

מדינת ישראל
משרד הפנים
ועדת משנה לקידום תכניות להאצת הבניה (לה"ב)
סדר יום לישיבה מספר 6 מיום 08.8.11

תוכנית מד/9 /1 סדר יום לישיבה מספר 6 מיום 08.8.11

רקע:

התכנית הנדונה עניינה מתחם מגורים בן כ- 950 דונם הממוקם במערבה של העיר מודיעין, מדרום לחל ענבה ומצפון לכביש 431. מטרת התכנית קביעת ייעודים, שימושים וזכויות בהתאם לתכנית המתאר של מודיעין מד/2020. בשטח התכנית חלה תמ"מ 3 / 2/3 המייעדת את שטח התכנית לפיתוח עירוני ולשמורת טבע. עפ"י תמ"א 35 התכנית מצויה במרקם עירוני ובשטח שמורות וגנים, הצפיפות המינימאלית הינה 7 יח"ד לדונם נטו.

התכנית נדונה בפני הועדה המחוזית בתאריך 18.7.11 והוחלט להפקידה בתנאים המפורטים. בין התנאים שנקבעו, הגדלת הצפיפות בתכנית ל- 12 יח"ד לדונם נטו.

בהמשך להחלטה זו פנה יזם התכנית, משרד הבינוי והשיכון, בבקשה להציג את השינויים בתכנית בהתאם להחלטת הועדה.

לטענתו, הגדלת הצפיפות ל- 12 יח"ד תביא לשינוי מהותי בתכנית ובעיקר לנושאים של הפרשות לשטחי ציבור – ובייחוד הקצאת שטח של 9 דונם נוספים עבור ביי"ס יסודי. לכן מבקש משרד השיכון לשנות את ההחלטה כך שהצפיפות המוצעת בתכנית תעמוד על כ- 11 יח"ד לדונם נטו. עוד הסביר כי ביטול מגרשי מגורים לטובת ביי"ס יסודי ממילא יאפשר תוספת קטנה יותר של יח"ד. משרד הבינוי והשיכון הציג את עקרונות התכנית המוצעת הכוללים תוספת יח"ד על רכס הגבעה וכן תוספת של בינוי מצומצם ברכס הפונה לכוון נחל ענבה.

בנוסף פנתה קק"ל ללשכת התכנון בתאריך 01.8.11 וציינה כי הדרך המוצעת בתחום נחל ענבה מצויה בתחום יער על פי תמ"א 22.

מהלך הדיון:

- נציג משרד הבינוי והשיכון הציג את התכנית המעודכנת בה התווספו 200 יח"ד וכוללת 120 יח"ד לדיור מוגן טען כי וכל תוספת יח"ד מעבר למוצג תגרום לשינוי מהותי במיוחד בצורך בתוספת שטחי ציבור נוספים וביניהם בית ספר יסודי שלישי בתחום התכנית.

כמו כן טען כי תוספת קומות נוספות ויח"ד במגרשים הקיימים ידרוש תוספת חנויות תת קרקעיות דבר שיעלה את עלויות הפיתוח במקום. התכנית הובאה בפני ראש עיריית מודיעין אשר מתנגד לתוספת יח"ד והגדלת הצפיפות.

- נציגת המשרד להגנת הסביבה ביקשה לבחון שינויים במספר יח"ד, בצפיפות במתחמים שונים וזאת במטרה להגיע לצפיפויות גבוהות יותר בהתאם לתמ"א 35.

מדינת ישראל
משרד הפנים
ועדת משנה לקידום תכניות להאצת הבניה (לה"ב)
סדר יום לישיבה מספר 6 מיום 08.8.11

- נציג הגופים הירוקים – העלה שאלה מקדמית בנושא האם לדון בתכנית כעת ונענה ע"י יועמ"ש הוועדה המחוזית שאין מניעה מלקיים את הדיון כאשר הובאו בפני הוועדה נתונים שלא עמדו בפניה בדיון הקודם. כמו כן, הדגיש את הצורך בניצול מיטבי של משאב הקרקע והצורך לעמוד לפחות בצפיפות כפי שנקבעה בהחלטה הקודמת שהיא 12 יח"ד לדונם נטו וכי לא הוצג תחשיב פרוגרמטי ע"י משהב"ש .
כמו כן, לא הוצג תחשיב כלכלי לנושא פיתוח החניות התת קרקעיות.

החלטה:

הצעת יו"ר הוועדה :

הוועדה לאחר ששמעה את נציג משרד הבינוי והשיכון מחליטה לאשר את הצעת משרד הבינוי והשיכון ולשנות את החלטתה מיום 18.7.11 באופן שהצפיפות בתכנית תעמוד על כ- 11 יח"ד לדונם נטו (כולל הדיור המוגן).

הוועדה מקבלת את טענת משרד הבינוי והשיכון, לפיה תכנון השכונה במתכונת של צפיפות גבוהה יותר, יחייב שינוי מהותי בתכנית וסבורה כי בתכנית זו, באיזון שבין העלאת הצפיפות לתכנון התכנית מחדש על משאב הזמן היקר שיצרוך תכנון כזה, ניתן להסתפק בהעלאת הצפיפות ל- 11 יח"ד לדונם לעומת צפיפות של 9 שהוצגה בתכנית המוצעת. (מדובר על תוספת של כ- 200 יח"ד).
יחד עם זאת, מבהירה הוועדה כי תפיסתה העקרונית לפיה יש מקום להגדלה משמעותית של הצפיפויות בעיר בעינה עומדת וכי היא תעמוד על יישומה של תפיסה זו בתכניות הבאות בהן תדון, ותחייב את קביעת הצפיפות בהן על 13 יח"ד לדונם נטו לפחות, גם אם הדבר יחייב שינויים תכנוניים רחבים, ועל מתכנני תכניות שכאלה ומגישיהן להעריך בהתאם.

כמו כן, קובעת הוועדה כי תאושר תוספת הבינוי על הרכס הפונה לכיוון נחל ענבה כך שיתווסף מגרש מגורים נוסף במדרון המזרחי של הגבעה.

לגבי בקשת קק"ל, התכנית נבדקה ונמצא כי בתחום הדרך החוצה את נחל ענבה קיימת חדירה של הדרך לתחומי תמ"א 22.

בהתאם לאמור, מחליטה הוועדה כי בחינת החלופות שנדרשה בסעיף 2 להחלטת ההפקדה מיום 18.7.11 תעשה גם בתיאום עם נציג קק"ל.

הצעת נציגת המשרד להגנת הסביבה.

נציגת המשרד להגנת הסביבה ביקשה להצטרף להצעה לפיה יש מקום לצופף את התוכניות הבאות וביקשה לבחון מתחם לתכנון מחדש בתחום התכנית, שבו יוגדלו הצפיפויות במידה ניכרת.

הצבעה :

בעד הצעת היו"ר – 4.