

העותרות:

1. המועצה האזורית עמק חפר
2. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק חפר

ע"י ב"כ עוה"ד שלמה ולדמן ואח'
ולדמן, דוד, זוכוביצקי, פריידין משרד עורכי דין
מרחוב מצדה 7, מגדל ב.ס.ר. 4 ק' 19 בני ברק;
טל': 03-7734500; פקס: 03-7734515;

- נ ג ד -

המשיבים:

1. משרד האוצר - הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים
לדיור
2. רשות מקרקעי ישראל

שניהם ע"י ב"כ מפרקליטות מחוז מרכז (אזורחי)
מרחוב דרך מנחם בגין 154 ת"א 6492107
טל': 073-3736262; פקס: 02-6468017

3. עיריית נתניה
4. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה
הצורן 6 נתניה

עתירה מנהלית

מוגשת בזאת עתירה מנהלית בהתאם לסעיף 5(1) לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים תש"ס – 2000, וסעיף 10(א) לתוספת הראשונה לו, כנגד החלטת המשיבה 1, הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור (להלן: "הותמ"ל"), לפיה נקבע ליום 27.2.19 דיון בהפקדת תכנית תמל/1071 מתחם חבצלת (להלן: "ההחלטה" או – "התכנית" בהתאמה) ונדרש סעד לביטול הדיון ולהורות לותמ"ל שלא לקיים דיון להפקדת התכנית אלא רק לאחר הבחירות הקרובות לכנסת.

"החוק, כשמו כן הוא, נועד לקצר עד מאוד את לוחות הזמנים של התכנון, אך ההיסטוריה (ויש שיאמרו ההיסטוריה) הנוגעת למשברי דיור קודמים ולחוקים דומים בעבר מלמדת כי לצד המהירות וקיצור ההליכים יש להישמר מפני פרוייקטים שעלולים להתברר כבכייה לדורות".

(בג"צ 6450/17 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה נ' ועדת שרים לענייני תכנון, בנייה מקרקעין ודיור, פורסם בנבו)

ברי לכל, כי עצם קביעת מועד דיון בתכנית, לכשעצמו, אינו מהווה עילה לקבלת סעד.

אלא שהותמ"ל החליטה לקבוע את אותו מועד כשבעה ימים בלבד (!) לאחר שהעבירה באופן מפתיע לעותרות את מסמכי התכנית, שהיקפם עולה לכדי מאות עמודי תכניות ונספחים מקצועיים, אשר רובם נערכו או עודכנו זמן קצר בלבד טרם הפצת המסמכים.

כך, וככל הנראה בכוונת מכוון ומשיקולים זרים, מונעת הותמ"ל מן העותרות, שהינן הרשות המקומית ומוסד התכנון אשר מרבית שטח התכנית מצוי במרחב עליו הן אמונות, כל אפשרות נאותה לבחון את התכנית וליתן התייחסות ועמדה עניינית וסדורה לתכנית ומסמכיה, תוך פגיעה ברורה באינטרס הציבורי.

כמו כן, היות ומצויים אנו בעיצומה של תקופת בחירות, קיימת מניעת חוקית מלקיים בעת מיוחדת זו דיון מהותי ומשמעותי בתכנית, שהינה בעלת משמעות והשלכות מרחיקות לכת, וקיים חשש כבד ביותר לפיו מהלכי הותמ"ל נועדו לייצר מחטף באמצעות קביעת עובדות בלתי הפיכות שייחוסו כהישג לותמ"ל ולשר האוצר לפני יום הבחירות הקרב ובא.

לפיכך, יתבקש בית המשפט הנכבד להורות כדלקמן:

1. כי ההחלטה לקיום דיון מהיר ונחפז להפקדת התכנית במועד שנקבע מבוטלת, בהיותה בלתי סבירה באופן קיצוני בנסיבות העניין, ומאחר שהתקבלה בניגוד לדיון, בעיצומה של תקופת בחירות, כפי שיפורט בהרחבה בעתירה זו להלן.

2. כי לא יתקיים כל דיון בתכנית עד לאחר מועד הבחירות לכנסת ביום 9.4.19, וכינונה של ממשלה חדשה.

כמו כן יתבקש בית המשפט הנכבד להשית על הותמ"ל הוצאות הליך זה בצירוף שכר טרחת עו"ד, ובהתחשב בבהילות שנדרשה להגשת עתירה זו לנוכח התנהלותה.

העתק הודעה מיום 18.2.19 על עמידת התכנית בתנאי סף ובה הודעה על מועד הדיון רצ"ב כנספח 1.

העתק זימון ראשת המועצה מיום 19.2.19 לדיון בהפקדת התכנית רצ"ב כנספח 2.

העתק סדר יום והזמנה, מיום 19.2.19, ביחס לשיבה שאמורה להתקיים ביום 27.2.19 רצ"ב כנספח 3.

בד בבד עם הגשת עתירה זו מוגשת גם בקשה לצו ביניים שיורה לותמ"ל שלא לקיים את הדיון בהפקדת התכנית במועד שנקבע, ועד להכרעה סופית בעתירה.

הצדדים לעתירה

1. העותרת 1 הינה הרשות המקומית בתחום עמק חפר, אשר מרבית שטח התכנית מצוי בתחומה. ראשת הרשות הינה חברה מליאת הותמ"ל לעניין התכנית, בהתאם לסעיף 5(12) לחוק (כהגדרתו להלן).
2. העותרת 2 הינה מוסד התכנון המקומי, אשר מרבית שטח התכנית מצוי במרחב התכנון שלה.
3. המשיבה 1 הינה מוסד התכנון המוסמך לאשר תכנית מועדפת לדיור, והיא שקיבלה את ההחלטה נשוא עתירה זו.
4. המשיבה 2 הינה הרשות המנהלת קרקעות מדינה ומי שיזמה את התכנית נשוא העתירה.
5. המשיבות 3, 4 הינן הרשות המקומית ומוסד התכנון אשר חלק קטן מתחום התכנית מצוי במרחב המוניציפלי והתכנוני כיום, ותוכנן שבעתיד כלל השטח לבינוי עירוני יעבור לתחומן.

הרקע העובדתי הרלוונטי

6. בשנת 2014 אושר החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) התשע"ד – 2014, כחלק מרצונה של הממשלה להתמודד עם משבר הדיור בארץ (להלן: "החוק").
7. החוק הורה על הקמת הותמ"ל, לה הוענקה הסמכות לאשר תכניות נרחבות לבניה למגורים בלוח זמנים קצר והדוק. תכנית כאמור ידועה בשם "תכנית מועדפת לדיור" (להלן: "תמ"ל").
8. בהתאם לסעיף 3 לחוק, תנאי ראשוני להגשת תכנית מועדפת לדיור לדיון בפני הותמ"ל הינו כי מתחם הקרקע לגביו מתייחסת התכנית הוכרז על ידי הממשלה או ועדת שרים ממונה, כמתחם מועדף לדיור.
9. ביום 13.2.17 הוכרז המתחם הידוע כנתניה – חבצלת כמתחם מוכרז לדיור (להלן: "המתחם" ו-"ההכרזה"). עסקינן במתחם בן כ- 600 דונם המצוי ברובו הגדול בתחומה המוניציפלי של העותרת 1, ויתרתו מצוי בתחומה המוניציפלי של המשיבה 3. גבולותיו בין כביש 2 במזרח, הישוב שושנת העמקים במערב, העיר נתניה מדרום, והישובים חבצלת השרון וצוקי ים בצפון.
10. מאז ההכרזה, התקיימה מגעים בין גורמים בותמ"ל ובמטה הדיור הלאומי ובין נציגי העותרות, בניסיון לייצר תכנית מוסכמת עבור המתחם, אשר מחד תקיים את התכלית שבהגדלת היצע המגורים באזורי ביקוש, ומאידך לא תפגע באופיים הכפרי והקהילתי של יישובי המועצה המצויים באזור התכנית.
11. במסגרת אותם מגעים כאמור, אשר אופיינו בעליות ומורדות, התקיימו בין הצדדים מספר פגישות ותכתובות, אשר הביאו להבנות חלקיות בלבד, בלתי כתובות ובלתי מסוימות. כך או כך, לא הושגה בין הצדדים כאמור הסכמה ברורה ומחייבת.
12. ראוי לציין כי עצם קיומה של התכנית עורר תחושות מעורבות מאד בקרב תושבי המועצה, והיא זכתה להתנגדות של רבים מהם ואף של תושבים בעיר נתניה, לרבות בשכונת עין התכלת והסביבה, בעיקר בשל הפגיעה במרקם הנופי והכפרי, פגיעה בערכי טבע ועומס כבד הצפוי על התשתיות, הן של צפון העיר נתניה, הן ביישובי המועצה והן בכביש 2.

13. במהלך סוף שנת 2018 נבחנה התכנית פעם נוספת לעומקה, ונמצא כי עדיין קיים פער ניכר בין עמדת העותרות ובין עמדת הותמ"ל בקשר עם תכנון המתחם. בהתאם אף בוצעה פניה על ידי סגן ומ"מ מקום ראש המועצה דאז, שהבהירה את קיומם של אותם פערים.

14. בנוסף, ביום 25.12.18 נשלח מכתב מטעם ראשת המועצה, ד"ר גלית שאול, אל ראש מטה הדיור הלאומי, מר זאב ביילסקי ואל שר האוצר, מר משה כחלון, אשר במסגרתו הובהרו הקשיים שמוצאות העותרות בתכנית, והועלו עקרונות תכנון מוצעים והכרחיים מבחינתן לקידום דיאלוג ענייני ותכליתי.

העתק המכתב מיום 25.12.18 רצ"ב נספח 4.

ביני לבני, ניסו העותרות לקיים דיאלוג עם הותמ"ל ולשוב לשולחן הדיונים.

15. ברם, למרות ניסיונות העותרות כאמור, וכתגובה למכתב ראשת המועצה, התקבל מכתבה של גב' דקלה פרסקו, מתכנתת הותמ"ל, מיום 10.1.19.

מכתב זה של מתכנתת הותמ"ל גדע למעשה, באיבכה אחת, כל המשך הידברות בנושא, עת הובהר בו כי בכוונת הותמ"ל להמשיך "בכל מחיר" בקידום התכנית, תוך שיוצאו מגבולותיה השטחים שיועדו להרחבת יישובים במועצה ונראה בעליל כי במכתב זה הותמ"ל גמרה אומר לפעול כנגד העותרות ולהתעלם לחלוטין מטענותיהן ועמדתן!

וכהאי לישנא נכתב בין השאר באותו מכתב:

"לאור מכתבכם ודרישותיכם החדשות... סוכם עם היזם כי התכנון יכלול את תחום השכונה המועדת לנתניה, המחלף המוצע וההרחבות הנדרשות לכביש מס' 2. יובהר כי התכנית לא תכלול את שטחי ההרחבות המיועדות ליישובים הכפריים, הגן הלאומי ורצועת הפארק, למעט שטחים שנדרשים לתכנית".

העתק המכתב מיום 10.1.19 רצ"ב נספח 5.

16. למעשה, וכעולה ממכתבה של מתכנתת הותמ"ל כאמור, הותמ"ל קיבלה החלטה חד-צדדית לשנות את התכנון שנדון ונבחן עם העותרות במהלך תקופה ארוכה.

נראה, לצערן של העותרות, כי הותמ"ל החליטה "לגמול" לעותרות בשל מכתבה של ראשת המועצה, לסרב לכל דיאלוג, לקדם את התכנית בכל מחיר בבחינת "המטרה מקדשת את כל האמצעים", ולבצע מחטף מהיר באמצעות זימון דחוף לדיון בהפקדת התכנית.

ביום 10.02.2019 התקיימה פגישה בין ראשת המועצה ומהנדס המועצה ובין יו"ר קבינט הדיור, מר זאב ביילסקי, בסיומה סוכם כי תיבחן בחיוב האפשרות לקיים פגישה נוספת מתוך ניסיון לחזור לערוץ הידברות.

17. ועוד מצפות העותרות לאותה פגישה מדוברת, באופן מפתיע [וגם מקומם ניתן לומר...], ביום 17.2.19, בשעות אחר הצהריים, הונחו במשרדי המועצה מסמכים חדשים ומתוקנים של התכנית.

מדובר באסופה גדולה של מסמכים רבים, הכוללת תכניות ונספחים מקצועיים, בהיקף של מאות עמודים, ולרבות מגוון רחב של תכניות, בין היתר: נספח תנועה, חוות דעת סביבתית, נספח ניקוז, נספח נופי, נספח מים, נספח ביוב ועוד.

18. יצוין כי "ערימת" מסמכים זו אף נמסרה ללא כל מכתב מלווה (!?).
- להמחשת הדברים מצורף צילום של ערימת המסמכים שהונחה במשרדי המועצה **כנספח 6**.
19. רק למחרת, ביום 18.2.19 התקבל באמצעות הדוא"ל מכתב שכותרתו "הודעה על עמידה של התכנית בתנאי סף", ובסיומו נרשם: "דיון להפקדת התכנית יתקיים בתאריך 27.2.2019, הזמנה תישלח בנפרד" (נספח 1 לעיל) (הדגשת קו תחתון במקור – הח"מ).
20. ביום 19.2.19 התקבל זימון לדיון בהפקדת התכנית ליום 27.2.19, וכן הודעה לראשת המועצה בדבר היותה חברת מליאה באותו הדיון (נספחים 2, 3 לעיל בהתאמה).
21. יצוין כי מעיון באתר האינטרנט של מנהל התכנון עולה כי התכנית התקבלה ביום חמישי 14.2.19, ובדיקת תנאי הסף וקליטת התכנית הושלמו כבר ביום ראשון שלאחר מכן, ה- 17.2.19.
- העתק מעמוד התכנית באתר מנהל התכנון רצ"ב **כנספח 7**.
22. **עולה מהאמור כי למעשה ממש מיד לאחר קבלת התכנית, היא נבדקה בזריזות מפתיעה (יש לומר...) ואושרה ממש למחרת יום העבודה מבחינת תנאי הסף (!)**
23. מיד לאחר קבלת מסמכי התכנית והזימון לדיון, פנו העותרות, במכתב מיום 19.2.19, אל יו"ר הותמ"ל ומתכנת הותמ"ל, בדרישה לבטל את הדיון הקבוע בהפקדת התכנית, **על מנת לאפשר לעותרות לבחון את מסמכיה ולהציג באופן נאות את התייחסותן**. כמו כן, הובהר במכתב כי קביעת דיון מהותי בתכנית משמעותית מעין זו **ערב הבחירות לכנסת, מנוגדת לדיון, ועל כן יש ממילא לדחות את הדיון על לאחר כינונה של ממשלה חדשה**.
- העתק המכתב מיום 19.2.19 רצ"ב **כנספח 8/1**.
- יצוין כי ביום 20.2.19 התקבלה אצל העותרות פנייתם של שני ועדים מקומיים, שושנת העמקים ואביחיל, ממש בנושא העתירה, בו הובהר כי הינם מתנגדים נחרצות לקיום הדיון החפוז. ויוער כי מכתב זה נשלח גם למשיבות 3, 4 למחרת.
- העתק פנית הוועדים המקומיים רצ"ב **כנספח 8/2**.
24. מכתב זה טרם נענה, חרף בקשה מפורשת בו למתן מענה באופן מיידי, ולנוכח לוח הזמנים נאלצות העותרות לפנות על בית משפט נכבד זה בבקשה לקבלת סעדים.
25. נציין כי ביום 20.2.19 (ושוב בזריזות יתרה יש לומר...) התקבלה חוות דעת מתכנת הותמ"ל, שנערכה ונמסרה, ככל הנראה, בהתאם לסעיף 12 לחוק, הנושאת תאריך 17.2.19.
- דהיינו חוות דעת מתכנת הותמ"ל ניתנה בו ביום שנמצא שהתכנית עוברת את תנאי הסף, ועוד קודם להגשת חוות הדעת של היועץ הסביבתי (אשר על פי המסמך הוגשה רק ביום 18.2.19, קרי למחרת מתן חוות הדעת).**
- ולא נותר אלא לתמוה מדוע זה פועלת הותמ"ל באופן כל כך נמהר ונחפז לקידום התכנית.**
- ועל כך עוד להלן.
- העתק מחוות דעת מתכנת הותמ"ל שהתקבלה ביום 20.2.19 רצ"ב **כנספח 9**.

26. נכון להיום, ובהתאם לחוות דעת מתכננת הותמ"ל, מתפרשת התכנית על שטח של כ- 571 דונם, להקמת רובע מגורים חדש לעיר נתניה, בסמוך לשכונת עין התכלת. התכנית כוללת 3,500 יח"ד, מתוכן 500 יח"ד, 1292 יח"ד בבניה מרקמית של 8 – 9 קומות ו- 1708 במגורים ומשרדים בבניה מגדלית של 18 – 25 קומות. צפיפות מוצעת של 23 יח"ד לדונם, ו- 20% יח"ד קטנות. יובהר כי היקף זה של יח"ד אינו סופי, שכן קיימת אפשרות להגדלה של מס' יחידות הדיור בפרויקט ב- 30% נוספים במסגרת הקלות. מוצעים גם שטחי ומבני ציבור, וכ- 100,000 מ"ר שטחי מסחר ומשרדים בשימושים מעורבים עם מגורים.

העתק תקנון התכנית רצ"ב כנספח 10.

עוד יצוין כי תחום התכנית מצוי בסמיכות ליישובי המועצה חבצלת השרון, צוקי ים, אביחיל ושושנת העמקים, ובשל טבעה והיקפה, התכנית בעלת השפעות משמעותיות על כל תחומה המערבי של המועצה, לרבות בהיבטי תחבורה בכביש 2 (כביש החוף).

27. אין ספק כי מדובר בתכנית בעלת משמעות רבה ביותר בכל קנה מידה, וכי לתכנית מעין זו עלולות להיות השלכות משמעותיות ביותר על סביבתה. בנוסף כבר מעיון ראשוני נקל להבין כי התכנית המוצגת שונה באופן מהותי מהגרסאות שנדונו בין הצדדים. משכך נדרשת אפשרות לבחינה עניינית ומעמיקה של התכנית – כאשר קיים חשש כבד שבכוונת מכוון מנסים למנוע זאת מהעותרות, לבצע "מחטף" ולקבוע עובדות בשטח ממש בסמוך לפני "יום הבוחר" הצפוי להתקיים בקרוב, ביום 9.4.19!

הטיעון המשפטי

28. נקל לראות כי מסמכי התכנית והזימון לדיון, התקבלו כשבוע בלבד עובר לדיון בהפקדת התכנית. עסקינן בפרק זמן בלתי סביר לחלוטין לבחינת המסמכים וגיבוש עמדה סדורה ומקצועית בהם, אשר בנסיבות העניין דומה כי נקבע כמהלך דווקאי גרידא כנגד עמדתן החולקת של העותרות לגבי התכנית. כל זאת נעשה בעיצומה של תקופת בחירות, עיתוי אשר לכשעצמו תמוה (בלשון המעטה), ואשר לנוכח התנהלות המשיבות מעלה חשש כבד בדבר השפעת מערכת הבחירות על מהלכי הותמ"ל.

מכאן עתירה זו.

לוח הזמנים שנקבע לדיון בתכנית הינו בלתי סביר באופן קיצוני

29. כאמור הותמ"ל העניקה פרק זמן של כשבוע בלבד לבחינת מסמכי התכנית, הכוללים, כפי הנזכר לעיל, מאות עמודים: נספחים מקצועיים (תחבורה ביוב, ניקוז וכו'), חוות דעת מקצועיות, תכניות ותשריטים מסוגים שונים.

30. יתרה מכך, מעיון ראשוני במסמכים שהומצאו עולה, כי הרוב המכריע של מסמכי התכנית נערך ו/או עודכן בסמיכות ממש למועד הגשתה בחודש פברואר!

31. לשם ההבהרה, נפרט להלן את רשימת המסמכים ומועד עריכתם/עדכונם כפי המצוין עליהם:

31.1. נספח בחינת השלכות תחבורתיות – פברואר 2019.

31.2. חוות דעת סביבתית – פברואר 2019.

31.3. נספח בינוי – 5.2.2019.

31.4. סקר עצים בוגרים – פברואר 2019.

31.5. נספח נופי – 3.2.2019.

31.6. נספח מים (תשריט) – 7.2.2019.

31.7. נספח ביו (תשריט) – 7.2.2019.

31.8. תכנית מצב מאושר – 10.2.2019.

31.9. נספח תשתיות מים וביו – ינואר 2019.

31.10. פרוגרמה כלכלית – ינואר 2019.

31.11. נספח תנועה – 30.1.2019.

31.12. נספי ניקוז וניהול מי נגר – 24.1.2019.

31.13. נספח ניקוז (תשריט) – 24.1.2019.

31.14. נספח תח"צ – 30.1.2019.

31.15. מאזן חניה – 30.1.2019.

31.16. פרוגרמה לשטחי ציבור – ספטמבר 2018.

העתקי עמודים ראשוניים למסמכי התכנית כאמור רצ"ב כנספח 11.

32. למעשה, **כבר ממכתב מתכננת הותמ"ל מיום 10.1.19 (נספח 5 לעיל), ניתן להבין כי הוכנסו בתכנית שינויים משמעותיים ומהותיים, ובוודאי שהתכנית החדשה והמתוקנת שונה בתכלית השינוי מהתכנון שנדון בין הצדדים משך תקופה ארוכה.**

33. לפיכך, ברי לכל כי מדובר במצב שמצריך מהעותרות בחינה נרחבת ומקיפה, במיוחד כאשר מדובר במסמכים מורכבים שיש לבחון אותם בחינה מעמיקה ומקצועית, אשר אורכת מטיבה וטבעה זמן רב ביותר, זאת במיוחד שעה שהתכנית שונתה ואינה תואמת את התכנון שנדון בין הצדדים.

34. דא עקא, למרות שהיקף מסמכי התכנית הינו רב ביותר, וחרף העובדה שרובם מעודכנים וטיבם אינו מוכר לעותרות, לא הותרה הותמ"ל בידי העותרות אפשרות מעשית לבחון אותם ולגבש עמדתה בעניינם עד למועד הדיון שנקבע.

35. הלכה היא, שאין צורך להכביר בה מילים, כי בחינת החלטה מנהלית של רשות שלטונית על ידי בית משפט נכבד זה תיעשה באספקלריה של סבירות ההחלטה.

"הענקת סמכות לרשות סטטוטורית מולידה את החובה לשקול, לפי הסבירות, מה הנסיבות...הלכה למעשה. הענקת סמכות איננה היתר לפעולה בלתי מבוקרת, אלא הענקת כוח אותו יש להפעיל בסבירות ובהגינות, ובית המשפט מוסמך לעולם לבדוק אם קוימו תנאים אילו".

בג"ץ 256/88 מדאינוסט מרכז רפואי הרצליה בע"מ נ' מנכ"ל משרד הבריאות ואח' פ"ד מד(1)19.

36. עיקרון הסבירות הינו אמת מידה אובייקטיבית הטומנת בחובה שלל עקרונות מן המשפט המינהלי, בהן מחוייבת כל רשות מנהלית, ביניהם החובה לנהוג בהגינות ומדתיות, בהיעדר שררה ושרירות, וללא מניעים זרים. יחד עם זאת, מדובר בעילה העומדת גם בפני עצמה, כפי שהנחיל הלכה בית המשפט העליון בבג"צ 389/80 דפי זהב בע"מ נ' רשות השידור פ"ד לה(1) 421:

**"חוסר סבירות כשלעצמו הוא עילה לפסילתו של שיקול-דעת מנהלי.
חוסר הסבירות נמדד על-פי אמת המידה של האדם הסביר. זהו מבחן אובייקטיבי.
השאלה אינה מה הרשות המנהלית עשתה בפועל, אלא מה היא צריכה לעשות".**

37. ביסודה הסבירות היא אמת מידה אובייקטיבית לפעולה, והיא מייצגת בעיקרה איזון ראוי של שיקולים שונים:

"יש לבחון מהם השיקולים שאותם רשאית הרשות המינהלית לשקול, וכיצד עליה לאזן ביניהם. על השיקולים לעמוד בדרישות הרלבנטיות והסבירות של השיקולים הצריכים לענין. על הרשות, ראשית, להביא בחשבון את מלוא השיקולים הרלבנטיים לענין, ואותם בלבד, בלא התחשבות בשיקולים זרים; שנית, עליה לאזן באופן ראוי בין השיקולים הרלבנטיים, כדי לעמוד בדרישת הסבירות) בג"ץ 5016/96 חורב נ' שר התחבורה, פ"ד נא (1997) 33, 1 (4)... בצד הרלבנטיות, על שיקולי הרשות הציבורית לעמוד במבחן הסבירות המינהלית. סבירות המעשה המינהלי מותנית באיזון ראוי בין השיקולים הרלבנטיים, ובמתן משקל יחסי ראוי לכל אחד מהם (ענין חורב, בעמ' 37; בג"ץ 935/89 גנור נ' היועץ המשפטי, פ"ד מד 513-514 (2) 485 (1989))."

(בג"צ 7311/02 האגודה לסיוע ולהגנה על זכויות הבדואים נ' עיריית באר-שבע (פורסם בנבו, 22.6.2011)).

38. בענייננו דומה כי חוסר הסבירות הקיצוני שבהתנהלות הותמ"ל ממש זועק לשמיים.

39. לימוד מסמכי התכנית טעון קריאה נרחבת, התייעצות עם מומחים מדיסציפלינות שונות, הבנה מעמיקה של השלכותיה, ובחינת השינויים שנערכו בה והשפעותיהם על תחום המועצה, תוך שיתוף והתייעצות עם ועדי הישובים הנוגעים לתחום התכנית. כל אלה נדרשים והכרחיים עוד בטרם תוכלנה העותרות להביע עמדתן בקשר עם הפקדת התכנית.

40. אין זה מתקבל על הדעת כי תימנע מהרשות המקומית וועדת התכנון אשר מרבית שטח התכנית חל בתחומן, ואשר העומדת בראשן זכאית, על פי החוק, לשבת כחברת וועדה בדיון בתכנית (ראה סעיף 5(א)(12) לחוק), האפשרות הבסיסית ביותר ללמוד את התכנית ולהתייחס באופן מעמיק לכל היבטיה.
41. העותרות אמונות על האינטרס הציבורי בתחומן, ומשכך, מקום בו מונעת מהן הותמ"ל כל אפשרות מעשית להתייחס כראוי למסמכי התכנית, הותמ"ל למעשה פוגעת באופן ישיר באינטרס הציבורי – ולכך אין להסכים!
42. ויוטעס – לא נעלם מעיני העותרות חשיבותה של הותמ"ל ותכליתה כמקדמת תכניות למגורים בהליכים מהירים.
- אף על פי כן, אל לה לותמ"ל לנהוג בפזיזות ומבלי להפעיל שיקול דעת.**
- הרצון ו/או הצורך לקדם תכנון מהיר, אינו יכול לבטל את הצורך בבדיקה מעמיקה של מסמכי התכנית על ידי כל הגורמים הרלוונטיים, לרבות, ובעיקר, העותרות, אשר התכנית משתרעת כאמור על פני שטח נרחב ביותר במרחבן, ובסמיכות רבה לישובים שבתחומן.
43. זוהי בדיוק מהותו של עיקרון הסבירות – יצירת איזון בין שיקולים שונים. ובנסיבות ענייננו כשלה הותמ"ל מלייצר איזון ראוי, ופעלה באופן דורסני, כוחני, תוך פגיעה בכללים בסיסיים של מנהל תקין ובאופן הפוגע באינטרס הציבורי.
44. לכך יש להוסיף, כי בהתאם לסעיף 11 לחוק, נדרשים היועצים המקצועיים לותמ"ל, להגיש למתכנן הותמ"ל "חוות דעת שתכלול התייחסות להיבטי התכנית שבתחום מומחיותם" וזאת בתוך 21 ימי עבודה מיום קבלת ההודעה על קליטת התכנית (ובענייננו מיום 17.2.19).
- זאת ועוד, בהתאם לסעיף 12 לחוק, נדרש מתכנן הותמ"ל (ובענייננו – מתכנת הותמ"ל) להציג לחברי הועדה חוות דעת תכנונית נרחבת, לרבות התייחסות לחוות דעת היועצים המקצועיים, וזאת עד לא יאוחר מ- 5 ימי עבודה קודם לדיון בהפקדה. בענייננו המועד האחרון לכך הינו 20.2.19.
- ואכן, כנוכח לעיל, חוות דעת מתכנת הותמ"ל הומצאה ביום 20.2.19, אליה גם צורפו עמדת יועץ הסביבה מיום 18.2.19 ועמדת יועץ התחבורה מיום 17.2.19 (נספח 9 לעיל).
- אלא שעיון מדוקדק במסמכים מעלה כי חוות דעת יועצת הותמ"ל הוכנה ונחתמה ביום 17.2.19, מיד באותו היום בו הוחלט כי התכנית עומדת בתנאי הסף(!), ועוד בטרם ניתנה חוות דעת יועץ הסביבה, אשר נמסרה כאמור רק ביום 18.2.19 (!!).
45. העובדה כי כלל חוות הדעת הוגשו מיד לכשנקלטה התכנית, מעלה תהיות קשות באשר לאופן עריכתן, מקצועיותן, ובאשר למניעים העומדים מאחורי הפזיזות והנמהרות בהן נוהגת הותמ"ל.
46. אין זה אלא שלוח הזמנים שקבעה הותמ"ל לדיון בהפקדת התכנית פשוט בלתי מעשי, לא הגיוני וחסר סבירות באופן קיצוני, שתוצאתו הצפויה הינה תכנון פזיז שבצדו השפעות מרחיקות לכת ובלתי הפיכות, אשר לא ניתן לשקול אותן כראוי בטווח הזמן שניתן.
47. משכך ברי כי ההחלטה לקיים דיון מהותי בתכנית משמעותית מעין זו, בחלוף כ- שבוע בלבד ממועד ההודעה על קליטת התכנית, ממש מ"אתמול להיום", הינה בלתי סבירה באופן קיצוני ויש לבטלה.

דיון מהותי בתכנית בעיצומה של תקופת בחירות הינו בלתי חוקי ומנוגד להנחיות היועמ"ש ולהנחיות מינהל התכנון!

48. כידוע, ביום 24.12.18 ניתנה הודעת ראשי סיעות הקואליציה על החלטתם המשותפת להקדים את מועד הבחירות, ולפיזור הכנסת ה- 20 טרם מגמר כהונתה.
49. ביום 26.12.18 אישרה מליאת הכנסת את חוק התפזרות הכנסת העשרים, התשע"ט – 2018, לפיו הכנסת ה- 20 תתפזר לפני תום תקופת כהונתה, והבחירות לכנסת ה- 21 תתקיימנה ביום 9.4.19.
50. החל ממועד הודעת ראשי סיעות הקואליציה (ולמצער ממועד אישור חוק התפזרות הכנסת), מצויים אנו ב"תקופת בחירות".
51. עניין זה מצא ביטוי בחוות דעת שהוציא מלפניו היועץ המשפטי לממשלה ביום 27.12.18, אשר קובע, בין השאר, כדלקמן:

"יצוין כי עוד קודם לקבל החוק להתפזרות הכנסת העשרים, ביום 24.12.2018, הודיעו ראשי סיעות הקואליציה בהודעה משותפת על החלטתם להקדים את מועד הבחירות תוך שהכנסת העשרים תתפזר לפני גמר כהונתה. מבחינה משפטית, יש לראות במועד מוקדם זה כמועד שבו התחילה תקופת הבחירות לצורך תחולת ההנחיות הנזכרות להלן, כיוון שהחל ממועד זה מתקיימים התנאים המהותיים המצדיקים להביא בחשבון את השיקולים ואמות המידה שנקבעו ביחס לתקופת הבחירות."

חו"ד היועמ"ש מיום 27.12.18 רצ"ב **כנסת 12**.

52. תקופת בחירות, ידועה ברגישותה המיוחדת, במהלכה משקיעים המועמדים השונים את מירב מרצם וזמנם בקידום מועמדותם לכנסת ולממשלה.
53. על כן מתחייב כי במהלך תקופת בחירות, יצטמצם שיקול דעתה של הממשלה היוצאת והיא תנהג באיפוק בפעולותיה. מובן כי אין ציפייה לשיתוק מוחלט במהלך תקופה זו. עבודה שוטפת ראוי שתמשיך להתבצע. ברם החלטות חריגות בעלות השלכות משמעותיות, אינן אמורות להתקבל בתקופת בחירות.
54. דברים אלו חלים כמובן גם על כל שרי הממשלה היוצאת, ובכלל זה משרד האוצר ושר האוצר, אשר תחת כנפיהם חוסים מינהל התכנון, מטה הדיור הלאומי והותמ"ל.
55. עקרונות העבודה במהלך תקופת בחירות נדונו גם לא אחת בפסיקה. ויפים לעניין זה הדברים שנאמרו בבג"ץ 8815/05 עו"ד אברהם לנדשטיין נ' עו"ד מאיר שפיגלר, פורסם בנבו:

"כפיפותה של ממשלת מעבר לעקרונות המשפט הציבורי הכללי, מטילים עליה חובה לפעול בתקופת המעבר בסבירות ובמידתיות, כנגזר מהאופי המיוחד של השלטון בעת זו. חובה זו מצריכה מערך של איזונים אשר נועד, מצד אחד, להבטיח יציבות והמשכיות לבל ייווצר חלל שלטוני; מצד שני, היות ממשלת מעבר ממשל זמני שאינו ניזון מאימון הכנסת והציבור, מוליד צורך בריסון רב בהפעלת סמכויות השלטון, שנועדו ביסודן לעיתות שיגרה. בתקופה זו, מחוייב השלטון באיפוק בהפעלת סמכויותיו לגבי כל אותם עניינים שאין כורח ודחיפות מיוחדת לפעול בהם בתקופת המעבר"

(וראה גם בג"ץ 5167/00 פרופ' הלל וייס עו"ד נ' ראש-הממשלה של מדינת ישראל, פ"ד נה(2) 455).

56. גם היועמ"ש הביא את עיקר הדברים לחוות דעתו (נספח 11) והבהיר את המגבלות החלות על ממשלה המצויה בתקופת בחירות, בציינו כך:

"ממשלה יוצאת הפועלת ערב בחירות ושריה של הממשלה מחויבים באיפוק בהפעלת סמכויותיהם לגבי כל אותם עניינים שאין כורח דחיפות מיוחדת לפעול בהם בתקופה זו. מתחם הסבירות לעניין זה נבחן בשים לב למאפייניה של הסמכות הקונקרטית המופעלת, ובהתחשב באיזון הנדרש בין הצורך בעשייה ממשלתית לבין דרישת האיפוק כאמור. ככל שמידת החיוניות בפעולה השלטונית גוברת, כך תקטן מידת האיפוק הנדרשת, ולהיפך".

57. ללמדנו כי החל מיום 24.12.2018 ועד לכינונה של ממשלה חדשה, מדינת ישראל מצויה בתקופת בחירות, ועל כן עליה לפעול בזהירות ותוך הימנעות מקבלת החלטות שאינן דחופות, ושאין חלק ממהלך העבודה השוטף.

58. כאן המקום להבהיר כי הותמ"ל הינה מוסד תכנון שהוקם על ידי הממשלה כחלק ממדיניותה הנוכחית לקידום בנייה למגורים. עסקינן ברשות תכנונית מוסמכת בתוך משרד האוצר ובהנהגתו של שר האוצר, אשר ניכר כי בראש מעייניו לקדם מהלכים להוספת יח"ד, כפי שקיים גם בתכנית נשוא העתירה, על כל המשתמע מכך.

59. הותמ"ל אינה מוסד תכנון רגיל. לותמ"ל סמכויות נרחבות לאשר תכניות שגוברות על כל תכנית אחרת (למעט תמ"א 35) בהליך מהיר וקצר, ולייצר תכנון רחב היקף בעל השפעות משמעותיות על מרחבי התכנון.

60. רוצה לומר - עבודתה של הותמ"ל אינה חלק ממהלך הליכי התכנון השוטפים. ומשכך, בהתאם להלכה שנקבעה בעניין זה, ולהנחיות היועמ"ש הנזכרות לעיל, ראוי ואין לאפשר שיתקבלו על ידה החלטות מהותיות בתקופת בחירות.

בהקשר זה יוער כי לאחרונה פורסם שמינהל הדיור הלאומי לא יביא לדיון בעת הזו החלטות בדבר הכרזת מתחמים לפי החוק והחלטה זו יש להחיל גם ביחס לתכנית דנא.

61. האמור נכון בפרט לנוכח העובדה כי אין דחיפות מיוחדת בקידום התכנית להפקדה. הגם שכאמור תכליתה של הותמ"ל הינה לקדם הליכי בניה למגורים במהירות וביעילות, לא ניתן לומר כי קידום התכנית להפקדה דחוף דווקא בעת זו, ולא ניתן להמתין עמו, ועם בחינת כל המשמעויות הנגזרות מכך, עד לאחר הבחירות וכינונה של ממשלה חדשה.

62. לא למיותר לציין בהקשר זה, כי מאז החלה תקופה הבחירות נשלחו מספר פניות אל היועמ"ש, שר האוצר, ויו"ר קבינט הדיור, מטעם גורמים שונים, בבקשה להפסיק את עבודת הותמ"ל בתקופת הבחירות, בדיוק מהסיבות שפורטו לעיל.

ככל הידוע לעותרות, פניות אלה לא נענו בתשובה עניינית לעניין דיוני הותמ"ל בתקופת הבחירות.

העתק פנית יו"ר מרכז המועצות האזוריות מיום 30.1.19; העתק פנית ראש המועצה האזורית דרום השרון מיום 3.2.19, והעתק מכתב משרד המשפטים מיום 17.2.19 שענייננו בדיוני קבינט הדיור לעניין הכרזות בלבד, רצ"ב כנספח 13.

בהתאם להנחית מינהל התכנון לוועדות המקומיות, חלה גם כעת מניעות מדיון וקבלת החלטות בנושאים מהותיים וחשובים.

63. ועוד נטעים, כי אך לאחרונה, בתקופת הבחירות המוניציפליות שהתקיימו ביום 30.10.18, יצאה ממנהל התכנון הנחיה המופנית לוועדות המקומיות לתכנון ולבניה, שמטרתה להבהיר נהלי עבודה ראויים בתקופת הבחירות, וכך, בין היתר, נכתב בה:

"ככלל על וועדות מקומיות לנהוג ברגישות ראויה בתקופת ערב בחירות, ולשקול שיקולים של "שכל ישר" ושל "הגיון בריא" במסגרת עבודתן השוטפת וכדלקמן: ...

על כן, ככל שמדובר בבקשות פשוטות, כדוגמת בקשות להיתרים תואמי תכנון, שאין סיבה לעכבן ושאינן מניעה לדון בהם ברשות הרישוי, המערכת תפעל כסדרה.

מנגד, ככל שמדובר בבקשות לשימושים חורגים, הקלות ובקשות אחרות אשר מעלות שאלות עקרוניות או שאלות שיש להם (כך במקור – הח"מ) השלכות תכנוניות לטווח ארוך או שאלות בנושאים רגישים, חשובים או שנויים במחלוקת – וככל שמועד הבחירות מתקרב, יתכן שלא יהיה מקום לדון בהם "ערב בחירות"...

מידת ההקפדה הנדרשת גדלה ככל שמועד הבחירות מתקרב". (ההדגשה הוספה – הח"מ).

העתק מהנחית מנהל התכנון לוועדות המקומיות רצ"ב **בנספח 14**.

64. ניתן ללמוד מהנחית מנהל התכנון, אשר תחתיו חוסה גם הותמ"ל, על האופן בו ראוי שינהגו מוסדות התכנון בתקופת בחירות.

65. **הנחיות מנהל התכנון מדברות בעד עצמן. עניינים עקרוניים, ו/או בעלי השפעה לטווח ארוך ו/או שנויים במחלוקת – אין זה ראוי לדון בהם בתקופת בחירות!**

לגישת מנהל התכנון הדברים נכונים אף לגבי הקלות ושימושים חורגים, או עניינים עקרוניים אחרים שברישוי.

66. **מכח קל וחומר וביתר שאת נכונים הם לגבי תכניות הנדונות בפני הותמ"ל, אשר כולן כאחד בעלות השלכות תכנוניות מרחיקות לכת לטווח ארוך, ונכונים במיוחד בעניין התכנית דנא, אשר ברי כי הינה בעלת השלכות משמעותיות, קיימת מחלוקת קרדינלית בין העותרות (כמייצגות את כלל תושבי המועצה) ובין הותמ"ל בעניינה, ולרבות לנוכח הרכב הותמ"ל הכולל נציגות נכבדת של שרים ובמיוחד של שר האוצר המצוי כעת בתקופת בחירות ובוודאי שמעוניין הוא להראות פעילות דווקא בעת המיוחדת הזו...**

67. **יתרה מכך, המהלך הנמהר בו נוקטת הותמ"ל, לקביעת דיון להפקדה בלוח זמנים כל כך קצר ובלתי מעשה, מעורר תמיהה של ממש, ועולה ממנו החשש כי הוא מונע משיקולים זרים, פוליטיים, שאינם שיקולים ענייניים, וחוטאים לעבודתה של הותמ"ל.**

68. **הנה כי כן, קיום דיון להפקדת התכנית בתקופת בחירות, לא כל שכן בדחיפות שבה הוא נקבע, הינו בלתי סביר, ונוגד את הנחיות היועמ"ש ואת הדין שנקבע לעניין זה בשורה ארוכה של הנחיות ופסיקה. לפיכך, גם מסיבה זו יש לבטל את ההחלטה לקבוע את התכנית לדיון בהפקדה.**

סוף דבר

69. העותרות מבקשות להדגיש כי עתירה זו מופנית אך כנגד ההליך התכנוני ולא כלפי הוראות התכנית עצמה, אשר כפי שכבר ברור, טרם ניתנה בידן האפשרות לבחון אותה כנדרש, וזכויות העותרות ביחס לתכנית גופה נשמרות כמובן.

70. ולפני סיום ראוי להביא פעם נוספת את דברי האזהרה שנשמעו מפי בית המשפט העליון בבג"צ 6450/17 הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה נ' ועדת שרים לענייני תכנון, בנייה מקרקעין ודיוור, פורסם בנבו, בקשר עם החוק:

"החוק, כשמו כן הוא, נועד לקצר עד מאוד את לוחות הזמנים של התכנון, אך ההיסטוריה (ויש שיאמרו ההיסטוריה) הנוגעת למשברי דיוור קודמים ולחוקים דומים בעבר מלמדת כי לצד המהירות וקיצור ההליכים יש להישמר מפני פרויקטים שעלולים להתברר כבכיה לדורות. דווקא בשל חשיבותו ותכליתו של החוק והכלים "הכבדים" שהעניק המחוקק ליישום ולביצועו, נוכח הרכב הצוות המייעץ) סעיף 3(ד) לחוק), נוכח הרכב הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים (לדיוור) סעיף 5 לחוק), ונוכח הרכב ועדת המשנה להתנגדויות (סעיף 6 לחוק) שבכולם יש רוב מובהק ומוחלט לנציגי הממשלה – בהינתן כל אלה, ניתן להבין את חשש העותרות כי מספר יחידות הדיוור שנקבע בהכרזת קבינט הדיוור הוא נתון קשיח שהתכנון העתידי והמפורט יעשה בכפוף אליו. בהיבט זה יש להכרזה משמעות גורלית, פשוט כמשמעו, להתפתחותם ולצביונם של יישובים ושל אזורים רבים ברחבי הארץ".

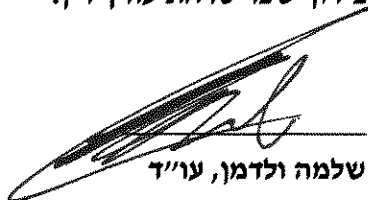
71. הגם שהדברים נאמרו בקשר עם פעולת ההכרזה ניתן להבין מהם את הקושי הטמון בהליכים על פי החוק, מעצם טיבם, ובהרכב הוועדה, מעצם טבעה, המחייבים משנה זהירות בפעולותיה – ודברים אלו חלים ויאים גם למקרנו ובמיוחד לנוכח תקופת הבחירות שהשרים בכלל ושר האוצר מצויים כעת, על כל המשתמע מכך.

72. לנוכח כל האמור לא יכולה להיות מחלוקת כי הדרך בה נקטה הותמ"ל, לקביעת דיוון מיידי ומהיר להפקדת התכנית בלוח זמנים קצר מאד שאינו מאפשר בחינה מעמיקה של התכנית, ובעיצומה של תקופת בחירות, הינו בלתי סביר, מנוגד לדיון, וראוי לו כי יבוטל.

73. עתירה זו נתמכת בתצהיר של מר ארמין אברמוביץ, מהנדס המועצה.

אשר על כן, יתבקש בית המשפט הנכבד לקבל את העתירה, להורות על ביטול הדיוון שנקבע להפקדת התכנית, ולקבוע כי אין לקיים כל דיוון מהותי בתכנית עד לאחר הבחירות וכינונה של ממשלה חדשה.

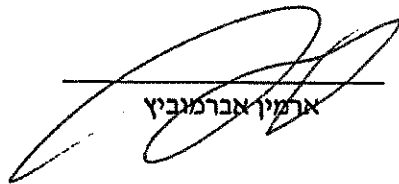
כמו כן, יתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את הותמ"ל בהוצאות הליך זה בצירוף שכר טרחת עורך דין.


שלמה ולדמן, עו"ד
ב"כ העותרות

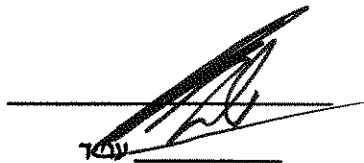
תצהיר

אני הח"מ ארמין אברמוביץ ת.ז. 029084886, לאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. הנני מהנדס המועצה האזורית והוועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק חפר (להלן: "המועצה" ו"הוועדה" בהתאמה)
2. הנני עושה תצהירי זה בעתירה מנהלית המוגשת על ידי המועצה והוועדה כנגד הוועדה למתחמים מועדפים לדירור בעניין תכנית תמל/1071 (להלן: "העתירה").
3. העובדות המפורטות בסעיפים 1 – 5, 9 – 10, 23 – 25, 27, 29 לעתירה ידועות לי מידיעתי האישית. המקור לידיעתי הינו תפקידי במועצה.
4. העובדות המפורטות בסעיפים 6 – 8, 21 – 22, 24, 30 – 34, 39, 42, 44, 48 – 51, 58 – 59, 62 יודעות לי על פי מיטב ידיעתי ואמונתי, ע"פ מסמכים שהוצגו לי ובהתאם לייעוץ משפטי שקיבלתי.
5. ארמין אברמוביץ הוא שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.


ארמין אברמוביץ

אני הח"מ, אליזבט זיג, עו"ד, מאשר בזאת כי ביום 21.7.19 התייצב בפניי מר ארמין אברמוביץ המוכר לי אישית, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו.


עו"ד



הוועדה למתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל)



י"ג באדר א' התשע"ט
18 בפברואר 2019
ות. 2019-40

הודעה על עמידה של התכנית בתנאי סף

לכבוד :

עורך התכנית

מגיש התכנית

רפי אלמליח, דוד אמגדי – רשות מקרקעי ישראל	גיא מיוסלבסקי / אסנת ברש, מילוסלבסקי אדריכלים - עורכי התכנית
---	---

הנדון : בדיקת תנאי סף לתכנית מס' תמל/ 1071 נתניה חבצלת

התכנית שבנדון נקלטה במערכת מעקב ובקרה/הממוחשבת בתאריך 17.02.2019 בהתאם לסעיף 10(ב) לחוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת השעה), התשע"ד – 2014, נערכה לתכנית בדיקת תנאי סף.

ממצאי הבדיקה : התכנית עומדת בתנאי הסף.

על פי סעיף 10(ב) לחוק, מתכנן המחוז בתחומו חלה התכנית יעביר את ההודעה כאמור לחברי הוועדה המחוזית.

דיון להפקדת התכנית יתקיים בתאריך 27.02.2019, הזמנה תישלח בנפרד.

מצ"ב קישור למסמכי התכנית :

קישור למסמכי התכנית - לחץ כאן

דקלה פרסיקו
מתכננת הותמ"ל

תאריך : 18.02.2019

העתקים :

מהנדס ועדה מקומית לתכנון ובניה

מהנדס הרשות המקומית

מתכנן המחוז

חברי הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור

היועצים המקצועיים של הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור

הגופים המנויים בסעיף 91 לחוק התו"ב

התאגידים המנויים בסעיף 119 ב' (9) (א) לחוק התו"ב

מנהל מינהל התכנון

מנהל הרשות לשמירת הטבע והגנים¹

מנהל רשות העתיקות²

¹ במידה והתכנית חלה בתחום שמורת טבע מוכרזת, גן לאומי מוכרז, אתר לאומי מוכרז, או שבתכנית מיועדת קרקע לאחד מאלה

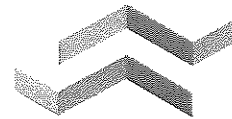
² במידה והתכנית חלה בתחום אתר עתיקות מוכרז או שבתכנית מיועדת קרקע לאתר עתיקות



2

י"ד באדר א' התשע"ט
19 בפברואר 2019
ות. 2019-49

הוועדה למתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל)



מינהל
התכנון



לכבוד

ד"ר גלית שאול
ראשת המועצה האזורית עמק חפר
באמצעות דוא"ל

שלום רב,

הנדון: הודעה לראש הרשות המקומית על היותו חבר ותמ"ל
סימוכין: מליאת ותמ"ל

הריני להודיעך כי בתאריך 27.02.2019 תתקיים מליאת הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל).

בתאריך זה משובצת לדיון תכניות מס' תמל/ 1071 נתניה חבצלת

סעיף 5 (א) 12 בחוק קידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) תשע"ד – 2014, קובע כי

הרכב הוועדה כולל, בין היתר, את "ראש הרשות המקומית שבתחומה נכלל רוב שטח התכנית הנדונה... במקומו של ראש רשות מקומית כחבר הוועדה לפי פסקה זו יכול לבוא מהנדס הרשות המקומית או עובד אחר שלה, שימנה לכך ראש הרשות המקומית".

עפ"י המידע שבידינו, רוב שטח התכנית הנדונה מצוי בתחום השיפוט של הרשות המקומית שבראשה אתה עומד ולפיכך אנו מפנים תשומת ליבך לנושא בטרם הדיון.

אנא העבירי במידת בצורך כתב מינוי בחתימתך (ככל שתמני עובד רשות אחר במקומך להשתתף בדיון)

בכבוד רב,

ראמי עיאדאת
מזכיר הותמ"ל



הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור

ישיבה מס' 86 סדר יום והזמנה

הישיבה תתקיים ביום רביעי, כ"ב באדר תשע"ט – 27.02.2019
במשרדי הותמ"ל, רחוב בית הדפוס 12 בניין בית השנהב,
כניסה C קומה 2 – גבעת שאול ירושלים

סעיף	שעה	נושא	מטרת הדיון	מוזמנים
1.	08:55-09:00	אישור פרוטוקול	1. פרוטוקול ישיבה 77 מיום 07.11.2018 2. פרוטוקול ישיבה 78 מיום 28.11.2018 (*) 3. פרוטוקול ישיבה 79 מיום 05.12.2018 (*) 4. פרוטוקול ישיבה 82 מיום 02.01.2019	דיון פנימי חברי הותמ"ל
2.	09:00-14:00	תמל/ 1071 נתניה חבצלת	דיון בהפקדת התכנית	כמפורט מטה
3.	14:00-18:00	תמל/ 2002 לוד מתחם לאה גולדברג והס	דיון בהפקדת התכנית	כמפורט מטה

(*) פרוטוקול זה יאושר בוועדה ככל שיופץ בטרם הדיון לחברי הוועדה.

שעת סיום משוערת: 18:00

הוועדה למתחמים מועדפים לדיור
רח' בית הדפוס 12 גבעת שאול ירושלים

טלפון: 074-7578181 דואר אלקטרוני: ramiev@iplan.gov.il

1. תמל/ 1071 נתניה חבצלת

רשימת מוזמנים:

יו"ר, חברי ויועצי הוועדה למתחמים מועדפים לדיוור

מנהל התכנון ולשכת התכנון המחוזית:

גיא קפלן, מתכנן מחוז מרכז - מינהל התכנון
יעל חיא מלך, לשכת תכנון מחוזית מרכז - מינהל התכנון
אהוד יוסטמן, מנהל אגף בכיר לתכנון מקומי - מינהל התכנון
תמר כפיר, מנהלת האגף לתכנון משולב - מינהל התכנון

יזם התכנית:

רפי אלמליח / איל רוסו / עינב רינגלר / דוד אמגדי - רמ"י

צוות התכנון וניהול הפרויקט:

מילוסלבסקי אדריכלים, גיא מיוסלבסקי / אסנת ברש - עורכי התכנית
אביב, רוני מוסקונה / ניצן שקד - מנהלי הפרויקט

נציגי גופים ורשויות:

מרים פירברג - ראש עיריית נתניה
אבנר אקרמן - מהנדס עיריית נתניה
ד"ר גלית שאול - ראשת המועצה האזורית עמק חפר
ארמין אברמוביץ' - מהנדס המועצה האזורית עמק חפר
דוד בן צבי - וועד מקומי חבצלת השרון
מיכאל אלדור - וועד מקומי צוקי ים
יוסי רור - וועד מקומי שושנת העמקים
איה טייכמן - וועד מקומי בת חן
אריה דינטי - וועד מקומי אביחיל
אסף לופו - וועד מקומית גבעת שפירא
דודי רוסו - מושב חבצלת השרון
רקפת תיבי / לילך רדזי - מקורות
מירה אבנרי/ניר אנגרט / יהודה רייך / גיל בן נון - רשות הטבע והגנים
קובי ברטוב / עינת פלדמן / נת"י
משה גרזאי/ אפרת קניגסברג - רשות המים
ניסים אלמון - רשות ניקוז שרון
שחר חילאוי - תאגיד "מי נתניה"
שחר ניצן / גיא גריצמן - חברת החשמל
לאוניד מריאכין - מילת"ב

קישור למסמכי התכנית – לחץ כאן

הוועדה למתחמים מועדפים לדיוור
רח' בית הדפוס 12 גבעת שאול ירושלים

טלפון: 074-7578181 דואר אלקטרוני: ramiev@iplan.gov.il

2. תמל/ 2002 לוד מתחם לאה גולדברג והס - פינני בינוי

רשימת מוזמנים:

יו"ר, חברי ויועצי הוועדה למתחמים מועדפים לדיור

מנהל התכנון ולשכת התכנון המחוזית:

גיא קפלן, מתכנן מחוז מרכז- מינהל התכנון
נאוה אלינסקי, מתכנתת הוועדה לתשתיות לאומיות- מינהל התכנון
ליאת דופור דרור / רינת כהן / לינור לנקין, הוועדה לתשתיות לאומיות - מינהל התכנון

יזם התכנית:

עיריית לוד

צוות התכנון וניהול הפרויקט:

ארוז אלה - עורכי התכנית
פז כלכלה - ניהול פרויקטים

נציגי גופים ורשויות:

יאיר רביבו - ראש עיריית לוד
סימוני מזרחי - מהנדסת עיריית לוד ומהנדסת הוועדה המקומית
מיכל מאיר - אדריכלית העיר לוד
בן מיוסט - מנכ"ל החברה הכלכלית לוד
דוד אמגדי, מתכנן מחוז מרכז - רמ"י
פיני ברגר - רשות תעופה אזרחית
משה גרזאי/ אפרת קינגסברג - רשות המים
תמי גנון / אלה יעקב - רכבת ישראל
פזית נויברג – תאגיד המים והביוב מי לוד
שחר ניצן / גיא גריצמן / ישולה קמבליס - חברת החשמל
רויטל שגיא / איתמר גולדברג - נתיבי איילון
עופר סלעי - ניהול תכנון הפרדה מפלסית 129א'
האני ח'יר / גיא אורינגל - מתכנני תת"ל 22

קישור למסמכי התכנית: לחץ כאן

הוועדה למתחמים מועדפים לדיור
רח' בית הדפוס 12 גבעת שאול ירושלים

טלפון: 074-7578181 דואר אלקטרוני: ramiev@iplan.gov.il



4

אגף הנדסה והוועדה המקומית לתכנון ובניה

י"ז טבת תשע"ט

25 דצמבר 2018

לכב' ר' מטה הדיור הלאומי - מר זאב ביילסקי
שר האוצר - מר משה כחלון

הנדון: תמ"ל 1071 (חבצלת השרון) - נייר עמדה מעודכן מטעם המועצה האזורית עמק חפר

1. בעקבות הבחירות המוניציפאליות האחרונות, החליטה הח"מ כראשת המועצה הנבחרת, לבחון מחדש את התכנית שבנדון ואת עמדת המועצה האזורית עמק חפר ביחס לתכנית זו.
2. לאחר לימוד התכנית, קיום פגישות עבודה עם אנשי מקצוע בדיסציפלינות השונות וקיום פגישות מגוונות דיעה עם נציגי יישובי עמק חפר, נמצא כי לא ניתן לקבל את התכנית הקיימת וטוב היה אלמלא הייתה נוצרת מלכתחילה.
3. התכנית מהווה פגיעה ניכרת באופי ובמרקם הקהילתי- כפרי של עמק חפר, לרבות כלפי צפון נתניה (שכ' 'עין התכלת').
לא ברור, מדוע נוצרה תוכנית זו בתא שטח בעל ערכיות סביבתית- נופית- אקולוגית גבוהה, בעוד לעניות דעתנו, קיימות מספר חלופות תכנוניות בתוך שטח השיפוט של נתניה.
עוד יצוין כי התכנית נשענת על חיבור לכביש 2 ומהווה סיכון לכשל תחבורתי לצפון נתניה ולכביש 2 (המצוי ממילא בגודש כבר כעת).
4. מבלי לפגוע באמור לעיל אך מכיוון שהתוכנית מצוייה על שולחנה של הותמ"ל ומכיוון שהתקיים תהליך הידברות בין הותמ"ל ובין המועצה עד כה, נשקול להמשיך את התהליך בכפוף לעקרונות התכנון המפורטים **בנספח א'** הרצ"ב.
5. ככל שעקרונות תכנון אלו לא יתקבלו, רואה המועצה את עצמה כחופשייה לפעול עפ"י שיקול דעתה ולהתנגד בכל כוחה לתכנית במתכונתה הנוכחית, לרבות פנייה לערכאות.

בברכה,

ד"ר גלית שאול

ראשת המועצה



מועצה אזורית עמק חפר 4025000 ליד מדרשת רופין

טל' אגף הנדסה והוועדה המקומית לתכנון ובניה: 09-8981661 | פקס: 09-8987719

מוקד 107 לשירותך | www.hefer.org.il

אגף הנדסה והוועדה המקומית לתכנון ובניה

נספח א'

עמדת המועצה מושתתת על עקרונות היסוד הבאים:

1. מוטיב מרכזי

שימור האופי הכפרי של תחום התוכנית תוך מיתון השפעתה על המרקם הבנוי הקיים (יישובי עמק חפר ושכונת 'עין התכלת' בנתניה) בדגש על היבטי סביבה וקיימות, נוף, אקולוגיה, תחבורה, תשתיות ועוד.

2. היקף יח"ד ומאפייני בינוי

בהתאם לכושר הנשיאה התחבורתי והתשתיתי, תוך הבאה בחשבון של התוכניות החלות במקום ובכלל זה תמ"ל 1010 (כ- 1,100 יח"ד), נת/ 650 א' (הכפלת יח"ד ב- 'עין התכלת'). נדרש להגביל את היקף יח"ד כדלקמן:

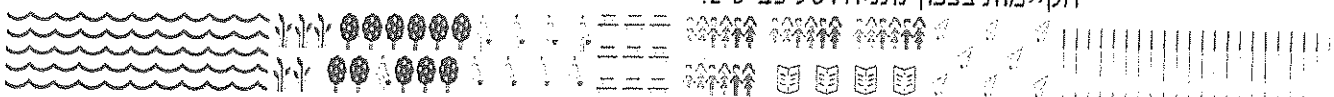
א. מתחם נתניה העתידי (להלן: "המתחם"):

- לא יותר מ- 2,000 יח"ד, לרבות מגורים ודיור מוגן.
- גובה המבנים יהיה 4-6 קומות, תוך דירוג הגובה לכיוון השוליים הכפריים.
- היקף יחידות הדיור הינו סופי, ללא תוספות (שבס ו/או כחלון).
- ב. הרחבת יישובי עמק חפר (להלן: "ההרחבות"):
- חבצלת השרון וצוקי ים: לא יותר מ- 250 יח"ד ולא יותר מצפיפות של 4.0 יח"ד לדונם, המחמיר מביניהם.
- שושנת העמקים: כ- 100 יח"ד בהתאם ללוח 2 בתמ"א 35, בגובה מבנים שלא יעלה על 4 קומות.
- מתחם 'ירסקו' (שושנת העמקים)- מתן פתרון למתחם כחלק בלתי נפרד מהתמ"ל. הפתרון יהיה כפוף לעקרונות התכנון המפורטים במסמך זה.
- ההרחבות תמוקמנה בצמידות ליישובי עמק חפר בהתאם לחלופות שייבחנו ע"י המועצה.

3. תחבורה ונגישות

א. התשתית התחבורתית תתוכנן כמענה לצרכים הפונקציונאליים הנגזרים מהתוכניות החלות בשטח זה, תוך התחשבות בכושר הנשיאה של הדרכים

הקיימות בצפון נתניה ושל כביש 2.



מועצה אזורית עמק חפר 4025000 ליד מדרשת רופין

טל' אגף הנדסה והוועדה המקומית לתכנון ובניה: 09-8981661 | פקס: 09-8987719

מוקד 107 לשירותך | www.hefer.org.il

אגף הנדסה והוועדה המקומית לתכנון ובניה

- ב. התשתית התחבורתית במתחם תכלול מערך תח"צ ושבילי אופניים יעילים אשר יקושרו לנת"צים ולשבילי אופניים מחוייבים בכביש 2.
- ג. המתחם יקושר לכביש 2 באמצעות דרך מרכזית בעלת שני נתיבים בכל מסלול ונת"צ (דרך בתוואי חלופי לעוקף חבצלת המאושר).
- הקישור יהיה במחלף חבצלת הקיים באמצעות הרחבתו למחלף "הלום" מלא תוך מזעור השפעתו על הסביבה. המחלף יכלול חיבור תחבורתי ראוי ומתואם לגבעת שפירא.
- ד. המתחם יוקף בדרך היקפית אשר תסמן את קצה המתחם.
- ה. יינתן מענה תחבורתי וקישוריות בין יישובי עמק חפר חבצלת השרון, צוקי ים, שושנת העמקים ואביחיל.
- ו. דרכי הגישה להרחבות תהיינה נפרדות מהדרכים למתחם על בסיס התחברות למעגלי התנועה המתוכננים על כביש 2 בכניסה לחבצלת השרון (תחנת דלק 'סנוול').
- לא יתוכנן חיבור תחבורתי מכל סוג שהוא בין המתחם להרחבות.
- ז. מסוף תחבורה ציבורית, ככל שיידרש, יוקם בתוך המתחם.

4. סביבה ואקולוגיה:

- א. התוכנית תכלול 'פרוזדור ירוק' רציף מהגן הלאומי במזרח ועד לחוף הים. רמת הפיתוח בפרוזדור זה יהיה אקסטנסיבי.
- רוחב הפרוזדור לא יקטן מ- 200 מ' לכל אורכו.
- שטח הפרוזדור יוותר בתחום השיפוט של המוא"צ עמק חפר.
- ב. התשתית התחבורתית תאפשר רציפות של הפרוזדור, לרבות בתחום מחלף החיבור לכביש 2 (מחלף על עמודים ולא על סוללת עפר).
- ג. נדרש לוודא שימור של רצועת החוף הטבעית הקיימת.

5. שטחי ציבור:

- א. המתחם יכלול שטחי ציבור בהיקף מספק לצרכיו.
- ב. יוקצו שטחי ציבור נפרדים בהרחבות עפ"י צרכי היישובים ובכלל זה מוסדות חינוך, מועדונים, מרפאה אזורית ועוד.

6. מסחר ותעסוקה:

- א. היקף שטחי המסחר והתעסוקה יותאם לכושר הנשיאה התחבורתי והתשתית של המתחם.

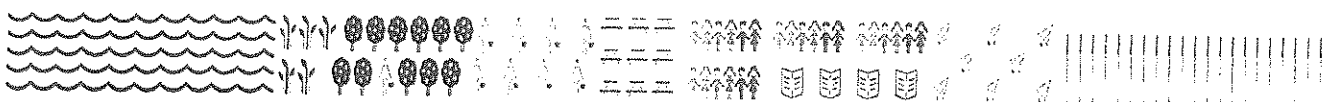


מועצה אזורית עמק חפר 4025000 ליד מזרשת רופין

טל' אגף הנדסה והוועדה המקומית לתכנון ובניה: 09-8981661 | פקס: 09-8987719
מוקד 107 לשירותך | www.hefer.org.il



- אגף הנדסה והוועדה המקומית לתכנון ובניה**
- ב. אופי המסחר, התעסוקה והשימושים יתאים למרחב הכפרי הסובב (יישובי עמק חפר ושכונת 'עין התכלת' בנתניה).
- ג. תמהיל המסחר והתעסוקה יאפשר גם עבודה בסמיכות למקום המגורים (הפחתת היוםמות).
- ד. יינתן מענה במתחם ל- 60 דונם תעסוקה המוקצים לחבצלת השרון (עפ"י החלטה 929).
- ה. מנגנון חלוקת ההכנסות בין נתניה ועמק חפר ייקבע בהמשך.



ד' שבט התשע"ט
10 בינואר 2019

לכבוד
ד"ר גלית שאול

ראשת מועצה אזורית עמק חפר

הנדון: תמל/ 1071 נתניה (חבצלת השרון)

סימוכין: מכתבך לר' מטה הדיור מר זאב ביילסקי ושר האוצר משה כחלון מיום 25.12.18
וישיבה שנערכה במשרדי הותמ"ל ביום 25.12.18

1. המתחם הוכרז כמתחם מועדף לדיור ב- 13.02.17
2. לאורך כל התקופה, מהכרזת המתחם ועד עתה, קידומה ותכנונה של התכנית כלל תיאום ומפגשים רבים בין רמ"י ועיריית נתניה, לבין נציגי מוא"ז עמק חפר וצוות התכנון. רבים מתיאומים אלו נערכו בתיווך וסיוע צוות הותמ"ל. בעקבות התיאומים הרבים תוקנה ועודכנה התכנית באופן המאזן בין צרכי הגידול של העיר נתניה ויישובי המוא"ז, בהתייחס למרחב בו מצויה התכנית מחד ולנושאי תחבורה וסביבה מאידך.
- נזכיר כי התכנית כללה בתחילתה כ-4,500 יח"ד ומחלף רחב היקף ולאחר ישיבות אלו צומצם היקף היח"ד ל-3,000 יח"ד + 500 יח"ד מוגן + יח"ד ליישובים הכפריים, וכן צומצם המחלף ליהלום משודרג והורחבה דרך מסי 2 עד מחלף איינשטיין לצורך מענה בנתיב תח"צ. כמו כן הורחבה רצועת הפארק המקשרת בין הגן הלאומי לחוף הים.
3. בהתייחס לתכנון המוצע בתחום הישובים הכפריים הובהר כי ככל ותוגש חלופה העומדת בהוראות תמ"א 35 ובצפיפות מינימאלית היא תוטמע בתכנון.
4. בנוגע להצעתכם לבינוי בהיקף של כ-2000 יח"ד עבור המתחם המיועד לנתניה בגובה בינוי של כ-4-6 קומות, יש להדגיש כי מבחינת היררכיה תכנונית מצויה התכנית ע"פ תמ"א 35 בתחום המרקם עירוני שמטרתו לכוון את עיקר הפיתוח בתחומי, ברמה המחוזית השטח מוגדר כשטח לתכנון בעתיד. לפיכך תכנון המתחם צריך לנצל באופן מיטבי את השטח.
- אופי הבינוי והיקף יח"ד המוצעים בפנייתכם אינו סביר ויביא לצפיפות שאינה תואמת את מדיניות תמ"א 35 ולמיקומה של התכנית במרכז הארץ. צפיפות ראויה לשטח זה הינה כ-30 יח"ד/ד אך לאור הבנייה הנמוכה הקיימת במרחב הופחתה הצפיפות בדופן התכנית והצפיפות הממוצעת עומדת על כ-25 יח"ד/ד.
5. לאור מכתבכם ודרישותיכם החדשות, אשר אינן תואמות כלל להסכמים שהתקבלו בעבר ואשר משמעותן הכנת תכנית חדשה שאינה תואמת את צרכי הפיתוח של העיר נתניה, סוכם עם היוזם כי התכנון יכלול את תחום השכונה המיועדת לנתניה, המחלף המוצע וההרחבות הנדרשות לכביש מסי 2. יובהר כי התכנית לא תכלול את שטחי ההרחבות המיועדות ליישובים הכפריים, הגן הלאומי ורצועת הפארק, למעט שטחים שנדרשים לתכנית.

בכבוד רב,

דקלה פרסיקו
מתכנתת הועדה

העתק:

מר זאב ביילסקי – ראש מטה הדיור

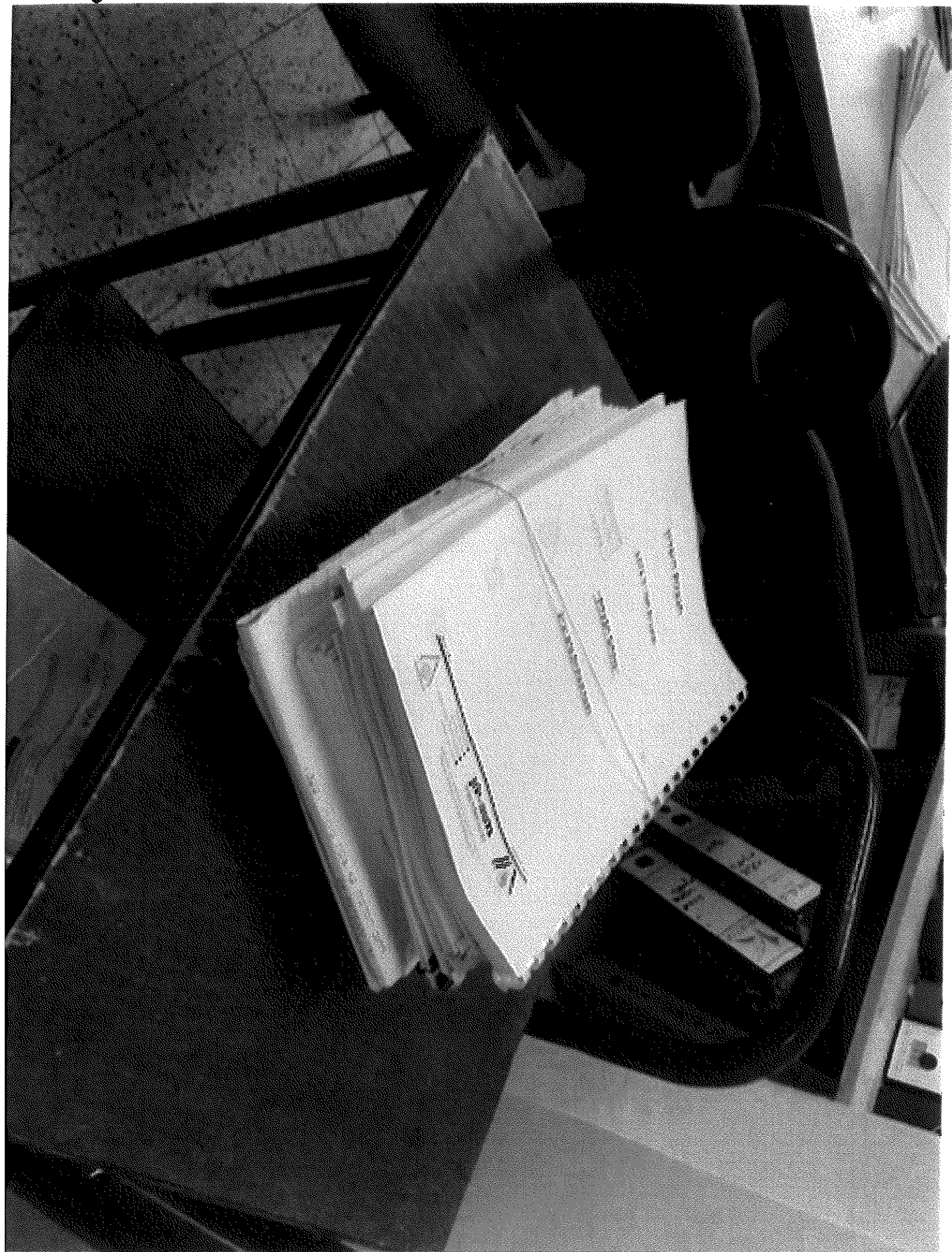
מר אריאל יוצר – יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור

מר רפי אלמליח – מנהל אגף בכיר לתכנון ופרויקטים רמ"י

מר דוד אמגדי – מתכנן מחוז מרכז רמ"י

מר אבנר אקרמן – מהנדס העיר נתניה

6



מס' תמל 1071
מס' תמל 1071
מס' תמל 1071
מס' תמל 1071

נספח עציס בוגרים

1

מס' תמל 1071

2

נספח תנועה
מס' תמל 1071
מס' תמל 1071
מס' תמל 1071

נספח כינור מס' תמל 1071 מס' תמל 1071 מס' תמל 1071

מס' תמל 1071

מס' תמל 1071

8/1

19 פברואר, 2019

י"ד אדר א, תשע"ט

דחוף ביותר!
מבלי לפגוע בזכויות
 באמצעות מייל:
 ramiey@iplan.gov.il

לכבוד

מר אריאל יוצר,

גב' דקלה פריסקו,

יו"ר הותמ"ל

מתכנת הותמ"ל

שלום רב,

הנדון: תמל/ 1071 מתחם חבצלת – פניה דחופה לביטול הדיון שנקבע ליום 27.2.19 ולהקפאת דיוני הותמ"ל בתכנית עד להקמת ממשלה חדשה לאחר הבחירות שתהיינה ביום 9.4.19

כיועמ"ש המועצה האזורית עמק חפר והוועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק חפר, הנני מתכבד לפנות אליכם בדחיפות בעניין שבנדון, כדלקמן:

- ביום 17.2.19 בשעות אחה"צ הונחו במשרדי המועצה מסמכים מתוקנים של התכנית שבנדון, אשר כפי שידוע לכם כוללים מסמכים תכנוניים רבים ביותר, בהיקף של מאות עמודים, ולרבות תכניות רבות (נספח תנועה, חוות דעת סביבתית, נספח ניקוז, נספח נופי, נספח מים, נספח ביוב ועוד).
- מסמכים אלו הונחו בערימה ללא כל מכתב מלווה (!?).
- ביום 18.2.19 נשלח באמצעות הדוא"ל מכתב "הודעה על עמידה של התכנית בתנאי סף", ובסיומו נרשם: "דיון להפקדת התכנית יתקיים בתאריך 27.2.2019, הזמנה תישלח בנפרד".
- כפי שידוע לכם, מסמכי התכנית הינם מורכבים ובחינתם והבנתם לקראת הדיון בהפקדת התכנית, מחייבים בדיקה מעמיקה אשר אורכת מטיבה וטבעה זמן רב ביותר. אין כל אפשרות מעשית להתכונן כראוי וכנדרש, בנסיבות אלו, לדיון שאמור להתקיים ביום 27.2.19, טווח זמן של כשבוע בלבד ומהלך זה הינו חסר סבירות באופן קיצוני!
- יתרה מכך, מעיון ראשוני במסמכי התכנית עולה כי המרבית המכריעה של מסמכי התכנית, ולרבות המסמכים המקצועיים כאמור, והתכניות הנלוות, נערכו ועודכנו אך לפני זמן קצר ביותר, והם אינם אותם המסמכים שהיו חלק ממסמכי התכנית בעבר. כך, חלק גדול מהמסמכים, בהם: בחינת השלכות תחבורתיות, חוות דעת סביבתית, נספח בינוי, נספח מים, נספח נופי ונספח ביוב נערכו לפני ימים בודדים, בחודש פברואר 2019. חלק נוסף מהמסמכים, בהם: נספח תנועה, נספח ניקוז, נספח תח"צ ופרוגרמה כלכלית, נערכו, לפני שבועות בודדים, בחודש ינואר 2019.
- ברור לכל כי המהלך הנמהר לזימון מידי לדיון מהותי בתכנית הינו, בנסיבות אלו, בלתי סביר באופן קיצוני, ויש בו חשש לפגיעה מהותית ומשמעותית בעצם יכולתן של המועצה והוועדה המקומית לבחון את מסמכי התכנית ולהציג באופן נאות את התייחסותן – תוך פגיעה ברורה באינטרס הציבורי! וכך הם פני הדברים גם ביחס לוועדים המקומיים של הישובים הסמוכים.

7. לפיכך, ורק בשל האמור לעיל, נדרש ומתחייב להודיע לאלתר על ביטול הדיון בהפקדת התכנית, ולאפשר למועצה ולוועדה המקומית פרק זמן מתאים של חודשים לבחינת התכנית, לפני קביעת כל דיון מהותי בה.
8. יתרה מכך, עצם קביעת דיון מהותי בתכנית משמעותית זו, בעיצומה של תקופת הבחירות לכנסת בה אנו מצויים כעת, הינו מהלך שאינו כדאי, חסר סבירות ומנוגד ולהנחיות היועמ"ש, ובשל כך מן הדין וההכרח לדחות את המשך הדיונים בתכנית עד לאחר הבחירות וכינונה של ממשלה חדשה.
9. בהקשר זה נציין כי מדובר בתכנית רחבת היקף, בעלת השלכות ומשמעויות רבות ביותר, וקיים חשש כבד שהמהלך הזריז והנמהר לקיום דיון מהיר ביותר בהפקדת התכנית נובע משיקולים זרים, פוליטיים ואחרים, שאינם שיקולים ענייניים. בהחלט קיים חשש שמהלך זה קשור בטבורו לתקופת הבחירות שאנו כאמור מצויים בעיצומה.
10. להסרת ספקות, יובהר כי אין באמור כל התייחסות לגופה של התכנית, והמועצה והוועדה המקומית תמסורנה את התייחסותן לגוף התכנית, באופן ובמועד המתאימים, הנכונים, הסבירים והחוקיים.
11. כן יובהר כי הגם שהיו מפגשים בין נציגי המועצה והוועדה המקומית לבין נציגי הותמ"ל, הם לא הבשילו לכדי הבנות סדורות ומקובלות, ונדרשת בחינה מחדש של האפשרות להגיע להבנות כאלו כפי שאף נאמר ע"י נציגי הותמ"ל.
12. לנוכח דחיפות הדברים, הנובעת מהמועד שנקבע על ידכם לדיון, מבוקשת קבלת התייחסותכם המהירה ביותר, ולא יאוחר מיום 20.2.19 בעד השעה 17:00, על מנת שהמועצה והוועדה המקומית תוכלנה למצות את זכויותיהן בפני בית המשפט, ככל שהדבר יידרש.
13. אין באמור במכתב זה כדי למצות את טענות המועצה והוועדה המקומית בעניין זה, והן שומרות לעצמן את הזכות להעלות כל טענה נוספת בכל הליך או מהלך שיתקיים.


 במבור רב,
 שלמה אלדמן, מ"ד

- העתקים: 1. ד"ר גלית שאול – ראשת המועצה
2. מר זאב ביילסקי – יו"ר מטה הדיון
3. שי חגי' – יו"ר מרכז המועצות האזוריות וראש מ.א מרחבים
4. מר עדיאל שימרון – ראש רשות מקרקעי ישראל
4. גב' חלי קונטנטה – מנהלת מרחב עסקי מרכז, רמ"י
5. עו"ד חיזקי סיבק – סגן ומ"מ ראשת המועצה
6. ארמין אברמוביץ – מהנדס המועצה
7. מר איתי לוין – יו"ר הוועד המקומי חבצלת השרון
8. מר יוסי רור – יו"ר הוועד המקומי שושנת העמקים
9. מיכאל אלדור – יו"ר הוועד המקומי צוקי ים
10. אריה דינטי – יו"ר הוועד המקומי אביחיל

8/2

20.2.2018

לכבוד,

הגברת דיקלה פרסיקו- מתכננת הותמ"ל

מר אריאל יוצר- יו"ר הותמ"ל

הנדון: פניה לביטול הדיון אשר נקבע לתאריך 27.2.2018

אנו הח"מ, יושבי ראש ועדי הישובים שושנת העמקים ואביחיל, מבקשים כי יידחה מועד הדיון להפקדה של תוכנית תמ"ל 1071.

אתמול, ה- 19.2.19 בשעות הצהריים קיבלו ועדי היישובים זימון לדיון הפקדה של תוכנית תמ"ל 1071 המיועד להתקיים ב- 27.2.19 ובתוכו קישור למסמכי התכנית.

דחיית הדיון דרושה מן הנימוקים הבאים

1. המדובר בתוכנית כבדת משקל בעלת השלכות מרחיקות לכת על יישובי עמק חפר: אביחיל, שושנת העמקים, חבצלת השרון וצוקי ים ומצריכה למידה מעמיקה.
2. עד כמה שניתן להתרשם בהתבוננות ראשונית ממסמכי התוכנית, המדובר בתוכנית השונה מהותית מגרסאות קודמות של תמ"ל 1071.
3. על היישובים לשבת וללמוד אותה לעומק על מנת להכין את עמדתינו בצורה ראויה ומקצועית, וזאת הן לאור השינויים בתכנית והן לאור שינויים מהותיים אחרים אשר משליכים על העניין.
4. ישובי המועצה הינם רשויות בעלות מעמד עצמאי, צרכים ועמדות שונים.
5. בתפקידנו כחברי ועדי יישובים נבחרים אנו ממלאים את תפקידנו בהתנדבות. אין מדובר במשרה מקצועית. לפיכך יתכן שנזדקק לשירותי גורמים מקצועיים נפרדים לשם למוד וגיבוש עמדתנו. לאור השינוי שנעשה בתכנית. דבר זה דורש זמן.
6. פרק זמן קצר המותיר חמישה ימי עבודה בקושי אינו מאפשר למידה רצינית של התוכניות ומותיר תחושה קשה של דיון למראית עין שלא נועד לאפשר התייחסות ממשית לתכנית כבדת משקל שכזאת.
7. בנוסף, בתקופת רגישה שכזאת לפני הבחירות לכנסת מן הראוי שלא לקדם במחטף מהלכים שנויים במחלוקת העשויים להתפרש כנובעים משיקולים שאינם ממין העניין.

לפיכך, אנו חוזרים ומבקשים כי מועד הדיון יידחה עד לאחר הבחירות הכלליות לכנסת ישראל. על כן, אנו מבקשים את תשובתכם המהירה בנדון בתוך 24 שעות וזאת על מנת לאפשר לנו למצות את כל האפשרויות העומדות בפנינו.

בתקווה שנגיע להבנות.

אריה דינטי

יו"ר הוועד המקומי אביחיל

ועד מקומי

אביחיל

501601751 יישובות

יוסי רור

יו"ר הוועד המקומי- שושנת העמקים



העתק:

מר אריאל יוצר- יו"ר הותמ"ל

הגב' דיקלה פרסיקו- מתכננת הותמ"ל

רמי עימדאת, - מזכיר הותמ"ל

ד"ר גלית שאול – ראשת מ.א. עמק חפר

מר זאב ביילסקי- ראש קבינט הדיור

מר דוד אמגדי- רמ"י

עו"ד חיזקי סיבק- ס. ומ"מ ראשת המועצה

גב' חלי- קונטנטה- מנהל מרחב עסקי מרכז, רמ"י

ארמין אברמוביץ'- מהנדס המועצה

איתי לוין יו"ר ועד מקומי חבצלת השרון

מיכאל אלדור- יו"ר ועד מקומי צוקי ים

דוד בן צבי – יו"ר אג"ח חבצלת השרון

9

הוועדה למועצות
המנהליות לבריאות

מינהל
התכנון



תאריך: 17.02.19

חוות הדעת של מתכנתת הועדה למתחמים מועדפים לדיור

כפי שהוגשה לוועדה למתחמים מועדפים לדיור, בתאריך: 14.02.19

א. זיהוי התכנית			
1. מספר תכנית		תמל/ 1071	
2. שם התכנית		נתניה – חבצלת	
3. רשות מקומית		מרבית תחום התכנית נמצא בשטחה המוניציפלי של המועצה אזורית עמק חפר	
4. מקום התכנית		התכנית חלה צפונית לעיר נתניה, מזרחית לשושנת העמקים, דרומית לחבצלת השרון וצוקי ים ומזרחית לדרך מס' 2	
5. מגיש התכנית		רשות מקרקעי ישראל	
ב. ההליך התכנוני			
1. הגשת התכנית לוועדה		14.02.19	
2. בדיקה מוקדמת (תנאי הסף)		17.02.19	
3. קליטת התכנית		17.02.19	
4. חוות דעת היועצים המקצועיים	שם היועץ	תחום התמחות	תאריך קבלת חו"ד
	עזר פישלר	סביבה	18.02.19
	רמי מנור	תחבורה	17.02.19
5. הערות מינהל התכנון		לא הועברו	
6. חוות דעת חברי/ הותמ"ל		מצ"ב – משרד הבריאות, משרד הבטחון	
8. עמדת הרשות המקומית		עיריית נתניה שהינה הרשות המקומית אשר תכנית זו עתידה להיות חלק מתחומה תומכת בתכנית ושותפה לה לאורך הדרך. בנוסף נערכו ישיבות תיאום רבות עם נציגי המוא"ז עמק חפר לצורך הגשת תכנית משותפת הכוללת הרחבה של הישובים הכפריים הסובבים את השכונה, אך לאחר הבחירות ולאור שינוי עמדתם בנושאים מהותיים בתכנית, הוגשה התכנית ללא חלק זה.	

ג.	יחידות דיור בתכנית - נתונים כמותיים (תמצית)
1. כמות יח"ד	3500 יח"ד מתוכן : 500 יח"ד מוגן, 1292 יח"ד במגורים ג', בניה מרקמית של 8-9 קומות ו-1708 יח"ד במגורים ומשרדים בבנייה מגדלית של 18-25 קומות התכנית כוללת 20% יח"ד קטנות
2. צפיפות	23 יח"ד/ד - הצפיפות בפועל גבוהה יותר מאחר והמגורים מוצעים בתחום ייעודים בהם חל עירוב שימושים.
ד.	חוות דעת תכנונית
1. היבטים אורבניים	התכנית כוללת רובע מגורים חדש לעיר נתניה, צמודת דופן לשכונת עין התכלת. הבינוי המוצע והדרכים במתחם מהווים המשך לבינוי הקיים בשכונות הותיקות בנתניה ושכונת עין התכלת הממוקמת דרום מערבית לתכנית. עקרונות התכנון של הרובע: ▪ עירוב שימושים: הבינוי הגובל ברחובות הראשיים כולל חזית פעילה ועירוב שימושים של מסחר כחזיתות מסחריות ליצירת דופן רחוב פעילה ומעליהן, מגורים משרדים ותעסוקה. בנוסף מוצעים דיור מוגן, מבנים ומוסדות ציבור וכן כיכר עירונית. החזית המסחרית וקומות המסד מעליהן יוצרות דופן פעילה ורציפה לאורך הרחוב המאפשרות רחוב עירוני. ▪ הליכתיות: רשת הרחובות בתכנית מתוכננת כגריד במרחקים של כ-150 מ' מצומת לצומת ורשת שצ"פים חוצה את רשת הרחובות ומשלימה אותה. רשתות אלו מאפשרות מערך שבילי הליכה ושבילי אופניים המלווים את הרחובות, ובכך מתאפשרת נגישות והליכתיות בשכונה. מידת הנגישות להולכי רגל לכלל השימושים המוצעים בתכנית (ציבוריים וסחירים) הינה גבוהה לאור צורתו של המתחם וההליכתיות המתאפשרת בו המאפשרת שטחים עירוניים פעילים ואיכותיים. עורק התחבורה המרכזי הממוקם במרכז השכונה מעלה את הנגישות ממנה ובתחומה לכלל האלמנטים השונים. ▪ טיפוסי בינוי: הבינוי הינו מרקמי בשולי התכנית (8-9 קומות) ולאורך הרחובות הראשיים ובמרכז השכונה, מאופיינת הבניה המגדלית (18-25 קומות).
2. היבטים חברתיים	▪ גודל משק הבית המוצע הינו 3.5 וגודל השנתון הינו -2.2% ▪ הצפיפות המוצעת בתכנית (כ-23.5 יח"ד/ד) תתרום ליצירת מרקם עירוני ופעיל. ▪ התכנית כוללת מגוון טיפוסי בינוי ומאפשרת מגוון של גדלי דירות על מנת לאפשר כניסה של אוכלוסיות מגוונות. (בינוי מרקמי של כ-8-9 קומות ובינוי מגדלי של 15-25 קומות וכן מוקד של דיור מוגן). ▪ בנקודת הממשק עם העיר הקיימת מוצעים מבני ציבור וכן עירוב שימושים של מסחר ומשרדים ואלו יכולים לתת מענה תושבי העיר הקיימת ככל ונדרש.

▪ הפרוגרמה מבוססת על גודל משק בית של 3.5 וכן גודל שנתון של 2.2% ומתייחסת לרף עליון נדרש של כ- 72 דונם לצרכי ציבור שונים ו-14 ד' לצרכי ספורט וכן כ-50 דונם שטחים פתוחים. ▪ התכנית כוללת כ- 64 דונם למבני ציבור, כ- 11 דונם שטחי ספורט ונופש וכ- 61 דונם שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים פתוחים. ▪ חלק מהזכויות עבור מבני הציבור ממוקמות בייעוד מגורים ▪ במסגרת היעוד מבנים ומוסדות ציבור ישולבו שימושים ציבוריים שונים כמו בתי ספר על יסודיים, בתי ספר יסודיים וכן גנים ומעונות יום. כמו כן מוצעים בתכנית שטחי תרבות וקהילה ושטחי ספורט ופנאי	3. צרכי ציבור
▪ בהתאם לפרוגרמה הכלכלית שנערכה לתכנית, התכנית כוללת כ-93,000 מ"ר לתעסוקה ומשרדים וכן כ-15,000 למסחר, מרביתם מוצעים במסגרת עירוב שימושים לאורך הצירים הראשיים במתחם. ▪ נגישותם של שטחי התעסוקה והמסחר לתח"צ ולהולכי רגל הינה גבוהה לאור מבנה המתחם, מרחקי ההליכה הקצרים בו והקישוריות הגבוהה המוצעת.	4. תעסוקה ומסחר
▪ ניקוז – בעקבות פיתוחה של השכונה, יצומצמו השטחים הפתוחים ותהליך החלחול הטבעי ייפגע. על מנת לאפשר השהיית והחדרת נגר כנדרש, מתוכננת מערכת שטחי איגום והשהייה שיאפשרו לווסת את הנגר, להגדיל זמן ריכוז, להקטין ספיקות ולמנוע הצפות. ▪ מים – קווי המים המתוכננים יתחברו לאספקת המים הקיימת בנתניה. כמו כן בתחום המחלף המוצע להרחבה קיימים קווי מים הנדרשים להתייחסות. ▪ ביוב – פתרון הקצה הינו מט"ש נתניה. כמו כן בתחום התכנית מוצעת תחנת שאיבה.	5. היבטי תשתית
▪ התכנית ממוקמת בגבולה הצפוני של העיר נתניה. למסמכי התכנית צורפה חוות הדעת הסביבתית אשר התייחסה להיבטים שונים ובין היתר: רעש, זיהום אוויר, הצללה רוחות ועוד. לאור היותו של השטח הסמוך למחלף על דרך מס' 2, שטח רגיש סביבתי, המסומן בתמ"א 8 כ"גן לאומי מוצע", מוצע פתרון של גישור בציבור למחלף. חיבור מוצע זה יאפשר מסדרון אקולוגי ומעבר בטוח לבעלי החיים. ▪ התכנית מרוחקת מקו החוף בכ-200 מ' ומופרדת בבינוי של שושנת העמקים. מצ"ב חוות דעת יועץ הסביבה.	6. סביבה
▪ לתכנית נערך בה"ת ובה מפורטים הקיבולות בצמתים מרכזיים והנחות החישוב. ▪ התכנית מציעה את הרחבת מחלף חבצלת על מנת שניתן יהיה לשאת את היקפה של השכונה המתווספת, לקיים במרחב. במסגרת הרחבה זו תתאפשר כניסה ויציאה מצפון לכביש 2 למתחם המתוכנן וכן כניסה ליישוב בת חן וגבעת שפירא דרך אזור בת חן, וכן מוצע את הרחבת זרוע דרך מס' 2 עד מחלף איינשטיין לצורך נת"צ. ▪ מבנה המתחם מאפשר הליכתיות לאור מרחקי הליכה קצרים, והמבנה הטופוגרפי המישורי והתכנון התחבורתי נותן דגש לפתרונות אלטרנטיביים לרכב פרטי ובין היתר רשת שבילי אופניים, שבילי הליכה ונת"צ לאורך השכונה.	7. תחבורה

• במסגרת תכנית זו מוצע מרכז תחבורה הממוקם מדרום לכביש מס' 30 (שהינו המשכו של כביש 10). מיקומו מאפשר נגישות גבוהה לשכונה ולחיבוריות למחלף על כביש מס' 2. מצ"ב חוות דעת יועץ התחבורה לותמ"ל.	
• הקרקע בבעלות מדינה	8. היבטי מקרקעין
ה. יחס התכנית לתכנון הארצי, המחוזי, המקומי והמפורט	
תמ"א 35 – התכנית חלה במרקם עירוני. תמ"א 8 – כביש עוקף חבצלת (כביש מס' 30) עולה בחלקו על פוליון של גן לאומי המסומן בתמ"א 8. במיקום זה, מוצע הכביש בחלקו בגישור. מיקום הגן הלאומי בתמ"א 1, ממוקם צפונית לדרך עוקף חבצלת עח/128/א. תמ"א 13 – התכנית חלה על שטח חקלאי (השכונה) ובתחום הגן הלאומי (הדרך המתחברת למחלף). נדרש שינוי גבולות ייעודים בהתאם לסעיף 5 בתמ"א. תמ"מ 3/21 – התכנית חלה בתחום אזור לפיתוח עירוני ובתחום אזור עתודה לתכנון (השכונה) וכן בתחום גן לאומי (הדרך המתחברת למחלף) הסביבה החופית - התכנית חודרת בחלקה המערבי לתחום הסביבה החופית (כ-10 דונם) בייעודים ספורט ונופש, דרכים ושצ"פ	
ו. חו"ד המתכננת – סיכום	ו.
מתחם זה הינו שכונת מגורים המהווה התפתחות עתידית לעיר נתניה, ומנצלת באופן מיטבי את חטיבת הקרקע המיועדת לתכנון. מתחם המגורים המוצע, יביא לגידול בהיצע יחידות הדיור במרכז הארץ, באזור אשר הינו אחד מאזורי הביקוש. התכנון המוצע במתחם שם דגש על עקרונות עירוניות והליכטיות וכולל מרכיבים רבים שמטרתם להבטיח אורח חיים עירוני, פעיל, ואיכותי. בעת עריכת התכנית נערכו חלופות רבות. החלופה אשר נבחרה מאפשרת רצועה רחבה של שטחים פתוחים המהווה חיץ צפונה ויכולה לתת מענה לחיבור בין הגן לאומי ממזרח לחוף הים, ממערב.	
2. המלצות – סיכום (תוך התייחסות לחוות דעת היועצים ומינהל התכנון): ☒ להפקיד את התכנית בשינויים: פירוט השינויים: ראה נספח מס' 1	
ז. נספחים	
1. תנאים להפקדת התכנית	ז.
2. חוות דעת יועץ הסביבה לותמ"ל	1.
3. חוות דעת יועץ התחבורה לותמ"ל	2.
ח. חתימה	
חתימה: 	שם: דקלה פריסקו תאריך: 19.02.18

נספח מס' 1- תנאים להפקדת התכנית

בינוי

1. מוצע לקבוע הוראות מחייבות אשר יבטיחו את אופי הבינוי המוצע לרבות לנושא הגובה המוצע .
2. על מנת להבטיח שמירה על שטחים פתוחים ולאפשר ניצול שטח מיטבי בתכנית, מוצע להצמיד את מרכז התחבורה המוצע לשכונה, ולמקמו לאורך הכביש. יש לבחון האפשרות להעברת המתקן ההנדסי (המוצע כמתקן הפניאומטי) למיקום הצמוד לתחנת השאיבה ולשלב את תחנת הכיבוי המוצעת בשימושים סחירים בתחום התכנית.
3. מוצע לדייק את תכנון הממשק עם הדופן הדרומית של העיר הקיימת ליצירת מגרשים רגולרים.

טבלה 5

4. יש לצמצם את היקף הזכויות המוצעות עבור שימושים ציבוריים בתחום המגורים לנדרש.
5. יש להשלים נתונים בטבלת זכויות והוראות בניה ובין היתר: תכסית, קומות, גובה וקווי בניין ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.

תנועה ותחבורה

6. מוצע לאמץ את המלצת יועץ התחבורה לועדה בכל הנוגע לנגישות לתח"צ בציר הנת"צ השכונתי, הרחבת המידע בנספחים והשלמת המידע הנדרש בתשריט.

ניקוז

7. להשלים את המענה לפתרון הניקוז ביחס לתפקוד השצ"פ וביחס למערכת הניקוז העירונית
8. מומלץ לכלול בתחום הקו הכחול של התכנית את השטחים הנדרשים לצורך איגום והשהיה מצפון לתכנית וכן לבחון הצורך בקביעת שצ"פים נוספים אשר ישמשו לאיגום והשהיה בתחום התכנית.

סביבה

9. מוצע לאמץ את המלצת יועץ הסביבה לועדה בכל הנוגע לדיוק הוראות לנושא רעש מהמחלף, מזעור השפעת רוחות במתחמים הנדרשים, מניעת זיהום תאורה וטיפול במי נגר.

נספח מס' 2 - חוות דעת יועץ הסביבה - הועדה למתחמים מועדפים לדיור

א. זיהוי התכנית	
1. מספר התכנית	תמל/ 1071
2. שם התכנית	מתחם נתניה - חבצלת
ב. מאפיינים כלליים של התכנית	
התכנית מציגה הרחבה של העיר נתניה בחלקה הצפוני בהיקף של כ- 3,500 יח"ד בשטח משוער של כ-570 דונם. התכנית משלבת בינוי בשטח פתוח ביעוד קרקע לבינוי על פי תמ"א 35 יחד עם דרך המחברת את צפון נתניה למחלף חבצלת. מרחב הבינוי סמוך לישובים חקלאיים כגון אביחיל, חבצלת, שושנת העמקים כאשר תכנית הבינוי משנה את שימושי הקרקע מחקלאות למגורים, מסחר וש"צ. התכנית מאפשרת שמירה על שטחים פתוחים והסדרת פתרונות הנדסיים כגון הקמת כביש החיבור למחלף חבצלת על גבי גשר לטובת לצמצום פגיעה בשמורת טבע, וכן ניהול מושכל של נגר עירוני במטרה למנוע הצפות והתחתרות יתר בתוואי הזרימה לכיוון מערב מאחר וחלק משטח התכנית מצוי בתחום הסביבה החופית (קו 300 מטר) אשר כוללת את המצוק החופי.	
ג. ממצאי הבדיקה הסביבתית	
אקולוגיה וטבע ממשק לשטח הפתוח: התכנית ממוקמת באזור רגיש מבחינה נופית ("חולות נתניה") ולכן בתהליך התכנון נבחנו מספר חלופות שהתבססו על השפעת הבינוי על השטח הפתוח הנותר בין נתניה לבין הישובים החקלאיים. הוראות התכנית כוללות התייחסות לנושא תאורה בקו המגע עם השטחים הפתוחים אך נדרשת השלמה לגבי כל האזורים הסמוכים לשטח הפתוח. כתנאי למתן היתר פיתוח תוגש חוות דעת של יועץ תאורה המציגה את פרישת זיהום האור הצפוי ואת הפתרונות המוצעים לכך יש להוסיף את איסור מעבר כלי רכב משטח התמ"ל לשטח הפתוח, שאינם לצרכים חקלאיים. <u>גן לאומי</u>: במזרח שטח התכנית גן לאומי שעל פי רט"ג מהווה בית גידול ייחודי ובעל חשיבות אקולוגית. במרכז הגן הלאומי על פי תמ"א 8 קיים מתכנית קודמות תוואי כביש המיועד לחבר את מחלף חבצלת. מימוש תוואי הכביש במסגרת התמ"ל יהיה רק על גבי גשר, בהתאם למפלסי השטח, לשם מניעת קיטוע שטח הגן הלאומי.	
המצוק החופי שטח התכנית מרוחק בחלקו המערבי ביותר, כ- 200 מטר מקו החוף. אזור זה סמוך למצוק החופי הנדרש לשימור והגנה מעבודות פיתוח. התכנית לא צפויה ליצור השפעה על המצוק החופי לאור פתרונות תכנון לניקוז ונגר המוצעים בתכנית זו. התכנית מסדירה אגני מיתון והשהייה אשר יאפשרו זרימת נגר עילי לים מבלי לגרום להגברת ספיקות בסביבת המצוק החופי. יש לוודא במסגרת הוראות התכנית כי- 1. לא תותר הפניית נגר עילי לעבר המצוק החופי. 2. חצרות תפעוליות שבהם קיים פוטנציאל ליצירת תשטיפים מזוהמים יקורו בהתאם להנחיות הרשות המקומית.	

רעש	התכנית המוצעת מרחיבה את מחלף חבצלת כך שתתאפשר יציאה מצפון נתניה לכביש 2 ומעבר עילי לאזור בת חן וגבעת שפירא. הרחבה זו כוללת יצירת רמפה המתחברת מהדרך הראשית העוברת בלב מתחם המגורים ורמפה המאפשרת יציאה מכביש 2 לאותו מתחם. במסגרת בדיקת חיזוי אקוסטי שנעשה על ידי יועצי הסביבה של התכנית, הוגדרו בהתאם להתפלגות התנועה והעומס המתוכנן בכבישי התכנית (89% רכבים פרטיים), נקודות למדידה וחיזוי. ממצאי מצב קיים מראים כי לא קיימת חריגה מערכי הסף (dB64 למגורים ; dB59 למוסדות ציבור), אולם בחיזוי רעש על פי המצב המתוכנן ביישום מלא של התכנית (2030), נמצאו 3 אתרים בהם חריגה מערכים אלו. האחד בסמוך למחלף חבצלת והשאר במתחם התכנית למגורים. המלצת היועץ האקוסטי של התכנית היא לבצע תכנון אקוסטי מפורט עבור הרחבת מחלף חבצלת כתנאי לעבודות במחלף ולבצע דוח אקוסטי במגרשים הסמוכים לתחנת הכיבוי ומסוף התחבורה לשם קביעת האמצעים למיגון מפני רעש באופן שיבטיח עמידה בערכים מחמירים של dB40. עם זאת, נדרש לחדד את הנושא האקוסטי למבנים ולפרט באילו מגרשים נדרשת בחינה ייעודית לעמידה בערכי הסף לרעש. לאחר הסדרת הנושא ניתן לאמץ המלצות אלו כתנאי לאישור התכנית.	
זיהום אויר	התכנית, בדומה למתואר בסעיף הרעש, מרחיבה את מחלף חבצלת ובכך עשויה לתרום להגברת התנועה הסמוכה לאזורי המגורים. בבדיקת פוטנציאל לזיהום אויר שבוצעה על ידי יועצי הסביבה של התכנית, נמצא כי במצב הקיים איכות האויר אינה חורגת מתקן סביבה. הרצת מודל חיזוי לשנת 2030 מראה שאמנם קיימת עליה בריכוזי המזהמים (חלקיקים, תחמוצות חנקן) אולם עדיין אינה חורגת מהקבוע בחוק בכל האתרים שנבחנו. עבור חלקיקים PM2.5: מקסימום של 87.4% מהתקן היממתי ומקסימום של 82.3% מהתקן השנתי. עבור תחמוצות חנקן: מקסימום של 60% מהתקן השנתי ומקסימום של 39% מהתקן השנתי. על פי המסמך הסביבתי, מקדמי הפליטה לכלי רכב שקבע המשרד להגנת הסביבה מקורם בנתוני שנת 2015 וצפוי כי בשנת 2030 פליטות כלי הרכב ישתפרו לאור החמרה מתמשכת בתקנים בינ"ל. לאור הממצאים המראים שאיכות האויר בסביבת התכנית תקינה על פי ערכי הסף שנקבעו בחוק, גם לאחר יישומה. לא נמצאה הצדקה להסדרה או הצגת פתרון לשם הפחתת זיהום אויר.	
ג.	המלצות כלליות	
	<u>רוחות</u>: להקפיד על הטמעת פתרונות אדריכליים בעת התכנון המפורט במטרה למזער השפעת רוחות במתחמים בהם חושבה עוצמת רוח גבוהה מ- 15 מ/ש. <u>הצללה</u>: לא תותר הגדלת אחוזי בניה במבנים הגובלים לשטח הפתוח בכדי למנוע הגברת הצללה. <u>שמירה על אקולוגיה בשטחים פתוחים</u>: מוצע כי סעיף 4.14.2 בהוראות יוטמע עבור כל שטח התכנית	
ח. חתימת היועץ		
שם: עזר פישלר	תאריך: 18.02.19	חתימה

נספח מס' 3- חוות הדעת יועץ התחבורה- הועדה למתחמים מועדפים לדיור

א.	זיהוי התכנית
1. מספר התכנית	תמל/ 1071
2. שם התכנית	נתניה מתחם חבצלת
ב.	מאפיינים תחבורתיים כלליים של התכנית
	תמל/ 1071 הינו מתחם בשטח של כ- 500 דונם הכולל בתחומו כ- 3000 יח"ד ו- 500 יח"ד מוגן וכן שטחים למסחר ותעסוקה, מבני ציבור, מרכז תחבורה ודרכים. התכנית חלה מעבר לגבול הבינוי הקיים של צפון נתניה (הקצה הצפוני של העיר), הבנוי בצפיפויות נמוכות. התכנית כוללת בתחומה מרכז תחבורה בסמוך לשכונה ומדרום לדרך 30 (אשר הינה המשכה של דרך 10) המהווה את העורק התחבורתי המרכזי בשכונה לרבות לתח"צ. דרך זו מהווה כניסה לעיר הקיימת ומתחברת במערבה, לרחוב המלכים. ציר תחבורה זה מתבסס על תכנית מאושרת קודמת הנקראת כביש חבצלת. תכנית זו מציעה את הסטתו צפונה, על מנת לאפשר השירות התחבורתי לתכנית בצורה מיטבית. כמו כן, במסגרת תכנית זו ובהתאם לבדיקות שונות שנערכו, מוצע שידרוג למחלף חבצלת.
ג.	ממצאי הבדיקה התחבורתית
בדיקה תנועתית	הבה"ת שנערכה לתכנית, מתייחס למעט יותר מתכולתה המוגשת כיום, של התכנית. לפיכך יש מקדם ביטחון נוסף לניתוחים ורמות השירות המוצגות בו. ההנחה שנעשתה בתכנית זו היא כי 30% מהנסיעות, יתבצעו בתחבורה ציבורית. במסגרת הבה"ת הובהר הצורך בשידורג מחלף חבצלת. מחלף חבצלת האמור לשרת כ- 70% מביקושי התנועה בתכנית. מוצע בתכנית עם שדרוגים המתחייבים עקב ביקושי התכנית והגידול הטבעי במרחבו. עיקר השינויים הינם: א. שכפול הגישור הקיים מעל דרך מהירה מס' 2. ב. שדרוג הרמפות, בעיקר מדרום ולדרום של כביש מס' 2. ג. הסבת מעגלי התנועה במחלף לצמתים מרומזרים רבי קיבולת. ד. חיבור חדש למזרח (חד כיווני) כמענה לביטול היציאה מהישובים שעל הרמפה העולה מדרום כביש 2 למחלף. ה. נת"צ מציר התח"צ העיקרי בתכנית, וחיבורו בהמשך לנת"צ על כביש 2, לדרום ומדרום לכיוון יעד מחלף איינשטיין.
חיבוריות לעיר הקיימת	מערכות הדרכים הפנימיות של העיר הקיימות כלפי צפון, המהוות את הקישוריות לתכנית זאת, בעיתיות ביכולת העברת ביקושי התנועה ברחובות הקטנים והצרים הקיימים, כך שעיקר הקישוריות של המתחם הינו לרחוב המלכים - המהווה את המשך הציר העירוני המוצע במסגרת תכנית זו. קישור זה מוגבל אף הוא במסדרונו. דרך עורקית מס' 10/30 משמשת כאמור כציר התח"צ העיקרי בתכנית. על מנת לאפשר תפעולו הנוח של הנת"צ בה - לשני הכיוונים, מומלץ להסב הצומת המתוכנן בין

	דרכים 10/11 למעגל תנועה דו נתיבי, שיאפשר בנוחות לאוטובוסים פנית פרסה במקום. בנוסף רצוי למקם בסמוך לצומת זאת, וכלפי מזרח מפרץ כמסוף קצה, שיאפשר לפחות ל- 4 אוטובוסים להשתמש בו ויכלול מענה למבנה שירות לנהגים של עד כ- 40 מ"ר, לצידו. כדי לשפר את הקישוריות העירונית, יש לקדם, ככל הניתן הקישורים המסומנים בתכנית, כלפי דרום לעיר הקיימת. (כמו כביש 16, כביש 19, כביש 12, כביש 20)
תחבורה ציבורית והסעת המונים	לתכנית הוכן נספח תח"צ, נספח שבילי אופניים בשילוב מעברי הולכי רגל המוצעים בנספח התנועה. רמות השירות שנבדקו מצביעות על רמות טובות בכל תחום התכנית. התכנית מאפשרת נת"צ לאורך כביש מס' 10, המהווה כניסה צפונית לעיר וכן עורק תחבורה מרכזי בשכונה וקישוריות לעיר הקיימת. נת"צ זה יאפשר רמת שירות גבוהה לכלל המתחם ושימושו, במרחקים סבירים וטופוגרפיה נוחה (עד מרחק של כ- 250 מ"ר מצירו). התכנית מציעה את הרחבת הזרוע של דרך מס' 2 על מנת לאפשר בתחומה נת"צ דרומה.
מסוף אוטובוסים	מסוף התחבורה המוצע במסגרת תכנית זו הינו בגודל של כ- 5 דונם ומיקומו המוצע (קרוב לנת"צ אורכי לאורך דרך מס' 2 ותחנותיו במחלף חבצלת, וחיבור ישיר לעורק התחבורה המרכזי בתכנית, כביש 10) יאפשר קישוריות מיטבית בינו ובין העולים והיורדים בתחנות אלה.
חניה	החניה בתחום התכנית היא ברובה תת קרקעית (למעט בשטח ספורט ונופש ובייעוד מבני ציבור), בו מתאפשר כ- 7% חניה עילית. כמו כן הוראות התכנית אינן מאפשרות חניה לאורך כביש מס' 10. בכל חזיתות מבני הציבור ובין היתר אף באלו אשר משמשים כמבני חינוך מוצעים מפרצי חנייה מקבילים אשר יאפשרו שימוש לצורכי העלאת והורדת תלמידים ואחרים, בסמוך לכניסות למבנים אלו ובהתאם לצורך ולביקוש. החניות הייעודיות בתחום המגרשים עצמם יתוכננו בתכניות המפורטות לביצוע.
נושאים נוספים	שדרוג עתידי של מחלף איינשטיין כמחלף מלא יסייע לניהול התחבורה בכל המרחב. למרות שאינו חלק מתכנית זו ואינו נדרש לה, מומלץ לבחון ולקדמו במסגרות אחרות. הפעלת הנת"צ דרומה לאורך כביש מס' 2 וקישורו לנת"צ המתוכנן כבר כיום, ממחלף פולג למחלף נתניה (רחוב הרצל) נדרש לכלל המרחב וראוי לקדמו בהתאם, בהמשך ובאותן מסגרות בהן מתוכנן כיום.
ד.	המלצות כלליות
	1. הסבת הצומת בין דרכים 10/11 המתוכנן למעגל תנועה דו נתיבי שיאפשר לאוטובוסים פנית פרסה במקום בנוחות. 2. מיקום מפרץ כמסוף קצה בסמוך לכביש מס' 10 וכלפי מזרח אשר יאפשר שימוש לכ- 4 אוטובוסים ויכלול מענה למבנה שירות לנהגים של עד כ- 40 מ"ר. 3. סימון רוזטות בתשריט התכנית וכן סימון זיקת הנאה בכניסות משותפות ל- 2 מגרשים. 4. התייחסות בנספחי התנועה לכניסות המוצעות לייעוד ספורט ונופש, מתקן אשפה פניאומטי, ומבנים ומוסדות ציבור לחירום והצלה, וכן לחניה מתחת לכיכר העירונית.

	5. יצירת קישוריות בין מרכז התחבורה לשכונה בנספח התנועה. 6. הכללת אלמנטים בנספחי התנועה ובין היתר : מקרא, קווי אוטובוס אפשריים, סימון ברור של תחנות אוטובוס מוצעות, רוזטות, מספור תאי שטח. 7. הכללת חתכי דרך מס' 30 בנספח התנועה וכן הכללת רוחב מפתח הכביש. 8. הטיית הזרוע המובילה לבת חן צפונה כדי שלא תיכנס למגרש פרטי . 9. סימון מבא"תי לגישור המוצע ממערב למחלף חבצלת על דרך 30 שיעודו לקישור בין צפון ודרום של הגן הלאומי.	
ה. חתימת היועץ		
שם: רמי מנור	תאריך: 17.02.19	חתימה:



משרד הביטחון
- בלמ"ס -

לשכת
היח' להתיישבות ותשתית לאומית
טלפון 03-6084546
fax-to-mail 0733231987
דוא"ל yehida_lehityashvut@mod.gov.il
תאריך 05/09/18

אל: מנהל פרויקט/ אביב AMCG - ניצן שקד
עורכת התוכנית/מילוסלבסקי אדריכלים - מיה בן שמואל
רמ"ח/ מנהל אגף בכיר תכנון- רפאל אלמליח
ותמ"ל/מתכנתת הותמ"ל – דקלה פרסיקו
צה"ל/אג"ת – רמ"ד תכנון ארצי

הנדון: תמ"ל 1071 - חבצלת השרון- עמדת מעהב"ט

1. התקבלה להתייחסותנו תמ"ל 1071- חבצלת השרון.

1071	מספר תוכנית
חבצלת השרון	שם תוכנית
187329/695987	נצ"מ רשת ישראל חדשה ITM
16	גובה הקרקע במטרים מעל פני הים
124	גובה מרבי של התוכנית במטרים מעפ"ש
140	גובה מרבי של התוכנית במטרים מעפ"י

2. **למערכת הביטחון אין התנגדות לאישור התכנית**¹, תחת ההתניה כי גובה התוכנית המרבי לא יחרוג מהגובה המאושר לעיל. גובה התוכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התוכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף המיועד להקמת המבנים, יש להעביר את הבקשה לבחינת נציג שהב"ט בוועדה המחוזית. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.

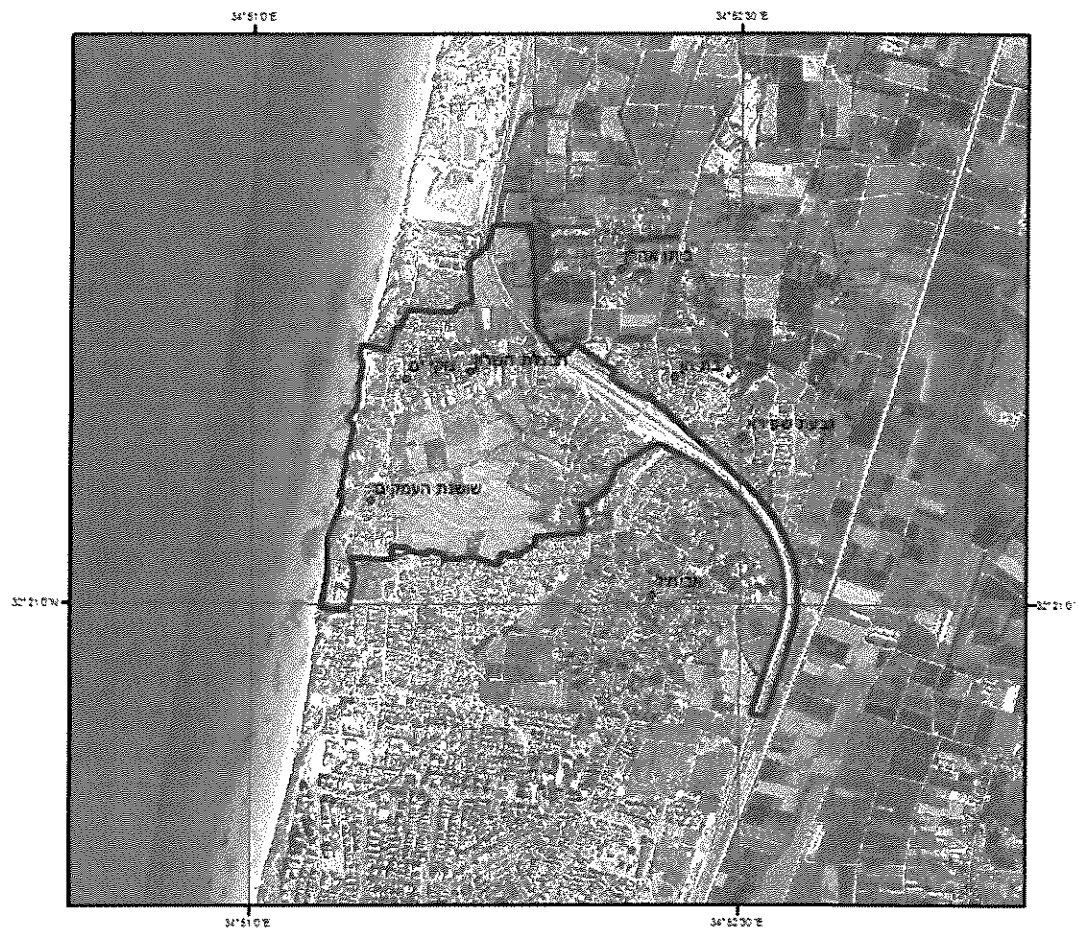
¹ בהתאם למסמך צה"ל, תמ"ל 1071 בחבצלת השרון- התייחסות צה"ל, 11001311-6-241, 02/08/18.

4. בהוראות התוכנית יוטמע סעיף ביטחוני בנוסח הבא:

- 4.1. תנאי למתן היתר הינו סימון מבנים, עגורנים ומנופים מעל גובה 91 מטר מעפ"ש לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).
- 4.2. סימון מבנים בתחום 500 מטר ממנחת ביה"ח לניאדו יסומנו לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139), בתיאום עם נציג שהב"ט בוועדה המחוזית, כתנאי למתן היתר בניה.
- 4.3. הוראות היתר הבנייה יכללו הנחייה להעברת הודעה לנציג שהב"ט בוועדה המחוזית, שבועיים טרם תחילת עבודות פיתוח בתחום התכנית.
5. שבועיים טרם תחילת הקמת התכנית (תחילת עבודות עפר, הקמת מנופים וכיוצ"ב) תשלח הודעה לנציג חה"א לצורך שמירה על בטיחות הטיסה לדוא"ל air21@idf.gov.il. כמו כן יש לוודא הגעת הדוא"ל בטלפון 03-6063866.
6. תוקף אישור זה הינו לשלוש שנים ממועד הוצאתו. בתום תקופה זו יפקע תוקפו ויש לפנות מחדש לקבל את עמדת מעהב"ט, אלא אם אושרה התוכנית.
7. אין בהתייחסות עקרונית זו על תנאיה כדי לחייב את מעהב"ט לעשות לקידומה של התוכנית, ו/או לשאת בעלות ביצוע תנאיה, ו/או להטיל על מעהב"ט אחריות כלשהי לתכניה של התוכנית ולאמור בה.
8. אין מסמך זה מחליף כל מסמך אחר המתחייב ע"פ כל דין.

מיכל אריאל, סרן
מ"מ נציג שר הביטחון
בוועדות תכנון הארציות

תמ"ל 1071 - חבצלת השרון



	מקרא	תאריך:	01/07/18
	קו כחול חבצלת השרון	קני"מ	
הביטחון 03-6084546 שר היחידה להתיישבות ותשתיות לאומיות טלפון לשכת היחידה להתיישבות ותשתיות לאומיות טלפון			



**משרד
הבריאות**
לחיים בריאים יותר

שירותי בריאות הציבור
לשכת הבריאות המחוזית, מרכז

دائرة الصحة اللوائية, مركز | District Health Office, Center

אדר א-תשע"ט
14 פברואר, 2019
מסי 51/19 ה'

לכבוד :

אינג' נעמן יוגב

בלשה – ילון מערכות תשתיות בע"מ

דרך העצמאות 31, ת.ד. 33600

חיפה, 3133402

הנידון: נתניה, תמ"ל 1071 - "חבצלת".

סימוכין: מכתבנו מתאריך 29.10.2017

מכתבנו מתאריך 09.01.2018

בהמשך למכתבנו שבסימוכין, התקבלו במשרדנו נספחי תשתיות מים וביוב לתכנית תמ"ל/ 1071 "חבצלת" בנתניה. מדובר על הקמת שכונה חדשה כ- 3500 יח"ד כולל שטחי ציבור, תעסוקה ודיור מוגן(כ- 10500 מ"ר).

לאחר עיון במסמכים, להלן התייחסותנו :

1. נספח ביוב:

- נספח ביוב מציג הקמת מערכת ביוב חדשה כולל הקמת תחנת שאיבת שפכים (מגרש 500) וחיבור למערכת מרכזית קיימת.
- הקמת תחנת שאיבת שפכים זאת מאפשרת ביטול תחנת שאיבת שפכים קיימת "עין התכלת".
- יש לציין בהוראות התכנית של תמ"ל 1071 כי הקמת תחנת שאיבת שפכים מהווה תנאי למתן היתרי בניה למגורים בתחום התכנית.
- יש לציין את מוגבלות הבניה במרחק כ- 50 מטר מהתחנה (כולל יעוד קרקע שלא מאפשר בניית מגורים).

2. נספח מים:

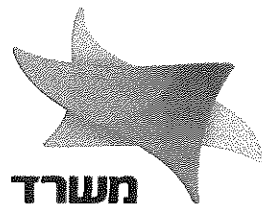
- נספח מים מציג חיבור למערכת אספקת מים של חב' " מקורות" כולל העתקת קווי מקורות.
- יש לאבטיח רצועה סטטוטורית לקווי מים של חברת " מקורות" ברוחב מתאים ולאפשר גישה לצורך טיפול והפעלה.
- טרם עדכון תכנית אב למים, לא ניתן להחליט האם יש צורך בהקמת בריכת אגירת מי שתייה כתנאי למתן היתרי בניה. יש לבדוק שנית ולעדכן את הנספח בהתאם.

לטיפולכם.

בכבוד רב,

אתי בורלא,

מנהלת המחלקה לבריאות הסביבה במחוז
לשכת הבריאות מחוז המרכז



שירותי בריאות הציבור
לשכת הבריאות המחוזית, מרכז

دائرة الصحة اللوائية, مركز | District Health Office, Center

**משרד
הבריאות**
נחיים בריאים יותר

העתק:

גב' ש. ברנד, מר ג. קפלן – לשכת התכנון, מחוז מרכז
מר ש. סיבוני – מהנדס ראשי תאגיד מים וביוב " מי נתניה"
גב' ו. אדרי, מר ר. זהבי – משרד להגנת הסביבה, מחוז מרכז (דוא"ל)
ד"ר ע. חבקין – רופאת מחוז, כאן (דוא"ל)
מר נ. הירש – משרד ראשי, י"ס, (דוא"ל)
גב' ר. גנזל-ס/מנהלת מחלקה לבריה"ס, מחוז מרכז (דוא"ל)
מר מ. רייס – מפקח נפתי לבריה"ס, לשכת הבריאות, נפת נתניה(דוא"ל)

10 חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1071

מתחם חבצלת

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה, עמק חפר

סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציעה שכונת מגורים חדשה בצפון נתניה ובה 3000 יח"ד ו-500 יח"ד לדיור מוגן, כ-100,000 מ"ר תעסוקה, מסחר מלווה רחוב בצירים הראשיים, שב"צ ושצ"פ.
התכנית מתבססת על ציר תנועה מאושר לפי עח/128/א הנקרא כביש חבצלת, אך מציעה להסיטו צפונה על מנת לאפשר השלמת הרקמה בצורה מיטבית עבור נתניה ולהרחיקו ממושב אביחיל וכן מתקנת את מחלף חבצלת למחלף יהלום משודרג- על מנת לאפשר את היקפי הבינוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם חבצלת
1.1		
מספר התכנית	תמל/ 1071	
1.2	שטח התכנית	571.992 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ארצית
	לפי סעיף בחוק	
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
	נושא התכנית	

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה, עמק חפר**

קואורדינאטה X 187329

קואורדינאטה Y 695801

1.5.2 תיאור מקום המתחם בצפון נתניה, בין כביש מס' 2 במזרח, חבצלת וצוקי ים מצפון, נתניה מדרום, כביש החוף ממזרח ושושנת העמקים ממערב.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נתניה - חלק מתחום הרשות:

עמק חפר - חלק מתחום הרשות:

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8296	מוסדר	חלק		117, 127, 131
8315	מוסדר	חלק		29, 36, 301
8316	מוסדר	חלק	35	15, 18, 21, 24, 27, 30, 38, 150
8322	מוסדר	חלק	1-6, 23-24, 26, 28-29, 47-48	16, 25, 27, 30, 191, 233, 264, 283, 288, 300
8323	מוסדר	חלק	15-22, 30-37, 43-44, 49	10-14, 23, 28-29, 41-42, 45
8324	מוסדר	חלק		12, 44, 83, 116
8420	מוסדר	חלק		9-10, 34-36, 38-48
8499	מוסדר	חלק		30, 64, 68, 73, 88, 101
9065	מוסדר	חלק		48, 61, 63

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

נתניה



מנהל תכנון
משרד הביטחון



מנהל תכנון
משרד הביטחון

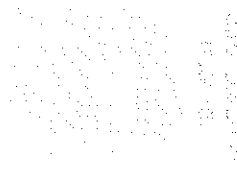
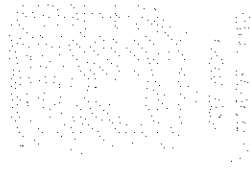


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
עח/ 128 /1 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עח/ 128 /1 א ממשיכות לחול.	7855	9092	27/06/2018
עח/ 200	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עח/ 200 ממשיכות לחול.	2553	1905	19/07/1979

יוזם למוסד התכנון בעותק קשיח

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית										
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
e-telavivmerk az@land.gov.il		03-7832276	125	דרך בגין	תל אביב-יפו	רשות מקרקעי ישראל- מחוז מרכז		רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	

1.8.2 יזם										
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	רשות מקרקעי ישראל
e-telavivmerkaz@land.gov.il		03-7832276	125	דרך בגין	תל אביב-יפו	רשות מקרקעי ישראל- מחוז מרכז		רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
e-telavivmerkaz@land.gov.il		03-7832276	125	דרך בגין	תל אביב-יפו	רשות מקרקעי ישראל- מחוז מרכז		רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	בבעלות מדינה
		09-8603131	6	הצורן	נתניה	עיריית נתניה				בבעלות רשות מקומית

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: תכנית כוללת קרקעות בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
osnat.b@mail osarc.co.il	03-7316885	03-7316888	59	בן גוריון דוד	בני ברק	מילוסבלסקי אדריכלים בע"מ	107291	מילוסבלסקי אדריכלים	עורך ראשי	אדריכל
gilad@sektion .co.il		03-6935349	4	ברקוביץ (1)	תל אביב-יפו	סקטון		שלמה בלזר	יועץ כלכלי	
tamir@c- bs.co.il	04-8551510	04-8551511	9	סחרוב אנדרה	חיפה	צימנסקי בן שחר ושות' בע"מ		תמיר בן שחר	יועץ	יועץ כלכלי / תכנון ערים ואזורים
bena@middo t.co.il	04-6020603	04-6020604		(2)	כפר תבור	מידות ומעשי נוף בע"מ		טל בניהו	יועץ	ארגונים
halabi@halab il.co.il	077-9636483	08-6705858	7	הבנאים (3)	אשדוד	מיאר 2013	13603233	מיכאל דינקין	יועץ	הידרולוג
shl@shl.co.il		04-8395202		(4)	דאלית אל-כרמל	פוטומאט בע"מ	808	כאמל חלבי	מודד	מודד
ariel- m@013.net.il		02-6427729		(5)	ירושלים	לשם שפר איכות סביבה בע"מ		רון לשם	יועץ	איכות הסביבה
miron@yeno n.co.il	04-8569032	077-9300818		(6)	כפר סבא	אריאל מלכה מהנדסים בע"מ	100629	אריה מלכה	יועץ	חשמל
Shalom- k@bj-is.com		050-8890040	4	יזומה	טירת כרמל	ינון - תכנון יעוץ ומחקר	88426	מירון מנדלסון	יועץ	יועץ תנועה
ilanakarish.la nd@gmail.co m		04-8603609		(6)	חיפה	בלשה ילון מערכות תשתיות בע"מ	29976	יוגב נעמן	יועץ	תשתיות
		077-7725001	26	פרץ יל	תל אביב-יפו		85722	אילן עקריש	יועץ	אדריכל נוף

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-80 מ"ר למטרות עיקריות כולל ממ"ד
קומות מסד	קומות המסד בבניין כוללות את מספר הקומות התחתונות המורחבות עד קו בניין קדמי אפס בייעוד שונה ממגורים, בהתאם לזכויות המוקנות הטבלה 5 ולהוראות

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, שטחים פתוחים, דרכים וכיכר עירונית.
- ב. הוספת 3000 יח"ד + 500 יח"ד לדיור מוגן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, שטחים פתוחים, דרכים וקביעת שימושים ותכליות המותרות בכל ייעוד קרקע.
2. קביעת זכויות והוראות בנושא קווי בניין, מספר קומות, מספר יח"ד וכד' לכל יעוד.
3. קביעת הוראות בניה ופיתוח.
4. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות תנאים להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
5. התווית דרכים חדשות, קביעת כניסה ויציאה למגרשים והסדרי חניה.
6. קביעת הנחיות בנושא תשתיות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	619 - 612, 610, 608 - 605, 602, 600
תעסוקה	205
מתקנים הנדסיים	500, 300
מבנים ומוסדות ציבור	110 - 107, 105 - 101
מבנים ומוסדות ציבור	900
לחרום והצלה	450
שטחים פתוחים	426, 423, 422, 418 - 416, 414 - 404
שטח ציבורי פתוח	421
ספורט ונופש	424
ככר עירונית	700
מרכז תחבורה	805, 803 - 801
דרך מאושרת	861 - 850
דרך מוצעת	214 - 209, 207, 206, 204, 202 - 200
מגורים ומשרדים	203
דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	805
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	852 - 850
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	107
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	612
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	500
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	418 - 416
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	805, 802, 801
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	108, 107, 105
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	900
דרך / מסילה לביטול	והצלה	
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	615
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומשרדים	214, 212
דרך / מסילה לביטול	מרכז תחבורה	700
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	500
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	418, 417
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	105
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	417
זיקת הנאה	דרך מוצעת	850
זיקת הנאה למעבר ברכב	ככר עירונית	424
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	850
זיקת הנאה למעבר רגלי	ספורט ונופש	421
זיקת הנאה למעבר רגלי		

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
חזית מסחרית	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	203
חזית מסחרית	דרך מוצעת	850
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	105
חזית מסחרית	מגורים ומשרדים	200 - 202, 204, 211 - 214
חזית מסחרית	תעסוקה	205
קו חוף	דרך מוצעת	850
קו חוף	מגורים ג'	605
קו חוף	ספורט ונופש	421
קו חוף	שטח ציבורי פתוח	404

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	420,913	73.59
דרך מאושרת	17,716	3.10
דרך מוצעת	114,338	19.99
חניון	3,718	0.65
מגורים	64	0.01
שצ"פ	15,243	2.67
סה"כ	571,992	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	5,176.3	0.90
דרך מאושרת	132,110.6	23.10
דרך מוצעת	129,290	22.60
ככר עירונית	6,661.06	1.16
מבנים ומוסדות ציבור	62,866.18	10.99
מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	2,529.75	0.44
מגורים ג'	72,234.2	12.63
מגורים ומשרדים	74,967.82	13.11
מרכז תחבורה	5,392.71	0.94
מתקנים הנדסיים	2,690.87	0.47
ספורט ונופש	11,763.52	2.06
שטח ציבורי פתוח	43,648.33	7.63
שטחים פתוחים	17,446.75	3.05
תעסוקה	5,213.35	0.91
סה"כ	571,991.43	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. מעונות יום וגני ילדים. ג. שטחים לרווחת הדיירים כגון מועדון, חדר כושר, חדר ישיבות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. יותרו מגורים בכל הקומות למעט קומת מרתף. ב. חניה עבור השימושים השונים תהיה בתת קרקע. ג. שטח עיקרי ממוצע ליחיד יהיה 98 מ"ר. ד. בכל תא שטח יקבעו 20% מסה"כ יחיד כדירות קטנות. ניתן לשנות את תמהיל יחידות הדיוור המפורט בסעיף זה ובלבד שסך יחיד הקטנות בתכנית לא יפחת מהנדרש בחוק. ה. גובה קומות: 1. גובה ברוטו של קומת קרקע לא יפחת מ-5.5 מטר ולא יעלה על 6.4 מ'. 2. גובה ברוטו לקומת מגורים טיפוסית לא יפחת מ-3.2 מטרים. ו. בבניה מרקמית יותרו דירות גן הפונות לעורף. לא יותרו דירות גן בחזית המגרש הפונה לרחוב. ז. במגרשים 605-606, 600, 602, 610, 613-615 יותר שימוש למעונות יום וגני ילדים בלבד בקומת הקרקע. שטח קומת הקרקע שתשמש לשטחי ציבור תירשם ע"ש הרשות המקומית כתת יחידה נפרדת בעת רישום הבית המשותף.
4.2	מגורים ומשרדים
4.2.1	שימושים
	א. מגורים. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. ג. מסחר בקומות המשרדים לטובת בית קפה/קפיטריה. ד. מסחר בקומת הקרקע ויכלול שימושים הבאים: מסחר קמעונאי מכל הסוגים, משרדים, גלריות, אולמות תצוגה, מרפאות, בתי קפה, מסעדות ושימושים בעלי אופי ציבורי, וכן שימושים נלווים לשימושים אלה. ה. בקומת הקרקע ובקומות שמתחת לקרקע יותרו שטחי אחסנה, שטחים לחדרים טכניים ומתקן אשפה, חנייה, דרכי גישה ושטחים משותפים כגון לובי וכד'.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. מגורים יותרו בכל הקומות למעט קומת קרקע.

4.2	מגורים ומשרדים
	ב. המשרדים יותרו בקומות המסד. יותרו עד ארבע קומות למשרדים מעל קומת הקרקע. ג. מסחר ושימושים נלווים למשרדים יותרו בקומת הקרקע. ד. שטח עיקרי ממוצע ליחיד יהיה 98 מ"ר. ה. לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות. ניתן לשנות את תמהיל יחידות הדיור המפורט בסעיף זה ובלבד שסך יחיד הקטנות בתכנית לא יפחת מהנדרש בחוק. ו. גובה קומות: 1. גובה ברוטו של קומת קרקע לא יפחת מ- 5.5 מ' ולא יעלה על 6.4 מטר. 2. גובה ברוטו לקומת משרדים לא יפחת מ- 4.5 מ'. 3. גובה ברוטו לקומת מגורים טיפוסית לא יפחת מ- 3.2 מטרים. ז. החניה תהיה תת קרקעית בלבד. ח. במגרש 204 מגדל המזרחי יישמש לתעסוקה ומגדל המערבי למגורים. י. קווי בניין לכיוון הרחוב הראשי: 1. קו בניין לקומת הקרקע 3.5 מטר. 2. קו בניין לקומות המסד בשימוש משרדים 0 מטר. 3. קו בניין קדמי לקומות המגורים יהיה 5 מ'. 4. במגרש 204 בבניין המזרחי קו בניין מקומה 5 ומעלה יהיה 5 מטר. יא. מספר מבנים בכל תא שטח יהיה כמסומן בנספח בינוי. יב. מעל גגות קומות המסד יותרו גגות ירוקים בלבד. יג. לא יותרו כניסות למגרשים מכביש מספר 10.
ב	מסחר א. החזיתות המסחריות יפנו לרחוב. ב. הכניסות הרגליות לשימושים העסקיים יהיו מחזית הרחוב בלבד. ג. לאורך החזיתות המסחריות יוקמו קולונדות בשטח המסומן כחזית מסחרית. ד. בקומת קרקע המסחרית, תותר הקמת גלריה חלקית שלא נושקת לחזית לרחוב, בגובה שלא יעלה על 2.2 מ' ובתנאי שהגישה אליה תהיה מתוך אותה חנות. שטח הגלריה לא ייכלל במניין

4.2	מגורים ומשרדים
	השטחים המותרים לבניה וקומת גלריה לא תיכלל במניין הקומות המותרות. ה. גובה קולונדה לא יפחת מ-5.5 מ' ועומקה לא יפחת מ-4 מ', ומידתה תמדד מקו מגרש. ו. הפרש גובה בין מדרכה לבין כניסה לא יעלה על 0.5 מטר. ז. בתאי שטח 210,209,207,206 יותר מסחר נלווה בקומת קרקע.

4.3	דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
------------	--

4.3.1	שימושים
	א. דיור מיוחד בהתאם לחוק דיור מוגן, התשע"ב 2012. ב. שטח למבני ציבור לשימושי ספורט, בריאות, תרבות, ומשרדי רשות מקומית. ג. מסחר בקומת הקרקע שיכלול שימושים הבאים: מסחר קמעונאי מכל הסוגים, משרדים, גלריות, אולמות תצוגה, מרפאות, בתי קפה, מסעדות, שימושים בעלי אופי ציבורי, וכן שימושים נלווים לשימושים אלה.

4.3.2	הוראות
--------------	---------------

הוראות בינוי	א
א. דיור מוגן: שטחה העיקרי של יח"ד לא יעלה על 70 מ"ר (כולל שימושים עיקריים משותפים). ב. יח"ד לדיור מוגן יותרו בכל הקומות למעט קומת קרקע, קומות המבנים והמוסדות הציבור וקומות תת הקרקע. ג. מבנים ומוסדות הציבור יותרו בקומות המסד. ד. גובה קומות: 1. גובה ברוטו של קומת קרקע לא יפחת מ-5.5 מ' ולא יעלה על 6.4 מטר. 2. גובה ברוטו לקומות מבנים ומוסדות הציבור לא יעלה על 4 מטר. 3. גובה ברוטו לקומות הדיור המוגן בקומה הטיפוסית לא יפחת מ-3.2 מטרים. ה. תותר הקמת קומה טכנית על הגג בה ישולבו חדרים ומתקנים טכניים. ו. החניה תהיה תת קרקעית בלבד. ז. קווי בניין במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית: 1. קו בניין לקומת הקרקע המסחרית 3.5 מטר. 2. קו בניין לקומות המסד ביעוד מבנים ומוסדות הציבור 0 מטר. 3. קו בניין מקומה 5 והלאה יהיה 5 מטר. ח. מספר מבנים בכל תא שטח יהיה כמסומן בנספח בינוי. ט. מעל גגות קומות המסד יותרו גגות ירוקים בלבד.	

4.3	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
ב	י. גובה קולונדה לא יפחת מ-5.5 מ' ועומקה לא יפחת מ-4 מ'. יא. יבוצע רישום הערת אזהרה בטאבו ע"פ חוק כי לא ניתן לאחד דירות/ למכור יחיד נפרדות. מסחר א. בתא שטח 203 חזיתות המסחריות יפנו לכיכר עירונית ושצ"פ גובל. ב. הכניסות הרגליות לשימושים העסקיים יהיו מחזית הרחוב או מכיכר. ג. בקומת קרקע המסחרית, תותר הקמת גלריה חלקית שלא נושקת לחזית לרחוב, בגובה שלא יעלה על 2.2 מ' ובתנאי שהגישה אליה תהיה מתוך אותה חנות. שטח הגלריה לא ייכלל במניין השטחים המותרים לבניה וקומת גלריה לא תיכלל במניין הקומות המותרות.
4.4	תעסוקה
4.4.1	שימושים א. משרדים ותעשייה עתירת ידע בכל הקומות למעט קומות התת קרקע. ב. מסחר בקומת הקרקע שיכלול שימושים הבאים: מסחר קמעונאי מכל הסוגים, משרדים, גלריות, אולמות תצוגה, מרפאות, בתי קפה, מסעדות.
4.4.2	הוראות הוראות בינוי א. גובה קומות: - גובה ברוטו של קומת קרקע לא יפחת מ-5.5 מ' ולא יעלה על 6.4 מטר. - גובה ברוטו לקומת משרדים לא יפחת מ-4.5 מ'. ב. תותר הקמת קומה טכנית על הגג בה ישולבו חדרים ומתקנים טכניים, כאשר יש למצוא פתרון עיצובי להסתרת המתקנים. ג. החניה תהיה תת קרקעית בלבד. ד. בשטח הקולונדה תתאפשר זכות מעבר לציבור. ה. חובת הצמדות לקו בנין 0 בהיקף שלא יפחת מ-80%. ו. גובה קולונדה לא יפחת מ-5.5 מ' ועומקה לא יפחת מ-4 מ'. ז. הפרש גובה בין מדרכה לבין כניסה לא יעלה על 0.5 מטר. ח. החזיתות המסחריות יפנו לרחוב. ט. הכניסות הרגליות לשימושים העסקיים יהיו מחזית הרחוב בלבד. י. בקומת קרקע המסחרית, תותר הקמת גלריה חלקית שלא נושקת לחזית לרחוב, בגובה שלא יעלה על 2.2 מ' ובתנאי שהגישה אליה תהיה מתוך אותה חנות. שטח הגלריה לא ייכלל במניין

4.4	תעסוקה
	השטחים המותרים לבניה וקומת גלריה לא תיכלל במניין הקומות המותרות. יא. מעל גגות קומות המסד יותרו גגות ירוקים בלבד. יב. קווי בניין לכיוון הרחוב הראשי: 1. קו בניין לקומת הקרקע המסחרית 3.5 מטר. 2. קו בניין לקומות המסד בשימוש משרדים 0 מטר. 3. קו בניין קדמי מקומה 5 ומעלה יהיה 5 מ'

4.5	מבנים ומוסדות ציבור
-----	---------------------

4.5.1	שימושים
	א. מגרשים 110,109,107,104,103 ישמשו עבור מבנים ומוסדות חינוך כשימוש ראשי ומרכז תרבות, שירותי דת, גני ילדים ומעונות יום כשימוש משני. ב. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף א' לעיל וכן מבנים לצרכי ספורט, תרבות, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי ומשרדי רשות מקומית. ג. בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות של השכונה, יותר עירום זמני של עודפי עפר. ד. מתקנים הנדסיים. ה. מסחר בהיקף שלא יעלה על 20% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש בתאי שטח שגודלם עולה על 4 דונם.

4.5.2	הוראות
-------	--------

א	הוראות בינוי
	א. גובה קומות: גובה ברוטו לקומה טיפוסית לא יעלה על 4 מטר. ב. גגות: תותר הקמת קומה טכנית על הגג בה ישולבו חדרים ומתקנים טכניים, כאשר יש למצוא פתרון עיצובי להסתרת המתקנים. ג. חניה: 1. תותר חניה עילית עד ולא יותר מ 7% משטחו של כל תא שטח. 2. שאר שטחי החניה יהיו תת קרקעיים. ד. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות. ה. הוספת זכויות למסחר תותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב. ו. מסחר זה ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב. ז. חובת הצמדות לקו בנין בהיקף שלא יפחת מ- 50%. ח. הפרש גבהים בין מפלס הכניסה למפלס הרחוב הסמוך לא יעלה על 50 ס"מ.

4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	א. פארק שכונתי וגינה ציבורית. ב. מבני שרותים כגון מחסנים ושרותים ציבוריים (בתאי שטח 418-416, 423). ג. מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות בפארק ומצללות. ובנוסף לפי הצורך: ד. מרכזים לחלוקת דואר. ה. מתקנים הנדסיים. ו. קיוסק/ מסעדה/ בית קפה. ז. מתקני ויסות / השהיה/ איגום למי נגר.
4.6.2	הוראות א הוראות בינוי א. תותר הקמת קיוסק או בית קפה או מסעדה בהיקף בינוי שלא יעלה על 50 מ"ר בשצ"פ 418, 416, 423. ב. שטח השהיה ואיגום מי נגר בשצ"פ, 404, 423, 418. ג. חניה עילית בתאי שטח 416, 417, 418 בהיקף של עד 7% משטחו של כל תא שטח.
4.7	ככר עירונית
4.7.1	שימושים
	א. כיכר עירונית. ב. שבילים ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני הצללה, גינון ופיתוח נופי, לרבות נטיעות. ג. בתת קרקע יותרו שימושים הבאים: מרתף חניה, אחסנה וחדרים טכניים.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. הכיכר העירונית תהא פתוחה לציבור ותשתלב ככל הניתן במפלס הרחובות ההיקפיים. ב. בכיכר העירונית תפותח ככיכר פתוחה ונגישה לציבור, אשר תאפשר פעילות עירונית יומיומית וכן אירועים מיוחדים.

4.7	כבר עירונית
	ג.קטע זיקת מעבר לרכב יתוכנן תוך הבדל מפלס/חומרי הגמר.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.8.2	הוראות
א	דרכים בקטע המדרכה שבכניסה לחניונים פרטיים תמשך מדרכה רציפה, בהיבט של מפלס וחומרי גמר, עם אבן עליה מותאמת לרכבים.
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.9.2	הוראות
א	דרכים וחניות א. תותר התקנת מקומות חניה ציבוריים לאורך הרחובות למעט כביש מס' 10, 16. ב. לא תותר הצמדת מקומות חניה בבעלות פרטית והם לא יחשבו במניין מקומות החניה הדרוש עפ"י התקן למעט המפורט בסעיף זה. ג. בקטע המדרכה שבכניסה לחניונים פרטיים תמשך מדרכה רציפה, בהיבט של מפלס וחומרי גמר, עם אבן עליה מותאמת לרכבים. ד. מדרכות ברוחב מינמלי של מדרכות 3.0 מטר מלבד בכביש 30. ה. בכביש 30 יבוצע גשר לכיוון המחלף לצמצום הפגיעה בגן הלאומי.
4.10	מתקנים הנדסיים
4.10.1	שימושים
	א. תחנת שאיבה לביוב. ב. מתקן אשפה פניאומטי. במידה ולא יוקם מתקן אשפה פניאומטי המגרש ישמש כמתקן הנדסי לפי הצורך.
4.10.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. הקמת תחנת שאיבה לביוב בהתאם לנספח מים וביוב. המבנה יטופל באמצעים נופיים כדי ליצור מופע מינימאלי תוך שימוש בצמחיה להסתרת המבנה. 2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי, תהיה בהתאם לקביעה של תאגיד המים והביוב ומט"ש נתניה.
4.11	ספורט ונופש
4.11.1	שימושים
	א. מבנים ומתקנים לפעילויות ספורט.

4.11	ספורט ונופש
	ב.מסחר נלווה וכן מלתחות ושירותים.
4.11.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. היקף מסחר נלווה וכן מלתחות ושירותים לא יעלה על 300 מ"ר. ב. תותר חניה עילית.
4.12	מרכז תחבורה
4.12.1	שימושים
	א.מרכז לתחבורה ציבורית. ב.חניונים. ג.מבנה לנהגים. ד.משרדים.
4.12.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. לא יתאפשר בשטח זה הקמת מוסכי טיפול או מתקני שטיפת רכב.
4.13	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה
4.13.1	שימושים
	א.כלל התכליות הנדרשות לצרכי הפעילות של תחנת כיבוי אש.
4.13.2	הוראות
4.14	שטחים פתוחים
4.14.1	שימושים
	א. יותרו השימושים הבאים : 1.נטיעות וגינון, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. 2.מתקני משחק וספורט לסוגיהם. 3.מצללות (פרגולות).
4.14.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. לפני תחילת העבודות בשטח תיבדק שכבת הקרקע העליונה (עובי שכבה עד 40 ס"מ). במידה ותימצא ראויה, תשמש כקרקע לשיקום צמחי עפ"י הנחיית אדריכל הנוף. אדמה אשר יקבע כי אינה ראויה תפונה לאתר מוסדר או לחלופין תוטמן בעומק של 2 מ' או יותר. 2. יבוצע סקר גיאופיזיים טרם תחילת העבודות בהתאם למפרט שיוכן על ידי אקולוג ובליווי הסקר יבוצע בעונת האביב. איסוף הפקעות ואחסון יעשה בהתאם למפרט והן ישמשו לשיקום נופי של השטחים השונים. 3. מינים פולשים יוסרו משטח התכנית בהתאם למתודה המומלצת ע"י רט"ג. 4. תאורת התכנית תתוכנן באופן המצמצם ככל הניתן את זיהום האור בשטחים בעלי רגישות אקולוגית, הנמצאים בסביבת התכנית (שמורת אביחיל, המצוק החופי והשטח הפתוח מצפון לתכנית). 5. תתאפשר הקמת שבילים, מצפורים ואזורי שהייה.

4.14	שטחים פתוחים



משרד הביטחון
מדינת ישראל



משרד הביטחון
מדינת ישראל



משרד הביטחון
מדינת ישראל

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קדמי	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (שטח) % מתא	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מספר קומות					מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזרחי	גודל מגרש כלי		
									מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות				
2	2	2	2	2	5		60	8962	2539	1494	7468		2987	101	מבנים ומחסות	
2	2	2	2	4	5		60	10913	3092	1819	9094		3638	102	מבנים ומחסות	
2	2	2	2	4	8		60	39465	11182	13155	39465		13155	103	מבנים ומחסות	
2	2	2	2	4	8		60	24135	6838	8045	24135		8045	104	מבנים ומחסות	
2	2	2	2	4	8		60	18840	5338	6280	18840		6280	105	מבנים ומחסות	
2	2	2	2	1					390	910			6280	105	מבנים ומחסות	
2	2	2	2	8	8		60	45816	12981	15272	45816		16421	107	מבנים ומחסות	
2	2	2	2	5	5		60	6066	1719	1011	5055		2022	108	מבנים ומחסות	
2	2	2	2	4	5		60	11065	3135	1844	9221		3688	109	מבנים ומחסות	
2	2	2	2	8	8		60	19841	5622	6614	19841		6613	110	מבנים ומחסות	
5	3	5	3	2	8		68	4850		2856	6664		4489	600	מבנים ומחסות	
5	3	3	3	2	8		68	4850		2856	6664		3811	602	מבנים ומחסות	
5	3	5	5	2	8		128	8575		5376	12544		6115	605	מבנים ומחסות	
5	3	5	5	5					500	2500			6115	605	מבנים ומחסות	
5	3	5	5	2	8		98	6010		4116	9604		5277	606	מבנים ומחסות	

קדמי	אחורי	שואלי צידי-	צידי- ימני	מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (שטח כותא %)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מוגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
				מספר קומות	מספר קומות				מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות					מספר קומות	מספר קומות																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
																			מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
																											מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות									מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית שטח % מותאם שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תא שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צד-י שמאלי	צד-י ימני	מרחק לכניסה הקובעת	מרחק לכניסה הקובעת	מרחק לכניסה הקובעת				מרחק לכניסה הקובעת	מרחק לכניסה הקובעת	מרחק לכניסה הקובעת	מרחק לכניסה הקובעת	מרחק לכניסה הקובעת				
(5) 0	5	(1) 3	3	1	2				5970	1382	3224	5176	203	מבנים ומסדות ציבור				
(6) 5		3	3	3	25		68		13160	3196	6664	7172	204	מגרשים ומגרשים				
(7)		3	3		1					775	1807	7172	204	מסחר				
(6) 0		3	3		3					8185	19097	7172	204	מגרשים ומגרשים				
(6) 0		3	3	3	25				9100	8125	18959	5213	205	מגרשים ומגרשים				
(8)		3	3		1				9100	755	1761	5213	205	מסחר				
(9) 5	5	5	5	3	20		136		11735	6392	13328	6650	206	מגרשים ומגרשים				
(10) 0	5	5	5	3	4				11735	3089	7207	6650	206	מגרשים ומגרשים				
(10) 5	5	5	5	3	18		120		11345	5640	11760	5821	207	מגרשים ומגרשים				
(10) 0	5	5	5	3	4				11345	2790	6510	5821	207	מגרשים ומגרשים				
(10) 5	5	5	5	3	18		180		15770	8460	17640	7248	209	מגרשים ומגרשים				
(10) 0	5	5	5	3	4				15770	3246	7574	7248	209	מגרשים ומגרשים				
(10) 5	5	5	5	3	20		204		16010	9588	19992	7262	210	מגרשים ומגרשים				
(10) 0	5	5	5	3	4				16010	3467	8089	7262	210	מגרשים ומגרשים				
(11) 5	5	3	5	3	25		156		12340	7332	15288	4835	211	מגרשים ומגרשים				
(12)	5	3	5	3	1				12340	548	1278	4835	211	מסחר				
(11) 0	5	3	5	3	4				12340	1643	3835	4835	211	מגרשים ומגרשים				
(11) 5	3	3	3	3	25		156		12505	7332	15288	6404	212	מגרשים ומגרשים				
(12)	3	3	3	3	1				12505	584	1364	6404	212	מסחר				
(11) 0	3	3	3	3	4				12505	1753	4091	6404	212	מגרשים ומגרשים				

קדמי	אחורי	ציד-שמאלי	ציד-ימני	מתחת הכניסה לקובעת	מעל הכניסה לקובעת	הכניסה הקובעת (מטר)	יחיד מנהל מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטח (%) שטח	סכום (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
									מתחת הכניסה לקובעת		מעל הכניסה לקובעת					
									שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
0	0	0	0													
0	0	0	0													
(11) 5	3	3	3	3	20	140			13322	10955	450	1500		111763	421	ספורט ונופש
(12)	3	3	3	3	1				13322	6580				6661	424	כוכר
(11) 0	3	3	3	3	4				10955	605		13720		6190	213	עירונית
(11) 5	5	3	3	4	18				10955			1412		6190	213	מגורים
(12)	5	3	3	4	1	68			4225	2820	1815	4236		6190	213	מגורים ומשרדים
(11) 0	5	3	3	4	4				4225	365		851		4216	214	מגורים ומשרדים
									4225	1094		2554		4216	214	מגורים ומשרדים
										207		690		2530	900	מגורים ומשרדים
5	5	5	5								1000	5000		8626	608	מגורים ג' ומשרדים
5	5	5	5								1000	5000		8626	610	מגורים ג' ומשרדים
5		3	5								500	2500		7779	615	מגורים ג' ומשרדים
0	0	0	0	2	1						3235	10784		5392	700	מגורים ג' ומשרדים
0	0	0	0	2	1				400					1090	300	מגורים ג' ומשרדים
0	0	0	0						2400			800		1600	500	מגורים ג' ומשרדים
											45	150		111763	421	מגורים ג' ומשרדים
											50				416	מגורים ג' ומשרדים

קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר מבנה- מעל הבניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מרתם שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
									קובעת	מבנה	מרתם	שטח								
																	מרתם	שטח	מרתם	שטח

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מרבסות-נוסף לשטח העיקרי
(מ"ר)

מרבסות-נוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תא שטח	שימוש	יעוד
	101		מבנים ומוסדות ציבור
	102		מבנים ומוסדות ציבור
	103		מבנים ומוסדות ציבור
	104		מבנים ומוסדות ציבור
	105		מבנים ומוסדות ציבור
	105	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	107	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	108		מבנים ומוסדות ציבור
	109		מבנים ומוסדות ציבור
	110		מבנים ומוסדות ציבור
816	600		מבנים ומוסדות ציבור
816	602		מבנים ומוסדות ציבור
1536	605		מבנים ומוסדות ציבור
	605		מבנים ומוסדות ציבור
1176	606	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	606		מבנים ומוסדות ציבור
960	607		מבנים ומוסדות ציבור
1512	608		מבנים ומוסדות ציבור
2112	610		מבנים ומוסדות ציבור
504	612		מבנים ומוסדות ציבור
1176	613		מבנים ומוסדות ציבור
1008	614		מבנים ומוסדות ציבור
1008	615		מבנים ומוסדות ציבור
768	616		מבנים ומוסדות ציבור
768	617		מבנים ומוסדות ציבור
672	618		מבנים ומוסדות ציבור
672	619		מבנים ומוסדות ציבור
1824	200		מבנים ומוסדות ציבור
	200		מבנים ומוסדות ציבור
1824	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	201	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
	201	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	201	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
	202	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	202	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
	202	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור

מורפיות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יעוד
4500	203	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
	203	מבנים ומוסדות ציבור	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
816	204	מגורים	מגורים ומשרדים
	204	מסחר	מגורים ומשרדים
	204	משרדים	מגורים ומשרדים
	205	משרדים	מגורים ומשרדים
	205	מסחר	תעסוקה
1632	206	מגורים	תעסוקה
	206	משרדים	מגורים ומשרדים
1440	207	מגורים	מגורים ומשרדים
	207	משרדים	מגורים ומשרדים
2160	209	מגורים	מגורים ומשרדים
	209	משרדים	מגורים ומשרדים
2448	210	מגורים	מגורים ומשרדים
	210	משרדים	מגורים ומשרדים
1872	211	מגורים	מגורים ומשרדים
	211	מסחר	מגורים ומשרדים
	211	משרדים	מגורים ומשרדים
1872	212	מגורים	מגורים ומשרדים
	212	מסחר	מגורים ומשרדים
	212	משרדים	מגורים ומשרדים
	421	משרדים	מגורים ומשרדים
	424	ספורט ונופש	מגורים ומשרדים
1680	213	מגורים	ספורט ונופש
	213	מסחר	כבר עירונית
	213	משרדים	מגורים ומשרדים
816	214	מגורים	מגורים ומשרדים
	214	מסחר	מגורים ומשרדים
	214	משרדים	מגורים ומשרדים
	900	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור לחרום וחצלה
	608	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'
	610	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'
	615	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'
	700		מרכז תחבורה
	300		מתקנים הנדסיים
	500		מתקנים הנדסיים
	421	מסחר	ספורט ונופש
	416	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
	417	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
	418	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
	423	מסחר	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לכיוון שצ"פ גובל.
- (2) לכיוון כיכר ורחוב פנימי.
- (3) לרחוב פנימי/כיכר: קו בניין 0 מטר לקולונדה וקו בניין 4 - 3.5 מטר למסחר.
- (4) לרחוב פנימי/כיכר: קו בניין 0 מטר לקולונדה וקו בניין 4 מטר למסחר.
- (5) לרחוב פנימי/כיכר: א. קו בניין 0 מטר לקולונדה.
ב. קו בניין 4 - 3.5 מטר לקומת הקרקע.
ג. קו בניין 0 מטר למב"צ.
ד. קו בניין 5 מטר לדיר מיוחד.
- (6) לכיוון רחוב ראשי ולרחוב שמוביל לכיכר: קו בניין 0 מטר לקולונדה וקו בניין 4 מטר למסחר.
- (7) לכיוון רחוב ראשי ורחוב שמוביל לכיכר: א. לכיוון רחוב ראשי ולרחוב שמוביל לכיכר: 0 מטר.
ב. לקומת קרקע קו בניין 4 - 3.5 מטר.
- (8) לכיוון רחוב ראשי ולרחוב שמוביל לכיכר: א. לקולונדה קו בניין 0 מטר.
ב. לקומת קרקע קו בניין 4 - 3.5 מטר.
ג. לקומות משרדים קו בניין 0 מטר.
ד. לקומות מגורים קו בניין 5 מטר.
- (9) לכיוון רחוב ראשי: א. לקולונדה קו בניין 0 מטר.
ב. לקומת קרקע קו בניין 4 - 3.5 מטר.
ג. לקומות משרדים קו בניין 0 מטר.
ד. לקומות מגורים קו בניין 5 מטר.
- (10) לכיוון רחוב ראשי: א. לקולונדה קו בניין 0 מטר.
ב. לקומת קרקע קו בניין 4 - 3.5 מטר.
ג. לקומות משרדים קו בניין 0 מטר.
ד. לקומות מגורים קו בניין 5 מטר.
- (11) לכיוון רחוב ראשי: א. לקולונדה קו בניין 0 מטר לקולונדה וקו בניין 4 - 3.5 מטר למסחר.
- (12) לרחוב ראשי: קו בניין 0 מטר לקולונדה וקו בניין 4 - 3.5 מטר למסחר.

6. הוראות נוספות

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור ועדה מקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה, הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי. 2. תכנית הבינוי והפיתוח 1: 500 תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים: א. קביעת מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ויחס לטופוגרפיה טבעית. ב. מפלס הכניסה הקובעת לבניין. ג. קירות תמך וגובהם. ד. המרחב הציבורי וקו המגע עם מגרשי הבינוי. ה. מפלסי דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים, כולל התייחסות לעצים ומבנים לשימור לפי סעיף 6.8 ו. פירוט מחייב של מכלול האמצעים לניהול מי נגר באופן שתואם לסעיף 6.15 ז. רשת שבילי אופניים. ח. נטיעות במדרכות ובמרחב הציבורי ע"פ סעיף 6.4 ט. תכנון הנדסי של תשתית תתי"ק לפינוי אשפה פנאומטי ע"פ סעיף 6.10 ככל ויוחלט על שיטת פינוי זו. י. פריסת תחנות השנאה. יא. אופן העמדת מבני הציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי. יב. פתרון קומת הכניסה המציג הפרדת כניסות לשימושים השונים ועקרונות פיתוח המגרש. יג. הכנת סקר גאופיטים בליווי אקולוג כמפורט בסעיף 4.14.2 3. התדריך המילולי לבינוי ופיתוח יתייחס לנושאים הבאים: א. מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש בהתאם לעקרונות הקבועים בהוראות הבינוי וההנחיות המרחביות. ב. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית. ג. קירות תמך וגדרות, גובהם ומאפייניהם העיצוביים, לרבות פרישת כל הגדרות והקירות. ד. הוראות לגבי חזית הרחוב של המגרש בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח. ה. קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות ושילובם של מתקני פינוי אשפה. ו. קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים. ז. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות, גדרות וקירות תמך. ח. מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגגות. ט. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות. י. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצי"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי. יא. הנחיות מחייבות לחיבור מערכת פינוי האשפה של הבנין למערכת פינוי אשפה ציבורית פנאומטית בהתאם לאמור בסעיף 6.10- ככל ויוחלט על שיטת פינוי זו יב. הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד מסחר ומגורים. יג. שילובם של מתקני סילוק אשפה יד. התייחסות לנושא נגישות ומעבר הולכי רגל בין מפלסי הפיתוח השונים. טו. היקף נטיעות מינימאלי בחזית.	

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 5. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם - ככל ויוחלט כי שכונה זו תחובר למערכת גז טבעי. 6. התניות בנוגע למערכת ביוב/ מים/ ניקוז עפ"י יועץ אינסטלציה וניקוז ובאישור הוועדה. 7. תנאי למתן היתר בניה מעל גובה 91 מ' הינו סימון מבנים עגורנים ומנופים מעל פני השטח לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). 8. תכנית מפורטת תובא לאישור חברת "מי נתניה (2003) בע"מ". 9. לא יינתן היתר לשימושים בבניין, לפני שמערכת הביוב תחובר לביוב ציבורי.

6.2	הוראות בינוי
	א. קו הבניין העילי יהיה כמפורט בתשריט. קו הבניין התת קרקעי יהיה קו אפס מלבד אזורי החלחול. ב. ככל האפשר השטח בין גבול המגרש הפונה למרחב הציבורי לקו הבנין, ישמר פנוי מבניה תת קרקעית וישמש לחלחול והחדרת מי נגר ויפותח כרצועת גינון ונטיעות כמפורט בסעיף נטיעות במרחב במגרשים שאינם ציבוריים. סעיף זה לא יחול על חזיתות מסחריות. ג. גובה מפלס הכניסה לא יעלה על 0.5 מ' מפני המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב. ניתן לחרוג מהוראה זו בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלס הדרך, ובאישור ועדה מקומית. ד. אזורי הכניסה לבניינים יתוכננו באופי המשכי לחזיתות המבנים וברצף לפיתוח הרחוב, הן במערך המפלסים והן באופי הפיתוח. ה. לא תותר פתיחת חלונות בחזית הנביין ו/או חלקי בניין הפונה ליחיד אחרת אלא אם נשמר מרחק בין שתי החזיתות שלא יפחת מ- 6 מ'. ו. נטיעות במרחב במגרשים שאינם ציבוריים: 1. 15% מכל תא שטח יוקצו לטובת גינון. מתוך שטחים אלו - במגורים ג' בלבד - חובה למקם רצועת גינון לאורך הרחוב אליו פונה תא השטח לפי ההנחיות הבאות: א. רוחב הרצועה יהיה מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא יפחת מ- 2 מטרים. במגרשים בהם מרווח המגרש הקדמי קטן מ- 3 מטרים, רוחב הרצועה לא יפחת ממטר אחד. ב. לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ- 8 מ"ק לעץ ויתאפשר בכל 5 מ' מרווח החזית. עומק הרצועה לא יפחת מ- 120 ס"מ. ג. גובה רצועת הגינון לא יעלה על 50 ס"מ ממפלס המדרכה בכל נקודה. ד. אורך מינימלי לרצועת הגינון הנושקת לרחוב ייקבע בתדריך המילולי לנספח הבינוי והפ"י. 2. נטיעות מעל חניונים: א. מעל חניה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של מצע גידול (נטו) 40 ס"מ לגינון ו-10 לשתילת עצים.

6.2	הוראות בינוי
ב. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 8 מ"ק לפחות. ג. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון. ד. גובה רצועת הגינון לא יעלה על 50 ס"מ ממפלס המדרכה בכל נקודה. ז. הוראות לבניית חזית מסחרית: 1. בכל מקום בו מסומנת בתשריט "חזית מסחרית" לאורך רחוב חובה להקים חזית מסחרית. 2. במבנים המסומנים עם חזית מסחרית, 80% מאורך החזית הבנויה ייצמד לקו הבניין המסומן בתשריט. 3. במבנים המסומנים בחזית מסחרית הפונה לכיכר או לשצי"פ חובה להקים לפחות כ - 70% מאורך החזית המסחרית המסומנת. 4. השטחים המיועדים למסחר יבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה. 5. במגרשים הכוללים חזיתות מסחריות המרווח של קו בניין קדמי יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבור בכל עת במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט. ח. במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט חלה חובת הקמת קולונדה לפי ההנחיות הבאות: 1. בשטח הקולונדה תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין. 2. בשטח הקולונדה ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר. ט. הפרדה בין שימושים מעורבים: 1. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה. 2. בייעוד מעורב הכולל מגורים פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים אקוסטיים למגורים. 3. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 4. בכל מבנה עם שימושים מעורבים, תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השירות המשמשים אותם. י. חלונות ממ"דים: אסורה הפניית חלון ממ"ד לחזית הרחוב או שטח פתוח ציבורי אלא אם נבנה החלון כחלון נגרר לתוך כיס ע"פ הוראות פיקוד העורף ובאופן אשר יבטיח כי מראה החלון לא יהא שונה באופן מהותי מכל חלון אחר בחזיתות אלו.	
6.3	הוראות בינוי
יב. תותר הקמת קומה טכנית על הגג בה ישולבו חדרים ומתקנים טכניים, כאשר יש למצוא פתרון עיצובי להסתרת המתקנים, לא יותר שימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים אלא מאחורי מסתורים ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין. יג. מתקני תליית כבסים: מסתורי הכביסה ישתלבו בעיצוב חזיתות הבניין ויבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.	

6.3	הוראות בינוי
	מומלצת הפנייתם של המסתורים לחזית הציידית . יד. מתקני אשפה/ מיכלי גז/ מעבר תשתיות תת-קרקעיות : מיקום חדרים טכניים ומתקני אשפה בקומת הקרקע יהא בכפוף לכך שאלה יפנו ככל האפשר לחזית צדדית ולא אל הרחוב תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש. שטח חדר אשפה מקורה בהיקף המינימלי הנדרש ע"פ הנחיות המועצה לא יחשב במניין אחוזי הבנייה.

6.4	הוראות פיתוח
	2. נטיעות במרחב הציבורי : א. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2 מטר, ישולבו עצי רחוב בוגרים בגודל 9 לפחות, לפי טבלת הגדלים של משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר, בכפוף לכניסות, רחבות כיבוי ותאורה. ב. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי. ג. רצועת בית הגידול לעצים תהיה רצופה ונקיה מתשתיות אורכיות. תותר חצייה של תשתיות. הרצועה תהיה ברוחב ובעומק נפח מינימאלי אפקטיבי של 10 מ"ק לעץ. עומק הרצועה לא יפחת מ 120 ס"מ. 3. קירות תמך : א. קירות תומכים בחזית המגרש הפונים לשטח ציבורי לא יעלו על 1.2 מ'. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה על מגבלות הגובה שפורטו לעיל, ניתן לבנות קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברוחב מזערי של 0.6 מ'. גובה קיר התמך הנוסף יוקם באותן מגבלות. ב. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל, תקשורת ומוני מים, כניסות לחניה וכיו"ב.

6.5	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	א. איכות אוויר : 1. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה. 2. פתחי כניסת האווריר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכו'). 3. נקודת פליטת האווריר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור. ב. רעש 1. רעש מכבישים : עבור אזור מחלף חבצלת יש לערוך תכנון אקוסטי מפורט בהתאם למתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים. יש להבטיח עמידה בקריטריונים לרעש מכבישים של הוועדה הבין-משרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (1999). 2. עבור השכי המתוכננת, לעת תכנון מפורט וכתנאי להיתר בנייה, יש להכין דוח אקוסטי. יש להבטיח כי מפלסי הרעש בתוך החדרים כאשר הפתחים סגורים לא יעלו על 40 dBA. ג. רעש ממערכות מכניות : 1. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית שתעריך את מפלסי הרעש מהמט

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה בשימושי הקרקע הסמוכים בשטח התכנית ובסביבתה. במידת הצורך ינקטו אמצעים לצורך עמידה בקריטריונים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990. ד.רעש ממסוף התחבורה: 1. על המסוף חלות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990. באזור מגורים (מבנה ב' לפי התקנות) - מפלס הרעש המותר הינו 50 dBA לרעש הנמשך יותר מ- 9 שעות בשעות היום (06:00 - 22:00) ו- 40 dBA לרעש הנמשך מעל 30 דקות בשעות הלילה. 2. תנאי להיתר בניה למסוף יהיה עריכת חו"ד אקוסטית. במידת הצורך ינקטו אמצעים שיבטיחו עמידה בקריטריונים ביחס למבנים הרגישים הסמוכים. עפ"י נספח אקוסטי. ה. מינים פולשים: יש לעקור בשלב עבודות העפר מינים פולשים בהתאם למתודה המומלצת ע"י רט"ג. כלל הקרקע בשטח התכנית. את הקרקע יש לפנות לאתר מוסדר או לטמון את השכבה העליונה (כ 50 ס"מ עליונים) בעומק של כ 2 מ'. ו. תאורה: תאורה בקו המגע עם שטחים פתוחים - גופי תאורה הסמוכים לאורך הרצועה הירוקה החוצה את התכנית בין שמורת אביחיל במזרח והמצוק החופי במערב יהיו בעלי פיזור מוגבל (cut off) וישנה עדיפות לשימוש בעמודי תאורה נמוכים המאירים את השבילים והדרכים בלבד. ז. מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות הבניה: 1. תנאי לעבודות החפירה ו/או ההקמה, יהיה הכנת נספח לביצוע עבודות עפר אשר יוגש לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בועדה המקומית ויכלול אמצעים למניעת פגיעה נופית ומפגעים סביבתיים, לרבות אבק ורעש. 2. לא תותר שפיכת עודפי עפר מחוץ לשטח רצועת העבודה. 3. לא תושלך פסולת בנייה, חומרי בנייה, מערומי עפר וכיו"ב, מחוץ לתחום העבודות. 4. לא תורשה תנועה של כלי רכב כבדים אלא על הדרכים המוסדרות באתר העבודות. 5. עודפי עפר ופסולת הבניה מגבולות התכנית יפנו לאתר פינוי מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. 6. גריסת חומר לצרכי ויסות ומיחזור בתחום התכנית תבוצע במסגרת התנאים להיתר בניה.	6.5
בניה ירוקה מבנים בתחום התכנית יעמדו בהוראות בניה ירוקה בהתאם להנחיות המרחביות בעת הגשת היתר ו/או מדיניות ועדה מקומית בתוקף.	6.6
חשמל א. תחנות השנאה: - חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן: 1. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. במידה וסומן סימבול ע"ג יעוד: במגרש המסומן בתשריט. 2. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה, משרדים ומגורים, תעסוקה מסחר ומגורים, דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור, מרכז תחבורה, תותר בניית חדרי חשמל ושנאים כמבנה עצמאי (תת קרקעי) בין קו הבניין לגבול המגרש.	6.7

חשמל	6.7
3. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי. - כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים. ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל (במידה וקיימים קוים עיליים בתחום התכנית): לא יינתן היתר בניה לשימושים מגורים, תעסוקה, מגורים ומשרדים, מגורים מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: 0.5 מ' מכבלי חשמל מתח נמוך 3 מ' מכבלי חשמל מתח גבוה על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמות ובכפוף לכל דין.	

שמירה על עצים בוגרים	6.8
א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי השטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.	

זיקת הנאה	6.9
השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זכות הנאה לציבור" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.	

תשתיות	6.10
1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש. 2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 3. תנאי לעבודות פיתוח מעל קוי מים קיימים בתחום הרחבת המחלף ודרך מס' 2 הינו תאום עם חברת "מקורות". 4. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד: (סעיף זה רלוונטי ככל שיוחלט על חיבור השכונה למערכת אספקת גז). א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד: 1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן: א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים. ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.	

6.10	תשתיות
	ג. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור (להשלים בהתאם ליעודי הקרקע בתכנית), אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. ד. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים. 5. אשפה פניאומטית: א. תותר הקמת מערכת פנאומטית לשינוע פסולת בכל ייעודי הבינוי. ב. תותר הקמת מתקנים תת קרקעיים לאיסוף פסולת למיחזור בכל ייעודי הבינוי. 6. ביוב: א. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב למערכת הניקוז. ב. תכנון הקווים ייעשה בהתאם להנחיות משרד הבריאות ל"הנחת קווי מים לשתיה וקווי מים שאינם לשתיה אוקטובר 2012". ג. תנאי למתן היתר בניה לתחנת השאיבה לביוב יהא הגשת נספח סביבתי הכולל התייחסות למניעת רעש וריחות וכן אמצעים למניעת גלישות באירועי חירום. ד. תנאי לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע של תחנת השאיבה לביוב יהא אישור משרד הבריאות. ה. המרחק בין תחנת השאיבה לביוב לבין שימושים רגישים בשטח התכנית לא יפחת מ-50 מ'. תחנת השאיבה לביוב תתוכנן בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה העדכניות למועד הבקשה להיתר, ותכלול אמצעים למניעת גלישת ביוב בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי והתראה, אמצעים למניעת גלישות מים.
6.11	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	גובה הבניה המרבי הוא 90 מ' מעל פני השטח. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורונים וכיוצ"ב), במידה ותידרש מחוייבת באישור משרד הביטחון/ רשות תעופה אזרחית היתרי בניה למבנים בגובה שעולה על 90 מ' יועברו לידיעת רשות התעופה האזרחית.
6.12	הפקעות ו/או רישום
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדיון. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל ולא יוחכו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם תוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.
6.13	חומרי חפירה ומילוי
	1. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים: א. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו, כגון שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעיים וכד'. ב. הוצאת חומרי הגלם לא תאריך את משך הפיתוח מעבר ל-3 חודשים.

6.13	חומרי חפירה ומילוי ג.בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש, נדרש אישור רשות המים.
6.14	עתיקות כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשלי"ח 1978.
6.15	ניהול מי נגר א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ה. בשטח התכנית תתוכנן מערכת שטחי איגום התואמת לנפחים המחוברים בנספח הניקוז לתכנית, אשר יאפשרו לווסת את הנגר, להגדיל זמן ריכוז ובכך להקטין ספיקות באזור השקע האבסולוטי. ו. יש לתכנן את מערכת הניקוז כך שבספיקות של 1% רום המים לא יעבור גובה 12.5 מ'. הגובה המינימאלי לתכנון מבנים יהיה גדול מ-12.5 מ' מעל פני הים. ז. יש לאפשר גישה למובל המים לכל אורך התוואי. אין למקם מבנים מעל המובל המתוכנן. ח. יש לאפשר זרימת מים גרוטציונית בשטח התכנית. ט. שטחים אטומים כגון חניות מרכזיות ירושתו ברצועות של שטחים חדירים ו/או מחוספסים על מנת להאט את מהירות זרימת הנגר. י. צדי הכבישים (לאורך אבן השפה) ישמשו לאיסוף הנגר והחדרתו אל מערכת האיסוף וכן כתעלות עיליות לאירועי קיצון.
6.16	מתקנים ו/או שימושים זמניים 1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. 2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר. 3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.

6.16	מתקנים ו/או שימושים זמניים
	4. בתום תקופת ההקמה, יפנו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר. 5. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות ביעודים "שטחים פתוחים".

6.17	סטיה ניכרת
	1. כל שינוי במסי המבנים לתא שטח כך שמסי המבנים קטן מהמופיע בנספח הבינוי יהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 2. הוראות התכנית בסעיף (6.18) בדבר חניה תת קרקעית בשטחי התכנית מחייבות, חריגה מהוראות סעיף זה תחשב סטיה ניכרת.

6.18	חניה
	1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן חניה עירוני נתניה התקף לעת אישור הבקשה להיתר בניה. 2. כל מקומות החניה בתחום המגרשים בתכנית יהיו בחניונים תת קרקעיים בלבד למעט ביעוד ספורט ונופש. במגרשי מבנים ומוסדות ציבור תתאפשר גם חניה עלית בהיקף שלא יעלה על 5% משטח המגרש. בחניונים תת קרקעיים יחולו ההנחיות כדלקמן: א. תינתן עדיפות לאורור ותאורה טבעיים. ב. פתחי כניסת אוויר מאולץ לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים דריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כגון בצד כביש ראשי) והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה. ג. נקודות פליטת האוויר ממערכת האורור המאולצות של החניונים יקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור. ד. נקודות פליטת האוויר ממערכות האורור של החניונים לא יהיה אל שטחי ציבור בהם שוהים אנשים. ה. אין לאפשר אורור חניון למרווח הקדמי או לתחום שבין הבניינים. ו. מקומות חניה לאופניים ימוקמו בתת הקרקע או בתחומי הבניין. ז. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בכל שטח התכנית יתאפשר המשך העיבוד החקלאי עד לפיתוח השטח בפועל	
7.2 מימוש התכנית		

11

תמ"ל 1071 – שכונת חבצלת – נתניה

בחינת השלכות תחבורתיות

משרד התחבורה
מחלקת תכנון



מהדורה מס' 4

פברואר 2019



תמ"ל 1071 – מתחם חבצלת

חוות דעת סביבתית

ירושלים - מברואר 2019

נספח בינוי

תמל \ 1071

מתחם חבצלת
נתניה

גליון 1 מתוך 1

תחולה	מנחה
שטח התכנית	571.9
תאריך עריכת הנספח	05/02/2019
קנ"מ	1:2500

עורך הנספח	שם:	גיא מילוסלבסקי	חתימה:
	תאריך:	מילוסלבסקי אדריכלים	

ספר עציץ 116

חוכן עבוור

רשות מקרקעי ישראל
ISRAEL LAND AUTHORITY



סקר עצים בוגרים

חבצלת השרון

ספר עציץ 2019
שבט תשע"ט

אלי טל & בניחו טל
ת"ד 1, כפר תבור 15241
טלפון: 04-6020604
פקס: 04-6020603
office@middot.co.il
אדריכלות נוף | סקר עצים | ייעוץ ופיקוח נטי

מידות
ומעשי נוף

מחיר עבודה: 658.15

**מתחם חבצלת
נתניה**

מנחה

תחולה

571,991.43 מ'ר

שטח התכנית

3.2.2019

**תאריך עריכת
הנספח**

1:2500

קונ"מ

חדתימה:

ג'א מילוטלסטק'י

:DB

עורך

מילוסלבסקי אדויכלים

תאגיד:

הנספח

חתימה:

אילו עקריש

:05

אדריכל נוף

אדריכל בנג'מין אילן עקריש
תכנון: נמר ועצוב סביבתי
רשיון מס' 85722

ג. 19 פ 38 דירה 26 ח"א

כתובת:

6685411 1121
677 77050

077-7725001: טקס

077-7725001: טקס

077-7725001: טקס

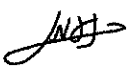
נספח מים

תמל\1071

מתחם חבצלת נתניה

גליון 1 מתוך 1

תחולה	מנחה
שטח התכנית	571.9
תאריך עריכת הנספח	07/02/2019
קני"מ	1:2500
תמ"א 5\34\ב	1:50000

עורך הנספח	שם:	נעמן יוגב	חתימה:
	תאריך:	בלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ	

נספח גופי
סכמת שבילי אופניים וחתכים טיפוסיים

מס' תמל / 1071

מתחם חבצלת
נתניה

גליון 2 מתוך 2

תחולה

מנחה

שטח התכנית

571,991.43 מ'ר

תאריך עריכת
הנספח

3.2.2019

קנ"מ

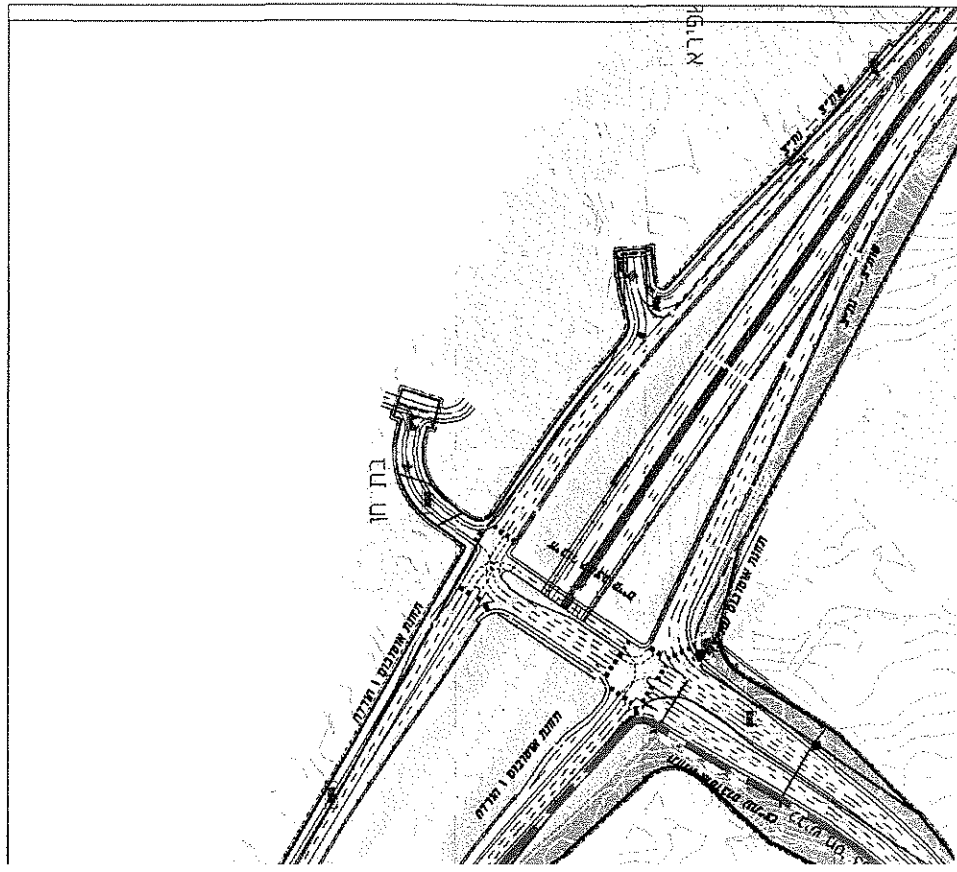
1:200 , 1:5000

עורך

שם:

גיא מילומבסקי

חתימה:



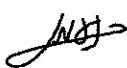
נספח ב' יו"ב

תמל\1071

מתחם חבצלת נתניה

גליון 1 מתוך 2

תחולה	מנחה
שטח התכנית	571.9
תאריך עריכת הנספח	07/02/2019
קנ"מ	1:5000

עורך הנספח	שם:	נעמן יוגב	חתימה:
	תאריך:	בלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ	

גבול העיר נתניה

גבול חרויח

מצב מאושר

תמל\1071

מתחם חבצלת נתניה

גליון 1 מתוך 1

תחולה	מנחה
שטח התכנית	571.9
תאריך עריכת הנספח	10/02/2019
קני"מ	1:5000
עורך הנספח	שם: אורי גרשון מילוטלבסקי תאריך: מילוטלבסקי אדריכלים
חתימה:	

697
000

696
500

696
000



מחוז :

נפה :

מקום :

קנה מיד

מקרא:

גבול תכנית מוצעת
גבול תכנית קיימת

מגורים

מגורים א'

מגורים ד'

מגורים
ודיור מיוחד

מבנים ומוסדות צי

דרך מאושרת

דרך מוצעת

מסחר

פארק / גן ציבורי

שביל

פרטי פתוח

אזור חקלאית

אזור חקלאית מיוחד-

בית קברות

שטחים פתוחים

מסחר ספורט
ונופש

תחנת תדלוק

חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014

תכנית מועדפת לדיור

מס' תמל/ 1071

מתחם חבצלת

תשריט מצב מוצע גיליון 1 מתוך 1

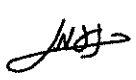
מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	נתניה, עמק חפר
רשות מקומית	נתניה, עמק חפר
ישוב	
תכנית בסמכות	ארצית
איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
מונה תדפיס התשריט	42
מועד הפקה	11/02/2019
שטח התכנית	571.992 דונם
קנה מידה	1:2000
שעות מקרקעי ישראל	תאגיד: רשות מקרקעי ישראל- מחוז מרכז
מגיש התכנית	רשות מקרקעי ישראל
שמות*	

נספח ב'וב

תמל\1071

מתחם חבצלת נתניה

גליון 2 מתוך 2

תחולה	מנחה
שטח התכנית	571.9
תאריך עריכת הנספח	07/02/2019
קנ"מ	1:2500
תמ"א 34	1:50000
עורך הנספח	שם: נעמן יוגב תאגיד: בלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ
חתימה:	

גבול העיר נתניה

גבול תכנית

נספח עצים בוגרים

חבצלת השרון

גליון 2 מתוך 2

תחולה

תיאור

תאריך עריכת
הנספח

02/08/2017

קנ"מ

1:1000

חתימה:

בניהו סל

שם:

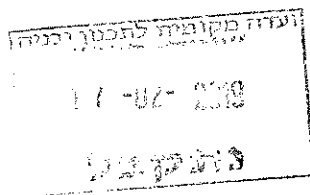
מידות ומעשי נוף

תאגיד:

עורך
הנספח

חבצלת השרון

תוכנית תמ"ל 1071



"מתחם חבצלת"

נספח תשתיות מים וביוב

ינואר 2019

פ.מ. 2-6335



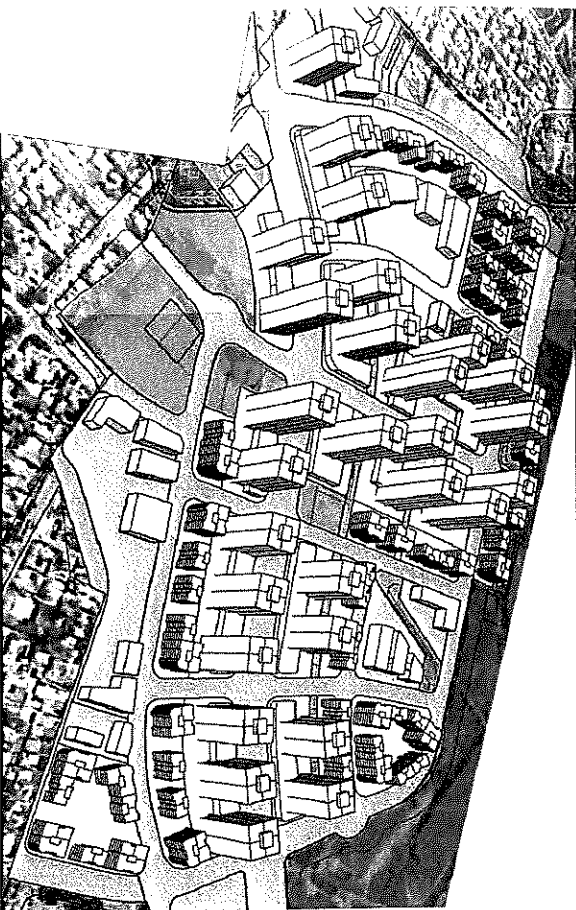
מכון התקנים הישראלי

- תכנון ויעוץ הנדסי
- עבודות מים וביוב
- מתקנים לטיפול במים ושפכים
- תיעול, ניקוז והשקיה

בלשה-ילון
מערכות תשתית בע"מ



ת.ד. 33600, חיפה 3133402, טל. 04-8603600, פקס. 04-8603601
Web site: www.bj-is.com, E-mail: balasha@bj-is.com



תכנית מתחם חבצלת

פרוגרמה כלכלית

ינואר 2019

מוגש ע"י:

פוסקו
נהל יזמות בע"מ

רשות מקרקעי ישראל

אתר החברה:
www.sektion.com

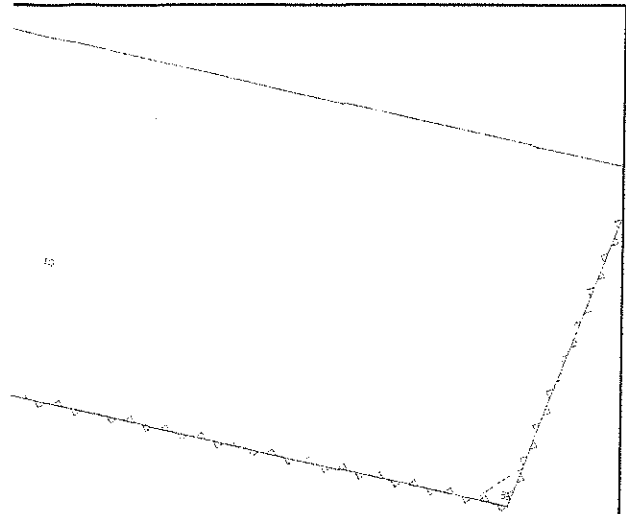
דוא"ל: shlomo@sektion.co.il
דוא"ל: gilad@sektion.co.il

טלפון: 03-6935350
פקס: 03-7510567

ברקוביץ' 4 (מגדל המוזיאון)
ת.ד. 3311 תל אביב 6133002

פוסקו
נהל יזמות בע"מ

188
000



696
500



696
375

696
250

נספח תנועה

תמ"ל 1071

מתחם חבצלת נתניה

גליון 1 מתוך 4

מנחה	תחולה
571.9 די (מדידה גרפית)	שטח התכנית
30/1/2019	תאריך עריכת הנספח
1:1250	קני"מ
	תרשימים נוספים
שמות וזחתימות:	
חתימה:	שם: מידון מנדלסון
	תאריך: יען תכנון יעוק וסחאר
	עורך הנספח

תכנית מס'

תמ"ל 1071

נספח ניקוז וניהול מי נגר**– חקירת מצב קיים****מתחם חבצלת****(לפי תמ"א 34 ב' 3)****תאריך עדכון: 24/01/2019**

תאריך וחתימה: 24/01/2019 	שם: מיכאל דינקין		עורך הנספח
	כתובת: רח' הבנאים 7, אשדוד		
דוא"ל: meyareng@gmail.com	פקס:	טלפון: 0542437707	

נספח ניקוז

תמ"ל 1071

תב"ע חבצלת

גליון 1 מתוך 1

מנחה

תחולה

נספח ניקוז

תיאור

24/01/2019

תאריך עריכת
הנספח

קנ"מ

רשימת התרשימים

1:2500

תכנית

-

-

נספח תנועה

תמ"ל 1071

מתחם חבצלת
כולל מחלף חבצלת
נתניה

גליון 2 מתוך 4

696
500

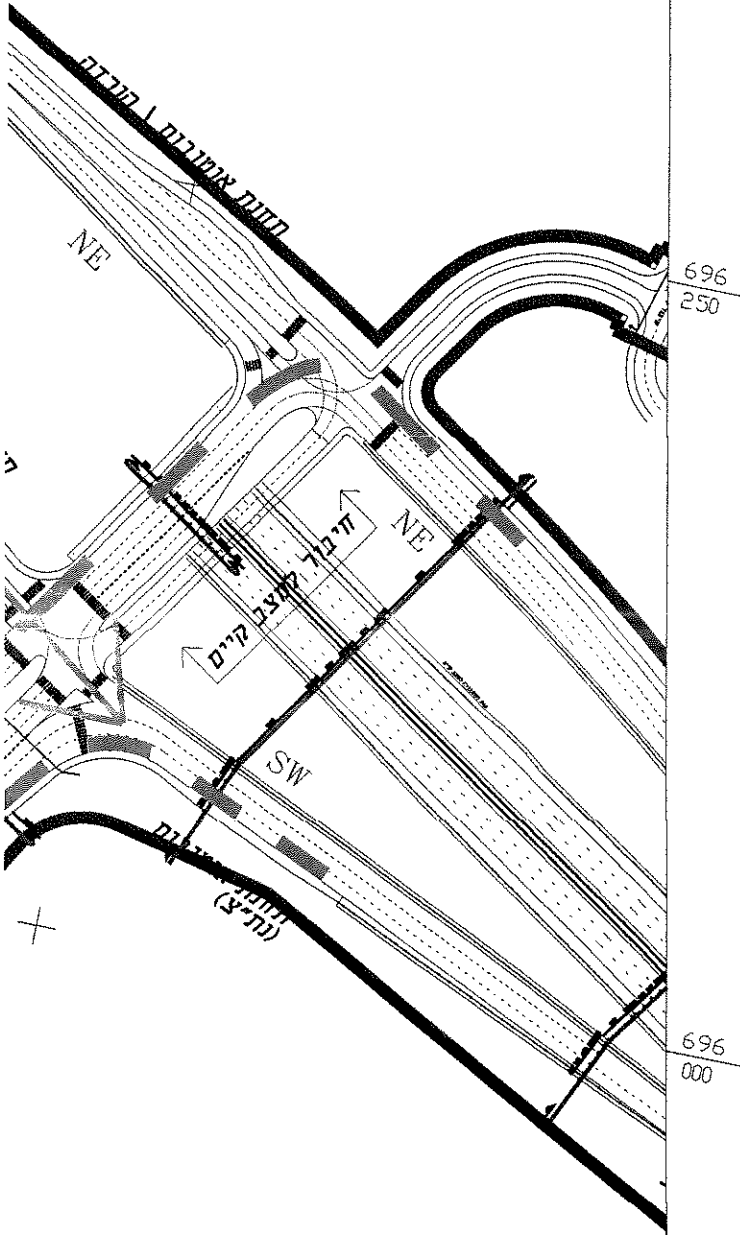
תחולה	מנחה
שטח התכנית	5719 די (מדידה גרפית)
תאריך עריכת הנספח	30/1/2019
קנין	1:2500
תרשימים נוספים	
שמות וחתימות:	
שם:	מירון מנדלסון
תאריך:	ינון תכנון יעוץ ומחקר
עורך הנספח	חתימה:

696
250

696
000

מסמך 1071:1071/2019 09:27:45

188
000



696
250

696
000

נספח תח"צ

תמ"ל 1071

מתחם חבצלת נתניה

גליון 3 מתוך 4

מנחה	תחולה
571.9 ד' (מדידה גרפית)	שטח התכנית
30/1/2019	תאריך עריכת הנספח
1:2500	קני"מ
	תרשימים נוספים
שמות וחתימות:	
שם:	מירון מנדלסון
תאריך:	ינון תכנון יעוץ ומחקר
עורך הנספח	חתימה:

מאזן חניה

תמ"ל 1071

מתחם חבצלת נתניה

גליון 4 מתוך 4

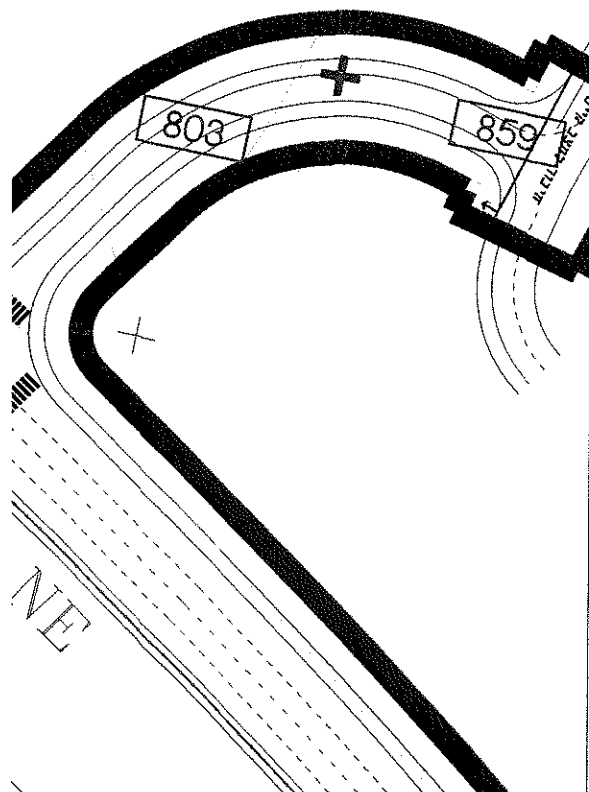
מנחה	תחולה
571.9 די (מדידה גרפית)	שטח התכנית
30/1/2019	תאריך עריכת
1:1250	קנ"מ
	תרשימים נוספים
שמות וחתימות:	
שם:	מירון מנדלסון
תאריך:	ינון תכנון יעוץ ומחקר
עורך הנספח	חתימה:

188
100

696
400

696
300

696
200



פרוגרמה לשטחי ציבור בתמל 1071 מתחם חבצלת

ספטמבר 2018

© כל הזכויות שמורות לחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ.
כל שימוש ו/או התבססות על המידע הכלול בדו"ח זה ללא קבלת רשות
מראש ובכתב מחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ, אסור בהחלט.



היועץ המשפטי לממשלה

ירושלים, י"ט טבת תשע"ט
27 דצמבר 2018

מס' מסמך: 004-99-2018-023453

לכבוד
מר צחי ברורמן
מזכיר הממשלה

שלום רב,

הגדרון: קבלת החלטות על-ידי הממשלה והשרים בתקופת הבחירות

ביום 26.12.2018, אישרה מליאת הכנסת את חוק התפזרות הכנסת העשרים, התשע"ט-2018, לפיו הכנסת העשרים תתפזר לפני גמר תקופת כהונתה והבחירות לכנסת העשרים ואחת יתקיימו ביום 9.4.2019.

מכאן ואילך הפכה הממשלה המכהנת לממשלה יוצאת (ולאחר יום הבחירות – תהפוך לממשלת מעבר). ממשלה זו ממשיכה אמנם לכהן עד שתיכון הממשלה החדשה, אלא שמרחב הפעולה ואופן הפעלת סמכויותיה, כמו גם של העומד בראשה ושל חבריה, שונים משל ממשלה רגילה.

יצוין כי עוד קודם לקבלת החוק להתפזרות הכנסת העשרים, ביום 24.12.2018, הודיעו ראשי סיעות הקואליציה בהודעה משותפת על החלטתם להקדים את מועד הבחירות תוך שהכנסת העשרים תתפזר לפני גמר כהונתה. מבחינה משפטית, יש לראות במועד מוקדם זה כמועד שבו התחילה תקופת הבחירות לצורך תחולת ההנחיות הנוכרות להלן, כיוון שהחל ממועד זה מתקיימים התנאים המהותיים המצדיקים להביא בחשבון את השיקולים ואמות-המידה שנקבעו ביחס לתקופת הבחירות.

מספר פסקי דין שניתנו על-ידי בית המשפט העליון עוסקים במעמדה ובסמכויותיה של ממשלה יוצאת ובסייגים החלים על הפעלת סמכויות אלו על-ידי הממשלה ועל-ידי חבריה בתקופה של ערב בחירות (ראו: בג"ץ 5167/00 פרופ' וייס נ' ראש הממשלה, פ"ד נה(2) 455 (2001); בג"ץ 8815/05 לנדשטיין נ' שפיגלר (26.12.2005); ובג"ץ 2453/06 ההסתדרות הרפואית בישראל נ' היועץ המשפטי לממשלה (21.3.2006)).

פסקי הדין עסקו במקרים בהם הממשלה המכהנת הפכה לממשלה יוצאת כתוצאה מהתפטרותו של ראש ממשלה שנבחר בבחירה ישירה בהתאם לחוק-יסוד: הממשלה הקודם (בג"ץ 5167/00



היועץ המשפטי לממשלה

הנ"ל) וכתוצאה מצו לפיזור הכנסת לפי סעיף 29 לחוק-יסוד: הממשלה הנוכחי (בג"ץ 8815/05 ובג"ץ 2453/06 הנ"ל). משכך, השיקולים שנימנו בהם, ובכלל זה העובדה שהממשלה אינה מכהנת עוד מכוח אמון הכנסת אלא מכוח עיקרון רציפות הממשלה (ראו סעיף 30(ב) לחוק-יסוד: הממשלה), אינם רלבנטיים באורח מלא לממשלה יוצאת המכהנת לאחר קבלת חוק התפזרות, כמו המקרה הנוכחי. עם זאת, מובן כי לפסקי דין אלה השלכה ישירה על עניינה של ממשלה יוצאת כזו.

בעיקרם של דברים, נקבע באותם פסקי דין כי **ממשלה יוצאת הפועלת ערב בחירות ושריה של הממשלה מחויבים באיפוק בהפעלת סמכויותיהם לגבי כל אותם עניינים שאין כורח ודחיפות מיוחדת לפעול בהם בתקופה זו**. מתחם הסבירות לעניין זה נבחן בשים לב למאפייניה של הסמכות הקונקרטית המופעלת, ובהתחשב באיזון הנדרש בין הצורך בעשייה ממשלתית לבין דרישת האיפוק כאמור. ככל שמידת החיוניות בפעולה השלטונית גוברת, כך תקטן מידת האיפוק הנדרשת, ולהפך. להלן דברים שנאמרו לעניין זה בפרשת לנדשטיין:

"בתקופה זו, מחויב השלטון באיפוק בהפעלת סמכויותיו לגבי כל אותם עניינים שאין כורח ודחיפות מיוחדת לפעול בהם בתקופת המעבר.

דברים אלה אינם חלים על עניינים חיוניים שבהם יש לעסוק גם בתקופת מעבר שלטונית. נדרש, אפוא, איזון עדין בין החובה לפעול במקום שיש צורך חיוני בכך, לבין חובת השמירה על איפוק וריסון בהפעלת סמכויות שלטוניות, בהינתן תשתית הממשל המיוחדת המאפיינת ממשלה בתקופת מעבר...

מתחם הסבירות של פעילות גוף השלטוני בתקופת ממשלת מעבר נבחן, אפוא, בשים לב למאפייניה של הסמכות הקונקרטית המופעלת, ובהתחשב באיזון הנדרש בין הצורך בעשייה לבין דרישת האיפוק. מהותו של איזון זה מושפע מטיבו של העניין ומאופי השיקולים הנוגדים הפועלים ברקעו (בג"ץ 2534/97). ישנה הקרנה הדדית בין חובת העשייה לבין הריסון והאיפוק הנדרשים במצבים המתאימים. ככל שמידת החיוניות בפעולה השלטונית גוברת, כך תקטן מידת האיפוק הנדרשת, ולהפך."

הדברים שנקבעו בפסיקה האמורה יפים אף לענייננו. גם על הממשלה הנוכחית, המכהנת כאמור כממשלה יוצאת לאחר קבלת חוק התפזרות, חלות מגבלות הנובעות ממעמדה כממשלה זמנית עד לכינון ממשלה חדשה, וגם היא נדרשת לאיפוק בהפעלת סמכויותיה בתקופה לגביה הצביעה



היועץ המשפטי לממשלה

הפסיקה על חשש מוגבר להעדפת האינטרס המפלגתי הצר על פני האינטרס הציבורי. חשש נוסף עליו הצביעה הפסיקה הוא מפני יצירת עובדות מוגמרות אשר עלולות להעמיד את הממשלה הנבחרת בפני מצב בלתי הפיך.

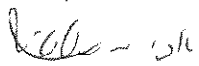
קשה לקבוע מסמרות מראש בעניין זה של היקף המגבלות החלות. כדברי בית המשפט, מדובר בשאלות של "איזון עדין" בין "חובת העשייה לבין הריסון והאיפוק הנדרשים", וההחלטה בכל מקרה ומקרה היא פרי של איזון בין השיקולים השונים הנוגעים לעניין בנסיבות אותו מקרה. בהקשר זה תשומת הלב מופנית להנחיות היועץ המשפטי לממשלה, שפורסמו במהלך השנים, אשר נוגעות לתקופת הבחירות.

עוד מופנית תשומת הלב לכך שלאחר בחירת הכנסת החדשה ועד לכינון ממשלה חדשה, תיחשב הממשלה ל"ממשלת מעבר" ותכהן בתפקידה אך ורק מכוחו של עקרון רציפות הממשלה, תוך שגם נתון זה נודעת משמעות במסגרת אותו "איזון עדין" הנזכר לעיל (וראו לעניין זה גם סעיף 14 בפסק דינה של הנשיאה מ' נאור בבג"ץ 1004/15 התנועה למשילות ודמוקרטיה נ' השר לביטחון פנים (1.4.2015)).

לפיכך, כאשר עומדות על הפרק החלטות בנושאים שאינם בגדר ניהול שוטף, על השרים (והרשויות המוסמכות האחרות במשרדי הממשלה) לערוך בדיקה מוקדמת בעניין זה מול היועץ המשפטי של המשרד הנוגע בדבר בטרם קבלת החלטה.

אודה על הפצת מכתבי זה לשרים, ועל הקפדה מצד מזכירות הממשלה, בעת קביעת סדר יומן של הממשלה ושל ועדות השרים בתקופה זו, כי חוות הדעת המשפטיות המצורפות להצעות להחלטה יכללו התייחסות לסמכות הממשלה בתקופה הנוכחית. כמובן שנעמוד לרשותכם בכל שאלה בעניין זה ככל שיידרש.

בברכה,


אביחי מנדלבליט

העתק:

ח"כ בנימין נתניהו, ראש הממשלה
המשנים ליועץ המשפטי לממשלה
היועצים המשפטיים למשרדי הממשלה

13



יום רביעי כ"ד שבט תשע"ט
30 בינואר 2019

לכבוד

היועץ המשפטי לממשלה

ד"ר אביחי מנדלבליט

ירושלים

מכובדי,

הנדון: בקשה להפסקת עבודת הוותמ"ל והוועדות הגיאוגרפיות בתקופת בחירות

בחמשך למכתבך מיום 27.12.18 מסי מסמך 004-99-2018-023453 אל מזכיר הממשלה מר צחי ברוורמן, בהתייחס לקבלת החלטות על-ידי הממשלה והשרים בתקופת בחירות, אני פונה אליך בבקשה לעצור באופן מיידי את עבודת הוותמ"ל (משרד האוצר) ואת הוועדות הגיאוגרפיות (משרד הפנים), עד לאחר כינוס הממשלה החדשה, לאחר הבחירות.

בימים אלה, עומדת הוותמ"ל (הוועדה לקידום מתחמים מועדפים לדיור) להכריע על חלוקת מושב תימורים, על בתיו, לשניים- חציו האחד יסופח לקריית מלאכי וחציו השני יישאר במועצת באר- טוביה, כלומר, חיסול מושב תימורים כמושב חקלאי, באופן אלים ודורסני.

וועדת הגבולות, ממהרת להכריע בעניין חלוקת ההכנסות מפארק התעשייה המשותף לקריית גת ולמועצות השכנות שפיר, לכיש ויואב. אדגיש כי המועצות השכנות לעיר נסמכות על משרד הפנים ועל מענקי איזון. הגישה למהר ולקחת מרשות עניה אחת ולתת לרשות ענייה אחרת, לא פותרת בעיה, אלא מגדילה אותה, ויתכן ניצול לכאורה של תקופת הבניים לפני הבחירות וקבלת החלטות שיהוו קשר ישיר למערכת הבחירות הקרבה.

יש לבחון לעומק את המצבים ולקבל החלטות מושכלות.

אי לכך ובהתאם למכתבך, אבקש להנחות לעצור באופן מיידי את עבודת הוותמ"ל (משרד האוצר) ואת הוועדות הגיאוגרפיות (משרד הפנים), עד לאחר כינוס הממשלה החדשה, לאחר הבחירות.

בברכה,

שי חגי'ג'

יו"ר מרכז המועצות האזוריות

וראש המועצה האזורית מרחבים

העתקים:

חה"כ משה כחלון, שר האוצר

חה"כ הרב אריה דרעי, שר הפנים

חה"כ איילת שקד, שרת המשפטים

יו"ר הקבינט הדיור

תנועת המיישבות

ראשי מועצות

מועצה אזורית דרום השרון

קרית המועצה | ת.ד. 500 נוה ירק 4994500 | טל': 03-9000500 | פקס: 03-9000501
www.dsharon.org.il



כ"ח שבט תשע"ט
03 פברואר 2019

איל

אלישמע

בית ברל

גבעת השלושה

גבעת חן

גן חיים

גני עס

גת דימון

חגור

חורשים

ירחבי

ירקונה

כפר מלל

כפר מעש

כפר סירקין

מגשימים

מתן

נווה ימין

נווה ירק

נחשונים

ניר אליהו

נירית

עדינים

עינת

צופית

צור יצחק

צור נתן

רמות השבים

רמת הכובש

שדה ורבורג

שדי חמר



- לכבוד**
1. **חה"כ משה כחלון, שר האוצר**
2. **מר זאב, ביילסקי, יו"ר קבינט הדיור**
3. **ד"ר אביחי מנדלבליט, היועץ המשפטי לממשלה**
א.נ.

הנדון: הקפאת דיוני הותמ"ל – לקראת הבחירות הכלליות לכנסת העשרים ואחת
תמ"ל 1076, 1072, 1088

- בימים אלו (6.2.19), עומדת הותמ"ל לדון בהפקדת תמ"ל 1076 – סירקין, וקבינט הדיור צפוי לדון בהכרזה מתוקנת בתאריך 18.2.19. בפני הותמ"ל תלויות ועומדות תכניות נוספות בתחומי המועצה האזורית, תמ"ל 1072 – מגשימים, ותמ"ל 1088 – צופית. במקביל, הועדה הגיאורפית מרכז צפויה לדון ב- 8 מתחמים שונים בשטחיה של המועצה האזורית, והדיון הקרוב קבוע לתאריך 12.2.19. מדובר בדיונים בהיקף גדול, תחולתם כלל יישובית והשפעתם לדורי דורות ובלתי הפיכה.
 - לאחרונה התקיימו בחירות כלליות לרשויות המקומיות, ואך לפני כחודשיים נכנסו ראשי רשויות החדשים לתפקידם. אין זה סביר לצפות כי במהלך חודשיים בלבד, ניתן יהיה להספיק ללמוד את המסמכים והדו"חות המקצועיים, הקשורים לתכניות הנדונות בותמ"ל, העוסקות במספר גדול של מתחמים שונים בשטחיה של המועצה האזורית, להעביר את המסמכים לועדים המקומיים הרלוונטיים ולהיוועץ בהם כנדרש על פי החוק, לקיים דיון במליאת המועצה ולקבל החלטה, ולאחר כל זאת לגבש התייחסות כוללת של המועצה האזורית ולהגישה לותמ"ל. קביעת סד זמנים קצר זה אינו מאפשר שהות מספקת לבחינת החומר ולהכנת התייחסות הולמת.
 - כידוע, מצויים אנו ב"תקופת בחירות". במהלכה של תקופה זו נודעת רגישות מיוחדת. קיום דיונים בסוגיות המשנות את אופיים של השטחים הכפריים, (שבמהותם הינה "מלחמה על הבית") מושפעים, ללא כל ספק, מניהול מערכת הבחירות. מטעם זה היה על הותמ"ל להימנע מדיונים במהלכה של תקופת הבחירות.
 - על רקע אמות המידה שקבעו בתי המשפט, קבע היועץ המשפטי לממשלה הנחיות רבות אשר יש בהן כדי להגביל את פעילותה של הרשות במהלכה של תקופת בחירות, זאת תוך חידוד ההקפדה הדווקנית והרגישות המיוחדת שיש לגלות בתקופת בחירות.
- בתאריך 27.12.2018, הנחה היועץ המשפטי לממשלה את מזכיר הממשלה, ובאמצעותו את משרדי הממשלה, באופן הבא:

מועצה אזורית דרום השרון

קריית המועצה | ת.ד. 500 נוה ירק 4994500 | טל': 03-9000500 | פקס: 03-9000501
www.dsharon.org.il



"גם על הממשלה הנוכחית, המכהנת כאמור כממשלה יוצאת לאחר קבלת חוק התפזרות, חלות מגבלות הנובעות ממעמדה כממשלה זמנית עד לכינון ממשלה חדשה, וגם היא נדרשת לאיפוק בהפעלת סמכויותיה בתקופה לגביה הצביעה הפסיקה על חשש מוגבר להעדפת האינטרס המפלגתי הצר על פני האינטרס הציבורי. חשש נוסף עליו הצביעה הפסיקה הוא מפני יצירת עובדות מוגמרות אשר עלולות להעמיד את הממשלה הנבחרת בפני מצב בלתי הפיך.

...

לפיכך, כאשר עומדות על הפרק החלטות בנושאים שאינם בגדר ניהול שוטף, על השרים (והרשויות המוסמכות האחרות במשרדי הממשלה) לערוך בדיקה מוקדמת בעניין זה מול היועץ המשפטי של המשרד הנוגע בדבר בטרם קבלת החלטה." מצ"ב מכתבו של היועץ המשפטי לממשלה מיום 27.12.18.

5. לוח הזמנים המזורז אינו מאפשר הידברות משמעותית בין הרשויות המקומיות, ואינו מספיק כדי להיערך לדיונים. נוכח האמור לעיל אבקש הקפאת דיוני הותמ"ל, עד לסיומה של מערכת הבחירות.

בכבוד רב,

אושרת גני גונן
ראש המועצה

העתק:

מר שי חג'ג', יו"ר מרכז המועצות האזוריות
יו"ר ועדים מקומיים, כפר סירקין, צופית, מגשימים, נחשונים

איל

אלישמע

בית ברל

גבעת השלושה

גבעת חן

גן חיים

גני עם

גת רימון

חגור

חורשים

ירחיב

ירקונה

כפר מלל

כפר מעש

כפר סירקין

מגשימים

מתן

נווה ימין

נווה ירק

נחשונים

ניר אליהו

נרית

עדנים

עינת

צופית

צור יצחק

צור נתן

רמות השבים

רמת הכובש

שדה ורבורג

שדי חמד



משרד המשפטים

ירושלים: י"ב אדר א' תשע"ט
17 פברואר 2019

באמצעות מייל: shiraa@dsharon.org.il

שלום רב,

הנדון: קבינט הדיור - הקפאת דיונים בתקופת בחירות

3.2.19 סמך: פנייתך ליועץ המשפטי לממשלה מיום

פנייתך שבטמך ליועץ המשפטי לממשלה, הועברה לטיפולו והריני לחשיבך כדלקמן.

1. בפנייה את מבקשת שדיוני קבינט הדיור בעניין תיקון החכרזה בתמ"ל 1076 - סירקין, יושהו עד לאחר הבחירות, זאת נוכח הנחיות היועץ המשפטי לממשלה מיום 27.12.19.
2. תחילה, אבקש לעדכן כי תיקון החכרזה בעניין תמ"ל 1076 - סירקין ירד מסדר היום הקרוב של הקבינט. בנוסף, אעדכן, כי דיון הקבינט שחיה אמור להתקיים ביום 18.2.19 בוטל וטרם נקבע מועד חדש.
3. מכל מקום, יובהר כי בעת הזו, ובשים לב לכך שאנו נמצאים בתקופת בחירות, שאלת האפשרות לחביא חצעות לחכריו על מתחמים כמתחמים מועדפים לדיור לדיון ואישור בקבינט הדיור, נבחנת מבעוד מועד על-ידי הגורמים הרלוונטיים במינהל התכנון ובחמשך לכך גם במשרד המשפטים. יובהר, כי בחינה זו נעשית ביחס לכל המתחמים העולים לדיון בקבינט הדיור בעת הזו.
4. משכך, ככל שתיקון החכרזה בעניין תמ"ל 1076 - סירקין יעלה לדיון בעתיד, הוא ייבחן על-ידי הגורמים הרלוונטיים כאמור לעיל.

בברכה,


דוֹסָאן עֲתַנְמַחַת ע״י
ייעוץ וחסיקת (משפט אזרח)

מועצה אזורית "דרום השרון"

☐ מנהל המועצה
☐ מנהל
☐ מנהל
☐ מנהל

18. 02. 2019

☐ מנהל
☐ מנהל
☐ מנהל
☐ מנהל

כ"ח בתמוז התשע"ח
11 ביולי 2018

תר 501-2018

14

לכבוד
יו"רים וועדות מקומיות לתכנון ובנייה
מהנדסי הוועדות המקומיות

שלום רב,

הנדון: הנחיה כללית לקראת הבחירות לרשויות המקומיות

לקראת הבחירות לרשויות המקומיות, נבקש להבהיר את הדברים הבאים:

ככלל, על וועדות מקומיות לנהוג ברגישות ראויה בתקופת ערב בחירות, ולשקול שיקולים של "שכל ישר" ושל "הגיון בריא" במסגרת עבודתן השוטפת, וכדלקמן:

יש לפעול ככל הניתן, בדרך אשר משלבת המשך עבודה ומנהל תקין כל עוד אין מניעה לעשות כן כאמור. שיקול היעילות והמשך מנהל תקין כסדרו, הינו עיקרון בעל חשיבות נעלה. על כן, ככל שמדובר בבקשות פשוטות, כדוגמת בקשות להיתרים תואמי תכנון, שאין סיבה לעכבן ושאינן מניעה לדון בהם ברשות הרישוי, המערכת תפעל כסדרה.

מנגד, ככל שמדובר בבקשות לשימושים חורגים, הקלות ובקשות אחרות אשר מעלות שאלות עקרוניות או שאלות שיש להם השלכות תכנוניות לטווח ארוך או שאלות העוסקות בנושאים רגישים, חשובים או שנויים במחלוקת - וככל שמועד הבחירות מתקרב, יתכן שלא יהיה מקום לדון בהם "ערב בחירות", ויש להתייעץ עם יועמ"ש הוועדה המקומית בטרם דיון בבקשות כאמור.

כעולה מחזור מנכ"ל מיוחד בעניין הנחיות היועץ המשפטי לממשלה לקראת הבחירות לרשויות המקומיות, מספר 5/2018 - אשר פורסם באפריל 2018 ונמצא נגיש לכל באתר של משרד הפנים, מידת ההקפדה הנדרשת גדלה ככל שמועד הבחירות מתקרב.

במקרים בהם עולים לבטים האם ראוי או לא לדון, כאמור ובשים לב לאמור לעיל, יופעל שיקול דעתו של היועץ המשפטי של הוועדה המקומית הרלוונטית.

בכבוד רב,

רות שורץ חנוך,
סגנית מנהלת מינהל התכנון, דגולציה (רישוי ובניה)

העתיקים:

גבי דלית זילבר - מנהלת מינהל התכנון
עו"ד תדמור עציון - היועצת משפטית, מינהל התכנון
עו"ד יהודה זמרת - היועץ המשפטי, משרד הפנים
עו"ד ליאת רוזנצביג - משרד הפנים