

מדינת ישראל
משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

עיריית רחובות
מינהל הנדסה
27.04.2011
נתקבל
תכנון בנ"ב/מ"מ

תאריך : כ"ט אדר ב תשע"א
4 באפריל 2011
סימוכין : 142606
מס' סידורי : 2

אדר ב ישראל בן ישראל
מהנדס העיר רחובות
רחוב ביל"ו 2
רחובות מיקוד : 76442 ת"ד : 1111

עיריית רחובות-מינהל הנדסה
לשכת מ"מ/מ"מ העיר
08.04.2011
נתקבל

הנדון : החלטת ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה

ההועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז בישיבתה ביום שני, ח' אדר ב תשע"א, 14 במרץ 2011 דנה בתוכנית רח/2200 שינוי ייעוד של מתחם א' משטח חקלאי לאזור מגורים, שצ"פ, מבני ציבור + גן הפקאן. להלן החלטתה :

רצ"ב החלטה

בכבוד רב,
ואזה נדית
מזכיר/ת הועדה המחוזית לתכנון

למ"מ / מ"מ
- אצל ארזקן
- אלהאיץ ג"מ המיזן
החל מה - 22.5 (3 ג"מ/מ)
איתר השטח

3/17

רח/ 2200, גן הפקאן, ישיבה מספר 2011005 מתאריך 14.3.11

רקע:

תכנית רח/ 2200, אושרה למתן תוקף בתאריך 12.12.2007. עניינה של התכנית שינוי יעוד מקרקע חקלאית לבניית שכונת מגורים בת כ-2,450 יח"ד במזרח העיר רחובות ובניית מתחם לבניין ציבורי ושצ"פ בתחום מגרש מכבי במרכז העיר. התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וביוזמת עיריית רחובות.

בהוראות סעיף 29 (ד-יא) בתכנית המאושרת, נקבעו שלבי ביצוע המתנים מתן היתרי בניה ואישור איכלוס (למתחמים שלמים ומגרשים ספציפיים), בהבטחת ביצוע ובקבלת תעודת גמר לבניה ופיתוח בשטחים הציבוריים.

הועדה המקומית פנתה לועדה המחוזית וביקשה לשנות את שלביות הביצוע באופן שפיתוח שטחי הציבור יותנה במספר יח"ד להן ניתן היתר ללא קשר למיקומן בתכנית.

הועדה המקומית ציינה בבקשתה כי אופן ניסוח ההתניות בתכנית המאושרת לא מאפשר איכלוס השכונה עד אשר תושלם הקמת כל מבני הציבור בשכונה ותתקבל תעודה גמר לגביהם. כמו כן, ציינה כי לועדה המקומית אין יכולת להשפיע על מיקומן של הבקשות למתן היתרי בניה בשכונה וכי אלה מוגשות באופן לא סדור בהתאם למכירת המגרשים ולביקוש בעליהם.

עוד עדכנה הועדה המקומית את הועדה המחוזית בדבר היתרי הבניה שהתבקשו עד כה וכן ציינה כי אושר תקציב לביצוע עבודות הפיתוח ומבני הציבור בשכונה וכן אישורם של תב"רים לארבע כיתות גן.

הובהר על ידי נציגי העירייה כי התקציבים לפיתוח שטחי הציבור שוריינו על ידי הועדה המקומית.

בקשת השינוי בשלביות הביצוע הובאה בפני לשכת התכנון ותוקנה בהתאם להערות לשכת התכנון.

החלטה:

הועדה המחוזית לאחר ששמעה את יועמ"ש הועדה המקומית ומ"מ מהנדס העיר מקבלת את עמדת הועדה המקומית לפיה יש מקום לשנות את שלביות הביצוע בהתאם להתקדמות פיתוח יח"ד בכל שטח התכנית, אך סבורה כי יש להותיר את העיקרון לפיו תנאי היתר בניה למגורים יהיה מתן היתר לבניית השב"צ ותנאי למתן טופס איכלוס למגורים בהשלמת מבני הציבור בפועל, בהתאם לשלבים המפורטים בהחלטה זו. לכן מחליטה הועדה המחוזית לשנות את סעיף 29 (ד-יא) בהוראות התכנית המאושרת רח/ 2200 בהתאם לסעיף 145 ג' לחוק באופן הבא:

- א. תנאי למתן היתר בניה ל - 200 יח"ד הינו מתן היתרי בניה ל-2 כיתות גן הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ בשטח של לפחות 2.3 דונם לאישור הועדה המקומית ומהנדס העירייה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה ל - 300 יח"ד נוספות (סה"כ 500 יח"ד), מתן היתר ל-2 כיתות גן, וכן הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ בשטח של לפחות 2 דונם לאישור הועדה המקומית ומהנדס העירייה.
- ג. תנאי למתן היתר בניה ל - 300 יח"ד נוספות (סה"כ 800 יח"ד) הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ בשטח של לפחות 2 דונם לאישור הועדה המקומית ומהנדס העירייה.
- ד. תנאי למתן היתר בניה ל - 300 יח"ד נוספות (סה"כ 1,100 יח"ד), הינו מתן היתר בניה ל - 3 כיתות מעון יום, 18 כיתות בית ספר יסודי וכן הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ בשטח של לפחות 14 דונם לאישור הועדה המקומית ומהנדס העירייה.
- ה. תנאי למתן היתר בניה ל - 300 יח"ד נוספות (סה"כ 1,400 יח"ד) הינו היתר בניה ל- 2 כיתות גן, וכן הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ בשטח של לפחות 2 דונם לאישור הועדה המקומית ומהנדס העירייה.

הציון לסכום
5525

מדינת ישראל
משרד הפנים – ועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז
ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, מספר 2011005 מתאריך 14.3.11

- ו. תנאי למתן היתר בניה ל - 300 יח"ד נוספות (סה"כ 1,700 יח"ד) הינו מתן היתר בניה ל- 2 כיתות גן, וכן הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ בשטח של לפחות 2 דונם לאישור הועדה המקומית ומהנדס העירייה.
- ז. תנאי למתן היתר בניה ל - 300 יח"ד נוספות (סה"כ 2,000 יח"ד), הינו מתן היתר בניה ל- 2 כיתות גן, וכן הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ בשטח של לפחות 12 דונם לאישור הועדה המקומית ומהנדס העירייה.
- ח. תנאי למתן היתר בניה ל - 300 יח"ד נוספות (סה"כ 2,300 יח"ד), הינו מתן היתר בניה ל- 2 כיתות גן, וכן וכן הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ בשטח של לפחות 9 דונם לאישור הועדה המקומית ומהנדס העירייה.
- ט. מעבר ל-2,300 יח"ד, תנאי למתן היתר בניה הינו מתן היתר בניה ל- 18 כיתות בית ספר יסודי נוסף.
- י. שטחי ציבור נוספים לצרכים המפורטים, ייבנו בהתאם לדרישות המיקום והגודל הנדרש במהלך בניית השכונה בכפוף להחלטת הועדה המקומית, ובהתאם לצרכים: מקווה, בית כנסת, טיפת חלב, מועדון קשישים, מרכז צעירים, מעון יום ומבני ציבור נוספים.
- יא. תנאי לאיכלוס מבני מגורים בתחום התוכנית הוא השלמת הקמתם של מבני החינוך והשטחים הציבוריים הפתוחים כנדרש עפ"י הפרוגרמה לאותו מספר יח"ד עפ"י השלבויות דלעיל.

כל יתר תנאי השלבויות בהוראת נותנים בעינם, לרבות התנאים לנושאי הביוב, אשר עלו במהלך הדיון בוועדה.

עוד מחליטה הועדה, כתנאי לאישור שינוי השלבויות פרסום ההחלטה בשני עיתונים ארציים ובעיתון מקומי אחד לפחות.
ההודעות בעיתונים יכללו את פירוט השינוי בשלבויות, ויבהירו כי מי שעלול להיפגע מהשינוי יהיה רשאי להעביר את התייחסותו לוועדה המחוזית תוך 21 יום ממועד הפרסום בעיתון.
ככל שיתקבלו תגובות לגבי החלטת הועדה, מסמיכה הועדה המחוזית את ועדת המשנה להתנגדויות לדון בתגובות שיתקבלו ולהכריע בהן.

נציגת משרד הבריאות עדכנה את הועדה כי תחנת השאיבה הראשית של רחובות לא מסוגלת לקלוט את תוספת הביוב ויש לעמוד בהוראות התכנית המאושרת ולשדרג את תחנת השאיבה הקיימת טרם אכלוס השטח בתכנית.