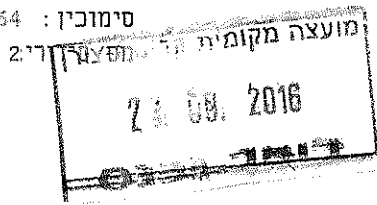


מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר
ועדת משנה להתנגדויות
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

תאריך : י' אלול תשעו
13 בספטמבר 2016
סימוכין : 1021264



לכבוד
שביט מס
ראש מועצת קדימה-צורן
רחוב קדמה
קדמה מיקוד : 60920

הנדון : החלטת ישיבת ועדת משנה להתנגדויות, ישיבה מספר 2016027
לתוכנית מספר 457-0282657

הועדת משנה להתנגדויות בישיבתה ביום ראשון, א' אלול תשעו, 4 בספטמבר 2016 דנה בתוכנית 457-0282657 שכונת יוספטל- קדימה צורן - הצ/4-260 ב. להלן החלטתה :

בשם רותי

מזכיר/ת ועדת משנה להתנגדויות

כתובת : רחוב שד הרצל 91
דמלה מיקוד : 72430
טלפון : 08-9788452
פקס : 08-9788493
קבלת קהל : ימים ב', ד', בשעות 12.30 - 15.00
אתר : (AD9810)
המשרד : WWW.PNIM.GOV.IL



מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2016027 לתאריך ישיבה מיום 4.9.16

השתתפו חברי הועדה:
גב' דניאלה פוסק, מתכנתת המחוז
גב' נעמה מגורי כהן, נציגת שר להגנת הסביבה - (חברה)
גב' רוני גרניט, נציגת שר הבריאות - (חברה)

גב' רותי ברבי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות
עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית
גב' מירב גרידי, יועצת תנועה לשכת התכנון
מר ליאור רגב, לשכת התכנון
גב' יהודית שמידט, לשכת התכנון

נעדרו:
נציג הרשויות המקומיות
נציגת שרת המשפטים

מרחב תכנון מקומי: שרונים

תכנית מס': 457-0282657: שכונת יוספטל- קדימה צורן - הצ/4-260/1 ב

מטרות התכנית:
מימוש זכויות הבניה ע"פ תכנית מאושרת לצורך פרויקט פינוי בינוי בשטח התכנית.

גושים וחלקות:
גוש 7814 חלקי חלקות: 85, 89
גוש 7815 חלקי חלקות: 359, 360, 361
גוש 7815 חלקות במלואן: 293, 294, 295, 332, 334, 346, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 377

השתתפו:
מר עמית בן נון מתנגד לתכנית
מר שביט מס, ראש מועצת קדימה-צורן.
גב' עדנה לוהר, מנהלת מחלקת תכנון ועדה מקומית שרונים.
מר גדי מכלוף, יזם הפרויקט.
מר דורון אבירם, בשם היזם.
אדרי' יחיאל קורין, עורך התכנית.

רקע:
מטרת התכנית הינה, שינוי חלק משצ"פ המופיע בתכנית מאושרת ללא שינוי שטחי יעודי הקרקע בתכנית, שינוי הוראות בינוי למיקום כניסות לחניון ושינוי תחום נתיב תנועה וחניה תת קרקעית, תוספת קומה אחת סה"כ 9 קומות מעל קומת כניסה ומגורים למגרשים 1,2,3. הגדלת מספר יח"ד מ- 200 ל- 224 יח"ד, שינוי חלוקת שטחי הבניה בתכנית בין יחידות הדיור, קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתרי בנייה, תוספת שטחי שרות בקומות העל קרקעיות מ- 4,000 מ"ר ל- 8,200 מ"ר, אפשרות למעברי חניה מתחת לתחום השצ"פ שבתכנית.

שטח התכנית ממוקם בחלק מגושים 7814 ו-7815, בשכונת יוספטל בקדימה-צורן.

השתלשלות העניינים בתכנית:

1. התכנית נדונה בוועדה המחוזית ביום 21.12.15 והוחלט להפקידה בתנאים.
2. התכנית פורסמה להפקדה בעיתונות ביום 15.4.16 וברשומות ב.פ. 7262 עמוד 6045 ביום 10.5.16.
3. לתכנית הוגשה התנגדות על ידי עמית בן נון.
4. עיקרי ההתנגדות:
 1. חסרות חתימות משרד השיכון, רמ"י והמועצה המקומית.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2016027 לתאריך ישיבה מיום 4.9.16

2. התכנית אינה תואמת לתכנית מח/ 309 בצפיפות, בהפקעה, בגובה, בדרישות החניה.
3. רחוב הפלמ"ח אינו יש להכיל את הרכבים הצפויים לכל יחידות הדיור ולכן ניתנו פתרונות שכללו הפקעה במסגרת תכנית מח/ 309. ללא סלילת הכביש המופיע בתכנית מח/ 309 לא ניתן יהיה לממש את התכנית הנדונה.
4. לטענה כי בתכנית מח/ 309 המופקדת לא מחייבת מיגון אקוסטי לדרך מספר 1 פנימי בתחום תכנית מח/ 309.
5. לא מפורטים שמות הבעלים המחזיקים בדירות הקיימות במתחם שלצורך השבחתינ נעשתה התכנית הנדונה.
6. לא מפורטים שמות בעלי תפקידים בכירים במועצה המקומית קדימה-צורן כמתחייב מהוראות גילוי נאות למניעת ניגוד עניינים
7. יש להתנות את מימוש התכנית בהרחבת רחוב הפלמ"ח, בהתקנת מיגונים אקוסטיים ברחוב הרצל ובסלילת כביש המוצא מקדימה לכיוון דרום.
8. יש לבדוק כמה מבעלי הדירות המקוריים נשארו במתחם כדי לבדוק את הנחיצות בפרויקט פיננוי בינוי.
9. לא בוצע סקר תחבורה לבדיקת ההשלכות של הגדלת מספר ואופי יחידות הדיור על המצב הקיים.

מהלך הדיון הפומבי:

מר עמית בן נון, המתנגד – ציין כי אינו מתנגד לתכנית לגופה אלא לעובדה כי הבנייה המוצעת בתכנית הנדונה אינה תואמת לבניה המוצעת בתכנית המופקדת מח/ 309, כי בתכנית מח/ 309 הצפיפות נמוכה מידי. כמו כן, לתכנית אין זכות קיום ללא מח/ 309. ציין כי התכנית הנדונה תייצר בעיות תחבורתיות ברחוב הפלמ"ח. ציין כי לא ניתן לדון בתכנית בנפרד מתכנית מח/ 309, יש קשר בין שתי התכניות.

גב' דניאלה פוסק, מ"מ יו"ר הועדה – ציינה כי מדובר בתכנית מאושרת ל- 200 יח"ד, התכנית הנדונה מוסיפה 24 יח"ד בלבד. הבהירה כי הועדה דנה אך ורק בתכנית הנדונה ולא בתכנית מח/ 309. ביקשה מהמתנגד למקד את ההתנגדות לתכנית הנדונה. הסבירה כי הועדה אינה יכולה לדון בתכנית מח/ 309, אשר נמצאת בועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.

מר עמית בן נון – חזר וטען כי אינו מתנגד לעצם הבניה. ציין כי אם מהנדס המועצה המקומית הוא גם בעלים בתכנית הנדונה ישנה התנהלות בעייתית של המועצה בתוכנית הנדונה.

מר גדי מכלוף, יזם התכנית – בתגובה לטענות שהעלה המתנגד בהתנגדותו ציין כי למהנדס המועצה המקומית ישנה דירה מזה 12 שנים במתחם. כמו כן, הסביר כי הייתה בעיה של חניה וזו הסיבה לעריכת התכנית הנדונה.

מר שביט מס, ראש המועצה קדימה-צורן – ציין כי קיים צורך לעשות שינוי במרכז הוותיק של קדימה. התכנית עונה על קריטריונים שאישרה מליאת המועצה המקומית לעניין פיננוי ובינוי. ציין כי התכנית חשובה מאד לישוב.

גב' עדנה לוהר, נציגת הועדה המרחבית שרונים – הסבירה כי התכנית היא במסגרת תכנית להתחדשות עירונית, הועדה המקומית המליצה על הפקדת התכנית. מבקשים לקבל כתב שיפוי.

אדו"ר יחיאל קורן, עורך התכנית – הסביר כי לא תוכנן כביש חדש. הסביר כי במח/ 309 המופקדת תוסדר הנגישות למתחם הנדון על ידי זיקות הנאה.

מהלך הדיון הפנימי:

הועדה בחנה את התכנית לאור ההתנגדות שהוגשה ולאור הדברים שנאמרו במהלך הדיון הפומבי.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2016027 לתאריך ישיבה מיום 4.9.16

החלטה:

הועדה לאחר ששמעה את המתנגד, היזם, המועצה והועדה המקומית מחליטה לתת תוקף לתכנית כפי שהופקדה בכפוף לתנאים הבאים:

- א. תנאי למתן תוקף - מתן כתב שיפוי לועדה המקומית.
- ב. תנאי למתן תוקף - אישור שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות לעניין החלפת שטחי ציבור בתחום התכנית.
- ג. מענה מפורט להתנגדויות:

1. לטענה כי חסרות חתימות משרד השיכון, רמ"י והמועצה המקומית - לדחות את הטענה - המועצה המקומית היא יזמת התכנית ועל כן חתומה על התכנית. המועצה היא גורם המוסמך להגיש את התכנית ואין צורך בחתימות של משרדי ממשלה נוספים.

2. לטענת אי התאמה לתכנית מח/ 309 לעניין נתונים כמותיים, צורת בניו ועוד - לדחות את הטענה - מדובר בשתי תכניות שונות גם אם סמוכות אחת לשנייה. התכנית הנדונה הינה תכנית לפינוי בינוי, התחומה בתכניות לבינוי מכל כיוון. לעומתה תכנית מח/ 309, המופקדת הינה תכנית המפשירה קרקע חקלאית התחומה רק מצידה המזרחי עם בינוי. בתכנית מח/ 309 הקפידו על קישור לשכונות הקיימות בישוב. אופיין השונה של התכנית מסביר את הנתונים השונים לגביהן.

3. לטענה כי מימוש התכנית הנדונה מותנה בסלילת כביש המופיע בתכנית מח/ 309 - לדחות את הטענה - מימוש התכנית אינו תלוי בתכנית מח/ 309. יחד עם זאת בחלקה המערבי של התכנית ישנה דרך סטוטורית (המשך רחוב הפלמ"ח). בנוסף, קובעת הועדה כי תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית הנדונה יהיה ביצוע המשך רחוב הפלמ"ח על מנת לאפשר גישה לכלי רכב לתחום התכנית - מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם.

4. לטענה לעניין הצורך במיגון אקוסטי לכביש המתוכנן בתכנית מח/ 309 - לדחות את הטענה - מדובר בכביש שנמצא במרחק של כ- 100 מ' מהתכנית הנדונה בנוסף, תכנית שטרם אושרה. כמו כן, יצויין כי בתכנית מח/ 309 בין הכביש מספר 1 פנימי לבין התכנית הנדונה מתוכננים מבני מגורים וכן רצועת שצ"פ וכביש נוסף.

5. לטענה כי לא מצויינים שמות בעלי הדירות - לדחות את הטענה - אין מדובר בתכנית איחוד וחלוקה. התכנית הינה תכנית שיזמה המועצה המקומית והיא חתומה על מסמכי התכנית. אין חשיבות לשמות בעלי הדירות, מדובר בתכנית להתחדשות עירונית מתוך ראייה רחבה של המועצה המקומית.

6. לטענה כי לא פורטו שמות בעלי תפקידים בכירים במועצה המקומית כמתחייב מהוראות גילוי נאות למניעת ניגוד עניינים - לדחות את הטענה - ראה סעיף 5 לעיל.

7. לטענה כי יש להתנות את מימוש התכנית בהרחבת רחוב הפלמ"ח, במגוונים אקוסטיים ברחוב הרצל ובסלילת כביש מקדימה לכיוון דרום - לדחות את הטענה - ראה סעיף 3 לעיל. לעניין מיגוונים מרחוב הרצל - מדובר ברחוב שאינו קרוב לתחום התכנית הנדונה. לעניין דרך יציאה מקדימה לכיוון דרום - תוספת של 24 יח"ד הינה תוספת שולית לתכנית (מצב מאושר 200 יח"ד) - התכנית נותנת מענה תחבורתי לתוספת יחידות הדיור המוצעות בתכנית.

8. לטענה כי יש לבדוק מי מבעלי הפרויקט המקוריים נשארו במתחם בכדי לבדוק את נחיצות התכנית - לדחות את הטענה - מדובר בתכנית להתחדשות עירונית ביוזמת המועצה המקומית ללא קשר לבעלי הבית, המתחם זקוק להתחדשות עירונית ללא קשר לבעלי הדירות במתחם.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2016027 לתאריך ישיבה מיום 4.9.16

9. לטענה כי לא בוצע סקר תחבורה להשלכות של תוספת יח"ד בתכנית – לדחות את הטענה- מדובר בתוספת שולית של 24 יח"ד ל- 200 יח"ד המאושרות.

ד. התייחסות להערות מינהל התכנון:

1. ככל שהתכנית מציעה שינויי יעודים ממגורים לשצ"פ ומשצ"פ למגורים, והריסת המבנים הקיימים לצורך הקמתם של מבנים חדשים:
 - א. יש לסמן להריסה את המבנים המסומנים במפת המדידה ברקע תשריט המצב המוצע – המבנים המיועדים להריסה יסומנו בתשריט מצב מוצע.
 - ב. יש להבהיר בסעיפים 2.1 ו-2.2 להוראות התכנית ובסעיף דברי ההסבר לתכנית כי התכנית מציעה, בין היתר, שינוי יעוד ממגורים לשצ"פ ומשצ"פ למגורים – הוראות התכנית יעודכנו בהתאם להערה זו.
 - ג. יש להסיר מהוראות התכנית את סעיף 6.1 (1), שעניינו חיזוק מבנים קיימים – סעיף 6.1 (1) ימחק.
 - ד. יש לשנות את נוסח סעיף 6.6 להוראות התכנית, תוך התייחסות ל"מבנים המסומנים להריסה בתשריט – סעיף 6.6 יעודכן בהתאם להערה זו.
2. ככל שהתכנית אינה מציעה שינוי יעוד ממגורים לשצ"פ ומשצ"פ למגורים, ואינה מציעה הריסת המבנים הקיימים לצורך הקמתם של מבנים חדשים, יש לשנות את פרישת יעודי הקרקע המוצעים בתשריט התכנית בהתאם לשימושים הקיימים בפועל – מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם להערות בסעיף 1 לעיל. סעיף 2 מתייתר.

בכפוף לאמור לעיל מחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית .
החלטת הועדה לתת תוקף לתכנית תהיה תקפה לתשעה חודשים. ככל שלא יוגשו במהלכם מסמכים מתוקנים בהתאם להחלטה, תבוטל התכנית ותיסגר, ללא צורך בהחלטה נוספת.

