריים פתוחים. על מנת שלא לסכל את הכנתה של התכנית מבקשת הועדה המקומית כי יקבעו הגבלות להוצאתם של היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק, כמפורט להלן:
1. ביום 6.11.17 החליטה הועדה המחוזית על פרסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק לאזור התעשייה א' כמבוקש על ידי הועדה המקומית. ועל פרסום תנאים לפי סעיף 78 לחוק לתקופה של שנה מיום הפרסום ברשומות.
 2. ביום 11.2.19 החליטה הועדה המחוזית להאריך את התנאים למתן היתרים לפי סעיף 78 כפי שקבעה בהחלטתה מיום 6.11.17 בשישה חודשים נוספים.
 3. ביום 25.11.19 החליטה הועדה המחוזית להאריך את התנאים למתן היתרים לפי סעיף 78 כפי שקבעה בהחלטתה מיום 11.2.19 בשישה חודשים נוספים.
 4. הפרסום בוצע בתאריך בעיתונים ביום 20.12.19 ובילקוט פרסומים ביום 26.1.20.
- התכנית נמצאת לקראת הפקדה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 6.7.20 בתאריך 25.10.20 התקיים דיון בוועדה המקומית במסגרתו החליטה הועדה המקומית לבקש להאריך את התנאים לפי סעיף 78 לחוק..

החלטה:

לאחר ששמעה את נציגי הועדה המקומית לתו"ב רמלה, ולאור העובדה שהתכנית מצויה בעת הזו על סף הפקדה, מחליטה הועדה להאריך את ההגבלות על הוצאת היתרים לפי סעיף 78 לפרק זמן של 6 חודשים נוספים בהגבלות שנקבעו בהחלטות קודמות. הפרסום יבוצע בתוך 30 ימים ממועד קבלת החלטה זו. ככל שההגבלות לא יפורסמו ברשומות בתוך 30 ימים החלטה בטלה.

יובהר כי התנאים יחולו גם על מתקן פסולת כל עוד לא נערכו השלמות לתסקיר כנדרש עבור השימושים החדשים המותרים באזור בין היתר שטחים למבנים ומוסדות ציבור לרבות גני ילדים.

תאריך: 14.1.21


שירה ברנד
יו"ר הועדה המחוזית מחוז


דינה בן עבו
מזכירת הועדה המחוזית

עמוד: 6
תאריך: 11/01/2021

ישיבה מספר : 2021002 תאריך הישיבה : 11/01/2021

3. תוכנית - 455-0383331 : הכניסה לסביון
הישיבה נערכה באמצעות מערכת היוועדות חזותית באפליקציית ZOOM

רקע:

בכניסה לסביון קיים מתחם ביעוד חקלאי בשטח של כ- 52 ד', הגובל בדרכים קיימות מצפון, ממזרח וממערב. מדרום גובל המגרש במגרשי מגורים קיימים ושטח בניני ציבור (תמל/ 1041 – גני יהודה). תכנית זו מציעה לחלק את המתחם לשלושה אזורים :

מתחם מזרחי – 7.8 דונם המיועד ל 25 מגרשי מגורים חד משפחתיים בשטח קרקע של כ- 300 מ"ר כל אחד.
מתחם מערבי – המיועד למבני מסחר ומשרדים אשר יציין את הכניסה לסביון.
מתחם מרכזי – 14.6 דונם המיועד למבנים ציבוריים במגרש של כ- 15 ד'. בין שני מתחמים אלו נשמר תוואי הוואדי הקיים כשטח ציבורי פתוח.

שטחי הבניה המוצעים בתכנית :

ביעוד תעסוקה – 28,600 מ"ר

ביעוד מסחר – 7,000 מ"ר

ביעוד מבני ציבור – 7,000 מ"ר

ביעוד מגורים – 6,500 מ"ר

רקע סטטוטורי:

תמ"א 1/35 - מרקם עירוני, הנחיות סביבתיות - אזור לשימור משאבי מים.
תמ"א 1- שטח בעל חשיבות בינונית להעשרה והחדרה של מי תהום. את תחום התכנית חוצה עורק.

החלטה:

לאחר שבחנה את התכנית ושמעה את עורכי התכנית ואת נציגי הועדה המקומית סבורה הועדה כי התכנית תואמת את מגמות התכנון של סביון ומחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. מתוך מגרש התעסוקה ייועד שטח של 5 דונמים לטובת דיור מוגן. במגרש הדיור מוגן יינתנו זכויות ל-250 יח"ד דיור מוגן בשטח ממוצע של 58 מ"ר ליחידה, זכויות אלה מתוך שטחי התעסוקה הקיימים (ללא תוספת 2 הקומות המפורטת בהמשך). ביתרת המגרש לתעסוקה תתאפשר תוספת 2 קומות לתעסוקה (סה"כ 8 קומות), זכויות הבניה לתעסוקה יעודכנו בהתאם בתאום עם לשכת התכנון.
2. נספח הבינוי והפיתוח יכללו התייחסות לנחל.
3. השלמת תיאומים:
- א. תאום התכנית עם רשות המים, רשות ניקוז, משרד הביטחון.
- ב. השלמת תיאום עם רת"א, משרד הבריאות, משרד להגה"ס, משרד התחבורה, נת"ע ויועץ התנועה של לשכת התכנון.
4. יובהר בהוראות התכנית כי תקן החניה יקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

עמוד: 7
תאריך: 11/01/2021


ישיבה מספר : 2021002 תאריך הישיבה : 11/01/2021

5. הטמעת הנחיות תמ"א 1 לענין החדרה והעשרה של מי תהום במסמכי התכנית וכן עמידה במרחק הנדרש מתחום הנחל, ככל שידרש יצומצם שטח מתחם המגורים (ולא השב"צ).
6. קו הבנין של המבנה הציבורי יורחק מהמגורים ויעמוד על 7 מ'.
7. הערות טכניות ומשפטיות של לשכת תכנון.

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.

תאריך: 14.1.21


שירה ברנד
יו"ר הועדה המחוזית מחוז


דינה בן עבו
מזכירת הועדה המחוזית

עמוד: 8
תאריך: 17/02/2021

ישיבה מספר : 2021002 תאריך הישיבה : 11/01/2021

4. תוכנית - 424-0606731 : דרך מקומית ראשית מס' 4431 - קטע 3: כפר רות (קו ירוק) - כביש 443 הישיבה נערכה באמצעות מערכת היועדות חזותית באפליקציית ZOOM

רקע

מטרת התכנית היא קביעת תוואי לדרך מקומית חדשה בין מודיעין עילית לדרך 443 על מנת ליצור גישה נוספת לעיר מודיעין עילית וכפר האורנים/לפיד. התכנית מהווה השלמה לתכנית נוספת שבתחום מחוז יו"ש. אורך הכביש המוצע בתחום המחוז כ-2 ק"מ ועובר בסמוך לישובים לפיד, כפר אורנים וכפר רות. כמו כן, חלק מהתכנית עובר בתחום מודיעין-מכבים-רעות. התכנית מקודמת על ידי מועצה אזורית מטה בנימין ורשות מקרקעי ישראל.

השתלשלות העניינים לתכנית :

בתאריך 17.12.2018 נדונה התכנית במליאת הועדה המחוזית, ל מתן הנחיות לפרקים א--ב' לתסקיר השפעה על הסביבה. **הוועדה החליטה 'לאשר את ההנחיות לפרקים א' וב' של תסקיר ההשפעה על הסביבה שניתנו על ידי המשרד להגנת הסביבה בתאריך 20.11.2018 ובכפוף לשינויים הבאים :**

1. הוועדה מבהירה שלאור בקשת מגישי ויזמי התכנית, התכנית תהיה תכנית מפורטת ולא תוגש כתשריט דרך בהתאם לסעיף 119 ב' לחוק התכנון והבניה.
2. יש להעביר ללשכת התכנון בדיקת חלופות תחבורתיות, שכוללות בין היתר את חלופת "אפס", שבו משודרג כביש 446 ומוקם מחלף שילת.
3. לעניין ההנחיות לתסקיר :
 - סעיף 1.8 יתוקן כך שבמקום "יתואם עם רט"ג" יכתב "קבלת מידע מרט"ג"
 - סעיף 1.11 יתוקן כך שיידרש מיפוי של תשתיות ומיקומם בלבד.
 - בסעיף 2.02 יובהר שנדרשת התייחסות אקוסטית בלבד ולא תכנון אקוסטי מפורט.
 - לעניין הדרישות להדמיות בסעיפים 1.7.2 ו-2.09 ייקבע שיש להכין הדמיות לשתי החלופות המיטביות בתיאום עם לשכת התכנון.
 - סעיף 1.10 יתוקן כך שבמקום "סקר מלא" יכתב "סקירה ארכיאולוגית".

בתאריך 24.8.2020 הוגשו הנחיות לתסקיר לפרקים ג-ה, המהווה את ההנחיות הנדרשות. התסקיר התייחס בכל הפרקים לחלופת המאקרו- החלופה המזרחית, חלופת המיקרו- חלופה עוקפת יער שהינה החלופה המומלצת בתסקיר, ולדרישת הועדה לבחינת חתך מצומצם של הדרך להקטנת ההשפעה הסביבתית.

החלטה:

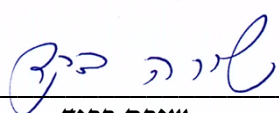
לאחר ששמעה את עמדת הגופים השונים והרשויות המקומיות, הועדה מורה על קידום בחינת חלופת עוקף יער (חלופה 2) במסגרת התסקיר. מדובר בחלופה בה הפגיעה הסביבתית הינה הנמוכה ביותר. עוד קובעת הועדה כי הדרך שתוכנן כדרך נופית עם מתן דגש מרבי להפחתת הפגיעה בשטחים שממזרח לדרך. בתסקיר יוצגו ויבחנו 2 החתכים של רוחב הכביש (נתיב אחד לכל כיוון ושני נתיבי נסיעה לכל כיוון). בנוסף תבחן הגישה לבסיס הסמוך.

עמוד: 9
תאריך: 17/02/2021

ישיבה מספר : 2021002 תאריך הישיבה : 11/01/2021

הוועדה ממליצה למחוז יו"ש שמעבר הדרך באזור נחל מודיעין יהיה בגשר בהתאם להנחיות המשרד להגנ"ס.
לאחר שיוצג בפניה התסקיר תוכל הוועדה לדון ולהכריע בתכנית לגופה.

תאריך : 14.1.21


שירה ברנד
יו"ר הועדה המחוזית מחוז


דינה בן עבו
מזכירת הוועדה המחוזית

עמוד: 10
תאריך: 17/02/2021

ישיבה מספר : 2021002 תאריך הישיבה : 11/01/2021

5. תוכנית - 423-0417303 : שער הפארק - הר/19/100/65
הישיבה נערכה באמצעות מערכת היוועדות חזותית באפליקציית ZOOM

רקע:

מטרת התכנית חיזוק ועיבוי החזית בדרך רמתיים בהוד השרון ע"י שינוי יעוד ממגורים מיוחד ודרך למגורים בני 21 יח"ד בגובה ק+12+4+ג, 975 מ"ר מסחר ו- 3150 מ"ר תעסוקה, קביעת זכויות והוראות בניה ואיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, בחלקה 26 ובחלקי חלקות 44-45 בגוש 6456 . שטח התכנית 1.556 דונם.

רקע סטטוטורי:

בהתאם לתמ"א 1/35 מצויה התכנית במרקם עירוני.
בהתאם להנחיות הסביבתיות של תמ"א 35 מצויה התכנית בשטח לשימור משאבי מים.
בהתאם לתמ"א 1 מצויה התכנית בשטח בעל חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום.
בהתאם לתמ"מ 3/21 מצויה התכנית באזור פיתוח עירוני.
בהתאם לתכנית הר/ במ/ 600 (אושרה בשנת 92) – אזור מגורים בו נקבעה צפיפות מקורים ל- 16 יח"ד נטו, נדרשת הכנת תכנית מפורטת כתנאי להוצאת היתרי בניה.
בהתאם לתכנית המתאר הכוללת של הוד השרון הר/ 2050 התכנית ביעוד מגורים עם חזית מסחרית, בתבנית בניה של בנינים בגובה 6 קומות+ג+קרקע, בשילוב מגדלים בגובה 16-30 קומות. התכנית כלולה במתחם התחדשות עירונית 2.1.1 לגבי נדרש אישור מסמך מדיניות לכל שטח המתחם (טרם אושר) אך ניתן לאשר עד 15% מהיקף הבניה המוצע במתחם בטרם אישור מסמך מדיניות.
התכנית צמודה לדרך רמתיים בה מקודמת תת"ל 101/ ב' לגביה נקבעו תנאים לפי סעיף 78, 77 לחוק.
הועדה המקומית המליצה לדחות את התכנית בשל אי התאמתה לתכנית המתאר הכוללת.

השתלשלות האירועים בתכנית:

בתאריך 21.8.19 נקלטה התכנית (עמדה בתנאי סף).
בהמשך התקיימו בלשכת התכנון מספר ישיבות בנושא התכנית והתכניות הצמודות לה 423-0514174 ו-423-0673046.
בתאריך 24.2.20 החליטה מליאת הועדה המחוזית לדחות את התכנית מנימוקים כמפורט בהחלטה.
בעקבות עתירה שהגישה מגישת התכנית 423-0417303 שער הפארק כנגד ההחלטה, גובשה הסכמה לפיה, התכנית תוחזר לדיון בוועדה המחוזית, אשר תדון בה לפי מיטב שיקול דעתה התכנוני. ביהמ"ש נתן להסכם הפשרה תוקף של פסק דין.
התכנית מובאת לדיון בהתאם להסדר הפשרה.

החלטה:

לאחר ששמעה את עורכת התכנית, את ב"כ יזם התכנית ואת נציגי הועדה המקומית סבורה הועדה כי התכנית מצויה על פי תכנית הר/ 2050, תכנית המתאר הכוללת המופקדת לעיר במתחם 2.1.1, מתחם להתחדשות עירונית. אמנם לפי תכנית הר/

עמוד: 11
תאריך: 17/02/2021

ישיבה מספר : 2021002 תאריך הישיבה : 11/01/2021

2050 נקבע כי לכל מתחם יערך תכנון מפורט הכולל את כל המתחם או תת המתחם או לחילופין מסמך מדיניות לתת המתחם, מסמך שטרם נערך, אך יחד עם זאת הבינוי המוצע תואם למגמות תכנית המתאר, הבינוי נערך על רקע תכנית אדריכלית לכל תחום המתחם (כולל שתי תכניות צמודות מדרום) והינו בהתאם לתכנית התקפה במקום הר/ במ/ 600 ועל כן אינו עומד בסתירה לקבוע בתכנית המתאר שאינה פוגעת בתכניות תקפות, לפיכך **מחליטה הועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :**

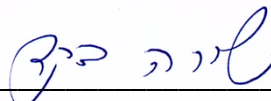
1. מספר יח"ד יקבע בהתאם לתכנית הר/ במ/ 600 דהיינו 16 יחידות לדונם נטו, שטחי הבניה יעודכנו בהתאם. השטח הכולל של יחידת דיור ממוצעת יעמוד על 98 מ"רכולל.
2. השלמת תיאום עם חברת נתיבי איילון.
3. עריכת נספח ניקוז בהתאם להנחיות תמ"א 1.
4. הוספת נספח מים וביוב לתכנית.
5. בהוראות התכנית יובהר :


- א. תקן החניה יקבע בתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.
- ב. הערה 3 לטבלת הזכויות של המצב המוצע (סעיף 5 בהוראות התכנית) תימחק.
- ג. יוטמעו הערות נת"ע.
- ד. לעת מתן היתר בנייה תיבחן האפשרות לרמפה משותפת לבניין שבתכנית זו ולבניין שבתכנית 423-0673046 (פרויקט ברח' יהושע בן גמלא), ככל הניתן.
6. הערות טכניות ומשפטיות של לשכת התכנון.

הועדה קוראת לוועדה המקומית להכין תכנון כולל למתחם או מסמך מדיניות ובהקדם, תוך התחשבות בקרבת המתחם לתחנת המטרו המתוכננת.

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.

תאריך : **14.1.21**


שירה ברנד
יו"ר הועדה המחוזית מחוז


דינה בן עבו
מזכירת הועדה המחוזית

עמוד: 12
תאריך: 17/02/2021

ישיבה מספר : 2021002 תאריך הישיבה : 11/01/2021

6. תוכנית - 423-0673046 : פרויקט ברח' יהושע בן גמלא הישיבה נערכה באמצעות מערכת היועדות חזותית באפליקציית ZOOM

רקע:

מטרת התכנית הקמת פרויקט מגורים, מסחר ותעסוקה הכולל 65 יח"ד, 600 מ"ר שטח מסחר בקומת הקרקע ו- 800 מ"ר שטח משרדים בקומות א' ו-ב', בגובה ק+ 20 + גג קומות. התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, הסדרת דרך רמתיים, קביעת זכויות בנייה, הוראות בנייה ובינוי המותאם להפרשי גבהים הקיימים בשטח, בחלקות 46, 246 ו-243 בגוש 6456. שטח התכנית 1.988 דונם.

רקע סטטוטורי:

בהתאם לתמ"א 1/35 מצויה התכנית במרקם עירוני.
בהתאם להנחיות הסביבתיות של תמ"א 35 מצויה התכנית בשטח לשימור משאבי מים.
בהתאם לתמ"א 1 מצויה התכנית בשטח בעל חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום.
בהתאם לתמ"מ 3/21 מצויה התכנית באזור פיתוח עירוני.
בהתאם לתכנית הר/ במ/ 600 (אושרה בשנת 92) – אזור מגורים, בו נקבעה צפיפות מגורים ל- 16 יח"ד נטו, נדרשת הכנת תכנית מפורטת כתנאי להוצאת היתרי בניה.
בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית של הוד השרון הר/ 2050 התכנית ביעוד מגורים עם חזית מסחרית, בתבנית בניה של בנינים בגובה 6 קומות+גג+קרקע, בשילוב מגדלים בגובה 16-30 קומות. התכנית כלולה במתחם התחדשות עירונית 2.1.1 לגבי נדרש אישור מסמך מדיניות לכל שטח המתחם (המסמך טרם אושר), התכנית הכוללנית מאפשרת עד 15% מהיקף הבניה המוצע במתחם בטרם אישור מסמך מדיניות.
התכנית צמודה לדרך רמתיים בה מקודמת תת"ל 101/ ב' לגביה נקבעו תנאים לפי סעיף 78, 77 לחוק.
הועדה המקומית המליצה לדחות את התכנית בשל אי התאמתה לתכנית המתאר הכוללנית.

השתלשלות האירועים בתכנית:

בתאריך 19.5.14 נקלטה התכנית (עמדה בתנאי סף).
בהמשך התקיימו בלשכת התכנון מספר ישיבות בנושא התכנית והתכניות הצמודות לה 423-0514174 ו-423-0417303.
בתאריך 20.2.24 החליטה מליאת הועדה המחוזית לדחות את התכנית מנימוקים כמפורט בהחלטה.
בעקבות עתירה שהגישה מגישת התכנית 423-0417303 שער הפארק כנגד החלטה, הגיעו ב"כ העותרת וב"כ הועדה המחוזית להסכמה כי התכנית תוחזר לדיון בוועדה המחוזית, אשר תדון בה לפי מיטב שיקול דעתה התכנוני. ביהמ"ש נתן להסכם הפשרה תוקף של פסק דין.
התכנית הובאה לדיון בוועדה בהתאם להסכם הפשרה שהתקבל לגבי תכנית 423-0417303 שער הפארק, מאחר ומדובר בשתי תכניות צמודות שהחלטת הדחייה של שתיהן התקבלה על בסיס אותם נימוקים, הוחזרה גם תכנית זו לדיון.

עמוד: 13
תאריך: 17/02/2021

ישיבה מספר : 2021002 תאריך הישיבה : 11/01/2021

החלטה:

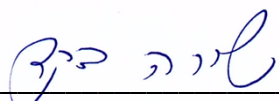
לאחר ששמעה את עורך התכנית, את יזם התכנית ואת נציגי הועדה המקומית סבורה הועדה כי התכנית מצויה על פי תכנית הר/2050, תכנית המתאר הכוללנית המופקדת לעיר במתחם 2.1.1, מתחם להתחדשות עירונית. אמנם לפי תכנית הר/2050 נקבע כי לכל מתחם יערך תכנון מפורט הכולל את כל המתחם או תת המתחם או לחילופין מסמך מדיניות לתת המתחם, מסמך שטרם נערך, אך יחד עם זאת הבינוי המוצע תואם למגמות תכנית המתאר, הבינוי נערך על רקע תכנית אדריכלית לכל תחום המתחם (כולל שתי תכניות צמודות מדרום) והינו בהתאם לתכנית התקפה במקום הר/במ/600 ועל כן אינו עומד בסתירה לקבוע בתכנית המתאר שאינה פוגעת בתכניות תקפות, לפיכך **מחליטה הועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:**

1. מספר יח"ד יקבע בהתאם לתכנית הר/במ/600 דהיינו 16 יחידות לדונם נטו, שטחי הבניה יעודכנו בהתאם. השטח הכולל של יחידת דיור ממוצעת יעמוד על 98 מ"ר.
2. היקף שטחי המשרדים יותאם לתכנית הצל שהוכנה בתיאום עם הועדה המקומית.
3. השלמת תיאום עם חברת נתיבי איילון.
4. עריכת נספח ניקוז בהתאם להנחיות תמ"א 1.
5. הוספת נספח מים וביוב לתכנית.
6. בהוראות התכנית יובהר:
 - ה. תקן החניה יקבע בתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.
 - ו. הערה (ג) לטבלת הזכויות של המצב המוצע (סעיף 5 בהוראות התכנית) תימחק.
 - ז. יוטמעו הערות נת"ע.
 - ח. לעת מתן היתר בנייה תיבחן האפשרות לרמפה משותפת לבניין שבתכנית זו ולבניין שבתכנית 423-0417303 (פרויקט שער הפארק) ככל הניתן.
7. הערות טכניות ומשפטיות של לשכת התכנון.

הועדה קוראת לוועדה המקומית להכין תכנון כולל למתחם או מסמך מדיניות ובהקדם, תוך התחשבות בקרבת המתחם לתחנת המטרו המתוכננת.

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.

תאריך: 18.1.21


שירה ברנד


דינה בן עבו

עמוד: 14
תאריך: 17/02/2021

ישיבה מספר : 2021002 תאריך הישיבה : 11/01/2021

יו"ר הועדה המחוזית מחוז

מזכירת הוועדה המחוזית

7. תוכנית - תתל/ 101/ ב : קווי מטרו במטרופולין ת"א- קו M1 מקטע צפוני
הישיבה נערכה באמצעות מערכת היועדות חזותית באפליקציית ZOOM

רקע:

תכנית המטרו כוללת שלושה קווים, הנמצאים כולם בשלבי תכנון מתקדמים. התכנית הינה חלק ממערך של תשתיות תחבורה ציבורית המקודמות במטרופולין, שעתידה לתת מענה להיקפי הפיתוח הנדרשים במטרופולין ולאפשר פיתוח מושכל ובר קיימא לאורכן.

קו M1 מתוכנן בשני מקטעים: צפוני ודרומי ותכנית זו כוללת את החלק הצפוני של הקו. בחלק הצפוני, מתפצל הקו ל-2 זרועות:

- הזרוע המערבית מתחילה ממזרח לכביש 4, מצפון לכפ"ס

- הזרוע המזרחית מתחילה בשטחים הפתוחים ממזרח לדרך אלי הורביץ' בכפ"ס.

החיבור בין הזרועות מתבצע בתפר בין הגבולות המוניציפליים של רשויות רמת השרון והרצליה.

התוואי עובר ברשויות הבאות: רעננה, מוא"ז דרום השרון, כפר-סבא, הרצליה, הוד השרון, רמת השרון, תל אביב-יפו, גלילית מחוז ת"א. הקו משרת מוקדי עניין מטרופוליניים, כגון בית החולים "מאיר" בכפ"ס; ומוסדות חינוך כגון: המרכז הבינתחומי הרצליה, אוניברסיטת ת"א; אזורי תעסוקה מרכזיים; מתחמי פיתוח גדולים כגון: תע"ש השרון, מע"רים של הערים המרכזיות; מתחמי תחבורה מרכזיים כגון: תחנות רכבת לאורך דרך 531, דרך 20 ועוד. אורך התוואי כ-42 ק"מ והוא כולל 30 תחנות תת קרקעיות ותחנה 1 על קרקעית. רצועת המתע"ן ממוקמת בתת הקרקע והיא מאפשרת לתחום את ייעוד הקרקע וההפקעה למפלס תת הקרקע לאחר השלמת ביצוע המטרו.

התכנית כוללת הוראות מפורטות.

בנוסף, כוללת התכנית שטח לדיפו ממזרח לדרך 4, מצפון לכפר סבא ובתחומי המועצה האזורית דרום השרון. מיקומו המוצע של הדיפו בתכנית, נמצא במחלוקת ואינו מקובל על הרשויות. בהחלטת הות"ל על הפקדת התכנית, נקבע כי ככל שימצא אתר במזרח כפר סבא, המוסכם על הרשויות המקומיות ומתאים לתפעול הדיפו, תשוב ותדון הות"ל במיקומו. לות"ל לא הוגש אתר כאמור, והתכנית הופקדה עם הדיפו מצפון לכפר סבא.

החלטה:

הועדה מברכת על פרויקט המטרו המשפיע באופן משמעותי על הפיתוח בתחום המטרופולין ועל הישויים בתחומם הוא עובר. המטרו יאפשר פיתוח עירוני מיטבי, יסייע בהתחדשות עירונית וייצר עירוניות טובה יותר לאוכלוסייה סביבו. מעבר לתכניות המטרו, סבורה הועדה כי על משרד התחבורה להציג מערכות תחבורה משלימות המייצרות את הרשת התחבורתית הנדרשת ליישוי המחוז, שתאפשר לתושביו להגיע למרכזי התעסוקה והמגורים.

לאחר ששמעה את נציגי הרשויות בתחומן עובר התוואי, מציעה הועדה את השינויים הבאים:

עמוד: 15
תאריך: 17/02/2021

ישיבה מספר : 2021002 תאריך הישיבה : 11/01/2021

א. מיקום הדיפו –

הדיפו המוצע נמצא ברובו במרקם עירוני וסמוך לאזור הפיתוח של העיר כפר סבא ועל כן מיקומו אפשרי מבחינה תכנונית, ומוצע לתאמו עם כביש 541. עם זאת, הועדה סבורה כי קיים יתרון משמעותי למיקום הדיפו בתחום אזורי התעסוקה המאושרים במזרח כפר סבא. הדיפו יאפשר העצמת הפיתוח בתחום אזורי התעסוקה וכן חיבור המטרו עם תחנת הרכבת כפ"ס צפון המתוכננת בתת"ל 22 ואינו משנה יעוד של קרקע חקלאית. הועדה מצרה על כך שלא אותר שטח המתאים מבחינה תפעולית ומוסכם על ידי הרשויות וסבורה כי לאור יתרונותיו של האתר, יש לעשות מאמץ נוסף של כל הצדדים לאתר שטח בתחום אזורי התעסוקה של הרשויות שיאפשר את העתקת הדיפו למזרח כפר סבא, בהסכמה בין הרשויות.

א. הוד השרון –

המטרו מציע 3 תחנות בהוד השרון (ללא התחנה המוצעת בתע"ש השרון). שתיים מתוך התחנות מתוכננות באזורים בהם קיימים או מתוכננים צמודי קרקע או בניה בצפיפות נמוכה ואינם מיועדים לפיתוח אינטנסיבי. לעומת זאת, בדרום הוד השרון מתוכננים שטחים נרחבים לפיתוח תכנית נוף ירקון שמקודמת היום במחוז (בעבר תמ"א 1/48) ובנוסף קיים אזור תעסוקה נווה נאמן הצפוי להתרחב צפונה. מדובר במוקדי פיתוח משמעותיים שאינם מקבלים שירות הסעת המונים. הוד השרון הציגה בפני הועדה חלופות תכנוניות שמטרתן הסטת הקו המוצע דרומה באופן שרדיוס ההשפעה של התחנות יאפשר שירות מיטבי לפיתוח המוצע בדרום העיר ויאפשר העצמה משמעותית של הפיתוח המתוכנן. הועדה סבורה כי יש מקום לבחון את ההצעה של הוד השרון, ללא שינוי בתחנות תע"ש השרון, באופן שישרת את עוצמות הפיתוח המתוכננות הן למגורים והן לתעסוקה בהוד השרון ואף להעצימן, זאת תוך הארכה מסויימת של הקו אך ללא תוספת במספר התחנות המוצעות בתכנית.

ב. הערות פרטניות לתחנות המוצעות בתכנית :

רעננה

1. תחנת תדהר :

התחנה משמשת תחנת ממשק עם נת"צ כביש 4 הצפוי להוות שירות תדיר משלים עבור יישובי השרון המזין את המטרו. לכן מבוקש לתכנן מבנה ייעודי המאפשר החלפה איכותית בין אוטובוסים לתחנה הממזער את מפגעי סביבת הכביש המהיר עבור משתמשי התח"צ.

2. רעננה מערב :

התחנה משמשת תחנת ממשק בין תחנת הרכבת, נתיב "מהיר לעיר" והמטרו ועל כן יש חשיבות גבוהה במתן שירות מיטבי למעברים בין האמצעים השונים ולאפשר פיתוח מקסמילי ולכן מבוקש :

1. שינוי מיקום הכניסה לכיוון דרום ישירות לשדרות ירושלים שיאפשר הוספת שטחים לפיתוח מדרום לתחנה וחיבור מיטבי עם תחנת מהיר לעיר. השינוי המוצע אינו משנה את זמן ההליכה לכיוון הרצליה ויאפשר דופן פעילה בשד' ירושלים.

2. שינוי התכנון המוצע בתחום התחנה משטחים תפעוליים לשטחים לפיתוח.

עמוד: 16
תאריך: 17/02/2021

ישיבה מספר : 2021002 תאריך הישיבה : 11/01/2021

כפר סבא :

1. ב"ח מאיר :

מיקום המוצא הצפון מערבי של תחנה אינו משרת היטב את שכונת המגורים או את הפיתוח המוצע בקרבת צומת טשרניחובסקי/ דרך השרון (402). מוצע לשנות את מיקום המוצא לצומת טשרניחובסקי / ויצמן – בסמוך לתחנת מהיר לעיר, לחלקה ביעוד מסחר ומשרדים. קיים בה מבנה נמוך וניתן להעצים בה זכויות בצורה משמעותית.

2. תחנת ויצמן

במסגרת תכנון התחנה קיימים מבנים רבים המיועדים להפקעה זמנית במסגרת התכנית. מוצע לבחון המרת התחנה לתחנה בכרייה ולבחון האם שיטה זו מצמצמת את הפגיעה הצפויה במבנים קיימים.

תע"ש השרון :

מאחר והשטח טרם תוכנן ברמה מפורטת, מבוקש לאפשר גמישות בתכנון היציאות בתחנות המוצעות בתע"ש השרון.

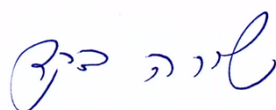
ג. הערות כלליות

1. המטרו עובר ברובו במרקם עירוני קיים ומתפקד, והקמתו, ולאחר מכן תפעולו, מחייבים שיתוף פעולה הדוק עם הרשויות המקומיות. הועדה מבקשת לאפשר לרשויות המקומיות להיות שותפות מלאות בליווי הפרויקט בשלב הביצוע.

2. אתרי התארגנות –

- א. אתר התארגנות גן הזיכרון בכפר סבא - מבוקש לקבוע הוראות שישמרו על העצים והכניסה לבית העלמין הצבאי.
- ב. מוצע לבחון איגום אתרי התארגנות של תחנת כפ"ס מרכז והאלמנט התפעולי ממזרח לה בתיאום עם עיריית כפר סבא.
- ג. רעננה מערב – מוצע להעביר את אתר ההתארגנות לשטח שבין דרך 531 למטרו
- ד. ככל שאתר ההתארגנות ישמש בין היתר גם לטובת מפעל בטון, מבוקש כי יערך מסמך סביבתי כתנאי לשימוש האמור.
3. מבוקש לקבוע בהוראות התכנית הנחיות לתכנון מרחב התחנות באופן שיתנתן עדיפות להולכי הרגל ורוכבים ועריכת סימולציה שתבחן את התכנון בשלב הוצאת ההיתרים.
4. מבוקש להטמיע רשת רציפה של שבילי אופניים בנספחי הבינוי בתכנית (כדוגמא לאורך דרך רמתיים) ובהתאם לנספחי התכניות הכוללניות.
5. מבוקש לבחון את צמצום הזכויות המותרות לבניה מעל הקרקע, לצורך הקמת תחנות הנמצאות בלב מרקם עירוני.
6. מבוקש לקבוע לוי' במסגרתו נ.ת.ע תוכל להגיש את התייחסותה לתכניות ולהיתרים בתוואי המטרו, ולאפשר למוסד תכנון לקדם תכנון, אם לא התקבלה התייחסות במועד.
7. מבוקש לקבוע כי מתקנים הנדסיים יהיו בתת הקרקע ככל הניתן. לעניין פתחי האוורור, מבוקש לקבוע הנחיות תכנוניות למיקומם ולמופעם במרחב הציבורי.
8. מבוקש לתת את הדעת לתכנון וניהול עודפי העפר בפרויקט זה.
9. מבוקש לבחון את האפשרות לצמצום ככל הניתן של הפגיעה בקידוחי המים בתוואי המוצע.

תאריך : 14.1.21




עמוד: 17
תאריך: 17/02/2021

ישיבה מספר : 2021002 תאריך הישיבה : 11/01/2021

שירה ברנד
יו"ר הועדה המחוזית מחוז

דינה בן עבו
מזכירת הוועדה המחוזית