

FROM : ROSENWASSER & CO LAW OFFICE

PHONE NO. : 972 9 8617327

Mar. 06 2007 03:54PM.P2

4016770 (100)

תק"א

ערר 267/06

כפני ועדת הערר המחוזית  
מחוז המרכז

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
25.12.2007  
נתקבל  
תיק מס':

- 1. הרצל קרן - חבר מועצת העיר נתניה
- 2. אדיר בנימיני - חבר מועצת העיר נתניה
- 3. עמר אורנשטיין - חבר מועצת העיר נתניה

בעניין:

העררים

- נגד -

ועדה מקומית נתניה  
אישור תוכנית מס' נתימק/4016770/א

הועדה המקומית החליטה לשגר את התכנית  
למס' 4016770/א ביום 14.06.06  
בשיעור מס' 11.000

מהנדס הועדה  
יו"ר הועדה

- 1. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, נתניה

ע"י ב"כ שרה גת האת'  
מרחוב הצורן 6 נתניה

טל: 09-8603308, פקס: 09-8603478

המשיבה

הודעה על הסכם פשרה ובקשה ליתן לו תוקף של החלטה

- 1. בין העורר מס' 1, לבין המשיבה, נחתם הסכם פשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין בעת"מ 69/97 (להלן: "הסכם הפשרה בעניין תוכנית עיר ימים") בעניין תוכנית נתי/20/401 א (להלן: "התכנית").
- 2. הצדדים להסכם זה מצהירים, כי כל הוראות "הסכם הפשרה בעניין עיר ימים" יעמדו בתקפן וככל שתהיה סתירה בין הוראות הסכם הפשרה בעניין עיר ימים" להסכם זה, תהיינה הוראות הסכם הפשרה בעניין "עיר ימים" עדיפות ומוסיפות על הוראות הסכם זה.
- 3. העוררים והמשיבה 1 מודיעים בזה לכבי' וועדת הערר כי הגיעו להסכם פשרה המפורט להלן, ומבקשים מכבי' העדת הערר ליתן תוקף של החלטה להסכם, כדלהלן:
- 4. החלטת הוועדה המקומית מיום 14.6.06, לעניין תכנית נתי/20/401 א/1, תעמוד בעינה בכפוף לתיקונים המפורטים להלן. נוסח ההחלטה המתוקנת, אשר תיחשב כהחלטת וועדת הערר יהא כדלהלן:
  - א. לפרט תכלית לשבי"צים, ע"פ התכליות הקיימות בתכנית התקפה (נתי/20/401 א).
  - כמו כן תוסף הוראה להוראות התכנית לפיה, על מגרשי השצי"פ 83, 301, 302 יחולו הוראות החלטה על שמורת נוף בתכנית נתי/20/401 א כקבוע בהסכם "פשרת עיר ימים".

ב. להוסיף להוראות התכנית סעיף שלביות בצד (סעיף 18א), כדלהלן:

18א

1

ע"י ימים - הסדר פשרה בע"ר 31.12.2006

לא יינתן אישור לאספקת חשמל/מים/טלפון לפי סעיף 157 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (סופס 4 לתוספת לתקנות התכנון והבניה (אישורים) למתן שירותי חשמל, מים וטלפון, תשמ"א - 1981) ליותר מ- 500 יחידות דיור בתחום התכנית, אלא לאור התקיים התנאים הבאים:

- א. הסתיימה סלילתו של הכביש הידוע ככביש 13, אשר מחבר את שדי בן גוריון למחלף השלום, והוא נפתח למלוא אורכו לשימוש הציבור.
- ב. בוצע נתיב נוסף לפניית ימינה מרחוב שז"ר לכיוון מחלף פולג כולל שיפורים גאומטריים נרחבים בצומת.
- ג. תחנת האוטובוס המצויה בשדי בן גוריון בסמוך לצומת פולג במניה לתל אביב, תועבר לשדי לבן, סמוך ככל האפשר לכיוון צומת פולג על מנת לתת מענה לנוסעים לתל אביב, מקרב תושבי רמת פולג בשעות הבוקר.
- ד. תיאסר כל עצירה / או העלאת והורדת נוסעים בקטע הכביש שבין צומת פולג למחלף פולג (הקטע הכביש שמדרום לשדי בן גוריון) בין השעות 7:00 ועד 9:30. עיריית נתניה, תפעל להציב במקום תמרור ותפעל לאכיפת הוראות התמרור בהתאם.
- ה. העירייה תחל בביצוע האמור בסעיפים (ב), (ג), (ד) לעיל מיד לאחר קבלת אישור משרד התחבורה לעבודות ולהסדרים לעיל, העירייה תפעל לקבלת אישור משרד התחבורה בהקדם האפשרי.

5. התנאים המפורטים להלן, יחלו להתבצע עם השלמת תשלומי פיתוח בגין 1500 יחידות דיור, /או שווה ערך /או עד למתן היתר בניה ללא יותר מ- 1,500 יחידות דיור בטווח התכנית, המוקדם מבניהם:

- א. תחל הרחבת רח' שז"ר, לרבות רמזורים, ככרות וכל הסדרי תנועה המחויבים על פי תכניות בניין העיר החלות. הסדרי התנועה יכללו חניית בשני צידי הרחוב ואי תנועה מגוון (עם גינה) באופן דומה למצב הקיים במועד הפקדת תכנית זו.
- ב. תחל סלילת כביש מסי 5 ("הילוף הקטן"), לרבות חיבור לרח' שז"ר, עפ"י האמור להלן (אישור פניות שמאלה) לשדי בן גוריון בחלקה הצפוני של התכנית (באמצעות כביש מסי 8).
- ג. תחל סלילתו של הכביש הידוע ככביש 13, אשר מחבר את שדי בן גוריון למחלף השלום, והוא נפתח למלוא אורכו לשימוש הציבור.
- ד. יחלו בביצוע במלאה סלילת כבישים מסי 1 ומסי 8 ("הילוף הגדול"), לרבות כל ההסדרים התחבורתיים (מעגלי התנועה הפנימיים של השכונה והמעברים הדו מפלסיים בשדרה הירוקה), וכבישים אלה נפתחו לתנועה מסודרת.

107/

2

ה. יחלו בביצוע נתיב נוסף לפניות ימינה, מרחי שיזיר לכיוון מחלף פולג כולל שיפורים גאומטריים נרחבים בצומת ונתיב נוסף זה נפתח לתנועה מסודרת.

ו. הפגיה שמאלה מדרמים מסי 5 ו-14 לרחי שיזיר תיאסר.

6. יחלו בביצוע צומת רמת פולג (צומת הרחובות בן גוריון ושיזיר) בחלקה הדרום מזרחי של התוכנית, כקבוע בתוכנית ובהסכם הפשרה בעניין "עיר ימים", כצומת שקוע, סיד אחרי השלמת תשלומי פיתוח בגין בנייתן של 1,500 יחידות דיור. ואו פתרון חלופי אחר שיהיה מקובל ומוסכם, ואשר יבוצע בלוחות זמנים מקבילים.

7. התנאים המפורטים להלן, יבוצעו עם השלמת תשלומי פיתוח בגין 1500 יחידות דיור, נוספות ואו עד למתן היתרי בניה ללא יותר מ- 1,500 יחידות דיור נוספות בתחום התכנית, - ובסה"כ במצטבר ללא יותר מ- 3,000 יחידות דיור - המוקדם מבניהם. בכל מקרה לא ינתנו היתרי בניה בתחום התכנית ליותר מ- 3,000 יחידות דיור אלא לאחר ביצוע הפעולות הבאות:

א. שדי בן גוריון הורחבו בהתאם לרוחבו על פי תוכנית בניין העיר החלוצה, בקטע שבין צומת פולג לבין כביש 13.

ב. הצומת בכביש בן גוריון בחלקה הצפוני של התוכנית, במפגש עם כביש 13 ובתיכור בין "שמורת האיחוסים וישלולית החורף" (להלן: "פארק נתניה") יבוצע באופן שיאפשר ו/או שלא ימנע הסדר רצף תנועת הולכי רגל ללא הגבלה ואו הפרעה ואו מכשול (כגון מדרכות, רמזור וכיו"ם), בין חלקי "פארק נתניה", על מנת לאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל בין השמורות, והטל כקבוע בהסכם הפשרה בעניין עיר ימים.

8. שינוי בהסדרים תחברתיים, ככל שיהיו כאלה, יעשו בדרך הקבועה בדין ודן התייעצות עם מומחי תחברה, כקבוע בהסכם הפשרה בעניין עיר ימים.

9. כל סטייה מההוראות דלעיל תיחשב כ-"סטייה ניכרת", כמובנה בסעיף 151 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965.

א. בסעיף 21 להוראות התכנית יוגדר האמור בו בס"ק א', ולאחריו יוסף ס"ק ב', שנוסחו יהיה כדלהלן: "כל תוספת קומות במגרשים הגובלים ברחי שיזיר מעבר ל- 23 קומות תיחשב כ"סטייה ניכרת" כמובנה בסעיף 151 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965. לענין סעיף זה, "מגרש גיבלי" - לרבות מגרש שבמנו לבין רחי שיזיר מפריד מגרש שצ"פ או כל כיוצא בו".

(הערה - יובהר כי הסכמה זו אינה מונעת מהעוררים להתנגד למקשות להקלות מהוראות התכנית הנוגעות למספר הקומות. הערה זו לא תיכלל בהוראות התכנית).


ב. הערה 4 לטבלת זכויות הבניה במצב מוצע (היתר להעברת זכויות בניה) תבוטל.

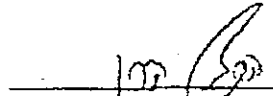
ג. בכפוף לאמור לעיל, לאשר את התכנית.

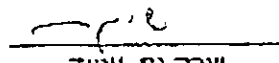
י"ג  
י"ג

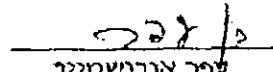
3

10. יובהר כי אין הסכמה זו מונעת מהעוררים להתנגד לבקשות להקלות ראו שימש חורג וראו תוכניות בניין עיר ככל שימצאו לנכון, למעט תוכניות בניין העיר נשוא הסכם זה.
11. הצדדים לבקשו מכבי ועדת הערר ליתן תוקף של החלטה להסכמתם, והחלטה כאמור הינה תנאי מתלה להסכם זה.
12. האמור לעיל יכלל בתקנון התוכנית.
13. כבי ועדת הערר מתבקשת, אפוא, ליתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים.

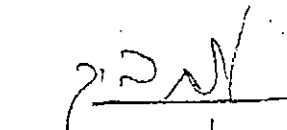
  
אדיר בנימטי

  
ברצל קון

  
שרה גת, עו"ד  
בי"כ המשיבה

  
עפר אורנשטיין

אני גמילה לאטור הנדסה (תעודה) אג

  
אני גמילה לאטור הנדסה (תעודה) אג  
ל"ג תשס"ו - 2-2

בעניין:

דני כרוסט ו-112 אחרים (על פי הרשימה הרצ"ב)  
ע"י ב"כ עוה"ד משה גלזנר ואו יצחק גלזנר  
ואו בעו שמעוני  
מרח' רמז 13 נתניה 42310  
טל: 09-8620395, פקס: 09-8626827

העוררים

- נ ג ד -

1. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה  
ע"י ב"כ עוה"ד שרה גת ואח'  
מרח' הצורך 6 נתניה  
טל. 09-8603308, פקס. 09-8603478
2. שיכון ופיתוח לישראל בע"מ
3. שיכון עובדים בע"מ  
שתיהן ע"י ב"כ עו"ד ענת בירן  
מרח' בן - גוריון 1 בני ברק  
טל. 03-5707440, פקס. 03-5707441
4. דנקנר השקעות בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד בריגיטת תשובה  
מרח' גיבורי ישראל 7 נתניה  
טל. 09-8655448, פקס. 09-8655331

המשיבות

## הודעה על הסכם פשרה ובקשה ליתן לו תוקף של החלטה

העוררים והמשיבה 1 מודיעים בזה לכבי וועדת הערר כי הגיעו להסכם פשרה המפורט להלן, ומבקשים מכבי וועדת הערר ליתן תוקף של החלטה להסכם, כדלהלן:

1. החלטת הוועדה המקומית מיום 14.6.2006 (נספח "א" לכתב הערר) תעמוד בעינה, בכפוף לתיקונים המפורטים להלן. נוסח ההחלטה המתוקנת, אשר תיחשב כהחלטת וועדת הערר, יהיה כדלהלן:

"לקבל את ההתנגדויות בחלקן, כדלהלן:

א. לפרט תכליות לשב"צים, ע"פ התכליות הקיימות בתכנית התקפה (נת/401/20 א). כמו כן להוסיף כי על מגרשי השצ"פ 83, 301, 302 יחולו הוראות החלות על שמורת נוף בתכנית נת/401/20 א.

ב. להוסיף להוראות התכנית סעיף שלביות ביצוע (סעיף 18א), כדלהלן:

1. לא יינתן אישור לאספקת חשמל/מים/טלפון לפי סעיף 157 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (טופס 4 לתוספת לתקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), תשמ"א-1981) ליותר מ-500 יחידות דיור בתחום התכנית, אלא לאחר התקיים כל התנאים הבאים:

א. הסתיימה סלילתו של הכביש הידוע ככביש 13, אשר מחבר את שד' בן גוריון למחלף השלום, והוא נפתח למלא אורכו לשימוש הציבור.

ב. הועתקו למקום חילופי תחנות האוטובוס המצויות ברח' בן – גוריון, סמוך לירידה לכביש 2 (כביש החוף).

2. לא יינתנו היתרי בניה ליותר מ-1,500 יח"ד בתחום התכנית, אלא לאחר התקיים כל התנאים הבאים:

א. רח' שד"ר הורחב, לרבות רמזורים, ככרות וכל הסדרי התנועה המחוייבים על פי תכניות בניין העיר החלות. הסדרי התנועה יכללו חניות בשני צידי הרחוב ואי תנועה מגונן (עם גינה) באופן דומה למצב הקיים במועד הפקדת תכנית זו.


- ב. כביש מס' 5 ("הלופ הקטן") בוצע במלואו, לרבות חיבור לרח' שז"ר, ע"פ האמור להלן (איסור פניות שמאלה) ולשד' בן גוריון בחלקה הצפוני של התכנית (באמצעות כביש מס' 8).
- ג. הסתיימה סלילתו של הכביש הידוע ככביש 13, אשר מחבר את שד' בן גוריון למחלף השלום, והוא נפתח למלוא אורכו לשימוש הציבור.
- ד. בוצעו במלואם כבישים מס' 1 ומס' 4 (=8) ("הלופ הגדול"), לרבות כל ההסדרים התחבורתיים (מעגלי התנועה הפנימיים של השכונה והמעברים הדו-מפלסיים בשדרה הירוקה).
- ה. בוצע נתיב נוסף לפניות ימינה מרח' שז"ר כולל שיפורים גאומטריים נרחבים בצומת.
3. לא יינתנו היתרי בניה ליותר מ-3,000 יח"ד, אלא לאחר התקיים התנאים הבאים:
- א. שד' בן גוריון הורחבו בהתאם לרוחבן על פי תכניות בניין העיר החלות, בקטע שבין מחלף פולג לבין כביש 13.
- ב. בוצע מעבר דו מפלסי להולכי רגל בצומת שד' בן גוריון וכביש 13.
- ג. בוצע מעבר תת קרקעי בשד' בן גוריון בצומת שז"ר או כל פתרון חילופי.
4. הפניה שמאלה מדרכים מס' 5 ו-14 לרח' שז"ר תיאסר.
5. כל סטיה מההוראות דלעיל תיחשב כ"סטיה ניכרת", כמובנה בסעיף 151 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
- ג. בסעיף 21 להוראות התכנית יוגדר האמור בו כס"ק א, ולאחריו יוסף ס"ק ב', שנוסחו יהיה כדלהלן: "כל תוספת קומות במגרשים הגובלים ברח' שז"ר מעבר ל-23 קומות תיחשב כ"סטיה ניכרת" כמובנה בסעיף 151 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965". לעניין סעיף זה, "מגרש גובל" - לרבות מגרש שבינו לבין רח' שז"ר מפריד מגרש שצ"פ או כל כיוצא בו." (הערה - יובהר כי הסכמה זו אינה מונעת מהעוררים להתנגד לבקשות להקלות מהוראות התכנית הנוגעות למספר הקומות. הערה זו לא תיכלל בהוראות התכנית).

- ד. לאמץ סעיפים 11.א.4 וקביעת מרחק בין סדקודים ע"י מהנדס העיר.
- ה. הערה 4 לטבלת זכויות הבניה במצב מוצע (היתר להעברת זכויות בניה) תבוטל.
- ו. לתקן קו בניין ובינוי במגרש מס' 38 (מגרש דנקנר).
- ז. בכפוף לאמור לעיל, לאשר את התכנית."
2. הועדה מתחייבת שכל פתרון חלופי למעבר התת קרקעי בשד' בו גוריון בצומת שז"ר יוסכם עם נציגי העוררים או מי מטעמם.
3. יובהר כי אין הסכמה זו מונעת מהעוררים להתנגד לבקשות להקלות ואו שימוש חורג ואו תכניות בניין עיר ככל שימצאו לנכון, למעט תכנית בניין העיר נשוא הסכם זה.
4. הצדדים יבקשו מכבי ועדת הערר ליתן תוקף של החלטה. להסכמתם, והחלטה כאמור הינה תנאי מתלה להסכם זה.
5. כבי וועדת הערר מתבקשת, אפוא, ליתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים.

גת שדה  
 עוררת די  
 מרים פרידברג איכר  
 ק"ר הועדה המקומית

יצוץ גלזנר, עו"ד  
 22344  
 יצוץ גלזנר, עו"ד  
 ב"כ העוררים

אני מסכימה לאישור הפשרה המפורטת לעיל.

  
 ענת בירן, עו"ד  
 ב"כ המשיבות 3-2