

פרוטוקול החלטות מתאריך 19.3.12

נוכחים:

	גב' רות יוסף – הממונה על מחוז המרכז, יו"ר הועדה
	גב' דניאלה פוסק, מתכנתת המחוז, נציגת שר הפנים
(למעט סעיף 8-9)	מר אסף גולפברג- נציג שר הביטחון
(נכח בסעיפים 1-3)	מר בני חיים, נציג שר הבינוי והשיכון
	גב' אורית נבון, נציגת שר התחבורה
(למעט סעיף 7)	גב' עו"ד גנית גדות כרמי, נציגת שר המשפטים
(למעט סעיפים 1-3)	גב' אתי בורלא, נציגת שר הבריאות
(למעט סעיפים 5-7)	גב' רימה גנזל, נציגת שר הבריאות
	גב' ורד אדרי, נציגת שר הגנת הסביבה
(נכח בסעיפים 3-4)	מר אלי אסקוזידו, נציג רשויות מקומיות
	אד' דוד אמגדי, נציג מינהל מקרקעי ישראל
	גב' נטע פיינשטיין, נציגת שר החקלאות
(נכחה בסעיפים 1-4)	גב' מירב פלג גבאי, נציגת שר התיירות
(נכחה בסעיפים 3-5)	גב' מרים פיירברג, נציגת רשויות מקומיות
(למעט סעיפים 5-7)	מר אוריאל בוסו, נציג רשויות מקומיות
	אדר' רודיקה רבינוביץ- נציגת הארגון המייצג אדריכלים מהנדסים ומתכננים.
	מר משה פרלמוטר, נציג הגופים הציבוריים שעניינם שמירת איכה"ס.

יועצים:

עו"ד גילת אייל – יועצת משפטית לועדה המחוזית
עו"ד ניצן בן ארויה- יועץ משפטי לועדה המחוזית.

מזכירת הועדה:

נדיה ואזה - נכחה

מדינת ישראל

משרד הפנים – ועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז

ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, מספר 2012005 מתאריך 19.3.12

אישור פרוטוקול ישיבת מליאה מספר 2012005 מיום 19.3.12

הועדה מאשרת את פרוטוקול החלטות משיבת הועדה מתאריך 05.3.12

תכנית מד/5/24 - ישיבת מליאה מספר 2012005 מיום 19.3.12

רקע:

מטרת התכנית הינה שימור מכלול גבעת התיתורא שבתחום עיריית מודיעין-מכבים-רעות, וייעודו לפארק ציבורי ארכאולוגי המשלב בתוכו את שטחי העתיקות.

עיקרי התכנית:

1. קביעת ייעוד המורדות הדרומיים של גבעת תיתורה לשטח עתיקות המשולב בפרק ציבורי וביטול ייעודי הקרקע המאושרים המייעדים את השטח להרחבת שכונת המגורים.
2. ביטול כל זכויות הבניה בשטח התכנית למעט 80 מ"ר שטח עיקרי ו-40 מ"ר שטח שירות, לצורך מבני שירות למבקרי הפארק.

שטח התכנית: 542 ד'.

ע"פ תמ"א/35 שטח הגבעה מסומן ברובו כשטח "שמורות וגנים".
ע"פ תכנית המתאר המחוזית תמ"מ/21/3 חלקה הצפוני של הגבעה מיועד לשמורת טבע, וחלקה הדרומי מיועד לאזור פיתוח עירוני.

גז/מד/במ/5 (תכנית ול"ל, הופקדה ב-19.7.1991, אושרה ב-19.12.1991, ולאחר החלטת הבג"צ ב-19.5.1994) - מייעדת את צפון גבעת התיתורא לשטח ציבורי פתוח בשטח 332 דונם, ואת מורדותיה הדרומיים למגורים, דרכים ובנייני ציבור. הזכויות ע"פ תכנית זו הן להקמת 775 יחידות דיור. בתכנית נקבעו הוראות מיוחדות לפיתוח אזור המגורים בגבעת התיתורא בזמן כהונת הוועדה המיוחדת, והוראה כי בקשות להיתר שידונו לאחר סיום כהונת הוועדה המיוחדת תהיינה טעונות אישור הוועדה המחוזית.

תכנית המתאר מד/2020 (מאושרת מתאריך 5.5.1999) יעדה את צפון הגבעה לפארק עירוני ואת דרומה למגורים. תכנית מד/2020 לא הקנתה זכויות לשטחי המגורים, וקבעה כי אלו יקבעו בתכניות מפורטות.

התנגדויות לתכנית גז/מד/במ/5

בעת הפקדת גז/מד/במ/5 (להלן: "תכנית 5") כתכנית ול"ל ע"י הוועדה המיוחדת מודיעין (יחד עם 2 תכניות נוספות למודיעין- גז/מד/במ/4 א גז/מד/במ/4ב) הוגשו התנגדויות מטעם 5 גופים. התנגדותם התייחסה בין היתר לכך שהתכנית תביא להרס אתר היסטורי ונופי (גבעת התיתורא). הול"ל מינתה חוקר לשמיעת ההתנגדויות, אשר המליץ להגדיל את השטח הציבורי הפתוח בתכנית 5 מ-60 דונם ל-230 דונם, ושלא לאשר תכניות חלקיות נוספות להפקדה לפני שתופקד תכנית מתאר כוללת לעיר מודיעין. בסופו של עניין, המליץ החוקר שמונה לשלוש התכניות לדחות את ההתנגדויות למעט שתי המלצותיו לנושא תכנית 5. הול"ל דחתה את בקשת המתנגדים להופיע בפניה, ולבד מהרחבת השטח הפתוח בתכנית ל-230 דונם, אישרה ביום 19.12.1991 את שלוש התכניות.

בג"צ מס' 2683/92

כנגד אישור שלוש התכניות כמפורט לעיל הוגשה עתירה לבג"צ.

בג"צ קיבל את העתירה באופן חלקי ופסק כי "שלוש התכניות אושרו אמנם בסמכות על-ידי הוועדה, אולם לא אוכל לומר כי בכך שוכנעתי כי אמנם הפעילה הוועדה כראוי וכיאות את שיקול-דעתה בדבר גודלו של השטח שהקצתה בגבעת התיתורה שבתכנית 5 לשטח ציבורי פתוח, כדי לשמור על נכס היסטורי זה שהוא יחיד ומיוחד".¹

¹ מתוך בג"צ מס' 2683/92 מכבים – ישוב קהילתי במודיעים ואח' כנגד הוועדה לבנייה ולמגורים במחוז המרכז ואח', עמ' 551.

מדינת ישראל
משרד הפנים – ועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז
ישיבת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, מספר 2012005 מתאריך 19.3.12

בית המשפט הדגיש כי על הוועדה לחקור לעומק את נושא הבנייה שכן בנייה באזור עלולה להיות
"בכייה לדורות", והורה לוועדה לקיים דיון מחודש מהשלב שלאחר הגשת ההתנגדויות לתוכנית.

גז/מד/במ/5 אושרה בסופו של תהליך בתאריך 19.5.1994 כשהיא כוללת 332 דונם לשטח פתוח
בגבעת התיטורא.

מד/2020 המאושרת מתאריך 5.5.1999 כוללת 380 דונם לפארק עירוני בגבעת התיטורא.

עיקרי הדיון:

נציגת לשכת התכנון הציגה את מטרות התכנית בפני חברי הועדה.

אדריכלית העיר- הציגה את התכנית והסבירה כי רצון העיריה והתושבים הוא להשאיר את גבעת התיתורא כשטח פתוח במתכונת מורחבת ולא במתכונת המצומצמת, המאושרת כיום. בעבר עלו תכניות שונות לבניה מצומצמת על חלק מהשטח, אך העיריה מבקשת להשאיר את כל שטח הגבעה לא מבונה.

נציג ממ"י- עידכן כי התכנית לא תואמה עם מינהל מקרקעי ישראל. נערכו בעבר דיונים רבים עם ממ"י להפחתת יח"ד בגבעה, מתוך רצון העיריה לשמור על הגבעה כשטח פתוח ולכן פיתוחה נדחה לשלב מאוחר של פיתוח העיר.

ראש העיריה- הציג את עמדתו כי אין לבנות בגבעת התיתורא. ציין כי בנושא זה קיימת הסכמה עם הגופים הירוקים. טען כי גם בעבר לא היו כוונות אמיתיות לבנות במקום זה שהוא כה חשוב לתושבים, ולפיכך ציין כי מטרת התכנית היא לעגן את הכוונות באופן סטטוטורי. לגבי חלופות ליחה"ד המבוטלות, ציין כי העיריה תתאם נושא זה ישירות עם ממ"י. המדינה הרוויחה רבות מבניית העיר, ושמירה על מקום זה הוא צורך עירוני.

חבר מועצת העיר- מר אלכס ויינרב הציג את ערכי הטבע, הארכיאולוגיה, הנוף ומורשת הקרב אותם התכנית מבקשת לשמר. עוד ציין כי מעל אלו, רצון התושבים הוא לשמר את הגבעה, והחברה להגנת הטבע היא שמימנה את הכנת התכנית, ביוזמת התושבים.

נציג ממ"י- הסביר כי הצגת הדברים כאילו היה זה דיון ראשון בתכנית אינה נכונה, מדובר בביטול תכנית מאושרת, שאף נידונה בבג"צ ואושרה. אמנם בעבר התנגדה רשות העתיקות לשינוי בגבעה, אך לעתים קרובות יש שינוי בעמדתה ולכן אין לראות בעמדה זו מהלך סופי. עוד אמר כי הוא מקווה שהגשת התכנית על ידי העיריה אינה מעשה פופוליסטי אלא בעל כוונה כנה. לשם יישום תכנית המבטלת תכנית בתוקף יש לבוא בדברים עם מנהל מקרקעי ישראל, ולהציג גם פתרונות חלופיים ליחה"ד המבוטלות.

נציג החברה להגנת הטבע- הציג באמצעות מצגת מדוע לדעתו קיימת בגבעה ערכיות רבה משטחים אחרים במודיעין- התיתורא היא גבעה בולטת במרחב, וקיים בה שילוב של ערכי טבע, נוף, ארכיאולוגיה יחד עם מיקום בלב העיר, בשלו היא נגישה ומשרתת תושבים מכל העיר. עוד הציג הדמיה של הבינוי המאושר בשטח התכנית, והסביר כיצד בינוי זה ייצור בהיבט האורבני חיץ בין הגבעה לעיר. לעניין גריעת יח"ד הציג להתייחס לתכנית לגופה, ואמר כי במובן זה יח"ד בגבעת התיתורא אינן זמינות לבניה. יח"ד חלופיות יינתנו במקומות אחרים בעיר ע"י משב"ש וממ"י, שיודעים כיצד לעשות עבודה זו. במודיעין גם קיימות עתודות בניה גדולות בבעלות ובתכנון המדינה ולכן דבר זה ישים. לסיכום ציין כי על התכנון בשנת 2012 להיות זהיר ומעמיק מזה שהיה לפני 20 שנה ויותר, ותואם את צרכי העיר נכון להיום.

בדיון הפנימי-

החברים החליפו דעות בנושא. הוסכם כי שטח גבעת תיתורא הינו בעל ערכי טבע נוף ומורשת ייחודים ולמול זאת עומדת העובדה מדובר בתכנית מאושרת ל- 750 יח"ד הנדרשות למימוש בפרט במחוז מרכז ובהתאם להחלטות הממשלה בנושא. החברים דנו בשאלת המענה לביטול יחה"ד והאם נכון לדרוש תוספת יח"ד בשטחים אחרים כ"פ"צווי" על ביטול אותן יח"ד בגבעת התיתורא. נציג ממ"י הביע התנגדות לנושא וטען כי בדומה לעמדת הוועדה המקומית לנושא, יש לבחון כל תכנית לגופה.

עוד עלה כי כבר בעבר היו ניסיונות לקידום תכנון מצומצם על גבעת התיתורא, דבר המצביע על כך שאין כוונה להוציא לפועל את התכנית המאושרת.

החלטה:

בפני חברי הוועדה הונחו 3 הצעות:

הצעה א' – הצעת נציג ממ"י:
לסרב לתכנית.

הצביעו בעד- 2
הצביעו נגד – 10
נמנעו – 3
סה"כ: 15

הצעה ב' – הצעת נציג הארגונים שעניינם שמירה על איכות הסביבה:
לאשר את התכנית

הצביעו בעד- 4
הצביעו נגד – 9
נמנעו – 2
סה"כ: 15

הצעה ג' – הצעת לשכת התכנון:

הוועדה, לאחר שבחנה את התכנית ושמעה את הוועדה המקומית וראש עיריית מודיעין, את תושבי העיר, את נציג ממ"י, נציג החברה להגנת הטבע, נציג משרד השיכון ונציגת המשרד להגנת הסביבה, סבורה כי עומדת בפניה התלבטות אמיתית בשל התנגשותם של אינטרסים ציבוריים - שמירה על שטח פתוח בעל ערכים ארכיאולוגיים מחד והצורך בשמירה על יח"ד מאושרות מאידך. לכן **מחליטה הוועדה לשוב ולדון בתכנית בתוך 3 חודשים**. בפרק זמן זה, מתבקשים מנהל מקרקעי ישראל ועיריית מודיעין לקיים הידברות על מנת למצוא פתרון תכנוני הולם אשר יובא בפני הוועדה המחוזית. פתרון זה יקבל התייחסות מרשות העתיקות. היה ובדיון הבא לא יובא בפני הוועדה המחוזית הצעה חדשה, תדון הוועדה בתכנית אשר הוגשה בפניה בדיון זה לגופה.

הצביעו בעד- 8
הצביעו נגד – 2
נמנעו -5

לפיכך, החלטה ג' התקבלה