

מדינת ישראל
משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
ישיבה מספר : 2015014 תאריך הישיבה : 07.09.15

פרוטוקול מליאת הועדה המחוזית מתאריך 07.09.15

רשימת הסעיפים שנדונו:

1. אישור פרוטוקול מיום 03.8.15
2. תתל/ 22/ ג : השלמות סטטוטוריות לתת"ל 22
3. תממ/ 3/ 21/ 32 : תכנית מתאר מחוזית חלקית לשינוי מיקום אזור תחזוקה ותפעול בראשון לציון.
4. רח/ 106/ 7 : מינוי ועדה להשלמת תוכניות
5. שד/ 694/ 10 : מינוי ועדה להשלמת תוכניות
6. חש/ 13/ 40/ 1 : מינוי ועדה להשלמת תוכניות
7. הר/ 1310/ א : מינוי ועדה להשלמת תוכניות
8. תממ/ 3/ 21 : דיון בנושא הקמת ועדת מעקב ובקרה לפי סעיף 10.5 לתממ/ 3/ 21
9. תנאי ביוב בתוכניות של זמר מש/ 112/ 1/ 8, מש/ 68/ 1/ 8, מש/ 58/ 1/ 8, מש/ 1/ 12/ 1/ 8
10. הר/ 2050 : תכנית מתאר להוד השרון

מדינת ישראל
משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
ישיבה מספר : 2015014 תאריך הישיבה : 07.09.15

נוכחים:

חברים:

נכחה	גב' דניאלה פוסק, מתכננת המחוז, נציגת שר האוצר
נכחה (בסעיפים 3,5-8)	גב' ורד אדרי, נציגת המשרד להגנת הסביבה
נכח (למעט סעיף 4)	מר יואב נפשי, מ"מ נציגת משרד הביטחון
נכח	מר בני חיים, מ"מ נציגת משרד הבינוי והשיכון
נכח (בסעיף 4,8)	מר גיל לבנה, נציג רשויות מקומיות
נכחה (בסעיפים 8,4)	גב' רימה גנזל, מ"מ נציגת משרד הבריאות
נכחה (בסעיפים 3,5-7)	גב' אתי בורלא, מ"מ נציגת משרד הבריאות
נכחה	אינג' חן ששון, מ"מ נציג שר התחבורה
נכחה (למעט סעיף 4)	עו"ד גנית גדות כרמי, מ"מ נציג שר המשפטים
נכח (למעט סעיפים 4,8)	מר אלי אסקוזידו, נציג רשויות מקומיות
נכח	מר ניר בן סימון, מ"מ נציג רשות מקרקעי ישראל
נכחה	אדר' רודיקה רבינוביץ, נציגת הארגון המייצג אדריכלים מהנדסים ומתכננים
נכח	מר משה פרלמוטר, נציג הגופים הציבוריים שעניינם שמירת איכות הסביבה

יועצים:

נכח (למעט סעיף 4)	עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה
נכחה (בסעיפים 4,8)	עו"ד שרון טל – יועצת משפטית לוועדה

מזכירת הועדה:

גב' רונית חג'ג, ממונה ועדות

מדינת ישראל
משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
ישיבה מספר : 2015014 תאריך הישיבה : 07.09.15

1. אישור פרוטוקול

הוועדה מאשרת את פרוטוקול דיון הוועדה בישיבתה מיום 03.8.15

מדינת ישראל
משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
ישיבה מספר : 2015014 תאריך הישיבה : 07.09.15

2. התייחסות הועדה המחוזית לתתל / 22 / ג

רקע:

בישיבה מס' 3/2015 מתאריך 27.4.15 החליטה הות"ל על העברת התכנית להשגות הועדות המחוזיות לפי סעיף 76.ג. התכנית התקבלה בוועדה המחוזית בתאריך 28.7.2015. התכנית עוסקת בהשלמות נקודתיות לתכנית המקורית של המסילה המזרחית (תת"ל/22) ב- 8 האיתורים הבאים:

- איתור 1** – השלמת גשר טירה –דרום קיים מעל כביש 6 וחיבורו לצד המזרחי של הכביש.
- איתור 2** – הסדרת גישה לתחמ"ש אייל שנותקה ע"י המסילה.
- איתור 3** – הסטת דרך גישה לתחנת רכבת אלעד לאור המצאות של אתר העתיקות במקום.
- איתור 4** – הוספת גשר מעל המסילה לצורך הסדרת מעבר חקלאי עבור הפעילות החקלאית של קיבוץ נחשונים.
- איתור 5** – הרחבת רצועת המסילה, מול מושב מזור, עבור מסלול תפעולי לחיבור שלוחת טירת יהודה.
- איתור 6** – הרחבת דרך גישה וחניה לבית עלמין רנתיה וביטול הפרדה מפלסית 119 :
- איתור 7** – הסדרת שטח להעתקת קוי דלק ביעוד "מסילה מוצעת" לרצועות הדלק של חברות קצא"א ותש"ן, סמוך למפרדה 121.
- איתור 8** – העתקת תשתיות לתוך רצועת תשתיות סמוך לנתב"ג-צומת אל על.

מהלך הדיון:

איתור 1 – גשר טירה -דרום:

אודי שריג- מנהל הפרויקט:

הגשר החקלאי קיים מעל כביש 6 . תת"ל/ 22 הסדירה את הירידה המערבית מהגשר ונותר להסדיר חיבור מהצד המזרחי. כוונת התכנון הינה, להמשיך את הסוללות של הגשר הקיים להמשיך את המדרון בצורה מתונה ולהשתלב בסטטוטוריקה הקיימת ולאפשר לחקלאים של טירה גישה לאדמותיהם מהצד המזרחי של הגשר. החיבור ל- 444 לא חלק מהתכנית ומבחינתנו אפשר לחסום את החיבור. הגשר החקלאי ברוחב 5.5 מ' אינו מאפשר מעבר דו סטרי. משרד התחבורה אישר את התכנית.

מתכנת המחוז:

חיבור הגשר יוצר בפועל כניסה חדשה לטירה ע"י חיבור לכביש 444 , בצומת לא מוסדר סמוך לצומת של כוכב יאיר. השפעות חיבור זה לא נבחנו מבחינה תחבורתית. לחיבור הזה הוגשו התנגדויות במסגרת תכנית המתאר טירה שטרם הוכרעו. מן הראוי לבחון חיבור זה בהליך סטטוטורי מלא שיכול לבחון את ההשלכות התחבורתיות והאחרות. שטח החיבור מחוץ לגבולות התת"ל.

מיכה קוטלר –חברת כביש חוצה ישראל:

לא מכירים את תכנית המתאר של טירה. הגשר החקלאי טירה- דרום קיים, בוצע ע"י חוצה ישראל. תתל/22 הסדירה את הצד המערבי והיה ראוי להסדיר גם את הצד השני, לא מדובר בסוגיה של קו הכחול אלא השלמת גשר קיים.

איתור 2 –דרך גישה לתחמ"ש אייל:

מדינת ישראל משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז ישיבה מספר : 2015014 תאריך הישיבה : 07.09.15

אודי שריג – מנהל הפרויקט :

המסילה המתוכננת עולה על הדרך הסטטוטורית הקיימת ולכן מוסדרת דרך חדשה ממערב בתחום מגבלות הבניה של תת"ל. הנגישות מתואמת עם חברת החשמל ועם קיבוץ ניר- אליהו .

איתור 3 – גישה לתחנת רכבת אלעד :

אודי שריג – מנהל הפרויקט :

השינוי המבוקש נובע מגילוי עתיקות באתר חירבת שארי. מבוקשת הסטת דרך כדי להמנע מלהכנס לחפירות הצלה. התוואי מוסט 40 מ' דרומה והחיבורים משני הצדדים אל מחלפון עמישב ואל התחנה נותרים ללא שינוי. התכנון מתואם עם קיבוץ נחשונים ועם נתג"ז.

דניאלה פוסק – מתכנתת המחוז :

כתוצאה מהדרמה של הכביש הסוללות מתקרבות לנחל. חלק מהשטח עולה על שטח שמוגדר כשמורת נוף ונחל וסביבותיו. במקרה כזה נדרשים תאומים מול רט"ג, רשות הניקוז.

אודי שריג – מנהל הפרויקט :

רט"ג מלווה את התכנית במסגרת ות"ל, תאום עם רשות הניקוז יבדק.

איתור 4- מעבר חקלאי עבור קיבוץ נחשונים :

אודי שריג – מנהל הפרויקט :

יש החלטת חוקר, במסגרת ההתנגדויות שהוגשו לתת"ל ע"י קיבוץ נחשונים, להסדיר נגישות לשטח החקלאיים של הקיבוץ. הפיתול נובע מהרצון להקים את הגשר בתחום קרקעות נחשונים ולהמנע מהעתקה של קו ביוב פעיל.

מתכנתת המחוז :

הסוללות של הגשר חוסמות את הגישה לתשתיות הקיימות ומונעות העברה של התשתיות העתידיות. מומלץ לשקול הרחבת מיפתח הגשר באופן שיאפשר מעבר חופשי של התשתיות.

דוד פיק – לשכת התכנון :

יש תשתיות עתידיות בקטרים גדולים כגון קווי מים וקולחין שעדיין לא מודעים אליהם.

איתור 5 – הרחבת מסילה עבור מסוף טירת יהודה :

אודי שריג – מנהל הפרויקט :

מדובר על הרחבה תפעולית נדרשת לשלוחה מסילתית למסילה בטיירת יהודה לצורך הקמת מסוף מטענים. אורך קטע המסילה להרחבה כ- 250 מ' ורוחב כ 10 מ'. בוצע תאום עם מקורות שיסתפקו ברצועה ברוחב 40 מ' במקום 50 מ' מאושרת.

מתכנתת המחוז :

מבקשים להעביר לנו את מסמכי התאום.

איתור 6 – הסדרת נגישות לבית עלמין רינתיה וביטול הפרדה מפלסית 119 :

אודי שריג – מנהל הפרויקט :

ההפרדה המפלסית 119 מאושרת אך לא בוצעה. מבקשים לבטל את המעבר העילי ובמקום לתכנן מעבר תת קרקעי ברוחב של 7 מ' וגובה 6.3 מ'. המעבר התת קרקעי מחוץ לקו הכחול של התכנית. מעבר עם נפחי תנועה אפסיים משרת רק את בית העלמין. ניתן להרחיבו בסמכות הות"ל במסגרת תכנון מפורט.

מתכנתת המחוז :

מכיוון שמבקשים לבטל מעבר עילי מבקשת להוסיף מדרכה ושביל אופניים על מנת לאפשר מעבר בטיחותי עבור חקלאים ומטיילים.

איתור 7 – הסדרת קו דלק :

אודי שריג – מנהל הפרויקט :

מדינת ישראל משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז ישיבה מספר : 2015014 תאריך הישיבה : 07.09.15

קווי קצא"א ותש"ן מסרבים לפנות את השטח לטובת המסילה עד לקבלת שטח שווה ערך. לכן מבוקש שינוי יעוד קרקע שתרשם ע"ש חברת דלק. העניין קנייני ולא תכנוני.

דניאלה פוסק – מתכנתת המחוז :

האם קיימת אפשרות לייצר רצועת תשתיות?

אודי שריג – מקדם הפרויקט :

הקוים קיימים. מכניסים אותם לרצועה משותפת של קו דלק אך אי אפשר לקרב אותם למרחק גדול כי יש פיצול בתוואים.

מיכה קוטלר – חברת חוצה ישראל :

מדובר במקרה נקודתי ואנחנו בבעיה של ביצוע. נושא המנהרה גדול על התכנית הזו.

איתור 8 – רצועת תשתיות נתב"ג:

לתכנית הועברה התייחסות של רש"ת.

אודי שריג – מנהל הפרויקט :

בתחום מקרקעין של רש"ת, בתחום מגבלות בניה של תת"ל/22. רצועת התשתיות עוברת מהצד המזרחי של כביש 46 לצד המערבי של המסילה עד נחל נטוף. כל העניין של העתקת רצועת התשתיות נובעת מדרישת הועדה המחוזית לתוספת נתיב תחבורה ציבורית במסגרת תכנון מחלף אל על. בתחום רצועת מגבלות הבניה של תת"ל/ 22 הוספנו רסטר "הנחיות מיוחדות" לצורך הנחת תשתיות. סעיף 6.10 מדגיש כי מגבלות הבניה אינן משנות את יעוד הקרקע.

מתכנתת המחוז :

התכנון של מחלף אלעל טרם הסתיים ויכול להשתנות. למה לא לתכנן את התשתיות במסגרת תכנון מחלף ולא נקודתית?

אודי שריג – מנהל הפרויקט :

אנו במנדט של תת"ל, צמודים למסילה ולא תלויים במחלף אל-על. השינוי מאפשר תכנון מיידי של המסילה גם אם תכנון המחלף יתעכב עוד מספר שנים. אם במסגרת תכנון מפורט נצטרך תאום עם רשות הניקוז נעשה זאת.

מתכנתת המחוז :

ועדת המשנה של הועדה המחוזית משמשת כועדה המקומית של רש"ת. רש"ת לא הגיעו לדיון אך ביקשו להכפיף את התכנית לתמא/ 4 / 2 על שינויה.

התייחסות לבקשות הנוספות של הועדה המחוזית:

מיכה קוטלר – חב' חוצה ישראל :

תחנת לוד צפון - תת"ל/ 22 קבעה סימבול תכנון תחנת לוד צפון.

תכנון תחנת לוד דורש חשיבה מעמיקה ומרחבית שתוגש בתכנית נפרדת. יש ועדת היגוי ביוזמת הות"ל. משרד התחבורה בוחן היתכנות כלכלית, הבדיקה לקראת סיום ומסקנותיה יוגשו בקרוב. ועדת היגוי דנה כבר בנושא מעברים.

מתכנתת המחוז :

תחנת רכבת דרומית ראש העין - סירקין. תאמנו את התחנה עם ראש העין ועם פתח תקוה, שרואים את זה ברמה חיובית וגם משרד התחבורה תומך. התחנה תשרת בעתיד כ 30,000 יח"ד ועוד כחצי מיליון מ"ר תעסוקה לכן יש היתכנות כלכלית. מבקשים לקדם את הנושא.

חן כהן – נציגת משרד התחבורה :

תומכים בקידום התחנה.

החלטה:

מדינת ישראל
משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
ישיבה מספר : 2015014 תאריך הישיבה : 07.09.15

הועדה לאחר ששמעה את מתכנני התכנית ואת מנהלי הפרוייקט של חב' דרך ארץ מציגה להלן את הערות הועדה לתתל/ 22 / ג:

א. התייחסות ל- 8 האיתורים הנקודתיים הכלולים בתתל/ 22 / ג:

איתור 1 – השלמת גשר טירה דרום הקיים מעל כביש 6 והמשכו מעל המסילה לכוון אזור תעשייה צור- יצחק וכביש 444 :

האיתור נמצא מחוץ לגבול התכנית תתל/ 22, אך הוסבר ע"י המתכנן כי ההשלמה לגשר קיים נובעת מתתל/ 22 ונועדה להשלים ירידה מגשר קיים בצידו המזרחי לצורך חיבור לשטחים החקלאיים מעברו המזרחי של כביש 6. הועדה מפנה את תשומת לב הות"ל כי החיבור המוצע יוצר בפועל דרך גישה מטירה לכביש 444 באופן שאינו מוסדר ואשר לא נבחן תחבורתית. יש צורך בבחינת ההשפעה של חיבור זה על הצומת הלא מוסדר עם כביש 444 הנמצא בהמשך וההשלכות התחבורתיות הנובעות מחיבור זה. כמו כן יש השלכות תכנוניות על החיבור המערבי לדרום טירה וביחס לתכנית המתאר של העיר טירה.

לאור זאת מתנגדים להרחבה המוצעת.

איתור 2 – הסדרת גישה לתחמ"ש אייל שנותק ע"י המסילה :

יש לסמן את קו החשמל KV400 בתשריט מצב מוצע, כולל מיקום העמודים ומסבחים ומיקום למעבר התוואי חשמל העתידי.

בתכנית יש להתייחס לחיבור מזרחה אל מט"ש דרום השרון המזרחי, הנמצא בביצוע.

ממליצים לאשר.

איתור 3 – הסטת דרך גישה לתחנת רכבת אלעד לאור המצאותו של אתר העתיקות.

הדרך החדשה חלה בתחום שטח המוגדר כשמורת נוף ונטיעות בגדות הנחלים עפ"י תמ"א 8, תמ"א 22 ותמ"א/34/ב-3 יש לוודא התייעצות עם הגורמים הרלוונטיים.

ממליצים לאשר.

איתור 4 – הוספת גשר מעל המסילה לצורך הסדרת מעבר חקלאי עבור הפעילות החקלאית של קיבוץ נחשונים: יש לסמן את התשתיות קיימות בתשריט מצב מוצע ולשריין מיקום למעבר התשתיות העתידיות- לצורך זה תדרש הגדלה של מפתחי הגשר למלוא רצועת התכנון של תשתיות על בצידי המסילה.

ממליצים לאשר בכפוף להערות.

איתור 5 – הרחבת רצועת המסילה מול מזור עבור מסילה תפעולית לחיבור שלוחת טירת יהודה. יש לסמן את התשתיות המאושרות בתשריט מצב מוצע.

מכיוון שההרחבה היא בתחום רצועת מקורות יש לוודא תאום עם חב' מקורות.

ממליצים לאשר.

איתור 6 – הרחבת דרך גישה לבית עלמין רינתיה וביטול הפרדה מפלסית 119.

יש לסמן את התשתיות המאושרות בתשריט מצב מוצע. מבקשים להרחיב את המעבר התת קרקעי לרוחב מינימלי של 12 מ', כך שיאפשר גם תנועת מטיילים, הולכי רגל ושביל אופניים וכן הרחבה דומה של דרך הגישה לבית העלמין מעל כביש 461, לכל אורכה.

ממליצים לאשר בכפוף להערות.

איתור 7 – הסדרת שטח לקו דלק אזור טירת יהודה. ביעוד "מסילה מוצעת" לרצועות הדלק של חברות קצא"א ותש"ן, סמוך להפרדה 121.

ממליצים לאשר.

מדינת ישראל משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
ישיבה מספר : 2015014 תאריך הישיבה : 07.09.15

איתור 8 – רצועת תשתיות סמוך לנתב"ג :

לאור השינויים המתוכננים בתכנית מחלף אל-על נדרשת העתקת תשתיות לצידו המערבי של כביש 40. התכנית מקודמת לצורך יצירת מסדרון תשתיות הצמוד אל המסילה ממערב. הועדה מבקשת להוסיף הוראה למסמכי התכנית כי במקרה של סתירה, ההוראות של תמ"א 4 / 2 גוברות על הוראות תתל/ 22 / ג. ממליצים לאשר בכפוף להערות.

הערות נוספות:

לדעת הועדה המחוזית יש לקדם במקביל לתכנית זאת תכנון עבור מספר נושאים משמעותיים במסגרת תיקונים והשלמות לתתל/ 22 שלא נכללו בתכנית זו:

1. תכנון מפורט של שיקוע המסילות בלוד וקירוי התוואי בקטע המסילה המתוכנן בין נקודת הפיצול מערבה (הברך) והפרדה מפלסית 125/א, לאורך כ-1,700 מטר. כמו כן תכנון מפורט של תחנת "לוד צפון" בצמוד לאזור התעשייה הצפוני (מח/213) עם חניון ודרכי גישה.
2. תכנון תחנת ראש העין דרום/ סירקין, שתחבר את השכונות הדרומיות של ראש העין ואת מתחם סירקין אל מרכז גוש דן באמצעות הרכבת הקלה. בעקבות תכנון מתחם סירקין עם כ-15,000 יח"ד וכן בניה מואצת של שכונות דרום ראש העין עם כ-15,000 יח"ד, עולה הצורך בתחנת רכבת אזורית שתיתן מענה לעשרות אלפי תושבים חדשים באזור. כמו כן קיים תכנון ראשוני לקו מתע"ן שיקשר בין פתח תקווה וראש העין דרך מתחם סירקין. התחנה מוצעת מדרום לגשר כביש 483 / כביש 6 כך שיהיה קישור ישיר אל שכונות ראש העין.
3. תכנון תוואי לעוקף המזרחי לוד. הועדה ממליצה על קידום מהיר של תכנון תוואי עוקף לוד-רמלה למסילה לרכבות משא וחומ"ס בתוואי ממסילת באר שבע דרך מחלף נשרים וכביש 6 אל מסילת 1A. התוואי משיק לתכנית הדיפו של הרכבת ברג"מ ולכן חייב להיות מתואם עימו.

הערות כלליות:

1. התכנית אינה מפרטת בהוראותיה את האיתורים ומטרותיהם מלבד איזכור בדברי רקע שאינם סטטוטוריים. מומלץ לפרט את האיתורים במטרות התכנית בסעיף 2.2.
2. חסר פרוט בסעיף 1.6 "יחס לתכניות אחרות". חובה להשלימו.
3. יש לפרט בתשריטי מצב מוצע את כל התשתיות הסטטוטוריות – חשמל, גז, מקורות וכ"ד.
4. יש להוסיף להוראות סעיף עתיקות סטנדרטי.

מדינת ישראל
משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
ישיבה מספר : 2015014 תאריך הישיבה : 07.09.15

3.תמ"מ 3 / 21 / 32 – שינוי מיקום אזור תחזוקה ותפעול ראשל"צ מערב

רקע:

בתאריך 18.5.15 החליטה מליאת הועדה המחוזית להמליץ בפני המועצה ארצית על שינוי מס' 32 לתמ"מ 3 / 21 (תמ"מ 3 / 21 / 32) שמהותו ביטול אזור תחזוקה ותפעול (דיפו מזרחי) למתע"ן במערב ראשל"צ וקביעת אזור תחזוקה ותפעול חלופי בהתאם להוראות תמ"מ א / 23 / 4.

במסגרת הדיון בתכנית העלתה חברת נת"ע את סוגיית ביטול הרצועה המתוכננת לחיבור אתר הדיפו אותו מציעה התכנית לבטל. בסיפא להחלטה נאמר כי: "אופן ביטול הרצועה יבחן משפטית וידווח לועדה בעת אישור הפרוטוקול ללא צורך בדיון נוסף".

לאור זאת מובאת התכנית לדיווח בפני הועדה לאחר קיום התייעצות עם יועמ"ש של לשכת תכנון.

דיון פנימי

שרון טל, יועמ"ש לוועדה המחוזית הציגה את הרקע ודיווחה שהתקבלה :

חוות דעת משפטית של היועמ"ש של עיריית ראשון לציון, האומרת שכשמבטלים אתר, ברור שניתן לבטל במסגרת הביטול, גם את הרצועה לתכנון שמובילה אליו - באותה תכנית שמציעה אתר חילופי, ודרך גישה חלופית אליו.

חוות הדעת מקובלת עלינו.
מעבר לכך המועצה הארצית החליטה ב- 04.08.15 להפקיד את התכנית.

מדינת ישראל
משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
ישיבה מספר : 2015014 תאריך הישיבה : 07.09.15

4.תכנית מספר רח/ 106 / 7 – מינוי ועדה להשלמת תוכניות

רקע:

התכנית הינה תכנית מתאר למכון ויצמן המוסיפה זכויות בסך של 194,260 מ"ר שטח עיקרי בנוסף לקיים היום, לצורך הקמת מבנים ביעודים שטח למוסד מדעי, שטח למגורים למוסד מדעי, שטח ספורט מיוחד, שטח אתר הנצחה.

השתלשלות העניינים בתכנית:

1. התכנית הופקדה ברשומות בתאריך 22.7.2009.
2. תכנית הוגשו 6 התנגדויות עיקריות ע"י: המועצה לשימור מבנים ואתרים, מהנדס העיר רחובות, רש"ת, החברה להגנת הטבע, חברת נת"ע ותושב המתגורר בסמיכות.
3. בתאריך 1.8.2009 הועברו לוועדה הערות מינהל התכנון על פי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה.
4. ועדת ההתנגדויות דנה בתכנית מספר פעמים ובהחלטותיה כוונה את היזמים לתיקון ושינוי התכנית. בישיבתה האחרונה, מיום 11.9.11, החליטה הועדה כי על היזמים להשלים את תיקון מסמכי התכנית ובמיוחד בכל הנוגע לשימור המבנים הראויים לשימור בתחום המכון. בנוסף המליצה הועדה לולנת"ע לצמצם את רצועה לתכנון של כביש 423. הועדה החליטה כי לאחר אישור לשכת התכנון למסמכים מתוקנים, תפרסם הועדה המקומית בעיתונים הודעה לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה בעניין השינויים שנערכו בתכנית בהתאם להחלטות ועדת ההתנגדויות.
5. על החלטה זו הגיש מכון ויצמן עתירה לבית משפט אשר פסק כי יש למכון זכות ערור על ההחלטה למרות שההליך התכנוני לא הגיע לסיומו.
6. ועדת הערר של המועצה הארצית הנחתה את הצדדים לקיים ביניהם שיח שיקדם את ההבנות בנושא השימור. בסופו של ההליך הציגו הצדדים את הסכמותיהן לוועדת הערר.
7. ועדת הערר בישיבתה מיום 30.3.15 החליטה לאשר את ההסכמות אליהן הגיעו הצדדים בנושא השימור. באשר ליתר הטענות החליטה הועדה כי הן אינן חלק מנושא הערר. ועדת הערר החזירה את הדיון בדבר הצורך בקיום ההליך לפי סעיף 106 ב' לחוק, לדיון בועדת המחוזית.

מהלך הדיון:

לשכת התכנון הציגה בפני חברי הועדה את מהות התכנית ואת השתלשלות האירועים.

החלטה:

לאור הזמן הרב שעבר מהפקדת התכנית תשובת התכנית לדיון בועדה להשלמת התכניות. הועדה ממנה את נציגת שר הבריאות במליאת הועדה המחוזית, כנציג הועדה המחוזית בועדה להשלמת התכניות.

מדינת ישראל משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
ישיבה מספר : 2015014 תאריך הישיבה : 07.09.15

5.תכנית שד/10/694 - מינוי ועדה להשלמת תכניות

רקע :

מטרת התכנית הנדונה הינה שיקום מחצבת נחשונים באזור תעשייה חצב בתחום מוא"ז דרום השרון וזאת ע"י שינוי ייעוד מאזור חציבה לשטח לאיגום והחדרת מים. התכנית קבעה גם הוראות עד לסיום עתודות החציבה. כמו כן, התכנית מגדילה את אזור התעשייה חצב מ-320 ד' ל-377 ד', מייעדת שטחים לאזור יער נטע אדם מוצע וקיים ולנטיעות בגדות נחלים וכן מציעה התוויית דרכים חדשות באזור התעשייה. סה"כ שטח התכנית כ-2090 ד'. התכנית כוללת קטע מדרך 4711, אך אינה מתייחסת לשידרוג דרך זו כדרך גישה נוספת למזרח אלעד - הדרך מקודמת בתכנית אחרת. הפרוייקט מתואם עם רשות ניקוז ירקון ונציבות המים שערכה בדיקות וסקר הידרולוגי אשר העלו שאופי המסלע בשטח המחצבות מאפשר החדרת כמויות מים גדולות לתת הקרקע.

עפ"י תממ/21/3 השטח המיועד לאיגום הינו בייעוד לחציבה, כרייה ושיקום. תמא/4/34, מייעדת את השטח המוצע בתכנית זו לאתר החדרה. תמא/22 חלה על חלק קטן משטח הכלול בתכנית זו (בדרום-מזרח התכנית). התכנית תואמת את הוראות תמא/2/4, לעניין הגבלות בנייה ושימושי קרקע לשם מיזעור סכנת ציפורים לתעופה.

השתלשלות העניינים בתכנית :

1. בתאריך 11.12.2006 נדונה התכנית במליאת הועדה והוחלט להפקידה בתנאים.
2. בתאריך 7.1.2008 ניתנה ע"י הממונה על המחוז אורכה להחלטת ההפקדה לתכנית עד לתאריך 30.8.08.
3. בתאריכים 18.2.2009 ו-19.1.2011 נדונה התכנית בישיבת משנה ב' והוחלט לתת אורכה למילוי התנאים להפקדה בכפוף לאישור הועדה מקומית כי המצב בתחום התכנית מבחינה תכנונית ופיזית לא השתנה. בתאריך 13.9.2011 התקבל אישור הועדה המקומית לתנאים אלה.
4. בתאריך 14.9.2011 התקיים דיון נוסף בוועדת משנה ב' ובו הוצגה המלצת המשרד להגנת הסביבה לקבוע את ייעוד אזור התעשייה הדרומי כאזור תעשייה ומשרדים.
5. בתאריך 11.10.2011 נדונה התכנית בוועדה מקצועית למים וביוב.
6. בתאריך 30.11.2011 התקיים דיון נוסף בוועדת משנה ב' לאחר פנייה של הועדה המקומית דרום השרון, לאור כך שבמסמכי התכנית לא נרשמו זכויות בנייה למשרדי המחצבה והמתקנים הנדרשים לצורך תפעולה השוטף והמיועדים להעתקה לתוך שטח בור החציבה. טרם הדיון התקבלה פניית מנהל התכנון לצורך בתיאום שלבי ביצוע החציבה עם תכנית המתאר המקומית של הישוב אלעד שנמצאת בימים אלה בהליכי תכנון.
7. בתאריך 26.1.2012 קיימה ועדת משנה ב' דיון פנימי נוסף בתכנית ובו הוחלט על שלבי ביצוע לחציבה.
8. לאור העובדה שתוקף המינוי של ועדת משנה ב' פג, הוחזרה התכנית לדיון במליאה בתאריך 3.9.2012. בדיון הוחלט לאשר את החלטות ההפקדה ולשנות את שלבי הביצוע שנקבעו.
9. התכנית הופקדה ונוסח הפירסום על הפקדתה פורסם בתאריך ה-24.5.2013 בעיתונים.
10. לתכנית הוגשו 5 התנגדויות. על ידי קרן קיימת לישראל, החברה להגנת הטבע, קיבוץ נחשונים, מפעל "אפלון ציפויים" ונציג תושבי העיר אלעד.

מדינת ישראל
משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
ישיבה מספר : 2015014 תאריך הישיבה : 07.09.15

11. בתאריך 6.10.2013 הוחלט בועדת ההתנגדויות :

"הועדה, לאחר ששמעה את המתנגדים ונציגי היזמים והועדה המקומית, מחליטה כהחלטת ביניים, לפיה בטרם תכריע בתכנית ולנוכח ההתנגדויות על פירסום לפי 106 ב' לנושאים הבאים:

1. יש להגיש נספח תחבורתי מעודכן, שייבדק ע"י יועצת התחבורה בתיאום עם לשכת התכנון.
2. יש לעדכן את הנספח הנופי כך שהחתכים בכיוון דרום-צפון יהיו בשיפוע של לא פחות מ- 3: 1, והשיפוע בדופן המזרחית ישמור על 45 מעלות (1: 1). הנספח הנופי יועבר לחוו"ד היועץ הנופי של לשכת התכנון.
3. השימושים במגרשים 1501 ו- 1601 באזור התעשייה יהיו שימושים לתעשייה בלבד ולא למשרדים - יש למחוק מהוראות התכנית את סעיף 16.ה. ו- 16.ז. תתאפשרנה רק מעבדות התומכות בתעשייה. יתרת השטח ביעוד לתעשייה ישמש לתעשיות הקשורות למחצבה, לבנייה ולתוצריהן.
4. יש לתקן את מסמכי התכנית כמפורט בסעיפים 1-3.

הועדה תשוב ותדון בהתנגדויות ותכריע בתכנית לאחר הפירסום לפי 106ב' ל- 21 יום.
מענה מפורט להתנגדויות יינתן לאחר הפירסום."

12. בשל פרק הזמן שחלף מהדיון האחרון שהתקיים בועדת משנה להתנגדויות התכנית מובאת לצורך מינוי חבר לועדה להשלמת תכניות לפי סעיף 109 א לחוק התוה"ב.

החלטה:

הועדה לאחר שהוצגה בפניה התכנית מחליטה למנות את נציגת משרד הבריאות כנציגת הועדה המחוזית בועדה להשלמת תכניות.

מדינת ישראל
משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
ישיבה מספר : 2015014 תאריך הישיבה : 07.09.15

6.תכנית מס': תוכנית - חש/13/40/1 : מינוי ועדה להשלמת תוכניות

מטרת התכנית הינה תוספת יחידת דיור אחת ובחלקה 39 שבגוש 8921 במושב רשפון. הגדלת זכויות הבניה מ- 200 מ"ר עיקרי ל- 413 מ"ר עיקריות ותוספת של 145 מ"ר לשטחי שרות.

התכנית פורסמה להפקדה ביום 17.1.14.

לתכנית הוגשה התנגדות אחת של בעל זכויות במגרש מקצוע במושב הדר עם שבעמק חפר.

התכנית נדונה בוועדת המשנה להתנגדויות ביום 20.10.13.

והוחלט: "לאור העובדה שלא השתתף בדיון נציג של הועדה המקומית ולאחר ששמעה את עורך התכנית מחליטה הועדה לשוב ולדון בתכנית.

לעת הדיון על הוועדה המקומית להציג התייחסות לנושא הבניה הבלתי חוקית. בנושא מרתפים יש להציג בפני הועדה מידע לעניין מרתפים ובאם קיימת תכנית למושב רשפון המתייחסת לנושא זה.

על יזמי התכנית והוועדה המקומית להמציא תוך 21 יום את הפרסומים שנעשו בעיתונים. ככל שלא יועברו הפרסומים כנדרש, התכנית תבוטל".

לאחר הדיון הסתבר כי התכנית לא פורסמה בעיתונות כנדרש, ולכן פורסמה לאחר הדיון בהתנגדויות.

ביום 28.7.14 התקבלו הודעות מהוועדה המקומית לעניין הפרסומים.

מידע לעניין מרתפים ובאם קיימת תכנית למושב רשפון המתייחסת לנושא זה לא התקבל.

החלטה:

הועדה לאחר שהוצגה בפניה התכנית מחליטה למנות את נציגת השר להגנת הסביבה כנציגת הועדה המחוזית בוועדה להשלמת תכניות.

מדינת ישראל משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
ישיבה מספר : 2015014 תאריך הישיבה : 07.09.15

7.תכנית מס': הר/1310/א - כפר הדר מינוי ועדה להשלמת תוכניות

רקע:

התכנית הנדונה הינה תכנית ביוזמת הועדה המקומית, המסדירה תכנון כולל בשטח המתחמים "בית הנערה" ו"כפר הדר" ומתחם תכנית הר/1306. בעבר הנחתה הועדה המחוזית במספר החלטות כי תוכן תכנית כוללת לאזור כולו.

התכנית באה לתת מענה לצרכי העיר, בין היתר בהקצאת שטחים המיועדים לצרכי ציבור ושימור ערכי טבע ונוף, תוך ראייה תכנונית כוללת של המובלעות החקלאיות בלב המרקם העירוני במערב הוד השרון.

התכנית ששטחה כ- 626 דונם הנה תכנית מתאר מפורטת המציעה כ- 2,174 יח"ד, בעותק המופקד. תכנית זו תקבע בין היתר זכויות בניה, המתווה התחבורתי, ההנחיות לשימור מבנים ומעבר תשתיות ופארק ליניארי משני צדי נחל הדר.

התכנית מחולקת לשלושה מתחמים, מתוכם שני מתחמי איחוד וחלוקה המסומנים באותיות א', ו- ב', אולם המתחם השלישי הנו מתחם לתוספת זכויות ביעוד מגורים א' קיים ללא איחוד וחלוקה המסומן באות ג'.

במתחם "בית הנערה" מציעה התכנית לייעד כ- 85 דונם לשטח ציבורי משולב (שצ"פ/שב"צ) לטובת פארקים, חורשות ומבנים ציבוריים לשימור, המיועדים בין היתר, לפעילות בני נוער. בשולי מתחם בית הנערה מוצעת בניה של כ- 275 יח"ד.

התכנון הנופי שם דגש על שמירת נחל הדר כטבעי (ככל הניתן) בתוך העיר תוך שימת דגש על שילובו של שטח הנחל במרקם העירוני, תוך קביעת פארק ליניארי משני צדי הנחל.

השתלשלות העניינים בתכנית:

1. ביום 15.2.2010 נידונה התכנית בוועדה המחוזית והוחלט להפקידה לאחר מילוי תנאים כמפורט בהחלטה, לרבות השלמת הבדיקות התחבורתיות, הסביבתיות והניקוז ושילוב הביצוע.
2. התכנית פורסמה ברשומות להפקדה ביום 7.3.2013.
3. לתכנית הוגשו 85 התנגדויות ע"י בעלי זכויות בתחום התכנית ותושבים גובלים ומהסביבה.
4. ביום 12.1.2014 התכנית נידונה בוועדת המשנה להתנגדויות בה נשמעו טענות המתנגדים. מפאת קוצר הזמן הוחלט לקיים דיון נוסף ובו תשמע הוועדה את תגובות הועדה מקומית ויזמי התכנית לטענות שהועלו וכן את התייחסויות המתנגדים לתגובות אלה.
5. ביום 16.2.2014 נידונה התכנית פעם נוספת בוועדת המשנה להתנגדויות, וזאת לאחר קבלת ארכה למועד להכרעה בתכנית, באישור שר הפנים. הוועדה החליטה לשוב ולדון בתכנית לאחר קבלת התייחסות בנושאים שמאים, בנושא התכנוני של הפרדת שני המתחמים ונושאים שונים.
6. ביום 30.3.14 שבה ועדת המשנה להתנגדויות וקיימה דיון פנימי בתכנית בו החליטה לפרסם את התכנית על פי ס' 106(ב) וזאת לאחר תיקון המסמכים וטבלאות האיזון, כפי שנקבע בהחלטה.
7. מפאת הזמן הרב שעבר מהפקדת התכנית יש צורך במינוי נציג להשלמת תכניות.

החלטה:

הועדה לאחר שהוצגה בפניה התכנית מחליטה למנות את נציגת השר להגנת הסביבה כנציגת הועדה המחוזית בוועדה להשלמת תכניות.

מדינת ישראל
משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
ישיבה מספר : 2015014 תאריך הישיבה : 07.09.15

8.תממ/ 3/ 21 - הודעה על הקמת צוות מעקב ובקרה

תמ"מ 3/ 21 - תכנית המתאר המחוזית של מחוז מרכז אושרה בתאריך 12.11.2003.

על פי סעיף 10.5 בהוראותיה נקבע כי לצורך מעקב על ביצוע התכנית, תוקם ועדת מעקב ובקרה.

תפקידה של הועדה :

1. לדווח למליאת הועדה המחוזית, על ממצאי המעקב בדבר ביצוע מטרות התמ"מ ובכלל זה בנושאי "מגורים, רווחה, תשתיות, תעסוקה, תחבורה ושטחים פתוחים.
2. בחינת הצעות לשינוי לתכנית המתאר המחוזית והגשת המלצותיה למליאת הועדה המחוזית.
3. דיווח ויעוץ לוועדה המחוזית תוך מעקב אחר החלטות מוסדות התכנון, ריכוז הנתונים הפרוגרמטיים לעניין מגורים ותעסוקה ובחינת התאמתן לתשתיות הקיימות ולקצב פיתוחן.
4. מעקב ועדכון הקלות שניתנו מתמ"מאות ומהתמ"מ.

הרכב הועדה נקבע אף הוא בהוראות התכנית והוא כולל :

- א. מתכנן המחוז – יו"ר
- ב. משרד התחבורה
- ג. משרד הבינוי והשיכון
- ד. המשרד להגנ"ס
- ה. משרד הבריאות
- ו. רשות מקרקעי ישראל
- ז. מינהל התכנון
- ח. נציג העיריות והמועצות החבר בוועדה המחוזית
- ט. נציג המועצות האזוריות החבר בוועדה המחוזית.

דיון פנימי :

מתכנת המחוז ציינה כי הצורך בהקמת ועדת מעקב נקבעה בסעיף 10.5 להוראות תמ"מ 3/21, אך עד היום טרם הוקמה. במסגרת דיוני ועדת המעקב שהוקמה בתמ"מ א' 35 נאספו נתונים שהיו עבור המחוז בסיס מידע ונתונים שאיפשרו את קידום התכניות. שליש מכלל יחיד שנקבעו בהחלטות הממשלה נמצאות במחוז מרכז. זאת השנה הרביעית שהמחוז עומד ביעדים אלו. השטחים הפתוחים במחוז נמצאים תחת לחצי פיתוח וכן אנו מוצאים קושי בתכנון וביצוע של התשתיות הכלל מחוזיות. בכל מסמכי המדיניות שהוכנו עבור גורמים שונים, נמצאה חשיבות גדולה בהתחדשות העירונית ואנו מבקשים לחזק מגמה זו. תכניות מתאר מקומיות כוללניות מאפשרות הסתכלות כוללת על הרשויות ועל מגמות הפיתוח שלהן ומאפשרות הסתכלות על התפקוד האזורי. לאור האמור הגענו למסקנה כי הגיעה העת להקים את צוות ועדת המעקב והבקרה הקבוע בתמ"מ.

הבדיקה תכלול בין היתר איסוף נתונים (יח"ד, פיזור תעסוקה ומסחר, תשתיות ועוד) עוד ציינה כי התקבלו פניות מגורמי חוץ בדרישה להקים את הצוות. מנציגי העיריות התקבלו מסמכים התומכים במר דב צור כנציג הרשויות העירוניות. היועמ"ש ציין כי לא ניתן למנות מ"מ אלא חייב להיות חבר ועדה ויכול להגיע מ"מ.

נציג המשרד להגנ"ס ביקשה להעלות את הנושא של פסולת בניין כאחד הנושאים הראשונים. נושא שבמצב נוכחי נמצא בכשל.

מדינת ישראל
משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
ישיבה מספר : 2015014 תאריך הישיבה : 07.09.15

החלטה:

1. לאור חלוף הזמן מאישורה של התמ"מ, מאשרת הועדה המחוזית את הקמתה של ועדת המעקב כאמור בסעיף 10.5.
2. לצורך כך, יזומנו חברי הועדה הקבועים בתמ"מ וגורמים נוספים, ככל שידרש על מנת לדווח ולייעץ למליאת הועדה המחוזית בהתאם לקבוע בהוראות התמ"מ.
3. הועדה ממנה את החברים הבאים נציגי הרשויות המקומיות בוועדה :
 - יהודה בן חמו חבר ועדה ומ"מ דב צור - כנציגי העיריות והמועצות
 - מר אלי אסקוזידו ומ"מ אלי ברכה - כנציגי המועצות האזוריות
4. עדכון התמ"מ יערך בין היתר, בהתאם לתמ"א 35 ולשינוי 1 לתמ"א 35 ולמסקנותיהם לעניין פיתוח מחוז מרכז.
5. ועדת המעקב תדווח מפעם לפעם לוועדה המחוזית בהתאם לקבוע בהוראות התמ"מ וככל שימצא צורך.
6. הועדה מציינת כי החלטתה כפופה לאישור תקציבי להקמת הצוות המקצועי הנדרש ופונה למינהל התכנון לצורך אישורו.

מדינת ישראל
משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
ישיבה מספר : 2015014 תאריך הישיבה : 07.09.15

9. החלטה לדיון בנושא תנאי ביוב בתכניות במועצה מקומית זמר – תכניות
מש/112/1/8, מש/68/1/8, מש/58/1/8, מש/1/12/1/8

רקע:

במועצה המקומית זמר לא קיים פיתרון ביוב מרכזי. הועדה המחוזית וועדת המשנה שלה החליטו בדיון להפקדה להתנות מתן תוקף לתכניות מש/112/1/8, מש/68/1/8, מש/58/1/8, מש/1/12/1/8 בתחילת ביצוע מערכת ביוב מרכזית לשוב זמר. תכניות אלה פורסמו להפקדה.

לאחרונה חלה התקדמות ממשית בפיתרון הביוב לשוב, כפי שהוצג ע"י תאגיד מי עירון בפני ועדת הביוב בתאריך 11.08.2015. ועדת הביוב החליטה לאשר את תכנית האב לביוב בתנאים. בנוסף, הוגשו ונדונו בועדה המקומית מזרח השרון 2 תכניות למתקני שאיבה.

מהלך הדיון:

מתכנת המחוז הציגה את הנושא. ציינה שמספר תכניות במועצה המקומית זמר הכוללות כ-100 יח"ד לא אושרו מכיוון שנדרש פיתרון ביוב. ביקשה לקבל סקירה לגבי התקדמות הנושא ועל התכניות הנדונות.

מהנדס הרשות סקר את הנושא וציין, כי בעבר היו חסמים בנושא וכי כיום הם חלק מתאגיד מים וביוב "מי עירון". לאחרונה הוגשו תכניות מפורטות לשתי תחנות שאיבה (מתוך ארבע תחנות) שיועברו ללשכת התכנון ביום חמישי הקרוב. הצפי הוא שב-2016 יוחל בביצוע מערכת הביוב.

מזכיר הרשות ציין כי ההסכם עם תאגיד מי עירון חתום. ניתן לתת תוקף לתכניות ולהתנות את ההיתר בהסכמה של תאגיד מים וביוב "מי עירון" להתחברות לביוב.

סגן מתכנת המחוז ויו"ר הועדה המקומית מזרח השרון דיווח כי תאגיד מים וביוב "מי עירון" מתכוונים להתחיל לגבות את היטלי הביוב. אחד הפתרונות שהוצע לשלב ביניים עד לפיתרון הביוב הוא הקמת מיכלים לשאיבה ולטיפול עם התחייבות לשאוב את הביוב מהבית.

נציגת משרד הבריאות דיווחה כי תכנית האב לביוב – זמר נדונה בועדת מים וביוב בתאריך 11.08.15 והוחלט לאשרה בתנאים. קיימת התקדמות בנושא הביוב בזמר. לוחות זמנים עתידיים לקידום הפיתרון לביוב יכולים להינתן ע"י תאגיד מים וביוב "מי עירון". יש לקדם תכניות מפורטות ל-4 תחנות שאיבה. תב"עות אלה לא הועברו עדין למשרד הבריאות, למשרד להגנת הסביבה וללשכת התכנון.

גיא קפלן, סגן מתכנת המחוז ויו"ר הועדה המקומית מזרח השרון יוצא מהדיון.

החלטה:

הועדה, לאחר ששמעה את מהנדס הרשות, מזכיר הרשות ואת נציגת משרד הבריאות השתכנעה כי חלה התקדמות בפיתרון הביוב ולפיכך מחליטה:

1. לענין תכניות מש/112/1/8, מש/68/1/8, מש/58/1/8, מש/1/12/1/8 יש לבטל את התנאי שתחילת ביצוע מערכת ביוב מרכזית לשוב זמר הינו תנאי למתן תוקף ולקבוע כי תנאי למתן היתר בניה בתכניות אלו יהיה כדלקמן: ביצוע בפועל של פיתרון התחברות למערכת הביוב לרבות תחנות השאיבה ופיתרון קצה לכל היתר.
2. תאגיד מי עירון יעדכן את ועדת מים וביוב כל 6 חודשים בדבר התקדמות ביצוע מערכת הביוב.

מדינת ישראל
משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
ישיבה מספר : 2015014 תאריך הישיבה : 07.09.15

10. הר/ 2050 - תכנית המתאר הוד השרון

רקע:

תכנית מתאר הוד השרון חלה על כ – 15 אלף דונם, מתוך 19 אלף דונם הקיימים במרחב התכנון של העיר. התכנית מתווה עקרונית ומדיניות ארוכת טווח לתכנון ופיתוח העיר עד ליעד יח"ד של כ- 47 אלף יח"ד. התכנית אינה כוללת את תחום השיפוט שממערב לדרך מס' 4 (מתחם תע"ש).

תכנית המתאר מהווה מסגרת סטטוטורית למימוש תכנית האב האסטרטגית אשר אומצה על ידי הוועדה המחוזית בשנת 2008. במסגרת קידום תכנית המתאר התקיימו מס' רב של ועדות היגוי כלליות ונושאויות ופגישות עבודה. נושא התחבורה נדון בכ- 7 דיונים בהם הובהר כי גידול האוכלוסייה ייצר כשלים תחבורתיים. לפיכך, סוכם על מעבר ממודל נת"ע למודל ת"א, מתן דגש על פיתוח התחבורה הציבורית ושבילי אופניים, השענות תחבורתית על דרך 531 ותחנות הרכבת ועיבוי הדרכים הקיימות.

נתונים כמותיים עיקריים:

מצב מאושר	התוספת	מצב מוצע	
כ- 46,000 נפש	כ- 104,000 נפש	כ- 150,000 נפש	אוכלוסייה
כ- 20,000 יח"ד	כ- 27,110	47,110 יח"ד	מגורים
כ- 510,000 מ"ר	1,140,000	1,650,000	תעסוקה
כ- 90,000 מ"ר	110,000 מ"ר	200,000 מ"ר (בנוסף תותר המרת 200,000 מ"ר מסחר מתוך שטחי התעסוקה)	מסחר
כ- 685 דונם	567 דונם	1252 דונם	מבני ציבור
כ- 430 דונם	1160 דונם	1440 דונם	שטח ציבורי פתוח

עקרונות התכנית:

- א. פיתוח זהות עירונית ייחודית להוד השרון אשר תתבטא במערכת שטחי הציבור הפתוחים, במרקמים ומתחמים לשימור ובאופי ופרופורציות הרחובות.
- ב. פיתוח שלד עירוני ברור והמשכי של שטחים פתוחים עירוניים המקשר בין חלקי העיר ובינם לבין השטחים הפתוחים הסובבים והמבוסס על מערכת הניקוז והנחלים.

מדינת ישראל
משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
ישיבה מספר : 2015014 תאריך הישיבה : 07.09.15

- ג. חלוקת העיר למתחמי תכנון הכוללים התחדשות, שימור מרקמי, תכנון כולל ומתחמים ע"פ תכניות תקפות.
- ד. התווית מרקמי בנייה שונים הכוללים בנייה צמודת קרקע, בנייה מרקמית עד 6 קומות, ובנייה רוויה גבוהה (20-30 קומות).
- ה. התווית רשת נהירה של רחובות עירוניים, רחובות מסחריים, שבילים ושבילי אופנים, לעידוד ההליכה ברגל ולחיוזוק הקשר בין חלקי העיר השונים ובינם לבין אזורי התעסוקה.
- ו. עידוד פיתוח אזורי התעסוקה, בעיקר בקרבת תחנות הרכבת ודרך 531.
- ז. ריכוז מרבית המסחר במתחם התעסוקה שלאורך כביש 531, בחזיתות המסחריות בדרך רמתיים ובקניונים הקיימים, התכנית אינה מציעה הקמת מרכזים מסחריים וקניונים חדשים.
- ח. יצירת מסגרת תכנונית לאישור תכניות מפורטות על ידי הועדה המקומית.

החלטה:

הוועדה, לאחר שבחנה את מסמכי התכנית ושמעה את עורכי התכנית, הועדה המקומית הוד השרון, מחליטה **להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :**

1. הוועדה מברכת על התקדמות תכנית המתאר של הוד השרון, אשר מאפשרת ראייה תכנונית כוללת, תוך שיפור מערך התחבורה הציבורית, חיזוק התעסוקה, יצירת שלד עירוני ומתן דגש לנחלים והשטחים הפתוחים בעיר.
2. זכויות הבנייה הכוללות למגורים ולהתחדשות עירונית יעמדו על 7 מיליון מ"ר, כתנאי להפקדה ובתיאום עם לשכת התכנון יכתבו הזכויות במתחמים השונים, הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.
3. באשר לבקשות שהועלו במהלך הדיון - הוועדה מאפשרת במתחמים להתחדשות עירונית הכנת תכניות מפורטות שאינן משנות את אופי הסביבה, רק במגרשים בהם חלה תכנית הר/ 38/1; תוספת 590 יח"ד במתחם 2.5; תוספת 120,000 מ"ר תעסוקה באזור התעסוקה במתחם 3.1.
4. הוועדה מאשרת את תוספת זכויות הבנייה המבוקשות לתעסוקה ומסחר בהיקף של 1.85 מיליון מ"ר שטחים עיקריים, ללא הגמישות המבוקשת ל-10% להיקף התעסוקה והמסחר בסעיף 9.1 ד בהוראות התכנית.
5. מתחמים 1.8 ו- 1.3.2 יוגדרו כמתחם אחד בו יוכן מסמך מדיניות משותף להוד השרון וכפר סבא. מסמך המדיניות יתייחס בין היתר להיבטים הבאים: קשרים בין הערים, פיתוח תחנות הרכבת ומעברים משני צידי התחנה וחיבורה אל שתי הערים, קישוריות ונגישות לתחבורה ציבורית, שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים, לאזור התעסוקה ולתחנת הרכבת, שילוב מסוף אוטובוסים בייעודי התעסוקה והרכבת.

מדינת ישראל
משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
ישיבה מספר : 2015014 תאריך הישיבה : 07.09.15

6. לעניין החנייה - תקן החנייה יהיה על פי התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה. הוועדה המקומית רשאית להפחית מקומות חנייה מהתקן התקף, אך לא להוסיף. לפיכך סעיפים 10.1.1.1, ד, 10.1.1.1, ו, 10.1.1.1, ח, 10.1.1.1, ה ימחקו מהוראות התכנית.
- הקמת חניון ציבורי – הוועדה המקומית תהיה רשאית לאתר ולקבוע מתחמים לחניה ציבורית. במבנים לשטחי ציבור תותר הקמת חניונים ציבוריים תת-קרקעיים בתכנית מירבית של 80%, בהיקף שטחי בנייה שלא יעלה על 10,000 מ"ר וככל שהקמתו אינו מהווה פגיעה באפשרות ניצול הקרקע ליעודה המקורי. בחניון ציבורי יוקצו מקומות חנייה עבור אופניים ורכב דו-גלגלי.
- חניון ציבורי בשטח המיועד כשטח ציבורי פתוח – בשצ"פ בשטח 20 דונם ומעלה ניתן לייחד שטח מסוים מתוך השצ"פ לחניון תת-קרקעי ציבורי במסגרת תכנית מפורטת הכוללת נספח בינוי ופיתוח; תכנית החניון לא תעלה על 10% משטח השצ"פ; סה"כ שטחי הבניה בחניון תת קרקעי לא יעלו על 15,000 מ"ר, 5 קומות או 500 מקומות חנייה; תנאי לביצוע החניון הוא פיתוח הפארק, לרבות קביעת הוראות לשלבי ביצוע.
7. שלבי הביצוע יוגדרו כהנחיות תחברותיות ואליהם יתווסף רח' בן גמלא, הנחוץ לתפקוד מערכת הדרכים העירונית.
8. מימוש של זכויות מכוחה של תכנית זו מחייבת הכנת מסמך מדיניות חדש, בהתאם לעקרונות המפורטים בתכנית המתאר. יובהר כי מסמכי המדיניות המאושרים אינם מהווים בסיס למסמכי מדיניות לצורך הכנת תכניות מפורטות מכוחה של תכנית זו.
9. שימושים וזכויות בשצ"פ – בפארק רובעי/ עירוני/ כלל עירוני - יותר מזנון ובית קפה/מסעדה לצורך באי הפארק.
- בגן שכונתי – יותר מזנון בתנאי ששטח השצ"פ לא יפחת מ-2 דונם ויותר בית קפה/מסעדה בתנאי ששטח השצ"פ לא יפחת מ-8 דונם.
10. לכלל סוגי השצ"פ הזכויות יהיו כדלקמן: השטח הכולל המותר לבניה לבית קפה/מסעדה לא יעלה על 150 מ"ר, שטח בניה כולל. השטח הכולל המותר לבניה למזנון לא יעלה על 50 מ"ר. לא יתאפשר יותר מבית קפה, מסעדה או מזנון אחד לכל 50 דונם שצ"פ. לא יותרו שימושים מסחריים אחרים, הוראות התכנית יתוקנו בהתאם. שימושים המשניים יהיו: בתי שימוש ציבוריים, מתקני שירות ואחזקה, תחנות העלאה והורדת נוסעים.
11. שימושים שאינם לצרכי ציבור בתחום שב"צים יתאפשרו בתנאים הבאים: השימושים הנוספים אפשריים במגרש המיועד לצרכי ציבור שהוא מקרקעי ישראל או שהוא בבעלות רשות מקומית; הוספת השימושים והגדלת השטח כאמור יהיו מותנות במימוש בניית מבני הציבור ומימוש היעדים הציבוריים. הוספת השימושים במסגרת השטח הכולל המותר לבניה למבני ציבור במגרש, או הגדלת השטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים לא יעלו על 20 אחוזים, מסך השטח הכולל המותר לבניה למבני ציבור במגרש.
12. נספח מס' 1 – מתחמי תכנון ונספח מס' 2 – תבנית הבנייה יוגדרו כנספחים מחייבים.

מדינת ישראל
משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
ישיבה מספר : 2015014 תאריך הישיבה : 07.09.15

13. מסמכי התכנית יותאמו לתכניות הר/485/46 א, הר/1202, הר/38/1.
 14. תכנית הר/160 הופקדה ביום 12.8.82 ומעולם לא קיבלה תוקף, לאור חלוף הזמן מחליטה הוועדה לבטל את התכנית ודבר הפקדתה וזאת עם הפקדתה של תכנית זו.
 15. הוספת סעיף מעקב ובקרה ודיווח תקופתי, בהתאם למתווה מנהל התכנון לתכניות מתאר כוללניות, בתיאום עם לשכת התכנון.
 16. בנוגע לייעוד שטח לתכנון בעתיד יובהר, כי תכנית זו לא הסדירה את כל העניינים המפורטים בסעיף 62א(ג)(4) לחוק התו"ב ולפיכך במתחם תכנון זה התכנית אינה מהווה בסיס להעברת סמכויות התכנון לוועדה המקומית. הדבר יובהר בהוראות התכנית.
 17. בייעוד מגורים יתווסף לשימושים עיקריים דיוור מוגן. ייקבעו הוראות בתכנית כי כל תכנית מפורטת מעל 200 יח"ד או במסמך מדיניות יקבע תמהיל יח"ד הכולל בתוכו דיוור מיוחד ויח"ד קטנות.
 18. בסעיף היחס בין תכניות יובהר כי אי הפגיעה בתכניות מאושרות כוללת את האפשרות ליתן הקלות ושימושים חורגים בהתאם לשיקול דעת מוסד תכנון מוסמך. הוראת היחס בנוגע לתכניות הסותרות את התכנית המופקדת תתוקן בתיאום עם היועץ המשפטי לוועדה המחוזית.
 19. גודל דירה קטנה יקבע כשטח כולל של 80 מ"ר כולל ממ"ד ללא מרפסת, שטחי המירפסות יהיו יעודיים למרפסת בלבד.
 20. סעיף 5.5.1 (ב)(1) המתייחס לתחנות תדלוק ייבחן לאור הוראות תמ"א 18 ובמידת הצורך יתוקן.
 21. הגובה הקבוע בסעיף 8.4.5 ידויק ויקבע גובה מירבי בתיאום עם לשכת התכנון.
 22. לשכת התכנון תבחן את התאמת השימושים הציבוריים המצויינים בתכנית לס' 188 לחוק, במידת הצורך ידויק הסעיף.
 23. הסמכויות שהוקנו בתכנית למהנדס הוועדה ייבחנו משפטית ובמידת הצורך תוקנה הסמכות לוועדה המקומית.
 24. המט"ש הקיים יסומן כסימבול והרחבת המט"ש תהיה כפופה להכנת תכנית מפורטת בהתאם לבחינה סביבתית.
 25. למסמכי התכנית יתווסף נספח מגבלות כנספח מנחה וסקר טבע עירוני יצורף למסמכי התכנית כמסמך רקע.
 26. להוראות התכנית יתווספו הוראות לשיקום הר הפסולת.
 27. באזורי התעסוקה במתחם 531 ונווה נאמן יסומן סימבול מסוף תחבורה ויוקצו לכך עד 10 דונם ניתן להקטין בתיאום עם משרד התחבורה.
 28. בייעוד תעשייה שימושי מסחר, הסעדה ומשרדים יוגדרו כשימוש משני.
- חלקו הדרום מזרחי של מתחם 3.1, אשר מאושרת בו תכנית הר/במ/548, יסווג כמתחם לתכנון כולל, בתיאום עם לשכת התכנון.

**מדינת ישראל
משרד הפנים**

**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
ישיבה מספר : 2015014 תאריך הישיבה : 07.09.15**

29. הטמעת הערות יועצת השימור של הוועדה המחוזית מיום 13.8.15.

30. ס' 5.1.2 – יימחק מהוראות התכנית.

31. הערות טכניות בהתאם להנחיות לשכת התכנון. הערות משפטיות של היועץ המשפטי לוועדה.

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