

9. תוכנית - שד/1340/10 :
ישוב: גת רמון

שעת דיון : 14:30

מוזמנים :

קטי שני, מהנדסת ו. מקומית דרום השרון, נוה ירק
אבי חניקיס, עורך התכנית, ההגנה 6, רעננה, פקס: 09-7421440
דוד אמגדי מ.מ.י. בעל קרקע, מדינה
שרה לב, מנהל התכנון משרד הפנים, ירושלים.
מדלן אנגיל, מהנדסת ועדה מקומית פ"ת
אבישי לוי ר. מ. מקומית גני תקווה.
מזכיר מושב גת רמון.

מטרות התכנית :

- א. שינוי ייעוד קרקע חקלאית ליעודים הבאים: מגורים א', מגורים ב', מגורים ג', שצ"פ, שב"צ, מסחר.
- ב. ייעוד שטחים לדרך וביטול דרך.
- ג. קביעת תכליות ושימושים.
- ד. קביעת זכויות בניה.
- ה. קביעת תנאים לפיתוח השטח.
- ו. להוות בסיס לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- ז. קביעת תנאים להפקעה ורישום שטחים.
- ח. הקלה בקוי בנין לכביש 471.

מקום התוכנית :

מחוז : מרכז, מרחב תכנון : דרום השרון, תחום שיפוט : דרום השרון, ישוב: גת רמון

גושים / חלקות :

גוש 6718 חלקות במלואן: 1, 3, 5 - 8, 10 - 20, 23 - 25, 31 - 35, 38 - 59, 62 - 64,

66 - 69, 71 - 77, 81, 91 - 92, 94 - 99, 101 - 104,

106 - 109, 111 - 113, 194

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי ל	תוכנית	שד/1000		ל
שינוי ל	תוכנית	שד/1340	גת רימון	כ
שינוי ל	תוכנית	שד/1340/2	גת רימון	כ

בעלי עניין :

סוג	תת סוג	שם משפחה	שם פרטי	תעודת זהות	שם חברה
בעל קרקע	מדינה	מ.מ.י.			
יזם	מעורב	מועצה איזורית	דרום השרון		
עורך התכנית		חניקיס	אבי		

מטרת הדיון : דיון בתכנית המשך דיון להפקדה

28.06.04 החלטה מיום

- א. התכנית הנדונה עניינה חטיבת קרקע בשטח של כ - 688 דונם, הכוללת את כל שטחו של המושב גת רימון, אשר בתחום שיפוט המועצה האזורית דרום השרון. התכנית גובלת מדרום במושב כפר מע"ש והישוב גני תקווה, ובצפון עם כביש 471 (כביש מכביה).
- ב. התכנית מציעה, בעיקרה, תוספת יח"ד למושב בהיקף של כ - 1960 יח"ד, מיעוטן בבינוי של צמודי קרקע, ורובן בבינוי של עד 17 קומות, כולל כבישים, מבני ציבור, שטחים פתוחים, תשתיות וכד'.
- ג. עפ"י תמ"א/31, יעוד השטח חקלאי/ נוף כפרי פתוח, עפ"י תמ"מ/3/21 – יעודו אזור פיתוח כפרי.
- ד. **הוועדה, לאחר ששמעה הסברי יזמי התכנית וכן עמדת מהנדסת המועצה האזורית דרום השרון, מהנדס עיריית פ"ת, נציגי מושב גת רימון, ומהנדס הישוב גני תקווה – ולאחר שבחנה את התכנית – מחליטה כדלקמן:**
1. התכנית המוצעת, גובלת, כאמור, מצפון בכביש 471 - כביש רוחב ארצי אשר קטע זה טרם פורסם למתן תוקף (תכ"מ/64). לעת זו, קיימות שתי חלופות ביחס לתוואי הכביש באזור הנדון (מחלף זרובבל) – צפונית ודרומית. התכנית המוצעת מסתמכת על החלופה הדרומית לכביש (שנקבעה כמועדפת גם על ידי וועדת המשנה להתנגדויות). יחד עם זאת, ולאור העובדה כי מדובר בכביש רוחב ארצי, בעל השפעה סביבתית ניכרת, סבורה הוועדה כי שכל שתאושר, בסופו של דבר, חלופה אחרת לכביש, עשויה התכנית הנדונה להידרש, מבחינה תכנונית וסביבתית, להתאים עצמה לחלופה זו, ולהשתנות עקב כך. (למרות שנושא זה, לכשעצמו, אינו מונע קידום התכנית הנדונה).
 2. בנוסף, מציעה התכנית, כאמור, הרחבת המושב גת רימון למטרות מגורים. בחינת התכנית המוצעת ביחס לתכנית המתאר המחוזית תמ"מ/3/21 מעלה כי התכנית הנדונה עומדת בסתירה להוראות תמ"מ/3/21 – וזאת בהציעה, למעשה, שינוי אופיו הכפרי של הישוב והפיכתו לשטח עירוני במהותו. שינוי זה כבר נכלל, בעבר, במסגרת תמ"מ/3/23 – בה הוצע, בין היתר, שינוי שטח מושב גת רימון לשטח לפיתוח עירוני. ועדת המשנה להתנגדויות של המועצה הארצית, החליטה, ביום 18.12.01, על פיצול התכנית לשתי תכניות: תמ"מ/3/23 א' בחלקה המערבי (בתחום גני תקווה ופתח תקווה), שהוחלט לאשרה, תוך יעוד השטח לאזור פיתוח עירוני, ותמ"מ/3/23 ב' – בחלקה המזרחי (בתחום דרום השרון, כולל בשטח התכנית הנדונה), שהוחלט לדחות הכרעה בתכנית זו. עניין זה עלה גם במסגרת ההתנגדויות לתמ"מ/3/21 שהגישו מינהל מקרקעי ישראל, המועצה האזורית דרום השרון ועמותת רימונים (גת רימון) ביחס לתוספת מגורים למושב גת רימון. המועצה הארצית החליטה לדחות התנגדויות אלו – וזאת, בין היתר, לאור הצורך בהגשת תדריך מיצוי עתודות קרקע – עפ"י הוראות תמ"מ/3/31, וכן בהסתמך על החלטתה בתמ"מ/3/23 ב' כאמור לעיל. מאחר וטרם התקבלה הכרעת המועצה הארצית (וזאת במסגרת תמ"מ/3/23 ב'), בשאלת עתידו של המושב גת רימון – כישוב כפרי או כישוב עירוני - שהינה שאלה מהותית לתכנית הנדונה - סבורה הוועדה כי לא ניתן, בשלב זה, לקדם את התכנית המוצעת טרם הכרעה בשאלה זו.
 3. זאת ועוד; השטח הנדון כלול בתחום בקעת אונו. תכנית האב לבקעת אונו הוצגה לאחרונה בפני הוועדה המחוזית, ובהחלטת הוועדה, מיום 28.4.04, הוחלט על קידום תכנית האב כתכנית מתאר מחוזית חלקית כוללת למרחב בקעת אונו בתחום מחוז המרכז. עוד קבעה הוועדה, בסעיף 4. בהחלטתה, כי על מתכנני תכנית האב לבחון מספר סוגיות נוספות, ובכלל זה ".....בחינה מחודשת של כווני ההתפתחות ואופיים העתידי של הישובים גת רימון וכפר מעש, ומתחמי התכנון החלקיים לנושא הכבישים העורקיים.
- ה. **בהתאם לכל אלו, מחלטה הוועדה, כאמור, לשוב ולדון בתכנית בתוך כ-3 חודשים, על מנת לאפשר גיבוש הפתרונות התכנוניים כאמור לעיל. יודגש כי הוועדה מוצאת שטח זה ראוי שיפותח, עקרונית, בפיתוח עירוני, וזאת כחלק מהרצף העירוני הגובל בתוכנית ובמשולב עימו.**
- ו. בהמשך להחלטה זו, לאור העובדה כי קידום התכנית תלוי, בין היתר, בקידום תכנית בקעת אונו והחלטה בתמ"מ/3/23 ב' – מפנה הוועדה בקשה למינהל התכנון לקדם נושאים אלו בעדיפות הראויה.
 - ז. עוד יצויין, כי מעבר לשאלת שיוכו המוניציפלי של הישוב, סבורה הוועדה כי בכל מקרה תידרש התכנית להתאים עצמה מבחינה תכנונית לבינוי הגובל הקיים והמתוכנן לישוב גני תקווה – וזאת בתיאום עם לשכת התכנון המחוזית.