

תקציר סעיפים:

1. נושא - אישור פרוטוקולים משנה א : אישור פרוטוקולים - ועדת משנה א'
2. תכנית - 504-0159111 : הר/ 2014 - מתחם הנוריות, כפר שמריהו

1. נושא - אישור פרוטוקולים משנה א : אישור פרוטוקולים - ועדת משנה א'

הוחלט: לאשר פרוטוקול משיבת ועדת משנה א' מס' 159 מיום 8.2.2021.

2. תכנית - 504-0159111 : הר/ 2014 - מתחם הנוריות, כפר שמריהו

רקע:

תכנית הר/2014- "מתחם הנוריות" חלה על השטח התחום בין רחוב החורש ממזרח, כביש 2 ממערב ורחוב קרן היסוד מצפון והיא מאפשרת הגדלת מס' יח"ד מ- 74 יח"ד ל- 136 יח"ד, עד לצפיפות של כ- 1 יח"ד לדונם. התכנית אושרה בשנת 2017.

התכנית קובעת במסגרתה הוראות המתנות הוצאת היתרים בחיבור בפועל למערכת ביוב מרכזית ועד לפתרון הקצה לכלל שפכי היישוב וכן התניות להבטחת מפלסי רעש מותרים. בנוסף, כוללת התכנית שלביות ביצוע על פיה גמר פיתוח כל הדרכים והתשתיות הציבוריות בתכנית מהווה תנאי להגשת בקשות להיתרי בניה. מועצת כפר שמריהו מבקשת לבחון שינוי התנאים המפורטים לעיל מהסיבה כי תנאים אלו מונעים את הקמת השכונה, המהווה מתחם תכנון משמעותי ביישוב. במסגרת הבקשה לשינוי התנאים התייחסה המועצה בפירוט לשלושת התנאים המבוקשים לשינוי:

1. חיבור בפועל למערכת ביוב מרכזית ועד לפתרון הקצה לכלל שפכי היישוב:

לבקשת המועצה המקומית לשינוי התנאים צורף דיווח המועצה למשרד להגני"ס המפרט את מצב התקדמות פרויקט חיבור היישוב, ומתחם הנוריות בפרט למערכת הביוב. במסגרת מסמך זה צויין כי עד לסוף ינואר 2021 יועברו הודעות התחברות לכ- 25% מיח"ד בכפר. עוד צויין כי מועצת כפר שמריהו מחויבת לביצוע מערכת הביוב לכל השטח הבנוי של הכפר עד שנת 2023. כמו כן, פורטו חיבורים וקווים שבוצעו או נמצאים בשלבי ביצוע בהיקף השכונה: קו ביוב מאסף מערבי המקביל לכביש 2 (בוצע) קו ביוב ברחוב החורש (בביצוע) ונקודות חיבור שהושלמו (בצד המערבי לצד כביש 2 ובסמוך לרחוב דרך האביב, בפינה הדרום מערבית לצד מחלף כפר שמריהו ובפינה הדרום מזרחית של הכפר לצד רחוב תפוח חינוג).

2. גמר פיתוח הדרכים והתשתיות הציבוריות :

במסגרת הבקשה מפרטת מועצת כפר שמריהו את הקושי בפיתוח המתחם, לאור עלויות הפיתוח והיערכות הכלכלית הנדרשת על ידי המועצה, באמצעות גביית היטלי פיתוח בעת הוצאת היתרי הבנייה. לפיכך, במסגרת שינוי התנאים המבוקש מועצת חלוקת שטח התכנית לשני מתחמים, מזרחי ומערבי כך ששינוי התנאים נשען על אבחנה בין המתחמים, בהתאם

**מסמך החלטות משיבת משנה א' מס' 160
שהתקיימה ביום ב' 08.03.2021 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

לתשתיות הנדרשות ועלויות הפיתוח בכל מתחם. באופן זה פיתוח מתחם ב (מערבית לרחוב הנוריות) הנדרש להקמת בריכת איגום, יידחה לשלב מאוחר יותר ועד לקבלת היטלי השבחה ממתחם א'.

3. מיגון אקוסטי:

במסגרת הבקשה מבוקש לאפשר את המרת התנאים הקבועים בתכנית לעניין הבטחת מפלסי רעש מותרים הכוללים עדכון הדו"ח האקוסטי, הגשת תכנית נופית המשלבת את הפתרונות למיגון האקוסטי הפיסי בסביבה, סיום הקמת המחסום האקוסטי הפיזי שייקבע בתכנית הנופית ותכנון מיגון אקוסטי דירתי, בהגשת נספח מיגון דירתי מהקומה הראשונה ועד העליונה כחלק מתכנית ההגשה להיתר הבניה עד לתכנון ובניית קירות אקוסטיים לאורך כביש מס' 2 ע"י נת"י, או כל גורם אחר.

בהמשך לאמור, סבורה הוועדה כי לאור חשיבות פיתוח המתחם עבור היישוב ועמדת המועצה המקומית כפי שפורטה לעיל, יש לשקול שינוי חלק מהתנאים הקבועים בתכנית, כמפורט להלן:

לפיכך, מחליטה הוועדה כדלקמן:

- א. הוראות סעיף 145(ג1) לחוק מאפשרות את שינוי התנאים ככל שהמטרה בגינם נקבעו התנאים ניתנת למימוש בדרך אחרת תוך שקילת חלופי הזמן ושינוי נסיבות.
- ב. ביוב – הוראת הסעיף בתכנית המאושרת קובעת כדלקמן: תנאי למתן היתר בנייה יהיה חיבור בפועל למערכת ביוב מרכזית ועד לפתרון הקצה לכלל שפכי היישוב. בתקופה מאז אישור התכנית ועד היום, חלה התקדמות משמעותית בחיבור היישוב למערכת הביוב, וזאת במקביל לעבודות התשתית המקודמות בהיקף מתחם הנוריות לצורך חיבור המתחם למערכת הביוב. בנוסף, בפני הוועדה הוצג כי מט"ש הרצליה ערוך לקלוט את שפכי היישוב והוא מהווה את פתרון הקצה כנדרש בתכנית.
- ג. גמר פיתוח - הוועדה שוכנעה, כי היות ומטלת הקמת בריכת האיגום אינה נדרשת לכל תחום התכנית אלא למגרשים הממוקמים ממערב לרח' הנוריות, ניתן להפריד את התניית גמר פיתוח התשתיות לשני שלבים על ידי חלוקת המתחם ל-2: מתחם א' - מזרחית לנוריות, ומתחם ב' - מערבית לנוריות. לפיכך, הקמת בריכת האיגום תדחה לשלב ב' ולא תותנה בפיתוח מתחם א'.
- ד. יחד עם זאת, ולאור העובדה כי רחוב הנוריות החוצה את המתחם כולו בכיוון צפון/דרום הינו הציר החשוב בתכנית הן מבחינה תנועתית והן מבחינה תשתיתית, הוועדה רואה לנכון כי במסגרת שינוי התנאים ולצורך עמידה במטרות התכנית, יש לקבוע את סלילת ופיתוח התשתיות ברחוב הנוריות כבר במסגרת פיתוח מתחם א'. השילוב האמור יוצר שמירה על המטרה בגינה נקבע התנאי.
- ה. מיגון אקוסטי- הוועדה אינה מוצאת לנכון לשנות את התנאי הקבוע בנושא המיגון האקוסטי. לוועדה לא הוצגה חוות דעת אקוסטית הקובעת כי החלופה המוצעת במסגרת שינוי התנאים נותנת את המענה הנדרש להבטחת מפלסי רעש כפי שנקבעו בתכנית כנדרש בהתאם להוראות החוק.

מסמך החלטות משיבת משנה א' מס' 160
שהתקיימה ביום ב' 08.03.2021 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

ו. לאור כל האמור לעיל, ובהתאם לסמכותה לפי סעיף 145(ג) לחוק התו"ב, מחליטה הוועדה לשקול שינוי התנאים הקבועים בסעיפים 6.7 ו- 7.1 בתכנית כך שבמקום התנאי הקובע כי היתרי הבנייה יותנו בגמר פיתוח כל הדרכים והתשתיות הציבוריות והתנאי המחייב להתיר בניה בחיבור בפועל למערכת הביוב המרכזית ועד לפתרון הקצה לכלל שפכי הישוב יקבע כלהלן:

1. תנאי להגשת בקשות להוצאת היתרי בנייה יהיה אישור תכנית בינוי והעמדה ונספח תשתיות על ידי הוועדה המקומית.

2. תנאי להוצאת היתר בנייה במתחם א' (מזרחית לרחוב הנוריות) יהיה:

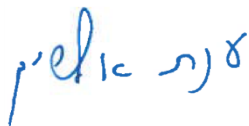
- ביצוע מערכת הביוב עבור 50% מכלל שפכי היישוב.
- השלמת סלילת רח' הנוריות ופיתוח התשתיות הציבוריות העוברות בו וכן השלמת רשת הדרכים במתחם א.

3. תנאי להוצאת היתר בנייה במתחם ב' (מערבית לרחוב הנוריות) יהיה:

- השלמת מערכת הביוב עבור כלל שפכי היישוב.
- סלילת יתר הכבישים, השלמת פיתוח התשתיות הציבוריות והקמת בריכת האיגום.

ז. פרסום שינוי התנאים כאמור יעשה בהתאם להוראות החוק, במתכונת של הפקדת תכנית, למעט פרסום ברשומות, וזאת לפרק זמן של 15 יום לקבלת הערות הציבור.

ח. ככל שתוגשנה התנגדויות בפרק הזמן האמור לעיל, הבקשה תובא לדיון בוועדת משנה ב' להתנגדויות. ככל שלא תוגשנה התנגדויות, הבקשה מאושרת ותפורסם ברשומות.



מזכירת הוועדה



יו"ר הוועדה

**מסמך החלטות מישיבת משנה א' מס' 160
שהתקיימה ביום ב' 08.03.2021 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**