

המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

פרוטוקול הוולנת"ע מס' 237 מיום 15.6.2004



השתתפו:
חברי הוועדה:

שמאי אסיף (יו"ר), עפרה ליבנה, עפר גרידינגר, מנחם זלוצקי, ירדנה פלאוט, אורי עלוני, אורנה להמן, כרמית פינץ-קדמי, נחום פלד, הלל זוסמן, ניר אנגרט, נתן אלנתן, משה פאול, אשר שולמן, פנחס כהנא, איריס האן.

מוזמנים:

רפי אלמליח, צילה ליטבק, יעל סולומון, תורה בנין, חנה ויטלזון, נעמי פלט, משה בן גרשון, שמעון בר שמעון, נטלי אוסטרובסקי, אילנה טלר, אורי גדרון, מריומה קליין, מיכאל בן יוסף, עוזי חבשוש, מנחם סובול, יובל אמיר, עלי פורטי, אלי וגנר, איתן וייס, בונשטיין מוטי, חוה ארליך, יוסף פרוכטמן, הדר סלע, קלמן דינס, איתן רונאל, דרורית לוי, שלום לוי, רוני טובי, משה יבין, תרצה קוסן, אודי שגיא ישראל גל, דוד מעיין, ויל סמול, ישראל גל, גבי גרמן, אבישי טאוב.

סדר יום:

1. אישור פרוטוקול
 2. תוכנית - 20 / 02 / 101 / 61 : מוסד חינוכי שיקומי- שנטי במדבר
 3. תוכנית - 10 / 03 / 270 : כרייה ושיקום שדה חצבה ב'
 4. בית אבות במושב שורש
 5. תוכנית - ש / 22 / כב : איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, זכרון יעקב תכנית - ש / 22 / יט : שינוי יעוד מאזור הבראה ומלונאות למגורים ג'
 6. תוכנית - זב / 68 : בית העלמין היהודי החדש לחיפה בתל רגב . תוכנית - זב / 68 / ד : בית עלמין "תל רגב" .
 7. מת / קריות : מרחב מקומי קריות.
 8. תוכנית - ג / 14457 : הרחבת קיבוץ הגושרים, בשילוב מוקדי תיירות, מסחר ושרותי דרך.
 9. א. תוכנית - ג / 13750 : תכנית מפורטת בית עלמין כורזים
ב. תוכנית - ג / 13749 : כרכום - בית עלמין
ג. תוכנית - ג / 13748 : כחל - בית עלמין
 10. תוכנית - ג / 11808 : שכונה קהילתית, קיבוץ אשדות יעקב מאוחד
1. אישור פרוטוקול

אישור פרוטוקול מס' 234 מיום 18.5.04 – להלן מס' תיקונים והערות לפרוטוקול:

א. תכנית 6/02/234 – מפגש יז מרדכי

יובהר בהחלטה כי בשלב א' תותר בנייתם המקסימלית של השטחים למסחר שיועדו בתכנית לשלב זה (1000 מ"ר).

ב. תכנית 6/02/234 – חולות ניצנים

יוספו לגוף הפרוטוקול 2 פסקאות המבהירות את עמדת המצדדים באישור שטחי המסחר ועמדת המתנגדים:

המצדדים באישור שטחי מסחר סברו שלא רצוי להרבות במוקדי מסחר שאינם צמודי דופן ולכן יש לעודד הצמדתם לבינוי קיים או מתוכנן אך בשל ההיסטוריה הארוכה של התכנית ושיקוליה של הוועדה המחוזית יש לאפשר במידה ולא תתאפשר הצמדתם כאמור היקף קטן של שטחים למסחר.

המתנגדים סברו שבשל המדיניות שגובשה ע"י מוסדות התכנון במסגרת תכניות ארציות ומחוזיות אין לאשר גם במקרים מיוחדים, כל סטיה ממנה ולכן לא לאשר כל מסחר במוקד המבוקש.

יובהר בהחלטה כי:

הוועדה מאשרת הקמת מוקד מסחרי עם שטחי בנייה בהיקף של עד 2000 מ"ר במיקום המוצע בתכנית תוך התאמתו לאופי פארק חולות ניצנים ולשרות הבאים אליו או לחילופין הקמת מוקד מסחרי בהיקף גדול יותר (כפי שהוצג ע"י המחוז עפ"י הפרוגרמה שהוצגה בישיבה) במיקום אחר בצמידות דופן לשוב ניצן או למחנה הצבאי או למתחמי האכסון התיירותי שבתכנית.
*בדיקת הצורך בשינוי לתמ"מ/4/14 נבחנה במינהל התכנון ונמצא כי לא נדרש שינוי לתמ"מ: עפ"י תמ"מ/4/14 - אזור חולות ניצנים בגבולות המסומנים כגבול שטח לתכנון תיירותי, מיועד לשימור הנוף והטבע ולפיתוח מוקד תיירותי כפרי. תכנית מקומית לשטח זה תיערך עפ"י הנחיות המועצה הארצית.

ג. תכנית בר/257 ותמ"מ/3/51 – תכנית ביג אשדוד

להלן נוסח ההחלטה הסופית:

הוחלט:

1. לאשר את ההקלה עפ"י סעיף 12.5 בתמ"מ/א/31.
2. להפקיד את תכנית המתאר המחוזית, תמ"מ/3/51, בתנאים הבאים:
 - א. בהוראות התכנית יקבע כי תוגש תכנית מתאר מקומית כוללת אשר תיבחן ותתואם עם מתכנת מחוז הדרום והוועדה המקומית אשדוד.
 - ב. בהוראות התכנית יקבעו הנחיות להכנת תכנית המתאר המקומית ובכללן הנושאים הבאים:
 1. תמהיל השימושים באזור התעסוקה ואופיים לאחר שהובטחה התאמתם לראיה התכנונית של העיר אשדוד.
 2. נספח בינוי אשר יבטיח מתן מענה לחזית הכניסה לעיר אשדוד

- ואופן השילוב עם שטחי הפארק והנחל, להנחת דעתה של הוועדה המקומית אשדוד.
3. בחינת ההשפעה התחבורתית של הפרוייקט (מההיבט התנועתי והבטיחותי) על העיר אשדוד והכניסה אליה ובכלל זה החיבור מדרך 41 וכן תוואי מסילת הברזל עפ"י תמ"א/23, והעברתה לתאום עם משרד התחבורה.
4. הסדרה ושיקום ערוץ הנחל והגדות; הגדרת מפלסי פשט הצפה, ככל שיידרש, ואישורם ע"י הגורמים המוסמכים.
5. שלביות להקמת אזור התעסוקה ומתן היתרים בתחומו בד בבד עם הסדרת הערוץ והגדות וביצוע הפיתוח הנופי במלואו.
6. הסכם לשיתוף פעולה ושיתוף בהכנסות בין העיר אשדוד לבין המועצה האזורית חבל יבנה.

ג. תחום התכנית יורחב כך שיכלול גם את גדת הנחל המזרחית, זאת כדי לאפשר את הסדרת הנחל וגדותיו.

ד. אישור וולקחש"פ.

ה. תיקונים טכניים של מינהל התכנון.

איריס האן – מסתייגת.

ד. **תכנית מי/300 א' – עין רפא, עין נקובה**

יודגש כי התכנית הובאה לדיון אך ורק לצורך אישור ההקלה מתמ"א/8.

2. **תוכנית - 20 / 02 / 101 / 61 : מוסד חינוכי שיקומי- שנטי במדבר**

הוחלט:

הוולנת"ע, לאחר ששמעה את נציגי המועצה האזורית רמת נגב, נציגי בית השנטי בתל-אביב ונציגי לשכת התכנון מחוז הדרום ולאחר שהתרשמה כי מדובר בהקמת פרוייקט מיוחד – מוסד חינוכי – שיקומי לבני נוער בדרום מחליטה לאשר עפ"י סעיף 12.5 בהוראות תמ"א/31 – בניה בשטח משאבי טבע ובשטח נוף כפרי פתוח ובתנאים הבאים:

1. יעוד הקרקע הינו עבור מוסד בלבד.
2. יקבע בהוראות התכנית כי פעילותו השוטפת של המוסד מחייבת את היותו נפרד מהתיישבות הקיימת במרחב.

3. **תוכנית - 10 / 03 / 270 : כרייה ושיקום שדה חצבה ב'**

הוחלט:

הוולנת"ע מאשרת עפ"י סעיף 12.5 בהוראות תמ"א/31 – כרייה ושיקום בשטח משאבי טבע ובשטח שמורות טבע וגנים לאומיים.

4. **בית אבות במושב שורש**

הוחלט:

הוולנת"ע, בהמשך להחלטתה מיום 18.5.04 מחליטה כי היחידות העצמאיות בבית האבות יחושבו כתוספת יח"ד עפ"י מפתח המרה שיוצע על ידי מחוז ירושלים ויבחן על ידי מינהל התכנון.
מקדם ההמרה והיקף יח"ד יובאו לאישור הוולנת"ע במסגרת הדיון באישור

עפ"י תמ"א/31.

בעד: 9 חברים
נגד: 1 חבר
נמנעים: 2 חברים

5. תוכנית - ש/22/כב : איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, זכרון יעקב תכנית - ש/22/יט : שינוי יעוד מאזור הבראה ומלונאות למגורים ג'

הוחלט: בפני הוולנת"ע הועלו שתי הצעות החלטה :

הצעת היו"ר: לאשר עפ"י סעיף 11.1.6 להוראות תמ"א/31 – הרחבת השטח העירוני של זכרון יעקב ב – 1% וזאת לאחר שהוועדה השתכנעה כי עתודות הקרקע בזכרון יעקב הגיעו למיצוי וכי יש מלאי מספיק של יחידות לאכסון תיירותי. צפיפות המגורים בשתי התכניות תהיה לפחות 4.5 יחידות דיור לדונם נטו בהתאם להוראות תמ"א/35.

הצעת איריס האן וכרמית פינץ – קדמי: משיקולים של שמירת עתודות קרקע זמינות לתיירות לכלל הציבור ושל אי עידוד עבירות בנייה מוצע לאשר את הרחבת השטח העירוני לתכנית ש/22/כב ולדחות את ההרחבה המבוקשת בתכנית ש/22/יט.

בעד הצעת היו"ר: 6

בעד הצעת איריס האן וכרמית פינץ – קדמי: 4

התקבלה הצעת היו"ר.

6. תוכנית - זב/68 : בית העלמין היהודי החדש לחיפה בתל רגב . תוכנית - זב/68/ד : בית עלמין "תל רגב" .

הוחלט:

1. הוולנת"ע מאשרת את ההקלה המבוקשת מתמ"א/8 – גריעת 375.5 דונם מגן לאומי גבעות שפרעם בתכנית זב/68 אשר תכנית זב/68/ד הינה תכנית מפורטת מכוחה. הוולנת"ע מבקשת שייערך תיאום עם חברת כביש חוצה ישראל בתכנית זב/68/ד וביתר התכניות המפורטות בחלק המערבי של תכנית זב/68 שייגזרו ממנה לגבי תוואי דרך מס' 6. לא ניתן יהיה לתת תוקף לתכנית ללא תיאום זה.
2. הוולנת"ע מנחה את הוועדה המחוזית ובאמצעותה גם את הוועדה המקומית כי באזורים בהם אין תכנית מפורטת לא תבוצע קבורה בפועל.
3. הוראות התכנית יכללו סעיף המבטיח קבורה רוויה.

7. מת/קריות : מרחב מקומי קריות.

הוחלט: הוולנת"ע, לאחר שהוצגה בפניה עמדת הוועדה המחוזית ובהתאם להמלצות ועדת החקירה לגבולות עיריית קריית מוצקין אשר אומצו ע"י שר הפנים והומצאו לחברי הוועדה טרם הדיון, ממליצה לשר הפנים על התאמת מרחב התכנון לתחום השיפוט של עיריית קריית מוצקין.

8. תוכנית - ג/14457 : הרחבת קיבוץ הגושרים, בשילוב מוקדי תיירות, מסחר ושרותי דרך.

הוחלט:

הוולנת"ע השתכנעה לאור חו"ד של הוועדה המחוזית צפון ושל אנשי המשרד לאיכה"ס במחוז שאין צורך בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה ועל כן מאשרת הוולנת"ע עפ"י סעיף 12.5 בהוראות תמ"א/31 – פטור מהכנת תסקיר השפעה על הסביבה בכפוף לכך שיוכן מסמך סביבתי שיתייחס בין השאר ל:

- * הפריסה בשטח וההשתלבות בו.
 - * מרחק בינוי מנחל קורן.
 - * נגישות לנחל קורן.
 - * מניעת זהום הנחלים ע"י נגר עילי ותשטיפים.
- הוועדה המחוזית תיתן הנחיות להכנתו בהתאם.

9. א. **תוכנית - ג/ 13750 : תכנית מפורטת בית עלמין כורזים**
- ב. **תוכנית - ג/ 13749 : כרכום - בית עלמין**
- ג. **תוכנית - ג/ 13748 : כחל - בית עלמין**

הוחלט:

לאשר הוספת קבוצת שימוש 20 (בתי קברות) לשטח חקלאי ו/או נב"ט באזור הישובים כחל, כרכום וכורזים (לפי התשריטים שהוצגו בישיבה). הוולנת"ע מנחה את הוועדה המחוזית להכין מסמך נופי שימצא את אופן השילוב הנכון של בתי העלמין ודרכי הגישה אליהם בנוף בו הם נמצאים.

10. **תוכנית - ג/ 11808 : שכונה קהילתית, קיבוץ אשדות יעקב מאוחד**

הוחלט:

לאשר עפ"י סעיף 1.6.8 בתמ"א/13 שינוי גבולות היעודים מקרקע חקלאית לשטח ישוב חקלאי.