

מס' תיק: 1055/0318/רח
מס' ישיבה: 03118
תאריך ישיבה: 11/06/2018

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז

1	בפני:	יו"ר הועדה:	ד"ר אתי רוזנבלום, עו"ד
2			
3	חברי הועדה:		אדריכל רשום ע"פ סעיף 12 א (3): אדרי' מר שמואל חכים
4			נציגת מתכנן המחוז: גב' מירה מוסקוביץ
5			נציג ציבור: מר עמירם גלילי
6			נציג ציבור: מר דודו כהן
7			
8	העוררים:		דוד גמליאל
9			שאול רהן
10			
11			-נגד-
12			
13	הועדה המקומית:		הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות
14	המשיבים:		רוברטו ורוזלי מסטר
15			
16	תאריך הישיבה:		<u>11/06/2018</u>
17			
18	נוכחים:		
19	מטעם העוררים:		עו"ד רוזנטל, עו"ד גזית, דוד גמליאל, שאול כהן
20	מטעם הועדה המקומית:		עו"ד איילת צור, אפרת חובשי, אדריכל זהבי עורך תכנית
21			הבינוי, חבר ועדה יפים זאיקה
22	המשיבים:		עו"ד לירון ליבמן, אדריכל דניאל מסטר
23			
24			
25	מזכירת ועדה:		נטלי גולדרינג כברה
26	קלדנית:		בן שושן גיני
27			
28			
29			
30			
31			
32			

מס' תיק: רח/1055/0318
מס' ישיבה: 03118
תאריך ישיבה: 11/06/2018

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז

פרוטוקול

- 1
- 2
- 3 חברת ועדה:
- 4 לפני שנתיים במסגרת התנדבותי במרכז לגישור, גישרתי בתיק אחד יחד עם עו"ד ליבמן,
- 5 ב"כ המשיבים 2.
- 6 הצדדים:
- 7 אין לנו התנגדות שחברת הועדה תשב בדיון.
- 8 גבי חובשי:
- 9 התכנית בקו הכחול כוללת 2 מגרשים שמיועדים למבנה ציבור.
- 10 מטרת התכנית להקים במגרש 439 מבנה של דיור מוגן. התכנית מעבירה זכויות בניה
- 11 מחלקה 503 לחלקה 439 על מנת לתת בסיס לזכויות ולאפשר הקמת 200 דירות לדיור
- 12 מוגן. התכנית נעשתה כאשר ברקע היו זכויות הבנייה לשב"צ 90 אחוז שטח בנייה עיקרי.
- 13 היום, למעשה אושרה בינתיים תכנית מתארית 2000 / יח שמאפשרת 200 אחוזי בניה
- 14 במגרשי שב"צ ב - 5 קומות והתכנית נשארה למעשה עם נספח בינוי מפורט שמאפשר את
- 15 הקמת הדיור המוגן באופציה שנבחרה על ידי הועדה כאופציה מסכמת בהתנגדויות.
- 16 מר זהבי:
- 17 כל החלק המזרחי השארנו אותו פנוי, ריכזנו את הבניין הגבוה באזור המרכזי שבו אין
- 18 בניינים באזור הזה. באזור שלא ממוקמים לידו בניינים, תכננו בניין של 14 קומות. ריכזנו
- 19 את הבניין באזור הפנוי ובצד המערבי שלו את הבניין הנמוך של 5 או 6 קומות.
- 20 עו"ד צור:
- 21 לגבי הבינוי מדובר בבינוי במסגרת מכרז של משרד העלייה והקליטה. למעשה המכרז
- 22 פורסם זה מכבר אנחנו עכשיו בשלב פרסום לפי 106 ב', זו הפעם הרביעית שהתכנית
- 23 מופקדת.
- 24 אני מדברת באספקט של מכרז של משרד העלייה והקליטה, חלק מהתנאים זה לוח זמנים
- 25 קצר. מאחר וכמו שאתם רואים הליכי התכנית מתעכבת מתוך רצון להגיע לתכנון מוסכם.
- 26 הגשנו בקשה למשרד העלייה והקליטה להאריך את תוקף המכרז לפרויקט הזה וקיבלנו
- 27 מכתב ובו מצוין, המכתב מופנה למר רחמים מלול ראש העיר לנושא דיור מוגן על קרקע
- 28 ברחובות. מכתבך בסימוכין הגיע למשרדי במייל ב - 10/6 והחליך יידון לאחר תום ההליך
- 29 התכנוני.
- 30 בהתאם לנספח התנועה הכניסה למגרש היא מהחלק הדרומי מכיוון רחוב פנחס בן דוד
- 31 קפרא. משם זו הכניסה לכלי הרכב, בנוסף יש כניסה להולכי רגל מהצד הצפוני של המגרש.

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז

רחוב מוצקין 19 רמלה 72204

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום די 16:30:00:08

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

מס' תיק: רח/1055/0318
מס' ישיבה: 03118
תאריך ישיבה: 11/06/2018

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז

- 1 למעשה כל האזור הירוק שהשארנו אותו פתוח נמצא בחלק המזרחי של החלקה ומתחבר
- 2 לפארק המזרחי הקיים.
- 3 התחלטה הסופית שלנו אם התכנית תאושר נספח בינוי מחייב ונספח התנועה יהיה מנחה
- 4 גם לעניין הכניסה.
- 5 עו"ד צור:
- 6 ככל שמדובר בדיוור מוגן גם הכניסה היא מחייבת, כי היא מופיעה בנספח הבינוי.
- 7 נספח תנועה עוקב אחרי נספח בינוי ולא יכול להיות בינוי אחר.
- 8 אין מניעה לקבוע את הכניסה הזאת מהצד הדרומי של המגרש בנושא מחייב.
- 9 מדובר במגרש שהוא בנוי רובו ככולו במוסדות חינוך ולכן יש יתרה של זכויות.
- 10 התכנית התחילה לפני ש - 2000 / יח' אושרה. מדובר בעצם בתכנית נקודתית שלצורך
- 11 הדיוור המוגן.
- 12 הטענות לגבי הוראות גמישות מתייחסות לאור 2000 / יח'. תכנית 2000 / יח' חלה על כל
- 13 העיר עכשיו.
- 14 עו"ד גזית:
- 15 לגבי המגרש שממנו משכו את הזכויות, מגרש 503, יש מסביבו 24 בניינים רוויי קומות, 15
- 16 קומות. כולו מוקף בנייני ציבור, גני ילדים, בית ספר, מתנ"ס, מרכז מסחרי, קופת חולים,
- 17 בריכת שחייה. משכו ממנו כי נשאר רובו ריק מבינוי, משכו ממנו למגרש הלא רגולרי
- 18 שהבתים של העוררים מתגוררים מצפון ומדרום למגרש.
- 19 ההסכמות / ההתנגדויות / השיחות עם העירייה היו באמת להרחיק את זה כי יש אזור
- 20 מגוון להשאיר בצד אזור מגוון לארגן את המבנים שיהיו מבנים אחד נמוך ואחד גבוה,
- 21 להשאיר פרוזדור אוויר. הכניסה רחוב קפרא הוא 2 נתיבים לכל מסלול, שהאופציה
- 22 שאומרים לנו שזה לא יהיה נספח תנועה חובה, מה האלטרנטיבה? יש כביש היקפי סביב
- 23 השכונה שאולי יש אופציה שהכניסה תהיה מהכביש הזה לכל השכונה, המסלול הוא צר
- 24 והיקפי והוא משרת את השכונה ולא יכול להיות שיהיה מבנה ציבור שהכניסה תהיה
- 25 מהכביש ההיקפי.
- 26 הם אומרים במקרה שיהיה דיוור מוגן אנחנו מתחייבים שזה יהיה הכניסה מכיוון דרום
- 27 ואם לא דיוור מוגן לא מתחייבים. אם יהיה שימוש ציבורי כמו מתנ"ס, משטרה, או לא
- 28 משנה מה, אולי זה יהיה מהכביש הצר שאמור לשרת את השכונה. אחרי ההבהרה, אני
- 29 אומרת מה יהיה עדיין עם שאר השימושים? האם לא ראוי שהתכנית תקבע שהכניסה
- 30 המחייבת היא מכיוון דרום?
- 31 המגרש שאנו מדברים 439 במערב, מגרש ממנו לקחנו זכויות הוא 9 דונם לעומת 4 דונם.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רחוב מוצקין 19 רמלה 72204

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 08:00:16:30

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: artmerkaz@iplan.gov.il

מס' תיק: רח/1055/0318
מס' ישיבה: 03118
תאריך ישיבה: 11/06/2018

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז

1
2 עו"ד רוזטל:
3 קראנו את תשובת הועדה המקומית. תשובת הועדה המקומית מתמקדת בטענה של
4 NIMBY. נכון בתחילת הדרך סברנו והעוררים סבורים שזה לא מגרש שמתאים למקם בו
5 דיור מוגן, הם סבורים שחלקה 503 שהיא בגודל פי 2 והיא נמצאת ליד מבנה ציבור יכולה
6 להתאים. אחרי פגישות שהיו ומשאים ומתנים עם ראש העיר העוררים היו מוכנים
7 להסכים למיקום דיור מוגן במקום הזה. לא טענו לעצם קיומו של הדיור המוגן והיום אנו
8 לא טוענים לזה והעוררים הסכימו לזה בתנאי שהתנאים התכנוניים שהם מבקשים
9 יכובדו. העירייה לקחה את ההסכמה שלהם, רצה איתם הלאה אבל את התנאים
10 התכנוניים שביקשו היא לא יישמה.
11 הועדה השאירה אופציות מאוד, מאוד, מאוד רחבות, לאופציה שלא יהיה שם דיור מוגן,
12 והאופציות האלה הן לא מקיימות לא את החלטת ועדת הערר לא את הנחיות מנהל
13 התכנון והן לא נכונות ולא סבירות. יש פה 2 אופציות אם ימומש דיור מוגן או לא ימומש.
14 התכנית קובעת ייעוד למבנים ומוסדות ציבור, לא דיור מוגן.
15 קיימת היתכנות ממשית שלא ימומש הדיור המוגן. חברתי התייחסה להסכם ממשד
16 הקליטה הבאנו 5 עמודים ממנו אפשר לראות שתוקפו היה 36 חודשים מיוני 2015. בעצם
17 במהלך חודש זה אמור לפקוע ההסכם לכן יש היתכנות וכמו שראינו הם פנו למשרד
18 הקליטה לבקש ארכה אנו לא יודעים אז יתבצע או לא, יש היתכנות ממשית שלא יבוצע
19 במקום הזה דיור מוגן בסופו של דבר ולכן האופציה הזאת רלוונטית.
20 חלופה שלא ימומש דיור מוגן – יש כמה פגמים מהותיים אחד התכנית לא מבהירה עדיין
21 שימושים ספציפיים קודם כל להפנות לתכנית רח / 2000 / יח הדברים לא מופיעים
22 בתקנון, התקנון המאושר שצורף אין בו שום הפניה. נספח א' לתשובת הועדה המקומית
23 מופיע עליו חותמת אושרה ביום 30/1 ואין בו מילה. להפנות לתכנית הכלל עירונית
24 שקובעת את כל השימושים מגוון השימושים הרחב במוסדות ציבור בין היתר מותר,
25 ביטוח לאומי, מתנ"ס משטרה, אין ספור שימושים הפנינו לסעיף 40 לערר מנינו מספר
26 שימושים אפשריים בתכנית נקודתית שחלה על 2 מגרשים צריך לקבוע שימוש ספציפי או
27 מספר שימושים ספציפיים.
28 אם תהיה פקיעת תוקף לתכנית ככל שלא ימומש הדיור המוגן בתוך X שנים אין לנו
29 התנגדות שיחולו הוראות תכנית 2000 / יח שאושרה לאחרונה.
30 אני מפנה גם להנחיות מנהל התכנון וגם להחלטת ועדת הערר הקודמת, כולם אומרים
31 שימושים ספציפיים.

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז

רחוב מוצקין 19 רמלה 72204

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום די 08:00:16:30

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

מס' תיק: רח/1055/0318
מס' ישיבה: 03118
תאריך ישיבה: 11/06/2018

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז

1 לעניין הזכויות, חברתי נקבה במספרים דומים, שטחי הבניה המאושרים במגרש ששטחו 4
2 דונם, שטחי הבניה מטורפים 150 אחוז עיקרי, 75 אחוז שירות על קרקעי, 240 אחוז שירות
3 תת קרקעי אם אני מחברת את כל האחוזים לדעתי תכנית 2000 / ית עדיפה בהרבה. כל זה
4 שהמגרש צורתו לא רגולרית צר וארוך ועליו מעמיסים את כל שטחי הבניה המטורפים
5 האלה.
6 בתשובת הועדה המקומית אני לא מצליחה להבין שאם לא ימומש הדיור המוגן מדוע
7 נדרשים אחוזי בניה כה חריגים, ויותר מזה מדוע צריך להשאיר את חלקה 503 עם שטחי
8 בניה זהים לחלקה 439 שיכולים לראות שהחלקה גדולה פי שתיים ויותר אחוזי הבניה
9 שיוותרו בחלקה 503 הם פחות מ- 70 אחוז עיקרי למה? אם לא ממומש דיור מוגן למה
10 לשאוב את כל האחוזים ממגרש 503 שנמצא באזור של מבנה ציבור.
11 מספר קומות חריג – אומרת הועדה תיקנו את התכנית הפחתנו ל- 5 קומות במקרה שלא
12 יהיה דיור מוגן, אבל זה לא התקנון שעמד בפני הועדה ב- 30/1. יותר מזה בהחלטה, נספח
13 א' לערר, אין מילה לגבי הפחתת מספר הקומות ל- 5 קומות במקרה שלא ימומש הדיור
14 המוגן. התקנון שצורף לא אושר על ידי הועדה המקומית וזה לא עולה מהחלטותיה.
15 לגבי מספר הקומות החריג אם הוא נותר על גבי 14 קומות כפי שאישרה הועדה המקומית,
16 די להסתכל על השכונה, הבתים של העוררים 2 עד 5 קומות, לבנות לידם מבנה של 14
17 קומות שאין צורך לדיור מוגן זה פשוט חוסר סבירות. אם לא ייבנה דיור מוגן שייבנה
18 מבנה עד 5 קומות. הדבר לא ברור ויש להבהיר את זה.
19 נספח הבינוי הוא מחייב רק למקרה של דיור מוגן. במקרה שלא יהיה דיור מוגן הכל פתוח
20 מחדש ואז אני רוצה להראות את האופציה שהיתה מלכתחילה בתכנון המקורי של
21 העירייה. בתכנון המקורי הבינוי התחיל מתחילת המגרש ועד סופו וגובהו היה 5 קומות
22 בלבד. אם וככל שלא יהיה דיור מוגן, אם הבינוי יחזור להיות מבנה באורך של 110 מטר
23 בגובה 5 קומות יחסום אור ואוויר למה? השכונה נמוכה בהרבה. אם לא יהיה דיור מוגן
24 והתכנית לא פוקעת, הדיור צריך להיות מחייב.
25 חייב להיות בינוי חלופי מחייב הגיוני למקרה שבו לא יהיה דיור מוגן, אי אפשר להשאיר
26 את כל האופציות פתוחות בתכנית נקודתית.
27 נספח התנועה – אם לא יהיה דיור מוגן חייבים לקבוע שגם אז הכניסה מהרחוב הראשי
28 היא לא יכולה להיות מכביש שכונתי צר. לכן מבחינתנו או שהתכנית באמת תפקע
29 בכללותה ונחזור למצב החוקי התקף או שיקבע במסגרתה שימוש ספציפי שהוא לא דיור
30 מוגן בחלופה הזאת, יבוטל עיבוי זכויות הבניה ויקבע בינוי עקרוני שגם מותר את החלק
31 מזרחי פנוי מבינוי כמו שהוסכם עליו.

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז

רחוב מוצקין 19 רמלה 72204

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 08:00:16:30

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

מס' תיק: 1055/0318/רוח
מס' ישיבה: 03118
תאריך ישיבה: 11/06/2018

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז

- 1 לחלופה שיש דיור מוגן בחלופה הזאת כמו שאמרנו מספר הקומות הוא בעייתי העוררים
- 2 הסכימו ל - 10 קומות ולא בכדי, הבתים שלהם הם בני 2 עד 5 קומות לקחת את ההסכמה
- 3 הזאת ולהוסיף עליה עוד 4 קומות אומרת הועדה המקומית זה לא תוספת משמעותית
- 4 ולעוררים זה מאוד משמעותי זה הופך את הגובה לפי 3 או 7 מבתי העוררים.
- 5 הבינוי הציע לשים את המגדל הגבוה במרכז החלקה, 14 קומות האלה צמודות לבנייני
- 6 העוררים. 14 קומות זה מצליל יותר ויש משמעות השכונה נמוכה בהפרש של 3 מטר ביחס
- 7 למגרש גם כך יש הפרש של קומה בין השכונה למגרש יוסיפו עוד 14 קומות יתנשא
- 8 מעליהם בניין בן 15 קומות.
- 9 הדרישה שעלתה למרות הסיכום בין הצדדים להוסיף עוד 4 קומות, אנחנו אומרים שהיא
- 10 תמונה כי הועדה המקומית טוענת זה נדרש לצורך 200 יחידות דיור זו טענה שעלתה אחרי
- 11 פגישות הצדדים.
- 12 הטענה שאי אפשר למקם ב - 10 קומות את 200 יחידות דיור עולה עכשיו בערר ואנו
- 13 אומרים שלא בטוח שזה המצב. מציגים מכתב של ראש העיר עם משרד הקליטה. במכתב
- 14 הוא מבקש ממשרד הקליטה תאפשרו לנו בנוסף ל - 200 יחידות דיור לבנות עוד יחידות
- 15 דיור מוגן נוספות לשיווק עצמאי על ידי החברה הכלכלית, מה שבסופו של דבר העירייה
- 16 מתכננת לבנות יותר מ - 200 יחידות דיור כדי לשווק בעצמם על ידי החברה הכלכלית ולכן
- 17 נדרשת ל - 4 קומות נוספות.
- 18 החוזה שהגשתי מדבר על 200 יחידות דיור עבור משרד הקליטה כולן אמורות ללכת
- 19 למשרד הקליטה, אם מעבר ל - 200 רוצה העירייה לבנות העירייה לשיווק עצמאי על ידי
- 20 החברה הכלכלית שלה לכן לדעתנו היא מבקשת להוסיף עוד 4 קומות נוספות.
- 21 נספח תנועה, התייחסנו מבחינתנו הוא חייב להיות מחייב מבחינת מיקום הכניסה
- 22 מהרחוב הדרומי.
- 23 לגבי המצב של דיור מוגן חייבת להיות בתכנית נקודתית כזו שכל כך ישבו ודנו בה עם
- 24 העוררים חייבת להיות הוראת סטייה ניכרת, אי אפשר לקחת הסכמה של 10 קומות
- 25 לקבוע 14 קומות ולהותיר אפשרות לעוד 4 קומות בהקלה. חייבת להיות סטייה ניכרת
- 26 לגבי מספר הקומות, לגבי נספח הבינוי, כל הבינוי הוסכם עם כל הצדדים הם ישבו ודנו
- 27 וכל הצדדים הסכימו בוא נקבע את זה כמחייב וכסטייה ניכרת, לגבי הכניסה מרחוב בן
- 28 קפרא זאת חייבת להיות הוראה מחייבת שלא ניתן לסטות ממנה.
- 29 עו"ד צור:
- 30 לכאורה, העוררים טוענים שכמובן אין להם בעיה שיהיה דיור מוגן אבל בפועל מה שקורה
- 31 שהתכנית הזאת נמשכת למעלה משנתיים ואי אפשר שלא לתמוה איך יכול להיות מצב

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז

רחוב מוצקין 19 רמלה 72204

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 08:00:16:30

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: artmerkaz@iplan.gov.il

מס' תיק: רח/1055/0318
מס' ישיבה: 03118
תאריך ישיבה: 11/06/2018

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז

1 שכל פעם מגיעים להסכמות עם העוררים ועם המתנגדים האחרים וכל פעם שמפורסם 106
2 ב', כמו שאמרנו פעם רביעית, הם מגישים התנגדות למרות שיש מתווה ותכנוני מוסכם. הם
3 אומרים יש מגרש שני ואנחנו חושבים שאולי ככה ואולי ככה ובין השורות מנסים במלוא
4 המרץ לגרום לזה שלא יוקם שם, שהמגרש יישאר ריק. כיף לגור ליד מגרש ריק אבל אין
5 מה לעשות מדובר בשב"צ ובמקרה של דיור מוגן לצורך קליטת עולים חדשים הוא ייעוד
6 שאין ראוי ממנו וצריך לשים איפה שהוא. חברתי חזרה על טיעונים שבתגובה לערר, כתבנו
7 שאין שום בעיה ועדיין חוזרים על אותם טיעונים ואם ועדת הערר תחליט החלטה כלשהי
8 שכוללת פרסום לפי 106 ב' שוב תוגש התנגדות, ערר ושוב נגיע לפה ותחלוף שנה ואז משרד
9 הקליטה יתייחס ובא לציון גואל והמגרש יישאר ריק כמו שרוצים העוררים. מעבר לעובדה
10 שמדובר במהלכים שלא בחצרי, מונעים מטענות שלא בחצרי, פרטנו ובכוונה באריכות
11 במסגרת תגובה לערר את מספר רב של ישיבות שישבו עם הצדדים וכל צד הציג והיה
12 תכנון כזה ואחר ובאמת יעידו כאן השכנים מצדו השני שכתבו שחור על גבי לבן שברור
13 שצריך לקום שם מבנה. אני אחלק את התשובה שלי לנושא במידה ויבנה דיור מוגן
14 ובמידה ולא יבנה דיור מוגן. ועדת הערר בהרכבה הקודם ישיבה ודנה בנושא ולא היתה
15 מחלוקת שהייעוד של דיור מוגן הוא ייעוד ראוי במגרש, והבעיה היתה בעיה פרוצדוראלית
16 של פרסום והוראות גמישות ושני הדברים האלה תוקנו במסגרת התכנית החדשה. הם לא
17 סתם תוקנו, ישיבה ועדה מקומית ואמרה אני אתקן ואעשה את זה ככה שהמתווה התכנוני
18 יהיה מוסכם על כל הצדדים באופן שהפרויקט יצא לדרך במהירות האפשרית, מה שכמובן
19 לא קורה. חשוב להבהיר שכתוב בפרוטוקול הדיון האחרון מ- 30/1/2018, שהם אינם
20 מתנגדים להצעת הבינוי החדשה. בבסיס הם לא מתנגדים. כל מה שיותר זה לנסות לתקוע
21 מקלות בגלגלים כדי שזה לא יקרה.
22 המתווה התכנוני המוסכם הוא תוצאה של משא ומתן מאוד קדחתני בין צדדים שונים
23 לסיפור הזה. מנסים לאחוז בתבל משני קצותיו מצד אחד שלא יהיה לאורך ומצד שני שלא
24 יהיה בינוי לגובה.
25 ראש העיר הבהיר שבמקרה הספציפי הזה, הבהרנו שהדלתא היא של 4 קומות והסיבה
26 לכך נעוצה בעובדה, גם כתבנו בתגובה לערר וגם אומר את זה עכשיו, שעל השטח צריכות
27 להיבנות 200- יחידות דיור לפי ההתקשרות עם משרד הקליטה והעלייה וגם כתוצאה
28 מחישובים כלכליים כאלה ואחרים שנוגעים לדיור מוגן כתוצאה מכך נדרש אותן 14
29 קומות, הם היו על השולחן מתחילת הדרך, לאחר פינוי של החלק המזרחי כתנאי.
30 מר זהבי:
31 הבינוי של 14 קומות נבע מהפרוגרמה של 200 יחידות דיור, אפשר לרדת במספר הקומות

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז

רחוב מוצקין 19 רמלה 72204

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 30:16:00:08

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

מס' תיק: רח/0318/1055
מס' ישיבה: 03118
תאריך ישיבה: 11/06/2018

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז

- 1 בתנאי שתהיה התפרסות לכיוון מזרח.
- 2 המסמך שהוצג על ידי ב"כ העוררים הממוען למשרד הקליטה הוא משנת 2015 והמסמך
- 3 שהציגו זה משנת 2015 זה ירד מהפרק.
- 4 עו"ד צור:
- 5 לעניין הקומות אנחנו בודקים את הנושא של סטייה ניכרת. אין מחלוקת מצד העוררים
- 6 שיש הסכמה ל - 10 קומות והדלתא היא ל - 4 קומות ולא מדובר בהפרש משמעותי מצד
- 7 העוררים, מה שעשוי להיות הפרש משמעותי מצד הפרויקט, ולכן כבר מיומו הראשון
- 8 הבהיר ראש העיר שמדובר במבנה בן 14 קומות ככל והבינוי יהיה כפי שביקשו העוררים
- 9 באופן שצידו המזרחי של המגרש נותר פנוי.
- 10 לגבי הכניסות ויציאות - סיכמנו, הבהרנו קודם שאנחנו מוכנים שיובהר במסמכי התכנית
- 11 שהכניסה למגרש 439 תהיה בכל מקרה מכיוון רחוב פנחס בן דוד קפרא, וזאת תהיה
- 12 הוראה מחייבת בתכנית.
- 13 גם בנושא זה אנחנו בודקים את האפשרות לקבוע סטייה ניכרת.
- 14 לא תהיה בעיה מאחר וממילא במסגרת הסכמות כלליות זו הסכמה שניתנה לגביה הבהרה
- 15 אבל אני צריכה את אישור הועדה.
- 16 חשוב להסתכל על הקונטקסט הכללי. במסגרת הערר הראשון היה חשוב לוועדת הערר
- 17 שתינתנה הוראות גמישות שתהיה הבהרה מה יקרה ואם לא יהיה דיור מוגן הרי שאז
- 18 תכנית יח לא היתה על השולחן ומאז אושרה התכנית ואנו נמצאים במצב תכנוני לגמרי
- 19 שונה. אם התכנית הזאת נופלת ממילא מה שיחול על המגרש היא תכנית 2000 / יח ומה
- 20 שתברתי ניסתה להגיע אליו נושא של כניסות ויציאות למגרש או איזה שהם ייעודים
- 21 ספציפיים. גם המבנה של 100 מטר היה במסגרת קווי בניין, זאת אומרת לא היתה חריגה
- 22 מקווי בניין, ככל ולא יבנה דיור מוגן וטיפול התכנית ותחול 2000 / יח במסגרת קווי הבניין
- 23 וההוראות של 2000 / יח אפשר יהיה לעשות כל דבר.
- 24 חשוב להבהיר את זה. במידה ולא יהיה דיור מוגן אחד השימושים ש - 2000 / יח מאפשרת
- 25 הוא שימוש רלוונטי כמו כל אחד אחר מהשימושים החומים בעיר.
- 26 גב' חובשי:
- 27 אין בעיה להגביל את התכנית לתוקף ואין בעיה להגביל את הגובה והוראות הבינוי
- 28 לסטייה ניכרת.
- 29 אין מבחינתנו גם בעיה להגדיר הוראה של פקיעת תוקף בתכנית לפיה ככל שלא תמומש
- 30 המטרה של התכנית להקים דיור מוגן בתוך 10 שנים אז התכנית תפקע ויחול המצב
- 31 התכנוני המאושר טרם מתן התוקף לתכנית.

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז

רחוב מוצקין 19 רמלה 72204

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 08:00:16:30

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

מס' תיק: רח/1055/0318
מס' ישיבה: 03118
תאריך ישיבה: 11/06/2018

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז

- 1 עו"ד ליבמן :
- 2 המשיבים גרים ברחוב יגאל ידן 3 וזה המבנה הקרוב, הבניין ממוקם צפונית לחלק
- 3 המערבי של מגרש. אנחנו המבנה הקרוב ביותר למגרש בקו אווירי, 6.5 מטר מקצה הבניין
- 4 שלנו ועד גבול המגרש שבתכנית.
- 5 למרות שנשמעו המילים "לא בחצרי" אני לא חושב שמישהו היה שמח שבונים לו מפלצת
- 6 כזאת כל כך קרוב אבל המשיבים לא התנגדו לתכנית מקורית מ - 3 קומות ל - 5 קומות
- 7 ולפרס את זה על כל המגרש. הפשרה שהעירייה הגיעה עם העוררים לדחוס מ - 5 קומות
- 8 ל - 15 קומות מול הבית של המשיבים. הסיבה היחידה שאנחנו כאן זה לוודא שהדבר הזה
- 9 לא חוזר.
- 10 בסך הכל מבחינה ערכית הם גם עולים חדשים וגם אנשים מבינים שצריכים לתת מענה
- 11 לכל האוכלוסיות גם אם לא נוח להם ואנו מבקשים שהדברים יקבעו ואם לא יהיה דיוור
- 12 מוגן התכנית הזאת פוקעת תוך X שנים, שהתכנית תגדיר את המרחק והמיקום ושה לא
- 13 יזלוג. אנו מתנגדים שיגידו 10 קומות אבל מולם לא, מולם זה לא יותר מ - 5 קומות, שלא
- 14 יהיו כל מיני אי הבנות בנוגע ל - 5 קומות, שיהיה ברור שזה באמת 5 קומות.
- 15 עו"ד צור :
- 16 הנספח בינוי הוא מחייב כמו שביקשו העוררים, הם התנגדו לזה שנספח התנועה לא מחייב
- 17 והבהרנו את הכניסה.
- 18 עו"ד רוזטל :
- 19 ביקשנו לגבי נספח בינוי שתהיה לגביו הוראת סטייה ניכרת.
- 20 מר זהבי :
- 21 יש הפרש גבהים, הפרש של קומה ברגע שאני עושה 5 נהייה 6.
- 22 עו"ד צור :
- 23 באופן עקרוני, העקרונות הבאים אפשר לקבוע אותם כסטייה ניכרת: מספר הקומות
- 24 ומיקומם במגרש, הותרת חלק מזרחי כשטח פנוי, כניסה מהרחוב הדרומי.
- 25 עו"ד רוזטל :
- 26 אנחנו עומדים על 10 קומות שעליהם כל ההסכמה למתווה הזה ולא ל - 14, זה עז שנכנסה
- 27 בדלת אחרי הסכמות של הצדדים.
- 28 מר זהבי :
- 29 הייתי בפגישה הזאת יחד עם ראש העיר ואמרנו שנעשה אפשרות להכניס ב - 10 קומות
- 30 ולא התאפשר לנו.
- 31 מר גמליאל :

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז

רחוב מוצקין 19 רמלה 72204

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום די 16:30:00-8

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

מס' תיק: רח/1055/0318
מס' ישיבה: 03118
תאריך ישיבה: 11/06/2018

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז

- 1 אמרנו שתבנה על השטח אבל הוא לא שטח מתאים, בפגישה השניה נאמר שב – 10 קומות
- 2 אי אפשר צריך לעשות עוד קומות. ראש העיר כל הזמן שלח אותנו ובייש אותנו 3, 4 פעמים
- 3 בכל מיני שיחות גם עם עו"ד הקודם.
- 4 מר גמליאל:
- 5 ראש העיר לא רצה לשמוע אותנו ואמר ששם יהיה דיור מוגן וכל הישיבות אמרנו לו
- 6 שהשטח המרובע עדיף. איך אפשר להבטיח שיבנה באמת דיור מוגן?
- 7 עו"ד צור:
- 8 התכנית עכשיו כוללת תוצאה מהערר הקודם במידה ולא יתממש הדיור המוגן המגרש הוא
- 9 מגרש חום ויכול להיות שהמשרד לקליטת עלייה לא יסכים להאריך את המכרז. ברגע
- 10 שחוזרים לתכנית המאושרת לא צריך הערה בלשכת רישום המקרקעין.
- 11 הערה כזאת יכולה לגרום למשרד לקליטת עלייה להגיד שהערה כזאת המגרש הזה לא
- 12 מתאים.
- 13 למשרד לקליטת עלייה יש מכרז להסכם מאוד מפורטים ומאוד נוקשים, יכול להיות שהם
- 14 יגידו שבגלל ההערה המגרש הזה לא טוב להם. אני לא בקיאה בתנאי המכרז. הבהרנו
- 15 שהמטרה של ייעוד המגרש זה לממש את המכרז של המשרד לקליטת עלייה. המטרה שלנו
- 16 משותפת ואני מבקשת לבדוק שזה לא ימנע ויסכל את התכנית.
- 17 יכול להיות שלא תהיה בעיה לכתוב הערה.
- 18 עו"ד רוזטל:
- 19 אנו רוצים לוודא מבחינת גובה קומות זה גובה קומות סטנדרטי?
- 20 מר זהבי:
- 21 גובה הקומה בערך 3.5 מטר מדובר בגובה סטנדרטי.
- 22 עו"ד רוזטל:
- 23 אם כל הוראות הבינוי והתנועה שהוזכרו לעיל יכללו הוראת סטייה ניכרת, אנחנו נחיה
- 24 מוכנים גם לבינוי של 14 קומות ולהסכים למצב הזה וכמובן במידה ולא ימומש דיור מוגן
- 25 פקיעה וחזרה לתכניות המאושרות טרם מתן תוקף לתכנית זו.
- 26 עו"ד צור:
- 27 אני אבדוק בנוגע להוספת הוראות לתכנית אשר יבטיחו את מימוש המטרה של דיור מוגן.

סוף דיון!

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז
רחוב מוצקין 19 רמלה 72204

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 08:00:16:30

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

מס' תיק: 1055/0318/רח
מס' ישיבה: 03118
תאריך ישיבה: 11/06/2018

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז

החלטה

אנו מברכים את הצדדים על כך שהגיעו להסכמות בעניינה של התכנית שנועדה לאפשר צורך ציבורי חשוב של דיור מוגן לעולים קשישים.

בהתאם להסכמות בין הצדדים ולהודעה מטעם הוועדה המקומית מיום 17.06.2018, התכנית תאושר בכפוף לתיקונים הבאים:

1. על מנת להבטיח את מימוש מטרת התכנית, היינו הקמת בניין לדיור מוגן לעולים קשישים, ותווסף לתכנית הוראה לפיה תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה לדיור מוגן מכוח התכנית יהיה רישום הערה בדבר ייעוד המקרקעין לדיור מוגן לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011.

2. בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 30.01.2018, יקבע בסעיף 1.7 להוראות התכנית כי נספח הבינוי המצורף למסמכי התכנית (אשר פורסם בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 03.12.2017, בגרסה אשר הוצגה בפנינו ואשר נחתמה בחותמת של ועדת הערר) יהיה נספח מחייב.

3. תיקבע בתכנית הוראה לפיה כל חריגה ממספר הקומות המותר בתכנית, בהתאם למיקומם במגרש 439 כפי שמוצג בנספח הבינוי, תהווה סטייה ניכרת. בהקשר זה נציין כי עורך נספח הבינוי מסר בדיון כי גובה הקומות הוא גובה סטנדרטי של כ- 3.5 מ' לקומה.

4. תיקבע הוראה בתכנית לפיה לא יותר בינוי בחלק המזרחי של מגרש 439, המופיע בנספח הבינוי כשטח פנוי, וכי כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

5. תיקבע הוראה בתכנית לפיה הכניסה למגרש 439 לרכב תהיה מכיוון שדרות פנחס בן דוד (קפרא) בלבד, וכי כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רחוב מוצקין 19 רמלה 72204

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 08:00:16:30

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: artmerkaz@iplan.gov.il

מס' תיק: 1055/0318/ח
מס' ישיבה: 03118
תאריך ישיבה: 11/06/2018

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז מרכז

6. תתווסף לתכנית הוראה לפיה ככל שמטרת התכנית להקמת דיור מוגן לעולים קשישים לא תמומש ולא יינתן היתר בניה מכוח התכנית למטרה זו בתוך 10 שנים, תוקף התכנית יפקע. ככל שתוקף התכנית יפקע כאמור יחולו הוראות התכניות המאושרות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ניתנה היום ה' תמוז תשע"ח, 18/06/18.


ד"ר אתי רוזנבלום, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
מחוז מרכז


נטלי גולדרינג כבד"ה, עו"ד
מזכירת ועדת ערר
מחוז מרכז

ועדת ערר לתכנון ובניה- מחוז מרכז

רחוב מוצקין 19 רמלה 72204

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 08:00:16:30

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il