



30/06/2013

לכבוד  
גב' שלומית חן  
ועדת משנה לעררים  
המועצה הארצית לתכנון ולבנייה  
משרד הפנים  
קרית הממשלה, רח' קפלן 2 ירושלים

**הנדון: תכנית מס' לד/18/360 - תחנת משטרה בלוד**

**ערר על החלטת ועדת התנגדויות מתאריך 02/01/2012**

שלום רב,

**כללי**

מוגש בזאת ערר בפני המועצה הארצית לתכנון ולבנייה נגד החלטתה של ועדת המשנה להתנגדויות במחוז מרכז מתאריך 02/01/2012 הדוחה את ההתנגדות שהוגשה על ידי החותמים מטה לתכנית הנדונה (ראו עותק מהחלטת ועדת ההתנגדויות בנספח א').

הערר מוגש בהתאם לרשות שניתנה לעוררים בפסק דין של בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים מיום 04/06/2013, אשר קיבל את עתירת העוררים לביטול החלטת יו"ר הוועדה המחוזית מחוז מרכז, הדוחה את בקשת העוררים לרשות ערר בפני המועצה הארצית לפי סעיף 110(א)(2)(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 [עת"מ (מרכז-לוד) 158/12 **אבראהים אבו סעלוק ואח' נ' ועדת המשנה להתנגדויות - מחוז מרכז ואח'** (ניתן ביום 04/06/2013)] (ראו עותק מפסק הדין בנספח ב').

**תאור התכנית הנדונה**

עניינה של תוכנית מפורטת מספר לד/18/360 הנדונה (ראו מפה מס' 1), הינה שינוי ייעוד קרקע בשטח של כ-8 דונם ממגורים ומסחר לשטח למבני ציבור, וזאת עבור הקמת תחנת משטרה ברמה עירונית ואף אזורית. התכנית ממוקמת במרכז העיר לוד, על ציר רחוב אבא הלל סילבר, בפנינת רחוב מבצע יונתן/כצנלסון, בלב השכונה הערבית 'כרם אל-תופאח' הסמוכה לשכונות 'רמז' ו-'ס"ח', המאוכלסות אף הן בתושבים ערבים (ראו מפה מס' 2).



למרות ששטח השכונה הוגדר "אזור מגורים" כבר בשנות ה-70 של המאה הקודמת במסגרת תכנית המתאר המקומית לד/1000, רשויות התכנון התעלמו במשך השנים מקיומה של שכונת "כרם אל-תופח" ומהצרכים השכונתיים הבסיסיים של תושביה. רק בשנת 2008 החל משרד הבינוי והשיכון לקדם תכנית להסדרה המצב התכנוני במקום, אך יוזמה זאת נקטעה ואינה מתקדמת מזה זמן רב. לעומת זאת, בעוד שהצרכים השכונתיים הבסיסיים של תושבי השכונה בתחום הדיור, התרבות, החינוך והרווחה, אינם מקבלים מענה תכנוני, מציעות הרשויות, במסגרת תוכנית זו, להקצות את השטח הפנוי המשמעותי היחיד שבלב השכונה לשימוש ציבורי ברמה כלל עירונית ואף אזורית.

חשוב להבהיר, כי תחנת המשטרה המוצעת אינה תחנת שיטור קהילתי המחייבת נגישות מרבית עם הקהילה אותה היא אמורה לשרת. מדובר בתחנה אשר מיועדת לתת שירות עבור כלל תושבי לוד וגם עבור תושביהם של 16 יישובים נוספים בסביבה<sup>1</sup>. לכן אנו סבורים כי יש לבחון את מיקומה מתוך כוונה לייעל את השירות לאזרחים תוך מזעור הפגיעה בתושבים שמתגוררים בסביבה המיידית לתחנה, ובכלל זה, מזעור הפגיעה במתן שירותי הציבור ברמה השכונתית. השטח המוצע הינו היחיד העומד לטובת התכנון העתידי של שכונת כרם אל-תופאח ולטובת מילוי פונקציות שכונתיות חיוניות של תושבי השכונה, ומכאן שמן הראוי שישתת את צרכי הציבור של האוכלוסייה שמתגוררת במקום ולא אלה של כלל העיר והיישובים שבסביבה.

מעבר לכך, המבנה המוצע כשלעצמו מהווה איום על הסביבה המיידית שלו מכיוון שהוא כולל בין השאר תאי מעצר, מעבדות, בורות ביטחון, מוסך ומתקנים לשירות, לטיפול ושיטפת רכב משטרת, מתקנים טכניים והנדסיים, אתר קשר משטרת וגם "שימושים נוספים על פי צרכי המשטרה"<sup>2</sup>. נציין כי בדיון של ועדת המשנה הנקודתית שליד הוועדה המחוזית מרכז מתאריך 27/02/2007 הוסבר, כי הכוונה בשימוש "מעבדות" הינו מעבדות חבלה, חלקן פנימיות וחלקן חיצוניות שימוקמו בחצר המתחם<sup>3</sup>. אין אפשרות לדעת מה הם השימושים הנוספים העתידיים הצפויים במבנה המוצע (ראו עותק מהוראות התכנית המופקדת בנספח ג).

במילים אחרות, בחירת המקום לבניין המשטרה נעשתה בחוסר רגישות ציבורית ובחוסר בחינה של האפשרויות לניצול המגרש למילוי צרכים ציבוריים ושכונתיים של תושבי השכונה כרם אל-תופאח, וכן תוך התעלמות מהמורכבות המאפיינת את היחסים בין המשטרה לבין התושבים הערבים בכלל ובשכונה בלתי מוסדרת בפרט.

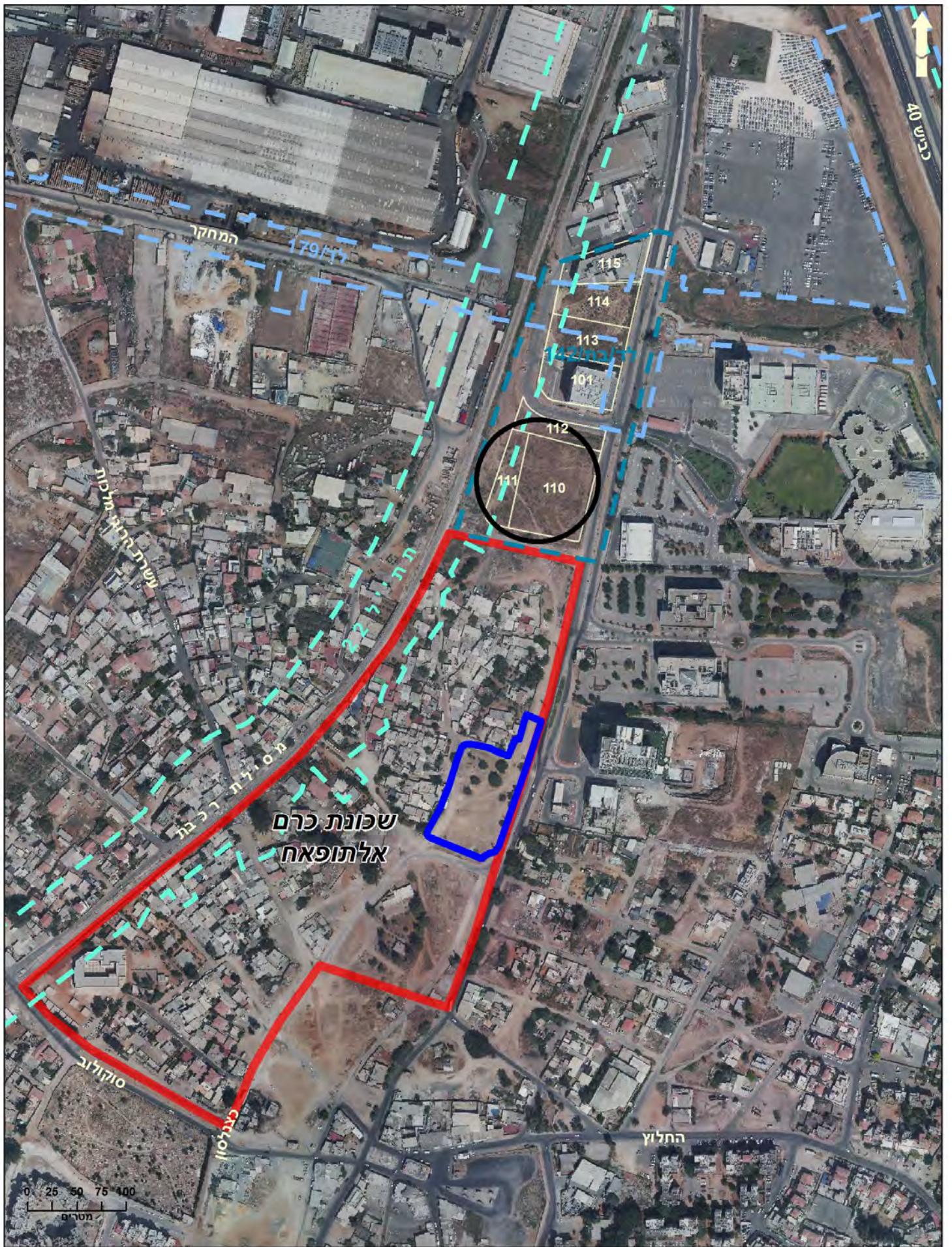
## תאור המקום

שכונת "כרם אל-תופאח" ממוקמת באזור מרכזי בצפון העיר לוד. השכונה תחומה על ידי פסי הרכבת (המחברים את העיר לוד עם נתב"ג) ממערב, אזור התעשייה הצפוני מצפון, רח' אבא הילל סילבר ממזרח ורחוב סוקולב מדרום (ראו מפה מס' 3). מקור השם "כרם אל-תופאח" (כרם התפוחים) בתקופת המנדט, בעקבות הפרדסים שהיו במקום, אך משום מה הרשויות וגורמי התכנון מעדיפים לכנות את

<sup>1</sup> מתוך כתב התשובה של ועדת המשנה להתנגדויות במחוז מרכז, יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה במחוז מרכז, הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה במחוז מרכז ומשטרת ישראל, שהוגש לבית המשפט המחוזי מרכז בתאריך 30/04/2013 במסגרת ההליך המשפטי שקדם להגשת הערר למועצה הארצית [עת"מ (מרכז-לוד) 158/12 אבראהים אבו סעלוק ואח' נ' ועדת המשנה להתנגדויות - מחוז מרכז ואח'].

<sup>2</sup> מתוך סעיף 13.1 בהוראות התכנית.

<sup>3</sup> מתוך תמליל הדיון של ועדה המשנה הנקודתית מתאריך 27/02/2007 (עמוד 2, שורות 9-28).



מפה מס' 3

**ערער למועצה ארצית**  
**תכנית לד/360/1/18**  
**שכונת כרם אלתופאח**

- איתור מוצע לתחנת משטרה לוד
- תכנית לד/360/1/18
- שכונת כרם אלתופאח



האזור בשם חסר זהות: "מע"ר 8-10". "כרם אל-תופאח" הינה שכונת מגורים לא מוסדרת, בשטח של כ-100 דונם, בה מתגוררים כ-1,000 תושבים ערבים. חלק מהתושבים הינם בדואים שהגיעו מאזור הנגב במהלך השנים, ואחרים שהגיעו מאזור הצפון החל משנות ה-50. עם הגעתם למקום הם התיישבו סביב חצרות על בסיס קשרים משפחתיים ומתגוררים במקום ללא כל תכנון.

השכונה בנויה בצפיפות גבוהה, ומתבססת בחלקה על בתים שהיו קיימים בשטח עוד בטרם הגיעו התושבים הנוכחיים למקום, ובחלקה על בניה חדשה בלתי מוסדרת שנעשתה בהתאם לצרכי התושבים, בלית ברירה, ללא ההיתרים הנדרשים. במהלך השנים הוצאו צווי הריסה נגד בתים ומבנים רבים. פרט למשבצת קרקע של בית ספר יסודי אלזהרא, ומרפאה בסיסית של קופת חולים, אין בשכונת "כרם אל-תופאח" מבני ציבור שנותנים מענה לצרכי התושבים. בית הספר אלזהרא מאוכלס בצפיפות בהיותו בית ספר יסודי ערבי יחיד בסביבתו וגם בגלל שלומדים בו גם ילדים המתגוררים מחוץ לשכונה.

לאור העובדה, כי פסי הרכבת מהווים גבול פיזי משמעותי, השטח נשוא התכנית נמצא בחזית שכונת כרם אל-תופאח כלפי הרחוב הראשי, אבא הילל סילבר. חשיבותו של המגרש הפנוי לפיתוחה של השכונה נמצאת בכך שמדובר בעתודת הקרקע המשמעותית היחידה שנתרה באזור, אשר יכולה לתת מענה לצרכי ציבור עבור האוכלוסייה הערבית המתגוררת בשכונת כרם אל-תופאח או בשכונות הערביות הסמוכות.

## הנימוקים לערר

ועדת המשנה להתנגדויות במחוז מרכז התעלמה מחלק מהטענות המהותיות שהעלינו בפניה בהתנגדות ובמועד הדין. מצד אחד, הוועדה דחתה את הטענות בעניין חוסר ראייה תכנונית כוללת שבאיתור המוצע להקמת תחנת משטרה והפגיעה שתיגרם בהליכי תכנון עתידיים של שכונת כרם אל-תופאח. זאת, בעיקר לעניין חיוניות המגרש נשוא התוכנית למילוי צרכי ציבור לטובת תושבי השכונה והשכונות הערביות האחרות שבסביבת התוכנית. מצד שני, הוועדה דחתה את הטענות על כך שהתוכנית המוצעת פוגעת בזכויות יסוד מוגנות של המתנגדים מבלי לדון בהן לגופן, בנימוק שהן לא טענות תכנוניות שנוגעות לתוכנית המונחת בפניה.

### **1. תכנון נקודתי שיסכל אפשרות של תכנון מסדיר כולל**

התכנית הנדונה מציעה להקצות בשלב של תכנון נקודתי, שטח של כשמונה דונם לשימוש ציבורי כלל עירוני על חשבון צרכים מיידיים של תושבי השכונה הסמוכה. יודגש, כי אין אנו חולקים על העובדה שקיים צורך בפתרון תכנוני לתחנת המשטרה בלוד. עם זאת, בנסיבות הפרטניות של המתחם המוצע עבור תחנת המשטרה במסגרת התכנית הנדונה, אישור התכנית ייצור מכשול משמעותי לתכנון כולל והסדרת הבנייה בשכונה הסמוכה, כרם אל-תופאח, מבחינת צרכי המגורים ושטחי הציבור הדרושים לתושבים.

בהוראות תכנית לד/1000, תכנית המתאר המקומית התקפה של לוד אשר קיבלה תוקף בחודש יוני 1979, נאמר כי רובע תכנון לד/210 הינו "שכונת מעוטים והסביבה"<sup>4</sup>. עוד נקבע בתכנית לד/1000, כי פרק הזמן ליישום הוראותיה הינו 20 שנה<sup>5</sup>. מתוקף היותה תכנית מתאר, תכנית לד/1000 אינה מאפשרת מתן היתרי בנייה מכוחה. לכן, למרות שאזור שכונת כרם אל-תופאח נועד לפני כ-35 שנה למגורים עבור אוכלוסיית המיעוטים בעיר, עדיין נדרש הליך תכנוני נוסף שיסדיר את המקום ברמה של תכנון מפורט.

הליך של תכנון מפורט של שכונת כרם אל-תופאח טרם נערך באופן מלא, ולפיכך, השטח נושא התכנית הנדונה נותר בריק תכנוני, מבלי שלגורמי התכנון ישנה יכולת להסתכל על התמונה התכנונית המלאה מעבר למגרש הנקודתי. כמו כל שכונת מגורים אחרת, גם כרם אל-תופאח זקוקה לתכנית ברמה מפורטת שתסדיר את שימושי הקרקע השונים, תיתן מענה לצרכי התושבים, בשים לב לגודל האוכלוסייה בשנת היעד, ותאפשר מתן היתרי בנייה למגורים, דרכים, מבני ציבור, ותשתיות חיוניות אחרות, כמו גם תקבע את היקף השטחים הפתוחים הדרוש. בעת הכנתה של התוכנית הנדונה לתחנת משטרה, לא נבחנו לעומק הצרכים השכונתיים בכלל והצרכים הפרוגרמטיים של שכונת כרם אל-תופאח בפרט, בכדי שאפשר יהיה לקבוע כי ניתן ליעד את המגרש לשימוש כלל עירוני ואזורי. רק בסיום הליך תכנוני מסוג זה ניתן יהיה להגדיר את השימוש היעיל ביותר במגרש שבחזית השכונה.

על אף שבדיקה מקיפה של צורכי השכונה בהווה ובעתיד טרם נעשתה, ברור ששכונת כרם אל-תופאח סובלת ממחסור חריף בשטחים ציבוריים מבונים ופתוחים. בשכונה מתגוררים כ-1,000 תושבים, אשר חולקים כ-40 חצרות מגורים צפופות. התושבים משוועים לתכנית מפורטת שתאפשר להם מצד אחד, לבנות את בתיהם בהיתר על פי אורח החיים והצרכים שלהם; ותאפשר לרשות המקומית מצד שני, לפתח את השטחים הציבוריים החסרים ולהניח את מערכות התשתית הנחוצות של מים, ביוב, חשמל וטלפון. כאמור, למעט בית ספר יסודי המשרת גם את השכונות הסמוכות ומרפאה של קופת חולים, בשכונה אין מבני ציבור, ואין בה כלל שטחים פתוחים ראויים. בלי תכנית מפורטת כוללת לשכונה, לא ניתן יהיה לפתח את השטחים הציבוריים החיוניים הללו.

רוב שטח השכונה תפוס על ידי מבני מגורים. עתודת הקרקע העיקרית, שיכולה ליתן מענה לצרכים הפרוגרמטיים של השכונה, היא המתחם שהתכנית הנדונה מיעדת לתחנת משטרה. מתחם זה, ככל שיוועד במסגרת תכנון מפורט כולל של השכונה לשימושים ציבוריים שכונתיים ולא כלל עירוניים, יוכל לשרת לא רק את תושבי כרם אל-תופאח, אלא גם את דיירי שתי השכונות הסמוכות, רמז וס"ח, שאף הן סובלות ממחסור במבני ציבור כמו בתי ספר, גני ילדים, מרפאות, מתנ"ס, שטחים ירוקים, ועוד.

התכנית הנדונה קודמה בלי שנערכה בדיקה באשר לצרכים של השכונה כולה. כתכנית נקודתית, היא נבחנה רק דרך הפריזמה הצרה של המטרה שלה: הקמת תחנת משטרה, בלי לבדוק האם האיתור המוצע עלול לפגוע באפשרות ליתן מענה תכנוני לצרכים השכונתיים כמכלול.

למרות דברים אלה, ועדת המשנה להתנגדויות שליד הוועדה המחוזית מרכז לא השכילה לבחון את הדברים לעומק בעניין זה והחליטה לדחות את טענות המתנגדים. הוועדה קבעה באופן לא מקצועי, כי

<sup>4</sup> לפי סעיף 1 "רובעי תכנון", מתוך חלק ג' "החלוקה לרובעי תכנון ולאזורי צפיפות מגורים".

<sup>5</sup> לפי סעיף 3 "תקופת הבצוע", מתוך חלק א' "כללי".

אין באישור התכנית הנקודתית לתחנת המשטרה כדי לפגוע בשכונת כרם אל-תופאח או למנוע את פיתוח השטחים הציבוריים הדרושים לתושביה.<sup>6</sup>

בעת הדיון בהתנגדויות טענה נציגת המשטרה כי התכנית הנדונה לא תפגע בשכונת כרם אל-תופאח, משום שבמהלך התכנון המפורט יופקעו 40% משטחי השכונה לצורכי ציבור.<sup>7</sup> בהחלטתה אימצה ועדת המשנה להתנגדויות עמדה זאת, אם כי לא הזכירה אותה במפורש. בכך התעלמה הוועדה מההבדל המהותי שבין תכנון מתחם בנוי ומאוכלס לבין תכנון מתחם חדש, שאינו בנוי; ובכך נפגע שיקול הדעת המקצועי שלה. בעוד שבמתחם ריק אין כמעט בעיה תכנונית להפקיע לצורכי ציבור 40% מהשטח, מהלך שכזה מעורר קשיים גדולים בשטח בו קיימת בנייה למגורים בצפיפות גבוהה, על אף שמדובר בבנייה לא מוסדרת, כדוגמת שכונת כרם אל-תופאח.

הפקעת שטחים לצרכי ציבור בהיקף הנדרש בהתאם לצרכים הפרוגרמטיים של השכונה תחייב הריסת מספר רב של מבני מגורים מאוכלסים, תעורר סוגיות תכנוניות מורכבות וספק אם יהיה ניתן לממשה. במציאות זאת, וכאשר בצמוד לשטח השכונה קיים מתחם פנוי שמהווה חלק בלתי נפרד ממנה ושיכול לספק פתרונות תכנוניים נאותים, יש לבחון תחילה את האפשרות לייעד את השטח הזמין לטובת הצרכים המיידים של תושבי השכונה ורק בשלב אחרון לבדוק צרכים ברמה העירונית או האזורית. ייעוד המתחם לתחנת משטרה פירושו הקרבת האינטרסים החיוניים של תושבי שכונת כרם אל-תופאח לטובת פרויקט כלל עירוני שניתן להקימו בכל מקום אחר בעיר לוד.

מכאן שהשאלה שעולה מהתכנית הנדונה איננה האם המיקום המוצע ראוי להקמת תחנת משטרה, אלא האם השימוש המוצע הוא הנכון ביותר עבור המגרש נושא התכנית. זאת שאלה תכנונית עקרונית אודות היחס בין תכנון ברמה נקודתית בתוך שכונת המגורים לעומת תכנון כלל רובעי או אפילו כלל עירוני.

לדעתנו, רק לאחר בחינה מדוקדקת של הצרכים השכונתיים, במסגרת תכנון מפורט של כל השכונה, ניתן יהיה לקבוע אם השטח המוצע בתכנית הנדונה חיוני וחסר תחליף לשימוש ציבורי ברמה כלל עירונית דוגמת תחנת משטרה; או שמא ראוי יותר לייעד אותו לטובת פיתוח השכונה באופן שייתן מענה לצורכי הציבור של תושבי שכונת כרם אל-תופאח ברמה נקודתית.

למען הסר ספק, איננו טוענים שכל תכנון נקודתי חייב בהכרח להיעשות רק בכפוף לתכנון מפורט כולל של מתחם גדול. אולם, כאשר מדובר בתכנית כדוגמת התכנית הנדונה, שמבקשת לשנות ייעוד קרקע משימוש שכונתי כגון מגורים ומסחר, לשימוש ציבורי כלל עירוני; וכאשר הדבר צפוי לסכל תכנון מפורט ראוי ולמנוע מתן מענה לצרכי הציבור של תושבי השכונה, אשר סובלים מזה שנים רבות מחוסר תכנון ופיתוח נאות שלא באשמתם, כמו במקרה של שכונת כרם אל-תופאח; במקרה כזה אין לדעתנו אפשרות לקדם תכנון נקודתי שכזה, אלא בהקשר תכנוני רחב יותר ולאחר שנבחנו כל ההיבטים התכנוניים הרלוונטיים.

**לפיכך אנו סבורים שוועדת המשנה להתנגדויות טענה בשיקול הדעת המקצועי שלה כאשר החליטה להתעלם מהיבטים אלה, וכאשר דחתה את ההתנגדות ואשרה את התכנית הנדונה, למרות שברור היה כי היא קודמה על בסיס בחינה צרה ונקודתית של הסוגיות התכנוניות הנוגעות בדבר.**

<sup>6</sup> לפי סעיף א, עמוד 6, בפרוטוקול הדיון של ועדת המשנה להתנגדויות במחוז מרכז מתאריך 09/10/2011.

<sup>7</sup> מתוך פרוטוקול הדיון בוועדת המשנה להתנגדויות מתאריך 09/10/2011, עמוד 3.

## 2. העדר בחינה של חלופות ראויות

בהתאם להחלטתה של ועדת המשנה להתנגדויות, איתור התכנית הנדונה נעשה לאחר הליך של בחינת חלופות. למעשה, ועדת המשנה להתנגדויות אימצה את הטענה של הוועדה המקומית לוד, מבלי שהתקיים דיון ראוי בנושא ובלי שהיזמים ועורכי התכנית נדרשו להציג את החלפות שנבחנו. לפי החלטת ועדת המשנה, המתחם החלופי לתחנת המשטרה שהוצע על ידי המתנגדים במרחק של כ-200 מ' בלבד מצפון לתכנית הנדונה, אינו ניתן למימוש, משום ששטח זה "נמסר לשיווק"<sup>8</sup>.

נציין תחילה כי המתחם שהוצע על ידינו הובא רק כדוגמה. בהתנגדות הדגשנו, כי ישנם מגרשים נוספים שטרם מומשו באזור התעשייה הצפוני של לוד, במרחק הליכה משכונת כרם אל-תופאח, אשר ניתן לבחון כחלופות להקמת תחנת משטרה.

לגופו של עניין, מבדיקה שערכנו באתר של מינהל מקרקעי ישראל עולה, כי מבין שלושת המגרשים הכלולים במתחם החלופי שהוצע עבור תחנת המשטרה (מגרשים מס' 110, 111 ו-112 לפי תכנית מפורטת מס' לד/בת/142, בשטח כולל של כ-11.557 דונם), רק מגרש מס' 112, הצפוני מבין השלושה, הוחקר לאחר קיום מכרז מס' מר/131/2001 שפורסם בתאריך 07/11/2001. שטחו של מגרש מס' 112 לפי מסמכי תכנית מס' לד/בת/142 הינו 3.014 דונם. למרות שחלפו מעל 10 שנים ממועד פרסום המכרז, טרם נבנה דבר במגרש זה ולכן קיים ספק האם תוצאותיו תקפות עוד. לפי בדיקתנו, שני המגרשים הנותרים, 110 ו-111, בשטח כולל של כ-8.5 דונם ובצורה דומה למגרש המיועד לתחנת המשטרה על פי התכנית הנדונה, טרם שוקו<sup>9</sup>.

לפיכך, קביעתה של ועדת המשנה להתנגדויות בעניין זה מבוססת על טעות עובדתית, וזאת מאחר שלא נעשתה בדיקה מעמיקה באשר לטענותיה של הוועדה המקומית לוד כדי לוודא כי המגרשים האמורים אכן הוחקרו והועברו לידי יזמים. יצוין, כי אין חשש למחסור בשטחי תעשייה לטובת העיר לוד, היות ולפי תכנית מס' מח/213, אשר נמצאת בשלב של דיון בהתנגדויות, מוצע להרחיב את אזור התעשייה הצפוני הקיים לכיוון מערב, בהיקף של כ-570 דונם של קרקע חקלאית לשימושים של תעשייה ותעסוקה<sup>10</sup>.

נדגיש, כי בראיה תכנונית כלל עירונית, אזור התפר שבין אזורי מגורים לבין אזור התעסוקה של לוד, כדוגמת המגרש המוצע לבחינה על ידי המתנגדים, מהווה מיקום מיטבי להקמת תחנת משטרה בסדר גודל המוצע בתכנית הנדונה. המיקום החלופי נמצא על אותו ציר תנועה ראשי כמו המיקום המוצע במסגרת התכנית הנדונה ולכן הוא נגיש באותה מידה לא רק עבור תושבי צפון לוד, אלא גם עבור כלל תושבי לוד ואף עבור תושבי היישובים הסמוכים. יתרה מזאת, על פי תכנית מס' לד/179, אשר קיבלה תוקף בחודש יולי 2012, ייווצר חיבור תחבורתי ישיר בין שכונת גני אביב במערב העיר לוד, דרך רחוב המחקר שבאזור התעשייה הצפוני ועד לכביש 40 במזרח. החיבור, אשר כולל הפרדה מפלסית מעל מסילת הברזל, צומת עם רחוב אבא הילל סילבר ומחלף על כביש 40, ממוקם במרחק של כ-200 מ' בלבד מצפון למתחם החלופי עבור תחנת המשטרה המוצע על ידי המערערים (ראו מפה מס' 3).

<sup>8</sup> מתוך המלצת הוועדה המקומית לוד מתאריך 03/08/2011, עמוד 8.

<sup>9</sup> הנתונים אודות מכרז מס' מר/13/2001 הינם מתוך אתר האינטרנט של מינהל מקרקעי ישראל: <http://www.mmi.gov.il/TozaotMichrazim/resultsDetailed.aspx?id=45955&rc=1&tr=5>

<sup>10</sup> דיון בהתנגדויות שהוגשו לתכנית מח/213, ששטחה הכולל הינו כ-1,440 דונם, התקיים בחודש יולי 2012.

אין ספק כי שינוי זה במערך התחבורה העירוני ישפר בצורה משמעותית את הנגישות אל המתחם המוצע, הן עבור כלל תושבי לוד והן עבור תושבי היישובים הסמוכים אשר יידרשו לשירותים בתחנת המשטרה המוצעת. לאור דברים אלה עולה כי לא נבחנו חלופות אפשריות אחרות באופן ראוי. בדיקת חלופות אמיתית לשימוש כלל עירוני צריכה להתייחס לכל המרחב העירוני, ולא רק לאזור מצומצם. טענתה של ועדת המשנה להתנגדויות לפיה אין בלוד איתור חלופי ראוי לתחנת משטרה תוכל להתקבל רק אם יוכח מעבר לכל ספק, כי אכן נעשתה בדיקת חלופות מקיפה בכל שטח העיר.

**בהעדר בדיקת חלופות מקיפה בכל שטח העיר לוד, החלטתה של ועדת המשנה להתנגדויות לאשר את התכנית הנדונה חוטאת לחובתה של הוועדה, כרשות מינהלית, לקיים בחינת חלופות עניינית ולכן לוקה בחוסר סבירות.**

### 3. בניין המשטרה כמטרד ומפגע תכנוני

הקמת תחנת המשטרה בלב שכונת מגורים עלולה לגרום למטרדים רבים עבור התושבים. מצד אחד, גבול התכנית אינו מתחשב כאמור במתחמי בינוי קיימים ויביא להריסה מיידית של מספר מבנים סמוכים. מצד שני, הקמת מבנה בן שבע קומות ועוד שתי קומות מרתף, תסב מטרדי רעש, אבק, רעידות, ותנועה ערה של משאיות וכלי עבודה במשך תקופת בנייה ארוכה. לאחר איכלוס המבנה, צפויים מטרדים אין סופיים של תנועת כלי רכב, ביקוש לחנייה מזדמנת בשטח השכונה, תנועה של עובדים ומבקרים, רעש, קרינה מאנטנות, סידורי אבטחה וביקורת במרחב הציבורי ועוד.

יתרה מזאת, אין זה סוד שמערכת היחסים בין המשטרה לבין התושבים בשכונות הערביות בלוד מורכבים ורגישים. כניסה כה מאסיבית של המשטרה ללב שכונת מגורים ערבית נתפסת בעיני התושבים כאיום. התושבים הערבים של לוד בכלל ושל שכונת כרם אל-תופאח בפרט חשים כי מה שהרשויות מציעות להם הינו אכיפה בלבד, בעוד שדרישותיהם לתשתית חיוניות כדי לקיים אורחות חיים בסיסיים בשכונה אינן נשמעות כלל.

בימים אלה נמצאת על הפרק תכנית מתאר מקומית חדשה לעיר לוד, תכנית מס' לד/10000. לפי המידע שברשותנו, הוועדה המחוזית אמורה להחליט על הפקדתה של תכנית המתאר החדשה בתקופה הקרובה. בהתאם להוראות תכנית לד/10000 בגרסה שהובאה לדיון בחודש מאי 2013 בפני מליאת הוועדה המחוזית מרכז, ניתן לקבוע בתחום השכונות בעיר זכויות בנייה גבוהות במיוחד לצורך הקמתם של מוסדות אקדמאים ו/או מוסדות ציבור כלל עירוניים, דוגמת בניין המשטרה הנדון. אולם זאת: "בתנאי שהובטח שאין בכך משום פגיעה באופי השכונה ובאיכות החיים בשכונה"<sup>11</sup>. אנו סבורים כי התכנית הנדונה חורגת ממדיניות התכנון שמתהווה כעת עבור העיר לוד במסגרת תכנית המתאר המקומית החדשה.

נציין גם כי התכנית הנדונה מהווה דוגמה בולטת לחוסר התאמה בין השימוש המוצע לבין הסביבה הבנויה והמתוכננת. בניגוד למה שנאמר במהלך הדיון על ידי נציגת המשטרה, התכנית המוצעת אינה נמצאת ב"שולי השכונה"<sup>12</sup>, אלא בחזית היחידה של השכונה כלפי העיר, על הרחוב הראשי, אבא הילל

<sup>11</sup> לפי סעיף 6.7 "שכונות" מתוך הוראות תכנית מתאר מקומית מס' לד/10000, מהדורה 01 בשלב הגשה, תאריך עדכון 06/02/2013 (עמוד 32).

<sup>12</sup> מתוך פרוטוקול הדיון בוועדת המשנה להתנגדויות מתאריך 09/10/2011, עמוד 3.

סילבר. כאמור, הצד המערבי של שכונת כרם אל-תופאח הוא השוליים האחוריים שלה, מכיוון ששם נמצאת מסילת הברזל שצפויה לעבור שדרוג בהתאם לתכנית תת"ל/22 המאושרת. במסגרת השדרוג תוכפל מסילת הברזל ויוקם קיר לכל אורך המסילה בגובה של כשתי קומות.

לפיכך, הקמת בניין בן שבע קומות בחזית השכונה כלפי הרחוב הראשי ייצור מפגע תכנוני נוסף בסביבת המגורים של תושבי המקום מכיוון שיביא לתיחום המרחב שעומד לרשותם ויגביר את התחושה של כליאה בין שימושי קרקע שאינם ידידותיים לאזורי מגורים כגון מסילת ברזל ותחנת משטרה ברמה אזורית.

**תכנון נכון של המרחב העירוני חייב לשים דגש על הממשק הראוי בין שכונות המגורים לבין החלקים השונים של העיר. לפיכך, יש לבחון מחדש את האיתור המוצע עבור תחנת המשטרה כך שלא יהווה מטרד או מפגע לסביבת המגורים.**

#### 4. אפליה תכנונית

בהחלטתה דחתה ועדת המשנה להתנגדויות את הטענות בעניין אפליה תכנונית, אשר מתמקדות בעובדה שלמרות שתכנית המתאר לד/1000 חייבה את רשויות התכנון להשלים את התכנון המפורט של שכונת כרם אל-תופאח עד לשנת 1999, תכנון שכזה טרם נעשה, ולכן תושבי השכונה אינם יכולים לקבל היתר בנייה ואינם יכולים לבנות כחוק. כמו כן, בשל העדר תכנון מפורט נמנעו מתושבי השכונה שימושי קרקע המיועדים לצרכי ציבור שכונתיים בסיסיים. זאת, בשעה ששכונות אחרות בעיר, שגם עליהן חלה תכנית לד/1000, הוסדרו ותכנונו ברמה מפורטת. כתוצאה מהוואקום התכנוני שנוצר, מונצח בשכונת כרם אל-תופאח המחסור בשטחים ציבוריים פתוחים ומבונים, ומצד שני נפגעות זכויות יסוד של התושבים לקורת גג ולדיוור נאות. ועדת המשנה להתנגדויות דחתה טענות אלו על הסף ומבלי לדון בהן בנימוק שאינן טענות תכנוניות המתייחסות לתכנית הנדונה<sup>13</sup>.

בניגוד לקביעה זו, לטענה בדבר אפליה תכנונית יש היבטים תכנוניים מובהקים והן נוגעים ישירות לתכנית הנדונה. כפי שפורט לעיל, בשל העדר תכנון מפורט כולל לשכונת כרם אל-תופאח, תושביה נאלצים בלית ברירה לבנות את בתיהם ללא היתר ובאופן לא מוסדר. כתוצאה מכך גובר בשכונה המחסור בתשתיות ובעיקר המחסור בשטחים ציבוריים פתוחים ומבונים. בנסיבות אלו המתחם שהתכנית הנדונה מייעדת לתחנת משטרה הוא עתודת קרקע חיונית ויקרת ערך לפיתוח השכונה, שבלעדיה ספק אם אפשר יהיה ליתן מענה לצרכי הציבור של תושבי כרם אל-תופאח.

עוד קבעה ועדת המשנה להתנגדויות בהחלטתה, כי אין לדחות את התכנית לתחנת המשטרה משום ש"אינה מתיישבת עם בנייה בלתי חוקית שנעשתה בשטח סמוך"<sup>14</sup>. באמירה זאת התעלמה ועדת המשנה מהעובדה, כי תושבי כרם אל-תופאח אינם עברייני בנייה מתוך רצון להפר את החוק, אלא שנאלצים בלית ברירה, ובשל מחדלים חמורים ומתמשכים של רשויות התכנון שלא קידמו לשכונה תכנית מפורטת כנדרש, לבנות את בתיהם ללא היתר.

התעלמותה של ועדת המשנה מהטענות באשר לפגיעתה של התכנית הנדונה בזכויות היסוד של תושבי כרם אל-תופאח חוטאת לחובותיה כמוסד תכנון מחוזי. לפי הפסיקה, שיקוליהן של ועדות התכנון

<sup>13</sup> מתוך פרוטוקול הדיון בוועדת המשנה להתנגדויות מתאריך 09/10/2011, עמודים 7-8.

<sup>14</sup> מתוך פרוטוקול הדיון בוועדת המשנה להתנגדויות מתאריך 09/10/2011, עמוד 6.

המחוזיות אינם מוגבלים רק לתכנון פיזי, אלא הן מחויבות לבחון את ההשלכות הכוללות של התכנית שבפניהן על קבוצות שונות באוכלוסייה ועל המציאות התכנונית והחברתית, הן בתחום התכנית והן בסביבתה<sup>15</sup>.

עוד נקבע בפסיקה, כי ועדת תכנון שדנה בהתנגדויות שהוגשו לתכנית חייבת להתייחס ל"טענות העותרים בעניין תחושות הקיפוח, הגזענות, ההפליה וההפרדה על רקע לאומי-אתני" ולשקול אותן "במסגרת שיקוליה" טרם קבלת ההחלטה בהתנגדויות<sup>16</sup>. ועדת המשנה להתנגדויות במחוז מרכז לא מילאה אחר המתחייב מפסקי הדין שניתנו בעניין זה ודחתה באופן סתמי ובלי התייחסות עניינית את טענות המתנגדים בעניין אפליה. בית המשפט הבהיר הבהר היטב, כי טענות בעניין הפליה וקיפוח הן "טענות בתחום השיקול התכנוני", וכי ועדות התכנון מחויבות לדון בהן.

בעניינינו יודגש, כי בפסק הדין שקיבל את עתירת העוררים למתן רשות ערר נדחתה מפורשות טענת הוועדה המחוזית מחוז מרכז, שלפיה התוכנית הנדונה הינה תוכנית נקודתית שאינה קשורה לטענות תושבי השכונה בדבר קיפוח תכנוני והפליה. בית המשפט קבע, כי התוכנית מעוררת רגישות ציבורית מיוחדת על רקע מיקומה ולנוכח מצבה הקשה והמיוחד של השכונה. בית המשפט דחה את טענותיהן של ועדות התכנון המשיבות ושל המשטרה, כי התוכנית אינה מעוררת רגישות באשר היא לא מייצרת, כשלעצמה, הפליה ופגיעה בזכויות אדם של תושבי השכונה. בית המשפט קבע, כי מיקום תחנת המשטרה הוא בוודאי חלק מהוראות התכנית, ומיקום זה מעורר, כשלעצמו, רגישות ציבורית, וזאת כאמור לנוכח מצבה של השכונה. יודגש עוד, כי העובדות הנוגעות למצבה של השכונה אינן שנויות במחלוקת, כך גם הודגש בפסק הדין.

לפיכך, ועדת המשנה להתנגדויות טעתה משמנעה מלדון בטענות המתנגדים לעניין ההפליה התכנונית כלפיהם ומשקבעה שטענות המתנגדים בעניין זה אינן סוגיה תכנונית. **קביעה זו מתעלמת מחובותיה של ועדת המשנה לפי ההלכה הפסוקה ומסוגיות שיש להן השלכות תכנוניות ישירות, הן על שכונת כרם אל-תופאח והן על התכנית הנדונה. מכאן שחובתה של ועדת המשנה להתנגדויות הייתה להתייחס למציאות התכנונית והחברתית שנוצרה בשכונת כרם אל-תופאח כתוצאה מהפליה והזנחה תכנונית ארוכות השנים. משמעות הדבר הינו לבחון בעדיפות ראשונה שימוש במגרש נשוא התכנית הנדונה לטובת תושבי השכונה והצרכים הציבוריים הבסיסיים שלהם.**

## סיכום

התכנון הנקודתי של תחנת המשטרה במסגרת התכנית הנדונה נעשה תוך התעלמות מתושבי שכונת כרם אל-תופאח ומהצרכים התכנוניים שלהם, וצפוי לסכל תכנון מפורט ראוי של השכונה ומתן מענה לצורכי מגורים ושטחי הציבור הנדרשים לרווחתם. הדבר מעלה שאלה עקרונית ביחסים שבין תכנון נקודתי לתכנון מפורט כולל.

<sup>15</sup> ראו בעניין זה: ע"מ 8354/04 האגודה לסייע והגנה על זכויות הבדואים בישראל נ' המועצה הארצית לתכנון ובנייה - ועדת המשנה לערעורים, ניתן ביום 25/01/2006, פורסם במאגר נבו, פסקה 14 לפסק הדין; וגם בג"צ 237/88 מועצה מקומית גבעת שמואל נ' מנכ"ל משרד הפנים פ"ד מב(4) 841, 847 (1989).

<sup>16</sup> עת"מ (ת"א) 1253/05 עארף מוחאריב נ' המועצה הארצית לתכנון ובנייה, ניתן ביום 04/05/2006, פורסם במאגר נבו, פסקאות 23 ו-24 לפסק הדין.

ועדת המשנה להתנגדויות לא ערכה בחינה אמיתית ביחס לאיתור חלופי לתחנת המשטרה, תוך הפרת חובתה כרשות מינהלית. במקום זאת, הסתפקה הוועדה בדיווח מטעם הוועדה המקומית לוד, אשר לפי בדיקתנו אינו מדויק. בנוסף, בדיקת החלופות, ככל שנעשתה, התייחסה לאזור מצומצם בצפון העיר לוד, ולא על כל מרחב העיר, כפי שראוי לעשות כשמדובר בשימוש ציבורי ברמה כלל עירונית.

ועדת המשנה להתנגדויות התעלמה מטענות המתנגדים בעניין אפליה תכנונית מתמשכת וקבעה כי אין מדובר בסוגיה תכנונית. זאת למרות שמוסדות התכנון עצמם הפרו את חובתם, שעוגנה בהוראות תכנית המתאר לד/1000, להשלים תכנון מפורט לשכונת כרם אל-תופאח עד לשנת 1999. לפיכך, למוסדות התכנון אחריות תכנונית ומוסרית ישירה למציאות העגומה השוררת בשכונה, לעובדה שהתושבים נאלצים לבנות את בתיהם ללא היתר ולמחסור בתשתיות ובשטחי ציבור. לטענות האפליה של המתנגדים יש אפוא השלכות תכנוניות ישירות ונובע מהן גם הצורך בראיית המתחם, שהתכנית הנדונה מייעדת לתחנת משטרה, כעתודת קרקע יחידה למתן מענה לצרכי הציבור של תושבי שכונת כרם אל-תופאח. בהחלטתה לדחות טענות אלו, הפרה ועדת המשנה להתנגדויות גם את החובה שהוטלה עליה בפסיקה להתייחס לטענות בדבר אפליה ולשקול אותן במסגרת שיקוליה.

לאור כל האמור לעיל, **אנו סבורים כי בהחלטתה של ועדת המשנה להתנגדויות נפלו פגמים מהותיים הנוגעים הן לשאלות תכנוניות פרטניות והן לשאלות עקרוניות ביחס לתכנית הנדונה. על כן על ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית לתכנון ולבנייה לבטל את החלטת ועדה המשנה להתנגדויות ולהורות על ביטול אישור תכנית מס' לד/18/360 "תחנת משטרה בלוד".**

אנו שומרים לעצמנו את הזכות לעלות טענות נוספות בעת הדיון בערר.

בכבוד רב,

נמר שעבאן  
רח' ס"א 13, לוד

אברהים אבו סעלוק  
רח' נ"ד 34א, לוד

עו"ד עאוני בנא  
האגודה לזכויות אזרח בישראל

עבדאללה עיסא  
רח' נ"ז 6 לוד

סזאר יהודקין, מתכנן ערים  
עמותת **במקום** - מתכננים למען זכויות תכנון

העתק: גב' רות יוסף, יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה במחוז מרכז, משרד הפנים  
שדרות הרצל 91, רמלה (72430)

נספח א'

מדינת ישראל  
משרד הפנים  
ועדת משנה להתנגדויות  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

תאריך : ז' טבת תשעב  
2 בינואר 2012  
סימוכין : 224049  
מס' סידורי: 1

לכבוד  
אדר' אפרת כהן בר  
עמותת במקום - מתכננים למען זכרי  
רחוב עזה 36  
ירושלים מיקוד : 92382

משרד הפנים

הנדון : החלטת ישיבת ועדת משנה להתנגדויות, ישיבה מספר 2011033  
לתוכנית מספר לד/360/18/1

הועדת משנה להתנגדויות בישיבתה ביום ראשון, י"א תשרי תשעב, 9 באוקטובר 2011 דנה בתוכנית לד/360/18/1 משטרת לוד - פיתוח המתחם.. להלן החלטתה :



ברבי רותי

מזכיר/ת ועדת משנה להתנגדויות

**מדינת ישראל**

**משרד הפנים**

**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**

**ועדת משנה להתנגדויות**

**פרוטוקול ישיבה מספר: 2011033 לתאריך ישיבה מיום 9.10.2011**

**השתתפו ה"ה :**

- מר גיא קפלן,
- גב' רימה גנזל, נציגת שר הבריאות
- ד"ר ענת בר כהן, נציגת שר הגנת הסביבה
- מר יוסי ברודני, ראש עיריית גבעת שמואל
- מר בני חיים, נציג שר הבינוי והשיכון
- מ"מ יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות
- (חברה)
- (חברה)
- (מ"מ נציג הרשויות המקומיות)

גב' רותי ברבי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות  
עו"ד גילת אייל, יועצת משפטית לועדה המחוזית  
עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לועדה המחוזית  
אדר' דרור חי, לשכת התכנון  
גב' מיכל טאוסיג, לשכת התכנון

**נעדרו:**

נציגת שר המשפטים

**מרחב תכנון מקומי: לוד**

**תכנית מס': לוד/360/18 - משטרת לוד - פיתוח המתחם.**

**מטרות התכנית :**

יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח מתחם המשטרה בלוד ע"י קביעת ייעודי הקרקע, זכויות הבניה, מגבלות בניה, קביעת הוראות בדבר פיתוח, תנועה וחניה, קביעת הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני.

**גושים וחלקות :**

גוש 3948 חלקי חלקות: 1 - 4, 9 - 10, 14 - 16, 64, 66 - 67, 117 - 119, 123 - 126, 139  
גוש 3948 חלקות במלואן: 5 - 8, 11 - 13, 127 - 137  
גוש 3980 חלקי חלקות: 27

**השתתפו:**

- מר מחמד אבו שריקי, מתנגד לתכנית.
- מר אברהים אבו סעלוק, מתנגד לתכנית.
- עו"ד עאזר בנא, האגודה לזכויות האזרח, מתנגדים.
- מר רוני קדל, משרד עורכי התכנית.
- אדר' אורית אורנת, עורכת התכנית.
- גב' אפרת כהן בר - עמותת במקום.
- מר שתאדה עבד, תושב השכונה.
- מר שעבאן יונס, תושבת השכונה.
- מר שעבאן נמר, תושב השכונה.
- מר עדל אבו ריאש, תושב השכונה.
- מר גמעא שעבאן, תושב השכונה.
- מר שעבאן שעבאן, תושב השכונה.
- מר מאיר ניצן, יו"ר הועדה הממונה לוד.
- מר משה לורברבוס, מהנדס העיר לוד.
- אדר' אירנה דמצנקו, אדר' מחלקת תכנון לוד.
- מר דורון תורגימן, מפקד משטרת לוד.
- מר אמרגי יוסף, ק. אמל מרכז.
- עו"ד ענת לוי, ב"כ המשטרה.
- רפ"ק רוני ברקוביץ, יחידת הפרויקטים במשטרה.
- רפ"ק רונית בזק, ע.ר. מדור נכסים משטרה.
- רפ"ק שרון מרקוביץ, מטא"ר משטרה.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2011033 לתאריך ישיבה מיום 9.10.2011**

**החלטה:**

**רקע:**

התכנית הנדונה הינה תכנית מתאר מפורטת החלה ברח' אבא הלל סילבר ורח' כצנלסון, בלוד, ומטרתה יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח מתחם המשטרה בלוד ע"י קביעת ייעודי קרקע, זכויות הבנייה, מגבלות הבנייה, קביעת הוראות בדבר פיתוח, תנועה וחנייה, קביעת הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני. התכנית חלה על שטח בגודל 7.974 דונם, משנה שטחים ביעוד "מגורים מיוחד" ו"מסחר משני" לשב"צ, שצ"פ ולדרך ומציעה סה"כ כ- 7000 מ"ר עקרי בנוי בשבע קומות ושתי קומות מרתף.

**השתלשלות העניינים:**

1. בתאריך 27.2.07 נדונה התכנית בפני וועדת המשנה הנקודתית והוחלט להפקידה בתנאים, בין היתר הוחלט על התאמת התכנית לתמ"א/ 4 / 18, שכן הבקשה כללה תחנה לתדלוק עצמי.
2. התכנית הובאה שוב לדיון הוועדה בתאריך 25.05.09 מאחר ויזמי התכנית ביקשו להסיר מהתכנית את הבקשה לתחנת תדלוק ולהקטין את השטח העיקרי בתכנית מ- 8000 מ"ר ל- 7000 מ"ר. הוחלט להפקיד את התכנית בתנאים, בכללם הקטנת הקו הכחול של התכנית בהתאם לתיאומים עם משרד השיכון.
3. בתאריך 12.07.10 התקיים דיון נוסף בוועדת המשנה הנקודתית והוחלט לאשר את ההחלטה מיום 25.09.09 לאחר שיזמי התכנית בצעו תאום מול משרד הבריאות.
4. לתוכנית אושרו שלוש הארכות תוקף להפקדה.
5. התכנית הופקדה בתאריך 31.12.2011.
6. לתכנית הוגשו שלוש התנגדויות. רשות שדות התעופה הודיעה כי היא מסירה את התנגדותה לאחר שתוקנו הערות התכנית בהתאם לדרישת המתנגדת, על דעת יזמת התכנית (לאחר הפקדתה).
7. התכנית נבדקה על פי סעיף 109 לחוק התוה"ב ונקבע שאינה טעונה אישור שר הפנים, אך התקבלו הערות מנהל התכנון.

**מהלך הדיון הפומבי:**

**עורכת התכנית הציגה את התכנית בפני הנוכחים.**

המתנגדים הציגו את טענותיהם להלן עיקרי הטענות:

1. השטח המיועד למבנה המשטרה יושב בתחום הפיתוח האפשרי של שכונת כרם אל תופח ומונע פיתוח מושכל למגורים ומבני ציבור.
2. השטח מיועד בתכנית המתאר העירונית ל מסחר משני ומגורים ולא למבנה ציבור.
3. מבנה הציבור המוצע הינו בשימוש על עירוני ולא משרת את תושבי המקום.
4. פגיעה בדרכים קיימות בשטח.
5. התכנית תתוחם במערך תנועה עתידי שיגרום לפגיעה בבתי מגורים קיימים.
6. פגיעה במתחמים קיימים בשטח (לא מוסדרים).
7. קיימים מקומות חלופיים מתאימים יותר למיקום המשטרה המצויים בקרבת מקום.
8. לא נכון להקים תחנת משטרה בלב אוכלוסייה ערבית.
9. קיים מחדל תכנוני באי קידום תכנון מפורט לשכונה במשך שנים.
10. לא התקיים שיתוף ראוי של תושבי השכונה בתכנון המוצע.
11. מיקום המשטרה יצור מטרדי רעש וכן קרינה מאנטנות שהמבנה יצריך.
12. נפל פגם בהליך פרסומה של התכנית – השילוט לא הוצב למשך כל תקופת ההפקדה.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2011033 לתאריך ישיבה מיום 9.10.2011**

מר מאיר ניצן ראש הוועדה הממונה לעיר לוד השיב כי אין להטיל כל דופי בשוטרי העיר לוד. הוא אף מתנגד לתכנית העתידית המתווה דרכים הפוגעות בשכונה. תחנת משטרה ממוקמת נכון מבחינה תחבורתית. יש לשקול להעביר דרך ממערב למבנה המוצע בתחומי התכנית. תחנות משטרה מטבען ממוקמות בלב אוכלוסייה אזרחית. הוא מתנגד להריסה של בתים ככל שהדבר ניתן.

מר ברקוביץ ממשטרת ישראל השיב כי העיר לוד קיבלה קדימות בפיתוחה של תחנת משטרה מקומית לעיר לוד. התחנה חיונית לאזרחים ולשוטרים. המגרש זמין וממוקם נכון מבצעית.

עו"ד לוי מטעם משטרת ישראל השיבה כי סמיכות תחנת משטרה לתושבים הינה יתרון עבורם. המגרש שהוצע ע"י המתנגדים אינו זמין. האכסניה הקיימת לתחנת המשטרה אינה מכובדת. תכנית לד/ 1000 הינה בת 36 שנה. בשטח המסומן באפור בתחומי התכנית המתארית ניתן למקם מבנה ציבור ומבנה התחנה נכלל בהגדרה זו. כל תכנית עתידית תפקיע כ- 40% לשטחי ציבור כך שלא תפגע האפשרות למימוש עבור הציבור. השטח המוצע מצוי בשולי השכונה. מציאת שטח פנוי כדוגמת השטח הזה הינו מאוד בעייתית. התכנית נסמכת על צירי תנועה קיימים ואינה נזקקת להפקעה נוספת עבור דרכים.

מר תורג'מן השיב בשם המשטרה כי המטרה היא מתן שירות לתושבים. התחנה הקיימת רעועה ומיקומה אינו נוח לתושבים. הפעלת סירנות ואורות תתבצע מחוץ לתחנה ולא בתחומה.

עורכת התכנית השיבה כי בכל תחנה קיימת יש אנטנות. נושא האנטנות עובר בקרה של המשרד להגנת הסביבה והנושא אף מעוגן בהוראות התכנית. לנושא הכביש השיבה כי לא בטוח שאכן הכביש נדרש והוא יפגע פגיעה אנושה בחנייה. התחנה מציעה 210 חניות כולל חניות לאזרחים (20%). השטח המיועד לשצ"פ ישמש כחנייה עד להחלטה אחרת של העירייה ואינו נכלל בסך החניות. התכנית מאפשרת הקמת קומת חניה שנייה למרתף.

#### המתנגדים השיבו לתשובות:

מר אברהים השיב לנושא הנגישות כי התחנה ממוקמת בקצה הצפוני של העיר ולא במרכז. המיקום המוצע על ידי המתנגדים נסמך על הכניסה העתידית לעיר לוד. ראוי שיבוצע תכנון כולל. לנושא השילוט להפקדה השיב כי השלט הוסר באתו יום שנתלה. עוד ציין כי הם מעוניינים באכיפת חוק אך אין הדבר מצדיק את מיקומה של התחנה במיקום המוצע.

עו"ד בנא השיב כי נושא השילוט הינו מהותי ולראייה חלף מועד הגשת ההתנגדויות מבלי שחלק מתושבי השכונה ידעו עלייה. שירותי שיטור חיוניים לתושבים הערביים אך אין צורך לשם כך לפגוע בשטחי הציבור של תושבי השכונה.

אדר' ענת מעמותת במקום השיבה כי הכביש העתידי הוא חיוני ולא ניתן ליתר אותו ויש לתת לו מענה כבר עכשיו. החניון המוצע אינו מנצל את השטח מתחת למבנה.

#### הוועדה התכנסה לדיון פנימי.

#### החלטה:

הוועדה לאחר שהשתכנעה כי נבחנו חלופות למיקום התחנה ומיקומה המוצע בתכנית זו הינו המיטבי בנסיבות המקרה ולאור הסברי הוועדה המקומית כי אכן מדובר בחלופה הנכונה ביותר לעיר לוד מחליטה על מתן תוקף לתכנית בכפוף להשלמות ולתיקונים הבאים:

1. יזם התכנית יעביר תוך שבועיים ממועד קבלת החלטה זו, חלופת תכנון לשמירת רצועה לדרך עתידית בגבולה המערבי של התכנית.
2. מסמכי התכנית המתוקנים יועברו לבחינת יועצת התנועה של הוועדה המחוזית. יועצת התנועה תעביר התייחסותה לאפשרות השארת רצועה עבור הדרך העתידית.

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2011033 לתאריך ישיבה מיום 9.10.2011

3. הוועדה סבורה כי ככל שניתן לקיים את פתרונות התנועה ולאפשר את קיומה של הדרך העירונית, אזי ראוי לקיימה גם במחיר תוספת מרתף חניה לבניין בפועל. לאור חשיבותה של התכנית לעיר לוד, סבורה הוועדה כי במידה ותשתכנע לשכת התכנון כי לא ניתן לקיים את הדרך המדוברת, יש צורך מייד במימושה של תכנית זו ופתרון הנגישות לשכונה יינתן בתכנית עתידית. ככל שניתן לקיים את התכנית בהתאם לחלופה המוצעת, תתוקן התכנית בהתאם לבחינת לשכת התכנון. ככל שתקבע לשכת התכנון כי לא ניתן לקיים את התכנית לעניין פתרונות החנייה הנדרשים במתכונת המוצעת, תתאשר התכנית במתכונתה המופקדת. ייעודו של תא השטח המוצע בייעוד שצ"פ ומיעוד בפועל לחנייה ע"פ נספח התנועה ישונה לייעוד חנייה/ דרך להנחיית לשכת התכנון.
4. יתוסף סעיף להוראות התכנית המציין כי טרם הוצאת היתרי בניה מכוחה של התכנית, ינקטו אמצעים למניעת זיהום קרקע עקב שימוש בשמנים בתחום התכנית, לאישור היחידה הסביבתית. הוראות הסעיף יתאמו להנחיות תמ"א/34/ב/4 לבחינת לשכת התכנון.
5. יתוספו הוראות לתכנית לעניין צמצום המפגעים לעת הקמת המבנה ולפינוי פסולת בניין להנחיית לשכת התכנון.
6. הנחיות בדבר יצירת חיץ באמצעות צמחייה בגבולו המערבי של המגרש יוכנסו להוראות התכנית להנחיית לשכת התכנון.
7. סעיף 14.1.2 להוראות התכנית יוסר – התכנית מאשרת בניית 2 קומות מרתף ולא נדרש אישורה של הוועדה המקומית לעניין זה. סעיף 14.1.2.1 יבוא במקומו של סעיף זה.
8. הרישא של סעיף 15 להוראות התכנית תמחק לעניין הגדרת תכנית הבינוי. נספח הבינוי מוגדר במעמד "מנחה" בהוראות התכנית. יש למחוק מסעיף 15 את כל המשפט הפותח: **"תכנית הבינוי.... באישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה"**.
9. לסעיף 15.1 להוראות התכנית יתוסף בסיפא המשפט הבא: **" תנאי לאכלוס המבנה - השלמת עבודות הפיתוח של השטחים הציבוריים"**.
10. בסעיפים 15.3 ו-15.4 יצוין כי טרם מתן היתרי בנייה יבוצע **תיאום עם משרדי הממשלה**. לא ניתן להתנות היתר באישור.
11. סעיף 15.5 יש לשנות את הסיפא ל- **".....משרד הבריאות"**.
12. בסעיף 15.7 יש להסיר את ההתניה לפיתוח שטחי ציבור גובלים ולחניות ציבוריות.
13. סעיף 23 יתוקן ויקרא כדלקמן: **" תחילת ביצוע הבנייה מכוחה של תכנית זו - בתוך 10 שנים ממועד אישורה"**. הנוסח הנוכחי ימחק.
14. סעיף 24 להוראות התכנית ישונה כדלקמן: **" מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית ככל שלא יוחכרו לה ע"י מינהל מקרקעי ישראל"**.
15. תיקונים ותוספות למסמכי התכנית בהתאם למענה המפורט להתנגדויות ולהערות מנהל התכנון.
16. תיקונים טכניים נוספים להנחיית לשכת התכנון.

תשובות מפורטות להתנגדויות:

1. התנגדות דבוצי שפנר, מתכנתת אזורית בכירה, רש"ת -

**הטענות:**

- א. התכנית שבנדון אינה מאזכרת קיומן של הגבלות הבניה החלות עליה מתוקף 2/4, להלן המגבלות החסרות.
- ב. עדכון התשריט – יש להעלות את קווי הגבלות הבניה של תמ"א 4/2 על גבי תשריט התכנית ולעדכן המקרא בהתאם.
- ג. עדכון הוראות התכנית – לעניין סעיף 8, יחס התכנית לתכניות תקפות אחרות יש להוסיף את הסיפא המודגשת: על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא 4/2 – תכנית מתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות לעניין הגבלות בניה לגובה – מישור קוני.

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2011033 לתאריך ישיבה מיום 9.10.2011

\*

ד. לעניין סעיף 15 – תנאים למתן היתר בניה, מבקשים להוסיף תת סעיף חדש, שימוספר 15.4: תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת אישור רשות שדות התעופה האזרחית, כמפורט בסעיף 17 להלן.

ה. יש להוסיף סעיף חדש שימוספר 17 – הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.

17.1 על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה, כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א).

התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או ייתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית מפורטת או מתארית עפ"י תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

17.2 הגובה המרבי המותר לבניה, לרבות קומות טכניות, מתקנים על הגג, רום עליון של תרנים ואנטנות, וכו', הינו על פי תשריט תכנית זו וכמפורט בהוראות תמ"א 2/4 ואין לחרוג ממנו.

17.3 תנאי להעמדת מנופים ועגורנים, הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.

17.4 תנאי למתן היתרי בניה/בקשות להקלה/שימוש חורג לרבות לתרנים ואנטנות, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

ו. לעניין סעיף 20 – טבלת מגרשים, זכויות ומגבלות בניה, מבקשים להוסיף הערה (2) בעמודה גובה מבנה כולל אנטנות..., ליד המספר 48 המציין את הגובה המותר להלן. תוכן ההערה (2):

ובתנאי שגובה זה לא יחרוג מהוראות תמ"א 2/4, באישור רשות התעופה האזרחית, כמפורט בסעיפים 15.4 ו-17 לעיל.

- לקבל את הטענות בחלקן - ראשית הוועדה מבהירה כי לא ניתן לשנות הוראות תכנית, ודאי לאחר שהופקדה, שלא במסגרת החלטת וועדה ולפיכך סיכומים כאלה ואחרים בין רש"ת לבין יזמת התכנית בנוגע לשינויים בהוראות תכנית, נעדרים תוקף סטטוטורי והחלטת רש"ת להסיר התנגדותה לאחר סיכומים כאלה הינם על אחריותה בלבד. שנית מבקשת הוועדה לציין כי גם אם הוראות תמ"א 2/4 אינן מופיעות בתכנית הרי הוראותיה גוברות על אלו המופיעות בתכנית לאור מדרג התכניות. לעניין כלל ההוראות המופיעות לעיל מבקשת הוועדה לציין כי אין היא מתנגדת להוספתן להוראות התכנית בתיאום עם לשכת התכנון למעט לעניין המילה "אישור" שתוחלף בכל מקום בו היא מתבקשת במילים "תיאום עם" לבחינת לשכת התכנון.

2. התנגדות תושבי שכונת כרם אל תופח ותושבי שכונת רמז וס"ח

שמות המתנגדים:

מר שתאדה עבד, מר אבו סעלוק רמדאן, מר טארק חואמדי, מר אלחוג'ה מאג'ד, מר שעבאן גמאל, מר מוניר וחודי, מר אבו מרסה זקי, מר אבו מרסה סעיד, מר אבו גאנם סלימאן, מר אזברגה אברהים, מר מחמד אבו שריקי, מר אבו קטיפאן יוסף מר אבו דעלוק מוחמד מר עיסא טארק, מר עיסא עבדאללה, מר אבו דעלוק מחמד, מר שעבאן עבדאללה, מר שעבאן אחמד מר אלקרנאוי עבד אלרחמאן, מר שעבאן נביל, מר שעבאן בלאל מר אלקרנאוי אברהים, אלקרנאוי ג'בר, אבו סעלוק חסן, מר אלקרנאוי מוחמד, מר עיסא מומתאז, מר שעבאן נמר, מר איהב עיסא, מר עבו דעלוק עטייה, מר אבו מרסה אסמעיל, מר אבו מרסה נביל, מר הודה הנדי, מר ג'זאל אנוואר, אדר' אפרת כהן בר, מר אבן פרג' אברהים, מר אבו דעלוק מוסטפא, אלאמיר מוניר, מר אזברגה סלמאן, מר חגאזי חסן, מר עאדל אבו ריאש, מר מחמד אבו דעלוק, מר אבו דעלוק חאלד, מר רנס זבידה, מר אבו דעלוק אברהים עבד-אלעדי, יחיא, אבו סעלוק, מר דסוקי מחמד מר אמיר אהוידי, מר אבו דעלוק יוסף מר שפיק אלקרנאוי, מר חואמדה סלימאן, מר עראפת טארק, מר אבו סעלוק ממדוח, מר שעבאן רפיק, לילה, פתחיה, שעבאן זכריה, שעבאן מונה מר שעבאן יוסף, היגר, רימה, מחמוד אבו חאלד חליל, חדר, עומר, מוחתר, סאבר, נאוי פאהד, אבו דחל עלי, מר שנאעה סואל,

**מדינת ישראל**

**משרד הפנים**

**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**

**ועדת משנה להתנגדויות**

**פרוטוקול ישיבה מספר: 2011033 לתאריך ישיבה מיום 9.10.2011**

מר אזברגה חסן, מר אבו סיאם חמדאן, מר אבו שעבאן גמעה, מר אל נמר אחמד, אברהים נאסר, שעבאן גמיעאן, חאלד, עאזי, אלקרינאוי שעבן, יחד אלקרינאוי פאדי, מר שעבאן סלאח, יחד עם שעבאן יוניס, מר אבו גנס גמאל, אלמחארוק מוסא, אל מחארוק נור אלדין, יחד עיישה ועבד אלפתח, אבו דעלוק פמי, עאידי פאטמה.

א. לטענה כי התכנית הנדונה חלה על שטח של כ-8 דונם שהם עתודת קרקע יקרת ערך עבור תושבי שכונת כרם אל תופח בפרט ותושבי השכונות הסמוכות רמז וס"ח. השכונה (כרם אל תופח) אינה מוסדרת מבחינה תכנונית. מסיבה זו מרבית הבניה במקום הינה ללא היתר וחסרות בה תשתיות פיזיות וציבוריות כגון דרכים, רשתות מים וביוב, מבני ציבור, שטחים פתוחים. בשנת 2008 החל משרד השיכון לקדם תכנית להסדרה תכנונית של המקום, אך יוזמה זו אינה מתקדמת זמן רב. אין זה נכון לקדם תכנית מפורטת להקמת תחנת משטרה בלב שכונת מגורים, בעוד שאין כל התייחסות לצרכי האוכלוסייה החיה בשכונה – לדחות את הטענה - הוועדה סבורה כי התכנית לתחנת המשטרה הינה תכנית ראויה במיקום ראוי. הוועדה אינה סבורה כי יש מקום לדחות תכנית כזו, ליעוד ציבורי חשוב, על רקע טענות כי היא אינה מתיישבת עם בניה בלתי חוקית שנעשתה בשטח סמוך. מעבר לנדרש, על רקע המידע שנמסר לפיו משרד השיכון החל ביוזמה להסדרה תכנונית של המקום, ומבלי שתהיה בכך הבעת דעה באשר לתכנית שטרם הונחה על שולחנה של הוועדה המחוזית, מוצאת הוועדה לנכון לציין כי השתכנעה שהתכנית הנוכחית אינה מונעת פיתוח עתידי וקידומן של תכניות לפיתוח השכונה. למען הסר ספק מבקשת הוועדה לבחון חלופה לתכנית הכוללת הסדרת הדרך המהווה חלק ממערך התנועה העתידי המוצע לשכונה.

ב. לטענה כי תחנת המשטרה מהווה שימוש כלל עירוני שניתן לבחון את מיקומו במקומות אחרים, ולא דווקא בשטח הזה שמן הראוי שישתת את צרכי הציבור של האוכלוסייה שמתגוררת במקום – לדחות את הטענה - חלופות התכנון נבחנו טרם הפקדתה של התכנית. לאחר קבלת הסברי הוועדה המקומית השתכנעה הוועדה כי הפתרון המוצע הינו המיטבי בנסיבות העניין.

ג. לטענה כי הקמתה של תחנת משטרה בלב שכונת מגורים עלולה לגרום למטרדים רבים עבור התושבים. גבול התכנית אינו מתחשב במתחמי בינוי קיימים ויביא להריסה מיידית של מספר מבנים סמוכים – לדחות את הטענה - גם ביעוד המגרש טרם תכנית זו ניתן היה להקים על מרביתו מבנה מסחרי. ע"פ תכנית המדידה בניית המבנה המוצע לא תביא להריסה מיידית של מבני מגורים בשטח התכנית.

ד. לטענה כי הקמת מבנה בן 7 קומות עם 2 קומות מרתף תסב מטרדי רעש, אבק, רעידות, תנועת משאיות, ועוד, במשך תקופת הבנייה. לאחר אכלוס המבנה צפויים מטרדים אינסופיים של תנועת כלי רכב, תנועה של עובדים ומבקרים, רעש, קרינה מאנטנות, סידורי אבטחה וביקורת, במרחב הציבורי ועוד – לקבל את הטענה בחלקה - הוועדה סבורה כי לעניין התפעולי וגם לאור ההסברים שנתנו ע"י יזמי התכנית, ההפרעה תהיה מינימאלית. יחד עם זאת מבקשת הוועדה ליצור רצועת חיץ ירוקה לבינוי כמוזכר בהחלטה הראשית לעיל. בנוסף כמפורט בהחלטה הראשית לעיל, יתווספו הוראות לצמצום המפגעים לעת הקמת המבנה.

ה. לטענה כי בתחום אזור התעשייה הצפוני, במרחק של כ-200 מ' בלבד מהמקום המוצע בתכנית הנדונה, ישנו מתחם לא מנוצל בשטח דומה לזה המוצע בתכנית המדוברת. העברתה של תחנת המשטרה למתחם זה לא תפגע בתפקודה מבחינה עירונית. דבר שימנע את הפגיעה בתושבי השכונה – לדחות את הטענה - חלופה זו נבחנה וע"פ עדות הוועדה המקומית איננה ישימה.

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2011033 לתאריך ישיבה מיום 9.10.2011

3. התנגדות עו"ד אפרת כהן-בר ב"כ אברהם אבו סעלוק, נמר שעבאן, עבדאללה עיסא, סזאר יהודקין (תושבי שכונת כרם אל תופאח, לוד), האגודה לזכויות האזרח בישראל, ועמותת במקום -

פגם פרוצדוראלי -

א. לטענה כי התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים בסוף חודש דצמבר 2010 וכעבור שבועיים, בתאריך 13.01.11, הוצבו שלטים בשטח התכנית. למחרת הצבתם, הוסרו השלטים מהמקום ולא הוצבו מחדש. יזם התכנית (הוועדה המקומית לתו"ב לוד) לא דאג להחזיר את השלטים למקום באופן מידי, בניגוד לתקנות המסדירות את הנושא. מצב זה הינו בלתי תקין שגרם לפגיעתם של תושבים בכך שנמנעה מהם קבלת המידע החיוני אודות כוונות הרשות ביחס לשטח הנדון. לכן, נבקש להורות על הצבת השלטים מחדש ולהגדיר תקופת הפקדה נוספת בהתאם לכך – לדחות את הטענה - הוועדה סבורה כי לא נפל פגם בהליך ההפקדה. בתיק התכנית מצוי תצהיר בדבר תלייתם והסרתם של השלטים בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה. מספרם הרב של המתנגדים מקרב תושבי השכונה החתומים בהצהרתם על טענות זהות לעניין התכנית מעיד אף הוא כי הידיעה בדבר הפקדתה של התכנית אכן הגיעה ליעדה. הוועדה סבורה כי טענות המתנגדים נטענו ונשמעו כהלכה ולא נפגעה זכותם לעניין זה.

צורך בתכנון כולל לשכונה -

א. לטענה כי תחנת משטרה ראשית הינה פונקציה כלל עירונית הבאה על חשבון צרכים שכונתיים מקומיים. בחירת המקום לבניין המשטרה נעשה בחוסר רגישות ציבורית ותוך התעלמות מהמורכבות המאפיינת את היחסים בין המשטרה לבין תושבים ערבים בשכונה בלתי מוסדרת. מבנה ציבורי ברמה שכזו מביא עמו עומסי תנועה משמעותיים, מפגעי רעש וזיהום אוויר, אשר אינם הולמים לשכונת מגורים שקטה - לדחות את הטענה - הוועדה סבורה, לאחר ששמעה את הסברי יזמי התכנית והוועדה המקומית כי מקום התחנה ראוי. הוועדה סבורה כי מיקום התחנה אף יכול לסייע להסדרת השקט הציבורי באזור. הוועדה אינה סבורה כי המבנה יצור סביבו מטרדים חריגים וחיבורו למערך התנועה הינו דרך הרחוב הראשי בחזיתו כך שלא יגרמו מטרדים לעניין זה לתושבי השכונה.

ב. לטענה כי שטח התכנית מהווה עתודת קרקע משמעותית למתן מענה לצרכי ציבור עבור האוכלוסייה המתגוררת בשכונות הסמוכות - לדחות את הטענה - שטח המגרש בחלקו כבר היום מיועד למבנה מסחרי. השכונה ככל שתוסדר ותתוכנן תיתן מענה גם לצרכי הציבור הנגזרים מכוחו של תכנון עתידי זה.

ג. לטענה כי זכויות היסוד הבסיסיות של תושבי השכונה נפגעו לאורח השנים, בין היתר, נפגעו זכותם לדיור נאות וקורת גג, זכות הילדים לדיור ולחיי משפחה תקינים, זכותם להיות שווים בין שווים ולא להיות מופלים בתכנון ובדיור. התוכנית להקמת מטה משטרה בלב השכונה בלוד מבטא באופן ברור את התעלמות הרשויות בכלל ורשויות התכנון בפרט מצורכיהם של התושבים הערבים בעיר - לדחות את הטענה - הטענה מדברת על קיפוח ואפליה לכאורה ואינה טענה תכנונית כנגדה של תכנית זו.

ד. לטענה כי שכונת כרם אל תופאח זקוקה לתוכנית מקיפה ומפורטת אשר מתוקפה ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה למגורים, לכבישים, למבני ציבור, ולתשתיות שכונתיות נוספות. רק לאחר בחינה מדוקדקת של הצרכים השכונתיים ניתן יהיה להחליט אם השטח המדובר נחוץ לשם פיתוח השכונה או שניתן לוותר עליו לשם צרכים עירוניים כלליים - לדחות את הטענה - ראו מענה חלקי בסעיף ד' לעיל. בנוסף מבקשת הוועדה לציין כי היא סבורה כי אין בתכנון המוצע בכדי לפגוע באפשרות פיתוחה של השכונה ולא ניתן לעצור פיתוח כזה או אחר של מוסדות ציבוריים נדרשים לאור העיכוב שחל בקידומה של התכנית הכוללת.

**מדינת ישראל**

**משרד הפנים**

**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**

**ועדת משנה להתנגדויות**

**פרוטוקול ישיבה מספר: 2011033 לתאריך ישיבה מיום 9.10.2011**

ה. לטענה כי התכנית הנדונה מנצלת שטחים אשר בחלקם מיועדים למגורים (ברמה מתארית) ובחלקם מיועדים למסחר. זאת בעוד שכ-1,000 תושבי השכונה, המרוכזים בכ-40 חצרות מגורים צפופות, משוועים לתוכנית שתאפשר להם לבנות בתים בהיתר ותאפשר לעירייה לפתח סביבה ציבורית החסרה כל כך – לדחות את הטענה - ראו מענה לטענות ג-ה לעיל.

ו. לטענה כי במגרש הנדון ניתן להקים מבנה ציבור כגון בית ספר נוסף הנדרש כבר כעת, או מבנה ציבורי אחר כגון מתנ"ס החסר בכלל באזור. מבנים אלה יכולים לשמש גם את תושבי שתי השכונות הסמוכות, רמז וס"ח – לדחות את הטענה- ראו מענה לטענות לעיל. הוועדה סבורה כי מבני הציבור ומוסדות החינוך ככל שאלו יידרשו יהוו חלק מכל תכנית המוקדמת לשכונה ולשכונות הסובבות לה.

**הנצחת האפליה בתכנון -**

א. לטענה כי במשך השנים הוכנו ואושרו תכניות מפורטות עבור מתחמים שונים של העיר לוד. חלק מהתוכניות המפורטות נערכו ביוזמת גורמים ציבוריים שונים, כגון עיריית לוד או החברה לפיתוח רמלה-לוד. למרות זאת, שכונת כרם אל תופאח לא זכתה מעולם לעריכת תכנית מתאר מפורטת ותושביה מעולם לא זכו ליחס תכנוני שוויוני. הותרת הריק התכנוני הוביל בליית ברירה לבנייה בלתי מוסדרת וצפופה – לדחות את הטענה - הטענה איננה טענה תכנונית המתייחסת לתכנית המונחת לפני הוועדה.

ב. לטענה כי תכניות המתאר וההחלטות התכנוניות נועדו לספק מגוון צרכים חברתיים לטובת כלל התושבים. הן אמורות להגשים שוויון וביטוי הולם לצרכיהם של כלל הקבוצות באוכלוסייה. במקרה של כרם אל תופאח כשלו הרשויות במילוי חובותיהן התכנוניות. כישלון זה מנע מתושבי השכונה, במשך שנים, מתנאי מגורים נאותים וגם דחף אותם, בין היתר, לבניה בלי היתרים כדי לספק קורת גג מעל ראשם – לדחות את הטענה- הטענה איננה טענה תכנונית המתייחסת לתכנית המונחת לפני הוועדה. לעניין הבנייה הבלתי חוקית הנושא עומד לפתחה ולטיפול של הוועדה המקומית.

ג. לטענה כי כתוצאה מאי מילוי החובה להכין תכניות מתאימות עבור השכונה, נפגעות זכויות יסוד של התושבים, תנאי המחיה בשכונה קשים מאוד, התושבים נאלצים לקיים את חייהם תחת איום מתמיד של הריסת קורות הגג שלהם, בנוסף לנקיטת סנקציות פליליות נגדם. בשל חוסר התכנון נשללים מהתושבים שירותים בסיסיים כגון חשמל, מים ושירותי רווחה – לדחות את הטענה - ראו מענה לטענות ח' – ט' לעיל.

**מיקום חלופי -**

א. לטענה כי ניתן היה לבחור מיקום שונה עבור תחנת המשטרה, במרחק של כ-200 מ' בלבד מהמיקום המוצע, נמצא אזור תעשייה צפוני ובו מגרשים רבים שעדיין פנויים. הוצאת תחנת המשטרה מלב שכונת המגורים וקביעתה בקו התפר בינה לבין אזור התעשייה, עשויה לסייע הן לשכונה והן לתחנת המשטרה עצמה – לדחות את הטענה - חלופה זו נבחנה וע"פ עדות הוועדה המקומית איננה ישימה.

**אי התאמה של מערך הכבישים למצב בשטח -**

א. לטענה כי משבצת הקרקע הפנויה בפועל בשטח קטנה מזו שמוצעת כעת עבור תחנת המשטרה. למעשה, בחלק המערבי והצפוני של המגרש המוצע עבור תחנת המשטרה, עוברות דרכי עפר המשמשות את תושבי כרם אל תופאח ומתוות את גבול הבינוי הקיים. תכנית נדונה זו מתעלמת מדרכים אלו, ומנכסת אותן לטובת תחנת המשטרה, מבלי להציע פתרון גישה אל הבתים – לקבל את הטענה בחלקה - ראו מענה בסעיף 1 להחלטה הראשית לעיל.

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2011033 לתאריך ישיבה מיום 9.10.2011

**שטח ציבורי פיקטיבי -**

א. לטענה כי בתכנית המוצעת ישנו תא שטח של כשליש דונם ביעוד של שצ"פ. תא שטח זה מסומן בנספח התנועה של התוכנית כמגרש חניה לכל דבר. השטח קטן למדי וכיום משמש בפועל את תושבי השכונה לחניה. ניתן להסדיר את השימוש בו באמצעות יעוד קרקע לחניה או לחילופין להסב אותו לגינה ציבורית קטנה, אך ייצור הכלאיים בדמות מגרש חנייה ביעוד של שצ"פ איננו מתקבל על הדעת – לקבל את הטענה - ראו מענה בסעיף 2 להחלטה הראשית לעיל.

**בנין המשטרה כמטרד -**

א. לטענה כי הקמת תחנת משטרה בלב שכונת מגורים עשויה לגרום למטרדים רבים עבור התושבים. מצד אחד, גבול התוכנית אינו מתחשב במתחמי בניין קיימים וביא להריסה מיידית של מבנים סמוכים. מצד שני, הקמת מבנה בן 7 קומות עם 2 קומות מרתף, תסב מטרדי רעש, אבק, רעידות, ותנועה ערה של משאיות וכלי עבודה במשך תקופת בנייה ארוכה. לאחר אכלוס המבנים צפויים נוספים ואינסופיים של תנועת כלי רכב, תנועה של עובדים ומבקרים, רעש, קרינה מאנטנות, סידורי אבטחה וביקורת במרחב הציבורי ועוד – לדחות את הטענה - הוועדה סבורה כי בניין המשטרה לא יהווה מטרד משמעותי. ראשית, מבנה המשטרה המוצע לא יגרום להריסתם של מבנים סמוכים. בנוסף, לנושא המטרדים לעת ההקמה בקשה הוועדה בהחלטתה הראשית לעיל להוסיף הנחיות. לנושא הפעילות השוטפת, לאור הסברי הוועדה המקומית וזם התכנית סבורה הוועדה כי המדובר בתכנון ראוי.

ב. לטענה כי מערכת היחסים בין המשטרה לבין התושבים בשכונת הערביות בלוד מורכבים ורגישים. כניסה כה מאסיבית של המשטרה ללב שכונת מגורים ערבית נתפסת בעיני התושבים כאיום – לדחות את הטענה - השכונה מצויה בעורפה של התחנה והוועדה ביקשה בהחלטתה הראשית לעיל להוסיף חיץ ירוק בינה לבין השכונה. בנוסף, סבורה הוועדה, כי למיקום התחנה אף יכולה להיות השפעה חיובית על תחושת הביטחון האזרחי של תושבי השכונה.

**מענה מפורט להערות מנהל התכנון:**

1. להערה כי התוכנית נמצאת בתחום מגבלות גובה (95 מ'), עפ"י תמ"א 4 / 2. יש לתאם את התכנית מול רשות התעופה האזרחית – ראו מענה להתנגדות רש"ת לעיל.

2. להערה כי התוכנית נמצאת בתחום אזור רגישות א' עפ"י תמ"א 34 / ב / 4, ומשנה את התכנית הבנויה בתחומה.

א. בין השימושים המוצעים בתוכנית נכללים מוסך ושירותי רכב לטיפול ברכב, כמפורט בסעיף 13.1.3 להוראות התוכנית. ככל שהתוכנית מאפשרת שימוש או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום כמפורט בסעיף 28 לתמ"א, עליה לכלול נספח הבוחן את השפעות השימוש או הפעילות המבוקשים בתוכנית על מי התהום ולקבוע אמצעים למניעת זיהום מי התהום, ולהגישם לחו"ד המשרד להגנת הסביבה ומנהל רשות המים, כמפורט בסעיף 30 לתמ"א. ככל שייקבעו אמצעים למניעת זיהום ולהגנה על מי התהום, יש לעגנם בתוכנית כאמור בסעיף 30.2 לתמ"א – ראו מענה בסעיף 3 להחלטה הראשית לעיל.

ב. התוכנית מציעה מגרשים ביעודי שצ"פ ודרך. יש לעגן בהוראות התוכנית את הוראות התמ"א בנושא שצ"פים, דרכים וחניות, כמפורט בסעיפים 23.3.3-23.3.4 לתמ"א – הוראות לעניין זה ישולבו בהוראות התכנית לבחינת לשכת התכנון.

3. להערה כי ככל שהתכנית כוללת חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, יש לשלב בהוראות התכנית התייחסות לנושא זה כאמור בהנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, כפי שהופצו למחוזות ביולי 2007 ובהתאם להנחיות מנהל מינהל התכנון מיום 29.6.08 – ע"פ בחינת לשכת התכנון היקף החפירה והמילוי אינו מגיע לערך הסף המצריך הנחיות מיוחדות לעניין זה.

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2011033 לתאריך ישיבה מיום 9.10.2011

4. להערה כי יש להתאים בין קו הבניין המסומן בתשריט המצב המוצע, שהינו מחייב עפ"י סעיף 15.11 להוראות התוכנית, ובין הבינוי העילי והתת-קרקעי המוצע בנספח הבינוי – אי ההתאמה בין התשריטים תתוקן לבחינת לשכת התכנון.
5. להערה כי נדרשת תשומת לב לשכת התכנון לאי-ההתאמה בין היקף שטחי הבינוי המפורטים בטבלת הזכויות בסעיף (20) להוראות התוכנית, ובין היקף הזכויות הכולל עפ"י עמודת סך השטחים בטבלה זו – אי ההתאמות יתוקנו לבחינת לשכת התכנון.
6. להערה כי יש להתאים בין מספרי הגושים והחלקות הרשומים בכותרת התשריט, ובין מספרי הגושים והחלקות הרשומים בסעיף 4 להוראות התוכנית – מספרי הגושים והחלקות יתוקנו בבחינה מול תכנית מדידה עדכנית לבחינת לשכת התכנון.
7. להערה כי התוכנית נמצאת בתחום רדיוס מגן חיצוני (C). תשומת לב לשכת התכנון המחוזית לצורך בתאום התוכנית מול משרד הבריאות – התכנית תואמה מול משרד הבריאות וכן תוקנו הוראות התכנית בהתאם להנחיות משרד הבריאות טרם הפקדתה.



1.1.12

**נספח ב'**


**בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים**

04 יוני 2013

עת"מ 158-12 אבו סעלוק ואח' נ' ועדת המשנה להתנגדויות - מחוז מרכז ואח'

לפני כבוד השופט מנחם פינקלשטיין - סג"נ

<b>העותרים</b> 1. אברהים אבו סעלוק 2. נמר שעבאן 3. עבדאללה עיסא 4. עמותת במקום - מתכננים למען זכויות תכנון 5. האגודה לזכויות האזרח בישראל	<b>נגד</b>
--	------------

<b>המשיבות</b> 1. ועדת המשנה להתנגדויות - מחוז מרכז 2. יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז מרכז 3. הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז 4. משטרת ישראל 5. הוועדה המקומית לתכנון ובניה - לוד	<b>נגד</b>
--	------------

**פסק דין**
**כללי**

1. לפני עתירה לביטול החלטת יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה – מחוז מרכז מיום 5.11.12, שבה נדחתה בקשת העותרים למתן רשות ערר בפני המועצה הארצית לתכנון ובניה (להלן: **"המועצה הארצית"**). העותרים ביקשו לטעון בפני המועצה הארצית כנגד החלטת המשיבה 1, ועדת המשנה להתנגדויות, לדחות את התנגדותם לתכנית מתאר מפורטת מס' לד/1/18/360, שעניינה הקמת תחנת משטרה בשכונת הערבית כרם אל תופאח בחלקה הצפוני של העיר לוד (להלן גם: **"התכנית"** ו-**"השכונה"**).

**העובדות הצריכות לעניין**

2. תכנית לד/1/18/360 חלה על שטח המצוי בקצה גבולה המזרחי של השכונה, בפינת הרחובות אבא הלל סילבר וכצלסון. מטרתה היא יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח מתחם המשטרה בלוד. התכנית מתפרשת על שטח בגודל של כ-8 דונם, משנה שטחים בייעוד "מגורים מיוחד" ו"מסחר משני" לשב"צ, שצ"פ ולדרך, ומציעה בסך הכול כ-7000 מ"ר עיקרי בנוי בשבע קומות ושתי קומות מרתף. תחנת המשטרה נושא התכנית עתידה להחליף את תחנת המשטרה הקיימת כיום בעיר לוד, הפועלת במבנים ארעיים ומיושנים, בתנאים המקשים על פעילות המשטרה. התכנית פורסמה להפקדה בחודש דצמבר 2010.



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

04 יוני 2013

עת"מ 158-12 אבו סעלוק ואח' נ' ועדת המשנה להתנגדויות - מחוז מרכז ואח'

3. שכונת כרם אל תופאח הוקמה לפני עשרות שנים. השכונה משתרעת על שטח של כ-100 דונם ומתגוררים בה כיום כ-1000 תושבים ערבים. השכונה ממוקמת באזור מרכזי בצפון העיר לוד, והיא תחומה על ידי פסי הרכבת ממערב, אזור התעשייה הצפוני מצפון, רחוב אבא הלל סילבר ממזרח ורחוב סוקולוב מדרום. התכנית התקפה החלה על שטח השכונה, לרבות השטח המיועד להקמת תחנת משטרה, היא תכנית המתאר המקומית של העיר לוד "לד/1000", שנערכה ביוזמת עיריית לוד במהלך שנות ה-70 וקיבלה תוקף בשנת 1979. פיתוח השכונה ומתן היתרי בנייה בשטח מותנים לפי התכנית בהכנת תכנית מפורטת עבור השכונה. עד כה לא הוכנה תכנית מפורטת לשכונה.
4. העותרים 1-3 הם תושבי השכונה. עותרת 4 היא עמותה שמטרתה לחזק את הקשר בין מערכות התכנון לזכויות האדם, ועותרת 5 היא עמותה הפועלת להגנה על זכויות האדם בישראל. העותרים 1-5 הגישו התנגדות לתכנית, וכן את הבקשה לרשות ערר נושא העתירה.

### הליך ההתנגדות בפני ועדת המשנה להתנגדויות

5. העותרים העלו בהתנגדותם מספר טענות. אין צורך לפרט את כולן, אלא רק את הטענות הרלוונטיות לבקשה למתן רשות ערר.
6. העותרים טענו כי רשויות התכנון התעלמו במשך השנים מקיומה של שכונת כרם אל תופאח. תכנית המתאר המקומית לד/1000 חילקה את העיר לשבעה רובעים, כאשר שטח השכונה נמצא בתחום "רובע תכנון לד/210: שכונת מיעוטים והסביבה". התכנית מייעדת את שטח השכונה למסחר ולמגורים, אלא שבמשך שלושים שנה לא הוכנו תכניות מפורטות במטרה ליישם ייעוד זה. לעומת זאת, במשך השנים הוכנו ואושרו תכניות מפורטות עבור מתחמים שונים של העיר לוד, כולל מתחמים ברובע תכנון לד/210. שכונת כרם אל תופאח מעולם לא זכתה לעריכת תכנית מתאר מפורטת. רק קרוב לשלושים שנה לאחר אישור תכנית המתאר, במהלך שנת 2008, החל משרד השיכון לקדם יוזמה לתכנון מפורט של השכונה, אך מסיבות שאינן ידועות, נעצר הליך התכנון.
7. אי הסדרת מעמדה התכנוני של השכונה הותירה את תושביה בריק תכנוני, שדחף אותם, בדלית ברירה, לבניה בלתי מוסדרת וצפופה. פרט למשבצת קרקע של בית ספר ושל מבנה של קופת חולים, אין בשכונה פונקציות ציבוריות נוספות. העותרים ציינו כי תנאי המחיה בשכונה קשים. תושביה נמצאים תחת איום מתמיד להריסת בתיהם שנבנו בלא היתרים, ובשל חוסר התכנון אין הם נהנים משירותים בסיסיים כגון חשמל, מים ושירותי רווחה.



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

04 יוני 2013

עת"מ 158-12 אבו סעלוק ואח' נ' ועדת המשנה להתנגדויות - מחוז מרכז ואח'

העותרים טענו כי כאשר הצרכים השכונתיים הבסיסיים של התושבים בתחום הדיור, החינוך והרווחה אינם מקבלים מענה תכנוני, אין לאפשר ניצול השטח הפנוי המשמעותי היחיד שבלב השכונה לצורך פונקציה ציבורית כלל עירונית (תחנת משטרה). עוד טענו כי יש צורך ראשית בתכנון כולל של השכונה, וכי רק לאחר בחינה מדוקדקת של הצרכים השכונתיים, ניתן יהיה להחליט אם השטח המדובר נחוץ לשם פיתוח השכונה, או שניתן לוותר עליו למען צרכים עירוניים כלליים.

8. עוד טענו העותרים כי מערכת היחסים בין המשטרה לבין התושבים בשכונות הערביות בלוד מורכבת ורגישה. נטען כי כניסה מאסיבית של המשטרה ללב שכונת מגורים ערבית בלתי מוסדרת נתפסת בעיני התושבים כאיום. לפי הטענה, התושבים חשים כי הרשויות מציעות להן אכיפה בלבד, בעוד תשתית חיונית לקיום אורחות חיים בסיסיות בשכונה – אינה קיימת.

9. העותרים ביקשו מן הוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולהורות על עריכת תכנית מפורטת עבור השכונה כרם אל תופאח.

10. ועדת המשנה להתנגדויות דחתה כאמור את ההתנגדויות. הוועדה סברה כי מיקום התחנה ראוי, וכי יש בו כדי לסייע להסדרת השקט הציבורי באזור. הוועדה הוסיפה כי ככל שתוסדר ותתוכנן תיתן השכונה מענה גם לצרכי הציבור. עוד הוחלט כי אין בתכנון המוצע כדי לפגוע באפשרות פיתוחה של השכונה, וכי לא ניתן לעצור פיתוח כזה או אחר של מוסדות ציבוריים נדרשים מחמת העיכוב שחל בקידומה של התכנית הכוללת. לטענה כי שכונת כרם אל תופאח מעולם לא זכתה ליחס תכנוני שווה, על כל הנובע מכך, השיבה הוועדה כי הטענה איננה טענה תכנונית המתייחסת לתכנית המונחת לפנייה.

### ההליך למתן רשות ערר

11. העותרים הגישו ביום 18.1.12 ליו"ר הוועדה המחוזית, הממונה על המחוז גב' רות יוסף (להלן: "הממונה על המחוז"), בקשה למתן רשות ערר בפני המועצה הארצית, בהתאם לסעיף 110(א)(2)(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"). ביום 5.11.12 נדחתה הבקשה. בהחלטה צוין כי רשות לערור בפני המועצה הארצית ניתנת כאשר לסוגיה הנדונה יש השלכה כלל ארצית, על מחוזית, או במקרה שבו מהות ההחלטה היא עקרונית או חדשנית. הממונה על המחוז קבעה בהחלטתה כי הסוגיות העולות בבקשה אינן עונות על קריטריונים אלה. עוד קבעה הממונה על המחוז כי ועדת המשנה להתנגדויות לא התעלמה מטענות האפליה, כי אם מצאה שהתכנית שבפניה ראויה, וכי אין היא מונעת פיתוח עתידי של השכונה. מכאן העתירה.



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

04 יוני 2013

עת"מ 158-12 אבו סעלוק ואח' נ' ועדת המשנה להתנגדויות - מחוז מרכז ואח'

### טענות הצדדים בעתירה

12. העותרים טענו כי הסוגיות שביסוד הבקשה למתן רשות ערר עומדות בכל הקריטריונים שנקבעו בפסיקה לעניין מתן רשות ערר. העותרים הפנו בעניין זה לעע"ם 3663/02 ועד שכונת עין כרם נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז ירושלים ואח' פ"ד נז(2) 882 (2003) (להלן: "פרשת עין כרם"). העותרים טענו כי בקשתם מעלה סוגיה חשובה, עקרונית ובעלת השלכות כלליות, אשר נוגעת לאופן הפעלת שיקול הדעת התכנוני במסגרת מדיניות תכנון ראויה. לטענתם, קביעותיהן של המשיבות עומדות בניגוד מוחלט להלכות ולנורמות תכנוניות ברורות המחייבות התייחסות לשיקולים חברתיים ולטענות לעניין אפליה ופגיעה בזכויות אדם בתכנון. עוד טענו העותרים כי היקף ההתנגדות לתכנית בקרב תושבי לוד הערבים, והרגישות הציבורית הכרוכה בתכנית, מצדיקים אף הם מתן רשות ערר בפני המועצה הארצית.

13. המשיבים 1-4 (להלן גם: "המשיבים") טענו כי לא נפל כל פגם בהחלטת הממונה על המחוז, הואיל והמקרה אינו עומד לטענתם באמות המידה שהונחו בפרשת עין כרם. לטענתם מדובר בעניין מקומי ונקודתי, שאין לו כל השלכה מערכתית או כלל ארצית. המשיבים מכירים בכך שתכנון אינו מתמצא בתכנון פיסי, אלא מביא בין כלל שיקוליו גם שיקולים חברתיים ושיקולים הנוגעים לרווחת האוכלוסייה. טענתם היא כי ועדת המשנה להתנגדויות לא סירבה עקרונית לדון בטענות האפליה והפגיעה בזכויות היסוד, כי אם קבעה שטענות אלה אינן מתייחסות לתכנית המונחת לפניו. לפי הטענה, אין קשר בין טענות כלליות בדבר קיפוח והפליית השכונה (השאריתה בריק תכנוני) לבין התכנית. כן נטען כי התכנית עצמה אינה מעלה עניין תכנוני שיש בו רגישות ציבורית גבוהה. לפי הטענה אין די בעובדה כי הציבור בשכונה מתנגד להקמת תחנת משטרה בתחומו, מבלי להצביע על טעם תכנוני-מקצועי שיש לדון בו, כדי לבסס זכות לרשות ערר.

14. המשיבים ציינו כי התכנית עברה הליך תכנוני ארוך וכי מיקום התחנה נבחר לאחר הפעלת שיקול דעת תכנוני מקצועי של כלל הגורמים הרלוונטיים. המגרש המיועד עומד בפרמטרים רבים, וביניהם היותו פנוי, בבעלות המדינה ובמיקום נגיש. נבחנו חלופות אחרות, אך החלופה שנבחרה על פי התכנית המוצעת היא החלופה האופטימלית, הן ביחס לתושבי העיר לוד הן ביחס לצרכי המשטרה. עוד הדגישו המשיבים כי קיומה של תחנת משטרה בסמיכות לשכונה מעניק לה יתרון ברור בכל הנוגע לביטחון האישי ולנגישות לשירותים הניתנים על ידי המשטרה לאזרחים.



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

04 יוני 2013

עת"מ 158-12 אבו סעלוק ואח' נ' ועדת המשנה להתנגדויות - מחוז מרכז ואח'

15. המשיבים ציינו כי גם על פי המצב הקיים, ערב התכנית המוצעת, ניתן היה לעשות שימוש לפחות בחלק מן המקרקעין הכלולים בה, לצרכי בנייני ציבור (הואיל ועל פי תכנית לד/1000 מיועד השטח בעיקרו למרכז מסחרי משני, שבו מותרת תכלית של בניית מוסדות ציבור, ורק מיעוט השטח מיועד למגורים). לטענה כי מדובר בעתודות שטח אחרונה לבניית מבני ציבור בשכונה, השיבו המשיבים כי אילו היו מוכנות תכניות מפורטות ביחס לשכונה, היו תכניות אלה כוללות הקצאה של שטחים נרחבים לטובת מבני ציבור ושטחי ציבור.

16. המשיבים טענו כי פרשנות מרחיבה של זכות הערר תהפוך את המועצה הארצית לערכאת ערעור על מכלול רחב של נושאים שנדונו על ידי הוועדות המחוזיות, באופן שימנע ממנה להידרש לעיקר תפקידה – התוויית המדיניות התכנונית הכוללת.

17. במהלך הדיון בעתירה הוסיפה ב"כ המשיבים 1-4 כי התכנית פורסמה למתן תוקף, וכי מדובר אפוא במעשה עשוי.

### דיון והכרעה

18. לאחר שנתתי דעתי לטענות הצדדים, סבור אני כי יש לאפשר לעותרים להישמע בפני המועצה הארצית.

19. בעניין מתן רשות ערעור בפני המועצה הארצית יש לפנות לקביעת בית המשפט העליון **בפרשת עין כרם** (שם, ע' 892):

"כשלעצמי, מסופקני אם ניתן, או רצוי, לעצב כבר עתה קריטריונים חדים וברורים אשר ינחו את יושב-ראש הוועדה המחוזית להפעיל את הסמכות המוקנית לו בסעיף 110 לחוק. קביעת אמות-מידה נוקשות בעניין זה, כבר בשלב זה, אמנם תשרת את התכלית של הדרכת יושב-ראש הוועדה המחוזית כיצד להפעיל את סמכותו, עם זאת הדבר עלול לכבול את ידיו יתר על המידה ולאלצו "לשבץ", לעתים באופן טכני, כל מקרה הבא בפניו לאורן של אמות-מידה אלה. דומני שיש להותיר לפרקטיקה את מלאכת עיצובן של אמות-המידה הראויות. יש לפסוע בעניין זה צעד אחר צעד, כאשר כל מקרה ייבחן לגופו לפי נסיבותיו הספציפיות. בשלב זה הייתי מסתפק באמירה הכללית בלי למצות ובלי לפרט, שכדי שתינתן רשות ערעור למועצה הארצית, נדרש שהעניין יהיה חשוב עד כדי הצדקה לערב את המועצה אם בשל היותו בעל השלכה רחבה, אם בשל אופיו העקרוני, אם בשל היותו מלווה ברגישות ציבורית מיוחדת ואם בשל היותו נתון



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

04 יוני 2013

עת"מ 158-12 אבו סעלוק ואח' נ' ועדת המשנה להתנגדויות - מחוז מרכז ואח'

למחלוקת ציבורית קשה... מובן שעל יושב-ראש הוועדה המחוזית מוטל הנטל להתכבד ולנמק את שיקוליו להיעתר לבקשה שבפניו או לדחותה..."

20. בהחלטת הממונה על המחוז מיום 5.11.12 נאמר כי רשות לערור בפני המועצה הארצית ניתנת "כאשר לסוגיה הנדונה יש השלכה כלל ארצית, על מחוזית או במקרה בו מהות ההחלטה הנה עקרונית או חדשנית והיא מצדיקה העברת ההחלטה לגביה למועצה הארצית". אין בהחלטתה התייחסות לכך שרשות לערור תינתן – וזאת לפי פסיקת בית המשפט העליון – גם במקרים שבהם מלווה העניין שבגיניו מתבקשת הרשות לערור ברגישות ציבורית מיוחדת, או שהוא נתון למחלוקת ציבורית קשה. נראה אפוא כי הממונה על המחוז לא נדרשה לשאלה האם מעורר המקרה רגישות ציבורית מיוחדת. עוד נאמר בהחלטת הממונה על המחוז כי הטענות העולות במסגרת הבקשה למתן רשות ערר הן טענות שנדונו ונענו במסגרת ההתנגדויות. ואולם, בכל הנוגע לסוגיית הרגישות הציבורית, אין הדבר כך. בפרוטוקול הדיון בוועדת המשנה להתנגדויות נרשם כי הוועדה סבורה שמיקום התחנה ראוי, וכי מיקום זה יכול לסייע להסדרת השקט הציבורי באזור ולהגברת תחושת הביטחון האזרחי של תושבי השכונה (ע' 7, 9 לפרוטוקול הדיון). ברם, אין לראות בדברים אלה דיון של ממש בשאלה האמורה.

21. במקרה שלפניי התעוררה רגישות ציבורית מיוחדת על רקע מיקום תחנת המשטרה בשטח שכונה כרם אל תופאח. זאת, לנוכח מצבה הקשה והמיוחד של השכונה (שעליו לא חלקו המשיבים), ובשים לב לכך שמדובר בשטח הפנוי המשמעותי היחיד בשכונה. ב"כ המשיבים ביקשה להבחין בין מקרה זה לבין המקרה שנדון בעת"מ 1253/05 מוחארב ואח' נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה ואח' (מיום 4.5.06), שאליו התייחסו גם העותרים בטיעוניהם. באותו עניין דובר בתכנית להקמת קיר הפרדה שאורכו 1600 מ"ר וגובהו המרבי 4 מטרים, לאורך הדרך בין השכונה הערבית פרדס שניר בעיר לוד, לבין מושב ניר צבי הסמוך לאותה שכונה. העותרים העלו טענות בדבר תחושות קיפוח, גזענות, הפליה והפרדה על רקע לאומי-אתני, ויו"ר הוועדה המחוזית מצא כי הפגיעה הנטענת ברגשות העותרים מקימה עילה להגשת ערר. בענייננו טענה ב"כ המשיבים כי אין רגישות ציבורית הנובעת מעצם התכנית (בשונה מפרשת מוחארב). מתקשה אני לקבל טענה זו. מיקום תחנת המשטרה הוא בוודאי חלק מהוראות התכנית, ועניין זה מעורר רגישות ציבורית.

22. אוסיף כי אין בידי לקבל את טענת המשיבים בדבר "מעשה עשוי". במסגרת תגובתה לבקשה למתן צו ביניים שהגישו העותרים ציינה ב"כ המשיבים 4-1 כי "עניין של יום ביומו, כי תכנית מתאשרת ועדיין מתנהלת עתירה כנגדה, שעלולה בסופה אף לקבוע בטלות התכנית. ודאי שאין באישור התכנית ובהליכי פרסומה כדי ליצור מצב בלתי הפיך". גישה



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

04 יוני 2013

עת"מ 158-12 אבו סעלוק ואח' נ' ועדת המשנה להתנגדויות - מחוז מרכז ואח'

זו עמדה, בין היתר, ולצד השלב שבו נמצאים ההליכים התכנוניים, בבסיס החלטתי מיום 14.1.13 שלא ליתן צו ביניים. לא היה נכון להשמיע עמדה שונה בשלב זה של ההליך.

23. בנסיבות העניין רואה אני יתרון בכך שטענות העותרים נגד החלטת ועדת המשנה להתנגדויות תובאנה בפני גורם מקצועי, אשר ביכולתו לבחון את ההחלטה שלא במסגרת המגבלות החלות על בית המשפט הבוחן החלטות של מוסדות התכנון (ראו למשל **פרשת עין כרם**, ע' 889). ככל שמוטרדים המשיבים מן הזמן הנוסף הכרוך בהליך הערר למועצה הארצית, הרי שסעיף 110 לחוק קובע מסגרת זמנים להליך בפני המועצה הארצית. יש לקוות שהמועצה הארצית תקפיד על מסגרת זמנים זו, כך שלא ייגרמו עיכובים מיותרים כדוגמת התקלה שבגינה ניתנה תשובתה של הממונה על המחוז לבקשה למתן ערר בחלוף למעלה מתשעה חודשים, כשזו צריכה הייתה להינתן בתוך חמישה עשר ימים.

### סוף דבר

24. החלטת הממונה על המחוז מיום 5.11.12 מבוטלת אפוא, וניתנת לעותרים רשות ערר למועצה הארצית. המשיבים 1-4 יישאו בשכר טרחת עו"ד ובהוצאות העותרים בסך כולל של 10,000 ₪.

**המזכירות תשלח העתק מפסק הדין לב"כ הצדדים.**

ניתן היום, כ"ו סיון תשע"ג, 04 יוני 2013, בהעדר הצדדים.

מנחם פינקלשטיין, סגן נשיאה

20 12

3 ח'ר'ים

על תכנית זו חלות הוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
3 1 10, 2000  
נתקבל  
תיק מס':

החלטת הוועדה המחוזית / משנה מיום 2.7.2006  
תאריך 3.11.16  
מתכנת המחוז

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי לוד

מתחם המשטרה - לוד

נספח ג'

תכנית מתאר מפורטת מס. לד / 360 / 18 / 1

המהווה שינוי לתכנית מתאר לד / 1000

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965  
18/360/1  
הפקדת תכנית מס' 18/360/1  
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום... להפקיד את התכנית.  
יו"ר הוועדה המחוזית

היוזם: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד

כיכר הקומנדו מס' 1 לוד

טל' 08-9279855

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

המתכנן: אורית אורגת רות שפירא - אדריכלות ותכנון עירוני

רח' יצחק שדה 40, תל אביב - טל': 03-5618868

16-08-10

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי לוד

מתחם המשטרה - לוד

תכנית מתאר מפורטת מס. לד/ 360 / 18 / 1

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' לד/ 1000,

1. שם התכנית:

תכנית מתאר מפורטת מס. לד/ 360 / 18 / 1 - מתחם המשטרה- לוד.

2. מסמכי התכנית:

- א. 12 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").
- ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן: "התשריט").
- ג. נספח בינוי מנחה ערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן "נספח הבינוי").
- ד. נספח תנועה ערוך בקנה מידה 500 : 1 (להלן "נספח התנועה").

3. שטח התכנית:

7.974 דונם.

4. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט וכולל גושים וחלקות כלהלן:  
גוש 3948 : חלקות בשלמות: 5-8, 11-13, 127-137

חלק מחלקה: 1-4, 9-10, 14-16, 64, 66-67, 117-119, 123-126, 139, 139/1, 139/2

גוש 3980 : חלק מחלקה: 27

יזום התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד

כיכר הקומנדו מס' 1 לוד, טל.: 08-9279855

5. גבולות התכנית :

בצפון : אזור מגורים מיוחד, במזרח : רח' אבא הלל סילבר, במערב : אזור למגורים מיוחד,

בדרום : רח' כצנלסון.

**6. בעל הקרקע:**

מינהל מקרקעי ישראל.

**7. עורך התכנית:**

אורית אורנת רות שפירא אדריכלות ותכנון עירוני.

רח' יצחק שדה 40, תל-אביב - טל': 03-5618868.

**8. יחס התכנית לתכניות תקפות אחרות:**

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מתאר לד/1000 למעט השינויים שהוכנסו בתכנית זו. במקרה של

סתירה בין שתי התכניות תקבענה הוראות תכנית זו.

**9. ציונים בתשריט:**

כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

**10. גבול התכנית:**

כמסומן בקו כחול בתשריט.

**11. מטרת התכנית:**

יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח מתחם המשטרה בלוד ע"י קביעת ייעודי הקרקע, זכויות הבנייה,

מגבלות בנייה, קביעת הוראות בדבר פיתוח, תנועה וחנייה, קביעת הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני.

**12. התכנית משנה יעודים כלהלן:**

12.1 ממגורים מיוחד ומסחר משני לשטח לבניני ציבור-משטרה (עבור הקמת תחנת משטרה

בלוד).

12.2 ממגורים מיוחד לשצ"פ.

12.3 ממגורים מיוחד לדרך מוצעת.

**13. הגדרת ייעודי הקרקע, תכליות:**

13.1 שטח לבניני ציבור-משטרה (עבור הקמת תחנת המשטרה בלוד)

האזור המוגדר כמוסד ציבורי מיועד להקמת תחנת משטרה בלוד.

## התכליות המותרות:

- 13.1.1 יותרו שימושים של משרדים שונים לשימוש המשטרה, תאי מעצר, חדר אוכל ומטבח, מעבדות, בית כנסת, חדר הנצחה, חדרי סדנאות, ספרייה, חדרי כספות, חדר כושר, שירותים ומלתחות, אזורי המתנה לקהל, משרדי בוחנים וכו'.
- 13.1.2 חצר משק, בורות ביטחון, חניה, מגרש מסדרים, סככה למוצגים, רחבות מרוצפות, מתקני חצר, שטחים מגוונים, מתקנים לנוי, רחבות לרכב כיבוי אש וכו'.
- 13.1.3 מוסך ושרותי רכב לטיפול ברכב, מתקן לשטיפת כלי רכב השייכים למשטרה בלבד ומיועדים לצרכים פנימיים של המשטרה בלבד.
- 13.1.4 חניה תת קרקעית במרתפים כולל מתקנים הנדרשים להפעלת חניון.
- 13.1.5 מתקנים טכניים, הנדסיים ותברואתיים.
- 13.1.6 מחסנים וארכיונים.
- 13.1.7 אתר קשר משטרתני.
- 13.1.8 שימושים נוספים על פי צרכי המשטרה.

## 13.2 שטח ציבורי פתוח

באזור המיועד לשטח ציבורי פתוח, יותרו שימושים כדלהלן:

- 13.2.1 גינון ונוי, רחבות מרוצפות, עמודי תאורה וכו'.
- 13.2.2 פרגולות וריהוט רחוב
- 13.2.3 מתקני גן.
- 13.2.4 שבילים להולכי רגל.
- 13.2.5 חנייה ציבורית.

## 13.3 דרך מוצעת:

מדרכות הדרכים ירוצפו עפ"י תכנית פיתוח ונוף, בתיאום ובאישור מהנדס העיר.

## 14. הוראות ומגבלות בניה:

### 14.1 מרתפים:

14.1.1 תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש (במגרש מס' 1) ובתכנית של עד 80% משטח המגרש. 20% הנתרים משטח המגרש יהיו פנויים מבינוי עילי ותת קרקעי בכדי לאפשר השתייה וחלחול מי נגר עילי אל תת הקרקע.

14.1.2 הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית מרתפים לשימושים הבאים:

14.1.2.1 יותרו שימושים לחניה ופונקציות שירות כגון מתקנים טכניים,

מחסנים, ארכיונים, חדרי מכונות, מתקנים טכניים שונים וכו'.

14.1.3 יותרו שימושים עיקריים שלא לחניה ואו שירות בהיקף שלא יעלה על 30% משטח המגרש. השטח העיקרי במרתפים כלול בשטח העיקרי הכולל כמפורט בסעיף מס' 20, "טבלת מגרשים, זכויות ומגבלות בניה".

14.1.4 ביצוע מספר מקומות חנייה נמוך מהתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה יהווה סטייה ניכרת.

### 14.2 פסולת

14.2.1 תכנית להעמדת המתקנים לאצירת הפסולת וסוגי המתקנים יהוו חלק מתכנית הבינוי והפיתוח.

14.2.2 מתקני אצירת הפסולת יהיו ממוקמים בשטח אשר יספיק לכלול גם מכלים נפרדים לפסולת ברת מחזור על פי דרישת הוועדה המקומית.

14.2.3 אין למקם מתקנים לאצירת הפסולת בחזית המגרש אך יש להבטיח גישה אליהם אשר תהיה נוחה לפריקה וטעינה.

14.2.4 הפתרונות בנושא הפסולת יהיו בהתאמה עם תכנית אב לתברואה.

14.2.5 כל שפכי העפר ואו ההריסות יועברו לאתר מאושר ע"י מהנדס העיר לוד והיחידה לאיכות הסביבה.

תכנית הבינוי הנה מנחה בלבד, בעבור הועדה המקומית. שינוי הבנוי יתאפשר באישור הועדה המקומית לתכנון ולבנייה.

15.1 עבודות הפיתוח של השטחים הציבוריים יבוצעו במקביל לביצוע בינוי המתחם.

15.2. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לטבלת המגרשים, זכויות ומגבלות בניה המצורפת והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

15.3. תנאי למתן היתר בנייה הנו קבלת אישור משרד להגנת הסביבה לטיפול באנטנות קשר ואנטנות סלולאריות ובהתאם לכל הנדרש בחוק הקרינה הבלתי מייננת.

15.4. היתר הבניה במתחם יוגש לאישורה של לשכת הבריאות בנפת רמלה.

15.5. יש לבצע תיאום עם חברת "מקורות" בנושא קירבה לקו מים ראשי ולהגישו למשרד לבריאות הסביבה.

15.6. הנחיות לעיצוב המבנים, חומרי הגמר וכיוצא בזה, בהתאם לתכנית בינוי לביצוע באישור הועדה המקומית.

15.7. לא יינתנו היתרי בניה בשטח התכנית, אלא לאחר אישור תכנית הבינוי והפיתוח הכוללת:

פיתוח השטח, גבהי הדרכים, תניונים, גדרות וקירות תומכים, גינון, סידורי אשפה, מתקני גז, שבילים, ניקוז, מערכת השקיה, פרוט פתרונות הניקוז והטיפול במי הנגר העילי וכו', ע"י הוועדה המקומית. ביצוע הפיתוח יהיה בהתאם לתכנית מאושרת בבקשה להיתר בניה באישור הוועדה המקומית הכוללת פיתוח שטח במגרש וכן שטחי ציבור גובלים וחניות ציבוריות.

15.8. בשטח התכנית יינתנו היתרי בניה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח המפרטת חומרי בניה, ריצוף, גינון וריהוט רחוב, לפני אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. חומרי הגמר יהיו ברי קיימא, כגון: אבן ניסורה, כורכרית, אבן טבעית בסיתות דק, קירות מסך, חיפויי אלומיניום או שווה ערך ומעלה, כפוף לאישור מהנדס העיר.

15.9 תנאי למתן היתר בנייה הנו הגשת נספח ביוב לתכנית אשר יכלול בין היתר את

הדרישות הבאות:

15.9.1 תכנון הגנת מערכת אספקת מי שתייה למתחם בהתאם לדרישות תקנות

הבריאות העם.

15.9.2 הקמת מתקני קדם טיפול בשפכים (שפחי מטבח, מעבדות, טיפול ברכבים,

מתקן שטיפת מכוניות וכו').

15.9.3 לאחר ביצוע מערכת הביוב במתחם המתוכנן, היא תחובר למערכת ביוב

מרכזית של העיר לוד.

15.9.4 תכנון עקרוני של מערכות ביוב, חישובים הנדסיים ובדיקה הנדסית עבור

מערכות קיימות.

15.10 התחברויות המבנים לביוב, ניקוז, תיעול, אספקת מים ודרכים תהיינה בהתאם

להוראות מהנדס העיר והמוסדות הנוגעים בדבר.

15.11 קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

15.12 הוראות לביצוע של הפתרונות התחבורתיים:

15.12.1 לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר הבטחת הנגישות אל המגרש

המיועד להקמת תחנת המשטרה. הנגישות תהיה על פי נספח התנועה המאושר.

הסדרי התנועה ברחוב אבא הלל סילבר יבוצעו עפ"י תכנית הסדרי תנועה

שתאושר ע"י משרד התחבורה.

15.13 אחזקה:

לא תוצא תעודת גמר למבנה בטרם תובטח צורת האחזקה בבניין.

15.13.1 חניות:

15.13.1.1 החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן החניה הארצי לפי תקנות

חוק התכנון והבניה (תקנות מקומות חניה) ועל פי תקן החניה אשר יהיה

בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבנייה.

15.13.1.2 חניית מבקרים/ אורחים תהיה במפלס קומת הקרקע ותלווה בשילוט

מתאים.

15.14 מרזבים וצינורות:

לא יאושרו מרזבים וצינורות חיצוניים על חזיתות המבנים, כולל עמודים וחזיתות

פנימיות של קומות הכניסה.

15.15 פרגולות:

פרגולות על גגות, מרפסות גג וכל שטח פתוח בבניין תהיינה חלק מהבקשה להיתר של

כל בניין. הפרגולות יפורטו בבקשה להיתר בקנה מידה. 1: 50.

**16 הנחיות לטיפול בגגות:**

16.1 תקנים על הגגות כגון מכלי מים, חדרי מכונות, קולטי שמש, חדרי משאבות וכיוצא בזה,

יתוכננו כחלק אינטגרלי של אדריכלות הבניין.

16.2 כל גג לבניין בן עד 4 קומות (כולל קומת הקרקע) יפותח כגג נצפה ותוגש לגביו תוכנית

לפיתוח הגג לאישור מהנדס העיר (כחלק אינטגרלי של הבקשה להיתר).

**17 חשמל:**

רשת אספקת חשמל, תקשורת וטלוויזיה לסוגיה תהיה תת קרקעית בגבולות מגרש המשטרה

למעט קו מתח עליון.

**18 הנחיות כלליות לתשתית:**

18.1 תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים,

הנחת קווי חשמל, המים, הביוב, הטלפון, הטלוויזיה, התקשורת, התאורה, סילוק אשפה

והמתקנים ההנדסיים, הכול לשביעות רצון רשויות המוסמכות. תינתן זכות מעבר

במגרשים שבתחום התכנית למערכות המים, ביוב וניקוז כאשר פיתוח של מגרשים שכנים

יחייב זאת.

18.2 יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן על ידי בעל ההיתר ועל

חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

18.3 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קו מתח עליון 110-150 ק"ו, יינתן היתר בניה רק במרחק של 9.5 מ' מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

18.4 אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל התת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה בכתב מחברת החשמל.

#### 19 מבני עזר לתשתיות:

מבני העזר לתשתיות, כגון: מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי מאחד של "בזק" וכיוב' יהיו בגבולות המגרש המיועד למשטרה.



**21 חלוקה ורישום:**

חלוקת המגרשים תעשה על פי המסומן בתשריט על ידי מודד מוסמך ובתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר על ידי יו"ר הוועדה המקומית.

**22 היטל השבחה:**

הוועדה המקומית תכין שומה ותגבה היטל השבחה על פי חוק התכנון והבנייה.

**23 שלבי ביצוע ותוקף התכנית:**

תחילת ביצוע התכנית: עם אישורה. וסיומה לא יאוחר מ- 10 שנים מתחילת הביצוע אלא באם יותר אחרת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לוד.

**24 הפקעות לצורכי ציבור:**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ולמשטרה עפ"י נוהל מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

25 חתימות

25.1	חוקים התכנית לבניה, תשכ"ה-1965
	ועדה מקומית לתכנון ולבניה לוד
	תכנית מס' 1/18/360/1
	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד 26 14/10/10
	הוחלט
25.2	בשם ועדת הקרקע

אין בני התנגדות עירונית לתוכנית, בתנאי שיש  
 יאשר עם רשויות התכנון המוסמכות.  
 יעשה חינוך לערכי תכנון בלבד. אין בה משום  
 שיש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין  
 להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל  
 משטר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתקם  
 האים בנינו ואין רשימתנו זו באה במסוים הש  
 משטר הנדון ואו כל רשות מוסמכת. לפי  
 26 דני

אם מצרף בזה כי אם נעשה או ייעשה  
 בניו השטח הכלול בתכנית. אין בהתכנית  
 חברת או חודאה בקיום הסכם כאמור ו  
 יזמתו לכטלו בגלל הפרתו עיי מי שרכש מאת  
 משטרן בשטח, ואו על כל זכות אחר  
 מקם הסכם כאמור ועפ"י כל דני  
 אף ורק מנקודת מבט תכנית  
 ל-30 תודשים מתאריך החתימה

מנהל מקרקעי ישראל  
 מחוז המרכז

14-03-2010

לוד  
 אדריכלות

מנהל מקרקעי ישראל

25.3 עורך התכנית:

אורנית אורנית רות שפירא  
 אדריכלות ותכנון עירוני

אורנית אורנית רות שפירא אדריכלות ותכנון עירוני

25.4

ועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד

25.5

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז המרכז

26 תאריך:

16-08-10