

מדינת ישראל
משרד הפנים

ועדת משנה נפתית
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום

פרוטוקול ישיבה מספר 2010008

תאריך הישיבה: יום שני, ה' תשרי תשע"א, 13/09/2010
פרוטוקול ישיבה מספר 2010008 מקום הישיבה : חדר הישיבות של ועדה מחוזית דרום,
רח' התקווה 4, באר שבע

לחץ לצפיה בפרוטוקול ובחומר הנלווה באתר האינטרנט
(מיועד לחברי הועדה ולתפוצת משתתפים)

סדר יום

מספר	שם	סטטוס
נדון	נושא - מחוז דרום (2) : אישור פרוטוקול	1
נדון	תוכנית - 5/02/102/177 : הגדלת שצ"פ ברחוב שז"ר פינת רחוב השלום	2
נדון	תוכנית - 5/03/218/3 : סגירת מרפסת רחוב בר ניסן 29/23 - באר שבע	3
נדון	תוכנית - 5/03/206/66 : מגרש מגורים ברחוב רבקה 51 שכונת נווה מנחם	4
נדון	תוכנית - 5/03/203/50 : מגורים ברחוב איזידור ריבי 4 מגרש A 416	5
נדון	תוכנית - 5/03/108/148 : הרחבת בית מגורים מגרש 95 רח' חומה ומגדל	6
נדון	תוכנית - 5/03/115/99 : מגרש 17 שכונת נאות לון	7
נדון	תוכנית - 5/03/215/10 : מגורים במגרש מס' 3 רחוב יצחק מודעי 13 שכונת רמות	8
נדון	תוכנית - 5/03/209/21 : מבנה מגורים ברחוב יוכבד בת מרים 8 נחל עשן	9
נדון	תוכנית - 5/03/110/18 : בית כנסת מגרש 901 רחוב ורבורג בבאר שבע	10
נדון	תוכנית - 5/03/111/11 : מגרש מסחרי, שכונה ד'	11
נדון	תוכנית - 5/03/215/9 : מגורים במגרשים 51, 72, 74, 78, 82, 14.2, 1.2 שכונת רמות ד'	12
נדון	תוכנית - 5/03/167/50 : מגרש 46 באזור תעשייה קלה ומלאכה בעמק שרה שלב ד'	13
נדון	תוכנית - 5/02/101/39 : קיוסק השיש	14
נדון	תוכנית - 22/02/101/22 : מגרש 161 שכונת החורש נתיבות	15
נדון	תוכנית - 2/03/235/5 : בית צמוד קרקע ברחוב הערמון 7, שחמון	16
נדון	תוכנית - 30/03/146/3 : מרכז משקי צופר	17
נדון	תוכנית - 17/03/345/9 : שכונה 17 מגרש 48	18
נדון	תוכנית - 7/02/172/22 : שכונת צפונית תל שבע	19
נדון	תוכנית - 7/03/409/1 : מגרש A 28 שכונה 11 לקיה	20
נדון	תוכנית - 7/03/382/5 : שכונה 3 מגרש 39 חורה	21
נדון	תוכנית - 7/03/125/3 : מתחם מבני משק - עין השלושה	22
נדון	תוכנית - 7/03/103/6 : קיבוץ דביר - אזור תעשייה	23
נדון	תוכנית - 7/02/521 : תוספת זכויות בניה למגורים בנחלות במושבים במ.א. מרחבים	24
נדון	תוכנית - 7/03/119/11 : מגרש 50 מושב תקומה	25
נדון	תוכנית - 7/03/139/6 : הרחבה שלב ב' - ניר משה	26
נדון	תוכנית - 6/02/224/18 : אתר פסולת יבשה איתן	27
נדון	תוכנית - 6/03/102/7 : אתר הנצחה ב"גבעת תום ותומר" - קיבוץ נגבה	28
נדון	תוכנית - 3/03/106/30 : שינוי בזכויות בניה - רובע ה' - אשדוד	29
נדון	תוכנית - 3/02/101/121 : רובע סיטי מזרח - מגרש 26 - אשדוד	30
נדון	נושא - מחוז דרום (4) :	31
נדון	תוכנית - 8/03/124/9 : חלוקת מגרש מגורים א', משפחת לסלי מושב אביגדור	32
נדון	תוכנית - 8/03/120/16 : תוספת שימוש למגרש משק עזר	33
לא נדון	תוכנית - ד/437/ה : שינוי מס' 5 לתכנית מפורטת מס' ד/437 שכ' מגורים עומר	34
נדון	תוכנית - 11/02/105/14 : שינוי יעוד משטח חקלאי למבני משק גד"ש הר חברון - תל ערד	35
נדון	תוכנית - 7/03/533 : יער רוחמה	36 * תוספת
נדון	ישות כללית - 3/03/115/11 (ד) : חניון משאיות אופק-ים ספנות בע"מ	37 * תוספת
נדון	בקשה ועדה מקומית - 6/06/136 : שימוש חורג להקמת מבנים ניידים להתארגנות בזמן ההקמה	38 * תוספת

חברי הועדה

נכחו החברים

מר אבי הלר – יו"ר הועדה הממונה על המחוז
אדרי' עלי פורטי – מ"מ מתכנתת המחוז ומ"מ יו"ר הועדה המחוזית
מר טל פודיס – מ"מ מתכנתת המחוז
אדרי' אירינה ניידמן – נציגת שר הבינוי והשיכון
מר חגי סלע / אדרי' יהודית אולבסקי – נציג מינהל מקרקעי ישראל

נעדר

נציג הרשויות המקומיות

משתתפים

גב' פלביה סונטג – רשות העתיקות
מר עופר שאולקר – רשות ניקוז בשור – שקמה
גב' נירה צדוק – קרן קיימת לישראל
גב' בשמת גלין – משרד החקלאות
גב' לימור בר – המשרד להגנת הסביבה
גב' מיטל אמיתי – המשרד להגנת הסביבה

רשמה

יפה אפרתי – ראש ענף (מזכירת מליאת הועדה המחוזית)

1. נושא - מחוז דרום (2) : אישור פרוטוקול נדון

אישור פרוטוקול ועדת משנה נפתית מספר 2010007 מיום 09/08/2010 - הפרוטוקול אושר כפוף לתיקון ההחלטה לתכנית מס' דר/7 /מבט/ 102 - קריית המודיעין של צה"ל בנגב. הושמט בטעות הנושא של החלפת שטחי יער בתחום התכנית כאשר מדובר בתחום יער מס' 4313, כשר ההחלפה היא בהיקף של 175 דונם יער מוצע מס' 22, שעובר ממקומו לאורך הנחל דרום מערב התכנית בשטח הנמצא בחלק הצפוני של התכנית.
לפיכך יוסף להחלטה סעיף 3 ובו יכתב : הועדה ממליצה בפני המועצה הארצית על החלפת שטחי יער לפי תיקון מס' 1 לתמ"א/22 בהיקף של 175 דונם בתחום יער מספר י.מ. 22 שעובר בשלמותו לחלק הצפוני של התכנית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון : אבי הלר, עלי פורטי, חגי סלע, אירינה ניידמן.

2. תוכנית - 5 / 02 / 102 / 177 : הגדלת שצ"פ ברחוב שז"ר פינת רחוב השלום נדון

נוכחים מוזמנים
גב' מירב מורד – נציגת הועדה המקומית באר שבע
נציגת משרד הבינוי והשיכון באר שבע

מטרות התכנית :
הקמת חניה ציבורית כתוספת לגן צבורי סמוך.

מקום התוכנית :
מחוז : דרום, מרחב תכנון : באר שבע, תחום שיפוט : באר שבע, ישוב : באר שבע
גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

גושים / חלקות :
גושים בחלקיות : 38056
גוש 38016 חלקי חלקות : 4 - 6

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי	תוכנית	5 / 02 / 102 / 33 / א	פרוייקט דרך הנשיאים	כ
שינוי	תוכנית	5 / 02 / 102 / 134	מגרש 201 - שד' שז"ר - באר שבע	כ

החלטה :
הועדה מחליטה לאשר את התכנית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון : אבי הלר, עלי פורטי, חגי סלע, אירינה נייזמן.

3. תוכנית - 3 / 218 / 03 / 5 : סגירת מרפסת רחוב בר ניסן 29/23 - באר שבע נדון

נוכחים מוזמנים
אדרי'נטליה ליפובצקי – עורכת תכנית
גב' מירב מורד – נציגת הועדה המקומית באר שבע

מטרות התכנית :
סגירת מרפסת בדירה מס' 23.

מקום התוכנית :
מחוז : דרום, מרחב תכנון : באר שבע, תחום שיפוט : באר שבע, ישוב : באר שבע, רחוב : בר ניסן בית : 0
גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

גושים / חלקות :
גוש 38187 חלקי חלקות : 52
גוש 38187 חלקות במלואן : 42

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי	תוכנית	5 / 206 / במ	שכונת חצרים - פלח 6 - באר שבע	כ
שינוי	תוכנית	5 / 2226 / מק	נווה זאב פלח 6	כ

החלטה :
הועדה מחליטה לאשר את התכנית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון : אבי הלר, עלי פורטי, חגי סלע, אירינה ניידמן.

4. תוכנית - 5 / 03 / 206 / 66 : מגרש מגורים ברחוב רבקה 51 שכונת נווה מנחם נדון

נוכחים מוזמנים
אדרי'נטליה ליפובצקי – עורכת תכנית
גב' מירב מורד – נציגת הועדה המקומית באר שבע

מטרות התכנית :
הגדלת שטח בניה למגרש (תא שטח) מס' A 159, הנמצא ברחוב רבקה 51, שכונת נווה מנחם, באר שבע.

מקום התוכנית :
מחוז : דרום, מרחב תכנון : באר שבע, תחום שיפוט : באר שבע, ישוב : באר שבע, רחוב : רבקה בית : 51
גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

גושים / חלקות :
גוש 38168 חלקי חלקות : 61
גוש 38168 חלקות במלואן : 5 - 6

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי	תוכנית	5 / 75 / 2	שינוי בהנחיות בניה	כ
שינוי	תוכנית	5 / 75 / 4	שכונת נחל עשן-שינוי הנחיות בניה באזור מגורים א'.	כ
שינוי	תוכנית	5 / 75	שכונה יא'	כ

החלטה :

1. הועדה דנה בהערות מינהל התכנון מכתבם מיום 18/07/2010, ומחליטה בהן כדלקמן :
 - 1.1. לעניין נוהל מבא"ת – הועדה מציינת כי החסר במסמכים נובע מהנחיות סותרות של צוות מבא"ת בעת הגשת התכנית. הועדה אינה רואה לנכון להורות על השלמת נתונים אלו בעת אישור התכנית.
 - 1.2. לעניין תמ"מ/14/4 – הועדה מציינת כי התכנית המוצעת מפרטת את גובה הבניה, אך אין בה כדי לשנות את הוראות התכנית התקפה, ובכל מקרה, ככל שישנו שינוי בבינוי עצמו הרי שאין לו כל משמעות ביחס למגבלות שדה תעופה " שדה תימן".

2. הועדה מחליטה לאשר את התכנית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון : אבי הלר, עלי פורטי, חגי סלע, אירינה ניידמן.

5. תוכנית - 50 / 203 / 03 / 5 : מגורים ברחוב איזידור ריבי 4 מגרש A 416 נדון

נוכחים מוזמנים
אדרי'נטליה ליפובצקי – עורכת תכנית
גב' מירב מורד – נציגת הועדה המקומית באר שבע

מטרות התכנית :
הגדלת שטח בניה למגרש מגורים A416 ברח' איזידור ריבי 4, שכ' רמות, ב"ש.

מקום התוכנית :
מחוז : דרום, מרחב תכנון : באר שבע, תחום שיפוט : באר שבע, ישוב : באר שבע
גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

גושים / חלקות :
גוש 38157 חלקי חלקות : 160
גוש 38157 חלקות במלואן : 32 - 33

יחס לישויות :

קיום	שם	מספר	ישות	יחס
כ	שכונת רמות-שינוי הנחיות בניה באזור מגורים א'	5 / 6 / 6	תוכנית	שינוי
כ	רמות-שינוי	5 / 6 / 1	תוכנית	שינוי

החלטה :

1. להערת מינהל התכנון כמפורט במכתבם מיום 18/07/2010, לעניין נוהל מבא"ת –
הועדה מציינת כי החסר במסמכים נובע מהנחיות סותרות של צוות מבא"ת בעת הגשת התכנית.
הועדה אינה רואה לנכון להורות על השלמת נתונים אלו בעת אישור התכנית.

2. הועדה מחליטה לאשר את התכנית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון : אבי הלר, עלי פורטי, חגי סלע, אירינה ניידמן.

6. תוכנית - 5 / 03 / 108 / 148 : הרחבת בית מגורים מגרש 95 רח' חומה ומגדל נדון

נוכחים מוזמנים
אדרי' נטליה ליפובצקי – עורכת תכנית
גב' מירב מורד – נציגת הועדה המקומית באר שבע

מטרות התכנית :
הרחבת בית מגורים במגרש מס' 95 (תא שטח 95 a) ברח' חומה ומגדל 14/1 בשכונה ג' באר שבע.

מקום התוכנית :
מחוז : דרום, מרחב תכנון : באר שבע, תחום שיפוט : באר שבע, ישוב : באר שבע, רחוב : חומה ומגדל בית : 14
גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף

גושים / חלקות :
גוש 38029 חלקות במלואן : 50

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי	תוכנית	7 / 108 / 03 / 5	באר שבע, שכונה ג' (מס' קודם : ד/163)	כ
שינוי	תוכנית	85 / 108 / 03 / 5	שכונה ג'-שינוי קו בנין	כ

החלטה :

1. להערת מינהל התכנון מכתבם מיום 20/06/2010, לעניין נוהל מבא"ת – הועדה מציינת כי החסר במסמכים נובע מהנחיות סותרות של צוות מבא"ת בעת הגשת התכנית. הועדה אינה רואה לנכון להורות על השלמת נתונים אלו בעת אישור התכנית.

2. הועדה מחליטה לאשר את התכנית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון : אבי הלר, עלי פורטי, חגי סלע, אירינה ניידמן.

7. תוכנית - 99 /115 /03 /5 : מגרש 17 שכונת נאות לון - נדון

נוכחים מוזמנים
אדרי'נטליה ליפובצקי – עורכת תכנית
גב' מירב מורד – נציגת הועדה המקומית באר שבע

מטרות התכנית :
שינויים במגרש 17 הנמצא ברחוב שלמה עדני 33, שכונת נאות לון באר שבע.

מקום התוכנית :
מחוז : דרום, מרחב תכנון : באר שבע, תחום שיפוט : באר שבע, ישוב : באר שבע
גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

גושים / חלקות :
גוש 38326 חלקי חלקות : 79
גוש 38326 חלקות במלואן : 5

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי	תוכנית	82 /5 במ/	נאות לון	כ

מגרשים :
17 לפי תכנית 5 / במ/ 82

החלטה :

הועדה שמעה את בקשת עורכת התכנית לתיקון טעות בהוראות התכנית לפי מכתבה מיום 10/06/2010.

מעיון בהוראות התכנית התקפה עולה כדלקמן :
בסעיף 2.3 "נתונים כמותיים עיקריים", נקבע, כי במצב המאושר קיימים 40% בניה עיקריים והשינוי המבוקש לתוספת 10%, סה"כ 50% ללא שינוי במספר יח"ד.

בסעיף 2.2 "עיקרי הוראות התכנית", בפסקה הראשונה, צויין כי מדובר בתוספת זכויות למטרות עיקריות מ- 40% ל- 50%.

ואולם, בטבלת זכויות הבניה מצב מוצע (סעיף 15) נקבע כי סך השטח העיקרי מעל מפלס הכניסה יהיה 10%, שטחי השירות מעל מפלס הכניסה 5%, שטחי השירות מתחת למפלס הכניסה 16% וסה"כ שטח הבניה 71%. מהפחתת שטחי השירות מסה"כ השטח כאמור יוצא, כי השטח העיקרי צ"ל 50%. כלומר בהתאם לסעיפים המצוטטים לעיל.

לאחר שדנה בדבר, השתכנעה הועדה כי הטעות היא אכן טעות סופר ומורה על תיקון השטח העיקרי מעל הכניסה הקובעת בטבלת זכויות בניה (סעיף 5), באופן שיכתב בו 50% במקום 10%.

בהתאם לכך, דף מס' 9 מתוך 17 להוראות התכנית, מתוקן כאמור לעיל, יוגש ב- 6 עותקים וישלח על ידי לשכת התכנון לכל המחזיקים בעותק התכנית המאושרת, בצירוף הנחיות להחלפתו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון : אבי הלר, עלי פורטי, חגי סלע, אירינה ניידמן.

8. תוכנית - 10 / 215 / 03 / 5 : מגורים במגרש מס' 3 רחוב יצחק מודעי 13 שכונת רמות נדון

נוכחים מוזמנים
גב' מירב מורד – נציגת הועדה המקומית באר שבע
גב' איריס נגר – מגישת תכנית
אדרי' ויקטור רבינוביץ – עורך תכנית

מטרות התכנית :
שינויים בזכויות ומגבלות בניה במגרש מגורים מס' 3 רחוב יצחק מודעי מס' 13, שכונת רמות ד', באר שבע.

מקום התוכנית :
מחוז : דרום, מרחב תכנון : באר שבע, תחום שיפוט : באר שבע, ישוב : באר שבע
גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

גושים / חלקות :
גושים בחלקיות : 38392

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי	תוכנית	5 / במ / 185	רמות ד' - באר שבע	כ
שינוי	תוכנית	5 / מק / 2093	שכונת רמות ד' - באר שבע	כ

מגרשים :
3 לפי תכנית 5 / במ / 185
3 לפי תכנית 5 / מק / 2093

החלטה :

1. הועדה דנה בהערות מינהל התכנון מכתבם מיום 20/05/2010 ומחליטה בהן כדלקמן:
 - 1.1. לעניין נוהל מבא"ת – הועדה מציינת כי החסר במסמכים נובע מהנחיות סותרות של צוות מבא"ת בעת הגשת התכנית. הועדה אינה רואה לנכון להורות על השלמת נתונים אלו בעת אישור התכנית.
 - 1.2. לעניין הוראות תמ"א 38 – ככל שהתכנית מאפשרת תוספת בנייה למבנים קיימים או שינוי יעוד של מבנים קיימים, יש לעגן בהוראות התכנית את ההוראות שלהלן, בהתאם לאמור בסעיף 6.3 בתמ"א 38 ובת"י 413:
 - א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).
 - ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
2. הועדה מחליטה לאשר את התכנית כפוף לתיקונה כאמור בסעיף 1.2 לעיל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון : אבי הלר, עלי פורטי, חגי סלע, אירינה ניידמן.

9. תוכנית - 5 / 03 / 209 / 21 : מבנה מגורים ברחוב יוכבד בת מרים 8 נחל עשן נדון

נוכחים מוזמנים
גב' מירב מורד – נציגת הועדה המקומית באר שבע
מר יגאל גבאי – מגיש תכנית
אדרי' ויקטור רבינוביץ – עורך תכנית

מטרות התכנית :
הגדלת זכויות בנייה למגרש מס' B 216 ברחוב יוכבד בת מרים 8, נחל עשן, באר שבע.
שינויים בקווי בניין וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

מקום התוכנית :
מחוז : דרום, מרחב תכנון : באר שבע, תחום שיפוט : באר שבע, ישוב : באר שבע
גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

גושים / חלקות :
גוש 38380 חלקי חלקות : 44
גוש 38380 חלקות במלואן : 3 - 4

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי	תוכנית	5 / במ / 72	שכונה ו'	כ

החלטה :

- להערת מינהל התכנון מכתבם מיום 06/07/2010, לעניין נוהל מבא"ת, הועדה מציינת כי החסר במסמכים נובע מהנחיות סותרות של צוות מבא"ת בעת הגשת התכנית. הועדה אינה רואה לנכון להורות על השלמת נתונים אלו בעת אישור התכנית.
- הועדה מחליטה לאשר את התכנית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון : אבי הלר, עלי פורטי, חגי סלע, אירינה ניידמן.

10. תוכנית - 18 / 110 / 03 / 5 : בית כנסת מגרש 901 רחוב ורבורג בבאר שבע נדון

נוכחים מוזמנים
גב' מירב מורד – נציגת הועדה המקומית באר שבע
עקירב עזרא – ועד בית כנסת שבטי ישראל – מגישי תכנית
אדרי' זאב גור – עורך תכנית

מטרות התכנית :
הקמת בית כנסת ברחוב ורבורג, שכונה א', באר שבע.

מקום התוכנית :
מחוז : דרום, מרחב תכנון : באר שבע, תחום שיפוט : באר שבע, ישוב : באר שבע, רחוב : ורבורג בית : 0
גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

גושים / חלקות :
גוש 38116 חלקי חלקות : 27 , 54

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
כפיפות	תוכנית	11 / 110 / 03 / 5 (2)		ל
שינוי	תוכנית	11 / 110 / 03 / 5	שכונה א'-שצ"פ	כ

החלטה :

1. להערת מינהל התכנון מכתבם מיום 18/07/2010, לעניין נוהל מבא"ת – הועדה מציינת כי החסר במסמכים נובע מהנחיות סותרות של צוות מבא"ת בעת הגשת התכנית. הועדה אינה רואה לנכון להורות על השלמת נתונים אלו בעת אישור התכנית.

2. הועדה מחליטה לאשר את התכנית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון : אבי הלר, עלי פורטי, חגי סלע, אירינה ניידמן.

11. תוכנית - 11 /111 /03 /5 : מגרש מסחרי, שכונה ד' נדון

נוכחים מוזמנים
גב' מירב מורד – נציגת הועדה המקומית באר שבע
אדר' גדעון רפאלי – עורך תכנית

מטרות התכנית :
קביעת זכויות בניה למגרש מסחרי מס' 801 ברחוב יוסף בן מתתיהו 76/1+2, שכונה ד' מזרח בבאר שבע.

מקום התוכנית :
מחוז : דרום, מרחב תכנון : באר שבע, תחום שיפוט : באר שבע, ישוב : באר שבע
גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

גושים / חלקות :
גוש 38093 חלקי חלקות : 102
גוש 38093 חלקות במלואן : 56

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי	תוכנית	111 /03 /5		ל

החלטה :

1. עפ"י בקשת נציגת הועדה המקומית באר שבע, הועדה מחליטה על שינוי סעיף 4.1.2 ס"ק ב.2, באופן שיכתב בו "פרגולות שיבנו יהיו עשויות עץ או חומר אחר בתיאום עם הועדה המקומית".

2. הועדה מחליטה לאשר את התכנית כפוף לתיקונה כאמור בסעיף 1 לעיל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון : אבי הלר, עלי פורטי, חגי סלע, אירינה ניידמן.

12. תוכנית - 9 / 215 / 03 / 5 : מגורים במגרשים 51, 72, 74, 78, 82, 14.2, 1.2 שכונת רמות ד' נדון

נוכחים מוזמנים
גב' מירב מורד – נציגת הועדה המקומית באר שבע
אדרי' אלבירה בטלוב משרד א.ד. כהן בע"מ – עורכת התכנית
מר מויאל שלום – מגיש תכנית

מטרות התכנית :
שינויים בהנחיות ומגבלות בניה במגרשי מגורים חד-משפתיים
וחד משפחתיים עם קיר משותף מס' 51, 72, 74, 78, 82, 14.2, 2.1 באזור מגורים א'.

מקום התוכנית :
מחוז : דרום, מרחב תכנון : באר שבע, תחום שיפוט : באר שבע, ישוב : באר שבע
גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

גושים / חלקות :
גוש 38063 חלקי חלקות : 6

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי	תוכנית	5 / במ / 185	רמות ד' - באר שבע	כ
שינוי	תוכנית	5 / מק / 2093	שכונת רמות ד' - באר שבע	כ
כפיפות	תוכנית	5 / מק / 2339	שכונת רמות ד' - באר שבע	כ

החלטה :

1. הועדה דנה בהערות מינהל התכנון, מכתבם מיום 07/07/2010 ומחליטה בהן כדלהלן :

- 1.1 לעניין הוראות תמ"א 38 – ככל שהתכנית מאפשרת תוספת בנייה למבנים קיימים או שינוי יעוד של מבנים קיימים, יש לעגן בהוראות התכנית את ההוראות שלהלן, בהתאם לאמור בסעיף 6.3 בתמ"א 38 ובת"י 413 :
 - א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :
 1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).
 - ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
 - 1.2. להערה לעניין נוהל מבא"ת – הועדה מציינת כי החסר במסמכים נובע מהנחיות סותרות של צוות מבא"ת בעת הגשת התכנית. הועדה אינה רואה לנכון להורות על השלמת נתונים אלו בעת אישור התכנית.

2. הועדה מחליטה לאשר את התכנית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון : אבי הלר, עלי פורטי, חגי סלע, אירינה ניידמן.

13. תוכנית - 5 / 03 / 167 / 50 : מגרש 46 באזור תעשייה קלה ומלאכה בעמק שרה שלב ד' נדון

נוכחים מוזמנים
גב' מירב מורד – נציגת הועדה המקומית באר שבע
אדרי' יהודה ליכט – ערך התכנית

מטרות התכנית :
התכנית מאפשרת הגדלת זכויות בניה והסדר קווי בניה במגרש 46.

מקום התוכנית :
מחוז : דרום, מרחב תכנון : באר שבע, תחום שיפוט : באר שבע, ישוב : באר שבע
גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
כפיפות	תוכנית	5 / בת / 43	אזור תעשייה עמק שרה שלב ד'	כ
שינוי	תוכנית	5 / 03 / 167 / 45	עמק שרה שלב ד' - שינויים בהנחיות בניה	כ

החלטה :

1. להערת מינהל התכנון, מכתבם מיום 01/08/2010, יצויין כי מאחר והשימושים המותרים בתכנית אינם כלולים בשימושים המפורטים בתמ"א ודורשים טיפול עפ"י סעיף 31.1 לתמ"א. לפיכך, מחליטה הועדה כי אין צורך בהתייחסות לתמ"א 4/34.

2. הועדה מחליטה לאשר את התכנית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון : אבי הלר, חגי סלע, אירינה ניידמן.

14. תוכנית - 39 /101 /02 /25 : קיוסק השיש נדון

נוכחים מוזמנים
ד"ר רחל קטושבסקי – לשכת תכנון מחוזית

מטרות התכנית :
הגדלת שטח המיועד לקיוסק ע"י שינוי ביעוד קרקע והגדלת זכויות בנייה ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת כל הבעלים.

מקום התוכנית :
מחוז : דרום, מרחב תכנון : דימונה, תחום שיפוט : דימונה, ישוב : דימונה, רחוב : מרחבים בית : 0
גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

גושים / חלקות :
גוש 39518 חלקי חלקות : 121
גוש 39518 חלקות במלואן : 45
גוש 39522 חלקי חלקות : 59

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
כפיפות	תוכנית	107 /03 /25		ל
כפיפות	תוכנית	4 /112 /03 /25		ל
שינוי	תוכנית	19 /101 /02 /25	שינוי בזכויות בניה בקיוסק ברח' מרחבים	כ

החלטה :

בהתאם להחלטת הועדה מיום 02/11/2009, נתקבלה בתאריך 28/06/2010 התייחסות עיריית דימונה לעניין הבעלויות בשטח התכנית, לפיה עולה כי הבעלות בשטחים הציבוריים הינה של מינהל מקרקעי ישראל ולא של העירייה ועל כן אין מניעה לקדם את התכנית ביחס לסעיפים 195 ו- 196 לחוק.

יתרה מכך, לנוכחנסח הרישום בטאבו שהוגש, התומך בתגובת עיריית דימונה נדרש תיקון פירוט הבעלויות בטבלת ההקצאות, באופן שבסעיפים שצ"פ ודרכים במצב קיים ומוצע ירשמו כבעלים מינהל מקרקעי ישראל ללא חוכרים.

מכל האמור מחליטה הועדה לאשר את התכנית כפוף לתיקונה כאמור לעיל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון : אבי הלר, עלי פורטי, חגי סלע, אירינה ניידמן.

15. תוכנית - 22 / 101 / 02 / 22 : מגרש 161 שכונת החורש נתיבות נדון

נוכחים מוזמנים
מר מיכה אטיאס – מגיש תכנית
אדרי' גיא דוננפלד – עורך תכנית
מר עופר שאולקר – רשות ניקוז בשור – שקמה
גב' אריאלה חדד – לשכת תכנון מחוזית

מטרות התכנית :
שינויים בזכויות הנחיות ומגבלות בנייה במגרש מס' 161 בשכונת החורש, נתיבות.

מקום התוכנית :
מחוז : דרום, מרחב תכנון : נתיבות, תחום שיפוט : נתיבות, ישוב : נתיבות
גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

גושים / חלקות :
גוש 100279 חלקי חלקות : 1

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי	תוכנית	15 / 101 / 02 / 22	שכונת החורש - נתיבות	כ
שינוי	תוכנית	2052 / מק / 22	שינוי תכנית בניה - שכונת החורש נתיבות	כ

מגרשים :
161 לפי תכנית 22 / 101 / 02 / 15

החלטה :
הועדה מחליטה לאשר את התכנית כפוף להטמעת תכנית הסדרת הנחל, שנערכה על ידי מינהל מקרקעי ישראל ואושרה על ידי רשות הניקוז, ברקע התכנית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון : אבי הלר, עלי פורטי, חגי סלע, אירינה נייזמן.

16. תוכנית - 5 / 235 / 03 / 2 : בית צמוד קרקע ברחוב הערמון 7, שחמון נדון

נוכחים מוזמנים
גב' דיאנה קורץ – לשכת תכנון מחוזית

מטרות התכנית :
קביעת זכויות ומגבלות בניה.

מקום התוכנית :
מחוז : דרום, מרחב תכנון : אילת, תחום שיפוט : אילת, ישוב : אילת
גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

גושים / חלקות :
גוש 40082 חלקות במלואן : 19

החלטה :

1. הועדה דנה בהערות מינהל התכנון, מכתבם מיום 23/06/2010 ומחליטה בהן כדלקמן:
 - 1.1. להערה לעניין נוהל מבא"ת – הועדה מציינת כי החסר במסמכים נובע מהנחיות סותרות של צוות מבא"ת בעת הגשת התכנית. הועדה אינה רואה לנכון להורות על השלמת נתונים אלו בעת אישור התכנית.
 - 1.2. להערה לעניין תמ"א 38 – ככל שהתכנית מאפשרת תוספת בנייה למבנים קיימים או שינוי יעוד של מבנים קיימים יש לעגן בהוראות התכנית את ההוראות שלהלן, בהתאם לאמור בסעיף 6.3 בתמ"א 38 ובת"י 413:
 - א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
 - ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
2. הועדה מחליטה לאשר את התכנית כפוף לתיקונה כאמור לעיל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון: אבי הלר, עלי פורטי, חגי סלע, אירינה ניידמן.

17. תוכנית - 3 / 146 / 03 / 30 : מרכז משקי צופר נדון

נוכחים מוזמנים
מר ליפשיץ איתן – מושב צופר
אדרי' אבינועם לוי – עורך תכנית
גב' מיטל אמיתי – המשרד להגנת הסביבה
ד"ר רחל קטושבסקי – לשכת תכנון מחוזית

מטרות התכנית :

- א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- ב. קביעת תכליות ושימושים ביעוד "מרכז משקי", קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה לרבות תחום השפעה מהתכנית ותחום איסור מגבלות בניה.
- ג. הסדרת בנייה ודרכים קיימות ע"י שינוי יעוד מ"שטח פרטי פתוח" ל"דרך" ול"מרכז משקי", מ"מרכז משקי" ל"דרך" ומ"דרך" ל"מרכז משקי" ול"שטח פרטי פתוח".
- ד. הוספת שימוש חניה בשפ"פ במגרשים 6,7.

מקום התוכנית :

מחוז : דרום, מרחב תכנון : ערבה תיכונה, תחום שיפוט : הערבה התיכונה, ישוב : צופר
גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

גושים / חלקות :

גוש 39043 חלקי חלקות : 1

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי	תוכנית	146 / 03 / 30	מושב באר צופר	כ

החלטה :

1. הועדה דנה בהערות מינהל התכנון, מכתבם מיום 18/07/2010, ומחליטה בהן כדלהלן :

- 1.1. להערה מס' 1 לעניין תמ"א 18 – הועדה מקבלת את ההערה על סעיפיה ומורה לתקן את התכנית כמפורט להלן :
 - א. יש לקבוע לתחנת תדלוק מגרש נפרד ביעוד נפרד, עפ"י סעי' 7.1 בהוראות התמ"א.
 - ב. יש לסמן בנספח (עדיף) ו/או בתשריט את מיקום הגגון, עמדות התדלוק, צינורות האיורור של המיכלים התת-קרקעיים, נקודות המילוי של מיכלי הדלק.
 - ג. יש לקבוע שטחי בניה ספציפיים לתחנת התדלוק (לגגון) באופן נפרד.
 - ד. יש לקבל חו"ד המפקח על התעבורה, עפ"י סעי' 9.4 בהוראות התמ"א.
 - ה. יש להוסיף את סעי' 6.5 ו- סעי' 6.5 ג' 4 מהוראות התמ"א אל הוראות התכנית.
 - 1.2. להערה מס' 2 לעניין תמ"א 3/ב/34 – בהתאם לחוות דעת רשות הניקוז מיום 24/11/2008, מחליטה הועדה לפטור את התכנית מהצורך בהכנת נספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז.
 - 1.3. להערה מס' 3 לעניין תמ"א 4/ב/34 – הועדה מורה למגישי התכנית לפנות לקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה ורשות המים בכל הנוגע לשימושים המותרים בתחום התכנית, וכל שידרש, לעדכן את הנספח ההידרולוגי באופן שיכלול את כל תחום התכנית.
 - 1.4. להערה מס' 4 לעניין תמ"א 16 – בהתאם לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה, שנמסרה בעת הדיון, אין צורך בקביעת תחנת מעבר בתחום התכנית, ובהתאם לכך מחליטה הועדה לבטל שימוש זה מרשימת השימושים.
2. הועדה מחליטה לאשר את התכנית כפוף לתיקונה כאמור לעיל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון : אבי הלר, עלי פורטי, חגי סלע, אירינה ניידמן.

18. תוכנית - 9 / 345 / 03 / 17 : שכונה 17 מגרש 48 נדון

נוכחים מוזמנים
אדרי' יוסף אבו ג'בר הנדסת המומחים בע"מ - עורך התכנית
גב' חגית ארלקי - לשכת תכנון מחוזית

מטרות התכנית :
הגדלת זכויות הבניין והתאמת קוי הבניין לבנייה הקיימת בפועל ותוספת 2 יח"ד במגרש 48 שכונה 17.

מקום התוכנית :
מחוז : דרום, מרחב תכנון : רהט, תחום שיפוט : רהט, ישוב : רהט
גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

גושים / חלקות :
גוש 100425 חלקי חלקות : 1
גוש 100425 חלקות במלואן : 46

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי	תוכנית	17 / מק / 2155	קביעת מגבלות אחידות לקוי בנין בכול אזורי המגורים ברהט	כ
שינוי	תוכנית	17 / 02 / 223 / 15	שינוי בזכויות בניה בתכנית מיתאר רהט	כ
שינוי	תוכנית	17 / 03 / 345	שכונה 17 - רהט	כ

מגרשים :
48 לפי תכנית 17 / 03 / 345

החלטה :
הועדה מחליטה לאשר את התכנית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון : אבי הלר, עלי פורטי, חגי סלע, אירינה ניידמן.

19. תוכנית - 7 / 02 / 172 / 22 : שכונת צפונית תל שבע נדון

נוכחים מוזמנים
גב' רותם דשא – הרשות להסדרת ההתיישבות הבדואית בנגב
מר יואב אבראל – מרש אדריכלים בע"מ עורכי תכנית
גב' חגית ארלקי – לשכת תכנון מחוזית

מטרות התכנית :
יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח שכונת מגורים, מבני ציבור, שצ"פ ע"י שינוי יעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

מקום התוכנית :
מחוז : דרום, מרחב תכנון : שמעונים, תחום שיפוט : תל שבע, ישוב : תל שבע
גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

גושים / חלקות :
גושים בשלמות : 100057
גוש 39729 חלקי חלקות : 14

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי	תוכנית	305 / 02 / 7	תכנית מיתאר בני שמעון	כ
שינוי	תוכנית	1 / 172 / 02 / 7	תכנית מתאר תל שבע	כ

החלטה :

1. הועדה דנה בהערות מינהל התכנון, מכתבם מיום 20/05/2010, ומחליטה בהן כדלהלן:
 - 1.1. להערה מס' 1 - הועדה מפנה להחלטת הוולנט"ע בתכנית 15/172/02/7, בכל מקרה יודגש כי רצועת דרך מס' 31 א' הכלולה בתחום תכנית מתאר תל שבע וברקע תכנית זו, היא רצועה משותפת למסילת ברזל ודרך ברמה מתארית ועל כן אינה רצועה לתכנון.
הרצועה הירוקה לאורך דרך מס' 31 א' אינה שצ"פ, אלא שטחים פתוחים, ראה סעיף 4.8, ובכל מקרה הפיתוח המוצע הכרחי לקיום המימשק בין השכונה לבין הדרך.
 - 1.2. להערה מס' 2 לעניין תמ"א 4/ב/34 - שטח התכנית מצוי בתחום אזור ג' - איזור בעל פגיעות נמוכה וגובל בנחל חברון המוסדר. בהחלטתה בדבר הפקדה מיום 29/06/09 הועדה ראתה לנכון לפטור את התכנית מהכנת נספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז.
עפ"י תמ"א 3/ב/34 ולאור טיב הקרקע לא נמצא לנכון להורות על הכנת נספח לניצול מיטבי של מי נגר עילי לפי סעיף 22 להוראות תמ"א 4/ב/34, עם זאת הוכן לתכנית נספח ניקוז שאושר ע"י רשות הניקוז ועקרונות נספח זה מתבססים על הפניית עיקר הנגר העילי לנחל חברון. כמו כן, כוללת התכנית הוראות בדבר העשרת מי תהום בהתאמה לקרקע באזור זה. ולעניין זה מפנה הועדה לסעיף 6.7 ד' בהוראות התכנית.
 - 1.3. להערה מס' 3 לעניין תמ"מ 23/14/4 - הועדה מציינת כי רצועת הנוף המסומנת בתמ"מ 23/14/4 בשטחים שבין הישוב תל שבע לבין הישוב עומר, ובכל מקרה צפונית מערבית לדרך מס' 31 א'. עוד יצויין, כי השטחים שבין אזורי הבינוי הקיימים של עומר לבין תכנית זו טרם תוכננו בתכנית מקומית, משכך, אין הועדה רואה לנכון להתייחס לרצועת הנוף בתכנית זו. עם זאת מורה הועדה לצרף לתשריט בתכנית תרשים סביבה על רקע תמ"מ/4/14 שינוי 22 המופקדת.
 - 1.4. להערה מס' 4 תמ"א/35 - הועדה מורה למגישי התכנית להטמיע בסעיף "תנאים למתן היתרי בניה" הוראות המבטיחות ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות והשטחים הציבוריים כנדרש בסעיף 12.1.2 סעיפים קטנים 1 ו-2 להוראות תמ"א/35.
 - 1.5. להערה מס' 5 - עפ"י הודעה שניתנה ממגישי התכנית - מאזן עודפי העפר והמילוי בתחום התכנית הוא של פחות מ- 100,000 מ"ב. על כן לא נדרש כל שינוי במסמכי התכנית. עם זאת מורה הועדה לפרט נתונים אלו בדברי ההסבר לתכנית.
 - 1.6. נוהל מבא"ת - יש לצרף להוראות התכנית, הצהרת מתכנן, היועץ, המודד ונספח הליכים סטטוטוריים עפ"י הנוהל.
להערה מס' 6 נוהל מבא"ת - הועדה מציינת כי החסר במסמכים נובע מהנחיות סותרות של צוות מבא"ת בעת הגשת התכנית. הועדה אינה רואה לנכון להורות על השלמת נתונים אלו בעת אישור התכנית.
 - 1.7. להערה מס' 7 סיכונים ססמיים - בהתייחס להנחיות מינהל התכנון מיום 08/06/2009, בעניין הנחיות בנושא התחשבות בסיכונים ססמיים בתכניות מתאר מקומיות, הועדה סבורה כי בשלב זה של התכנית, לא ניתן ליישם את ההנחיות בתנאי לאישור התכנית, ואולם מאידך, ביצוע התכנית מחוייב לעמוד בהנחיות אלה ועל כן, מחליטה הועדה להורות על הוספת סעיף בתכנית בו יקבע כי תנאי לתחילת ביצוע התכנית יהא קבלת חוות דעת של גורם מקצועי מוסמך לעניין הסיכונים הססמיים בתחום התכנית בהתאם להנחיות מינהל התכנון בנושא התחשבות בסיכונים ססמיים בתכניות מתאר ובתכניות מפורטות מיום 08/06/2009.
2. הועדה מחליטה לאשר את התכנית כפוף לתיקונה כאמור לעיל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון: אבי הלר, עלי פורטי, יהודית אולבסקי, אירינה ניידמן.

20. תוכנית - 1 / 409 / 03 / 7 : מגרש A 28 שכונה 11 לקיה נדון

נוכחים מוזמנים
אדרי' יוסף אבו ג'בר הנדסת המומחים בע"מ - עורך התכנית
גב' חגית ארלקי - לשכת תכנון מחוזית

מטרות התכנית :
הגדלת אחוזי בניה למטרות עיקריים ולשירות ושינוי קו בניין קדמי כמסומן בתשריט.

מקום התוכנית :
מחוז : דרום, מרחב תכנון : שמעונים, תחום שיפוט : לקיה, ישוב : לקיה
גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי	תוכנית	409 / 03 / 7	שכונה מס' 11 - לקיה	כ

החלטה :
הועדה מחליטה לאשר את התכנית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון : אבי הלר, עלי פורטי, יהודית אולבסקי, אירינה ניידמן.

21. תוכנית - 5 / 382 / 03 / 7 : שכונה 3 מגרש 39 חורה נדון

נוכחים מוזמנים
אדרי' יוסף אבו ג'בר הנדסת המומחים בע"מ - עורך התכנית
מר נאיף אבו שולדם - מגיש תכנית
גב' חגית ארלקי - לשכת תכנון מחוזית

מטרות התכנית :

מטרת התכנית :
הגדלת אחוזי הבנייה באזור מגורים א' ל 80% משטח המגרש ושינוי קווי הבניין.

עיקרי הוראות התכנית :

1. קביעת שטחי הבנייה המרביים במגרש לאזורי מגורים א' ל- 800 מ"ר מתוכם 640 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.
2. קביעת התכליות והשימושים.
3. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
4. קביעת התנאים למתן היתרי בנייה.
5. קביעת שלבי ביצוע התכנית.

מקום התוכנית :

מחוז : דרום, מרחב תכנון : שמעונים, תחום שיפוט : חורה, ישוב : חורה

גבולות :

כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

גושים / חלקות :

גושים בחלקיות : 100442

גוש 100407 חלקות במלואן : 31

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי	תוכנית	382 / 03 / 7	שכונה 3 חורה	כ
שינוי	תוכנית	6 / 177 / 02 / 7	הרחבת הישוב חורה	כ

החלטה :

1. להערת מינהל התכנון, מכתבם מיום 01/09/2010, הועדה מציינת כי מדובר בתכנית שינוי לתכנית תקפה הן ברמה המתארית והן ברמה המפורטת, שאין בה משום שינוי יעוד הקרקע, אין בה תוספת שטח לבינוי ועל אחת כמה וכמה, אין מדובר בשטח לבינוי עפ"י הוראות גמישות בתכנית מתאר מחוזית. לפיכך, לא חל על התכנית סעיף 10.1 בתמ"א 35.

2. הועדה מחליטה לאשר את התכנית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון : אבי הלר, עלי פורטי, יהודית אולבסקי, אירינה ניידמן.

22. תוכנית - 3 /125 /03 /7 : מתחם מבני משק - עין השלושה נדון

נוכחים מוזמנים
אדרי' עמירם דרמן – עורך התכנית
מר יצחק אדלשטיין – קיבוץ עין השלושה
גב' אריאלה חדד – לשכת תכנון מחוזית

מטרות התכנית :
יצירת מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים ולהרחבת אזור מבני המשק, עיי שינויים בייעודי הקרקע,
קביעת ייעודי קרקע, זכויות, הנחיות ומגבלות בניה ושינוי בקווי הבניין.

מקום התוכנית :
מחוז : דרום, מרחב תכנון : שמעונים, תחום שיפוט : אשכול, ישוב : עין השלושה
גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

גושים / חלקות :
גוש 100313 חלקי חלקות : 10 , 21 , 23 , 27 , 39 - 40 , 57 , 61 , 63 , 65 , 69 - 70
גוש 100313 חלקות במלואן : 22 , 24 - 26 , 41
גוש 100320 חלקי חלקות : 9 , 21 , 37
גוש 100327 חלקי חלקות : 1

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי	תוכנית	125 /03 /7		ל
שינוי	תוכנית	2 /125 /03 /7	אזור תעשייה - קיבוץ עין השלושה	כ
שינוי	תוכנית	1 /125 /03 /7	אדמות נירים ועין שלושה	כ
אישור ע"פ תמ"מ	תוכנית	14 /4	תכנית מתאר מחוזית - שינוי מסי' 14 - מחוז הדרום	כ

החלטה :

1. הועדה דנה בהערות מינהל התכנון, מכתבם מיום 18/07/2010, ומחליטה בהן כדלקמן :

- 1.1. להערה 1 בהתייחס לתמ"א 4/18 – תחנת תדלוק -
 - א. הועדה מציינת כי נספח הסדרי תנועה לכניסה ויציאה מתחנת התדלוק לצריכה עצמית קיבלה את אישורו של המפקח על התעבורה במשרד התחבורה וזאת, בהתאם לסעיף 9.4 להוראות התמ"א, ראה מכתב תיאום מיום 27/01/2010.
 - ב. הועדה מורה למגישי התכנית להוסיף בסעיף 4.10.2 הוראה לפיה התחנה מיועדת גם לתדלוק כלי רכב המשרתים את החקלאות של הקיבוץ.
 - ג. כשהמסמכים ההדרולוגים הסביבתיים הוכנו עפ"י תמ"א 4/18 ותמ"א 4/ב/34 הם הוכנו עבור כל שטח הקיבוץ, לרבות שטח ההרחבה כמופיע בתרשימים שצורפו לנספחים הנ"ל ובתכנית מס' 4/125/03/7 אשר הועדה המחוזית החליטה על הפקדתה. ואולם בשל צרכים דחופים לקדם את אזור מבני המשק של הקיבוץ, תכנית זו נגזרה מהתכנית הכוללת של הקיבוץ ולכן צורף לה בדיקה הדרולוגית שנעשתה לכל הקיבוץ.
 - על אף האמור לעיל וע"י לדייק בדברים, הועדה מורה למגישי התכנית לסמן ע"ג התרשים שבמסמכים כאמור את גבול תכנית זו.
- 1.2. להערה מס' 2 בהתייחס לתמ"א 19 – בית עלמין
 - א. בהתייעצות עם רפרנטית תמ"א 19 במינהל התכנון הובהר כי נושא הצפיפות המוצעת לקבורת שדה מהווה בגדר המלצה כמפורט בדברי ההסבר של התמ"א ובכל מקרה, הדבר נדרש בבתי עלמין ששטחם לפחות 10 דונם ומעלה באזורים צפופים בבינוי, ועניין הצפיפות אינה רלוונטית בבתי עלמין קטנים כגון זה שבתכנית בהיקף של כ- 2 דונם.
 - ב. בהתאם לסעיף 3.4 להוראות התמ"א, נדרש לקבל חוות דעת של שר הדתות.
לאור השינויים שמשרד הדתות עבר בשנים האחרונות הסמכות בדבר התיאום הועברה למשרד התיירות. לפיכך, הועדה מורה למגישי התכנית לתאם את התכנית עם משרד התיירות, לצורך כך יש לפנות לעו"ד אלי ליפשיץ מהלשכה המשפטית.
 - ג. הועדה מציינת כי הנספח העקרוני לבית העלמין כולל את כל הפרטים המפורטים בסעיף 3.2 להוראות התמ"א, למעט שמירה על רצועה של 5 מ' בחלק מהצלע הדרומית של המגרש, בשטח בו קיימים קברים בפועל.
מאחר וקיימת הוראה על שמירת החייץ יש לפעול מאחת מהפתרונות הבאים :
או להגדיל את המגרש בקטע החופף עם הקברים הקיימים לכדי שמירה על 5 מ' קו בניין או לחילופין לצמצם למינימום את השימוש בשטח החורג בתחום 5 מ' תוך הצמדות, ככל הניתן לקברים הקיימים.
- 1.3. להערה מס' 3 בהתייחס לתמ"א 34 - ביוב
 - א. הועדה סבורה כי החלטתה מיום 30/09/2009 מדברת בעד עצמה ועולה בקנה אחד עם הוראות סעיף 7.2 לתמ"א המאפשר למוסד התכנון לפתור מהכנת תסקיר השפעה על הסביבה לאחר קבלת חוות דעת נציג השר להגנת הסביבה כמו גם מהכנת מסמך סבבתי, ככל שאין בו צורך.
 - ב. הועבר מייל לעופרי (סעיף 7.3.2) להוראות תמ"א 34.
 - ג. הועדה מציינת כי הוראות התכנית עונות על כל הדרישות המפורטות בסעיפים 7.5 – 7.7 להוראות התמ"א. יחד עם זאת, הועדה מורה להוסיף זכויות בניה עבור השימושים המותרים בתא שטח 61 – מתקן הנדסי.
- 1.4. להערה מס' 4 בהתייחס לתמ"א 38 – רעידות אדמה
 - א. הועדה מורה להוסיף לסעיף 6.3 "תנאים למתן היתרי בניה" תת סעיף כדלקמן :
"היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :
א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008) ."

- 1.5. להערה מס' 5 בהתייחס לדרישת הוולקחש"פ הועדה מציינת כי התכנית תואמה עם משרד הביטחון, ראה מכתב תיאום במייל מיום 31/05/2010.
- 1.6. להערה מס' 6 המתייחסת להוראות התכנית, הועדה מחליטה בהם כדלקמן:
- א. בסעיף 2.2, את הפיסקה הראשונה יש לתקן באופן שירשם במקום "שינוי יעוד מקרקע חקלאית" "שינוי משטח ללא יעוד ל...".
- ב. לעניין הוספת מס' תכנית ע/69 לרשימת מספר התכניות המאושרות החלות במקרקעין כמפורט בסעיף 1.6 להוראות התכנית- התכניות הישנות מוספרו בעבר במספור הנ"ל, שונו עם הזמן. יצויין כי תכנית זו קיבלה מס' חדש 125/03/7. ומספר תכנית זו מופיע בסעיף 1.6 להוראות התכנית. תכנית ע/69 שנקלטה במספר זה במערכת מעקב ובקרה התעדכנה ושונתה לתכנית 125/03/7. על אף זאת, למען הסר ספק, בסעיף 1.6 להוראות התכנית, יש להוסיף בסוגריים ליד מס' תכנית 125/03/7 את מספר התכנית הישן – ע/69.
- ג. לא ברור מדוע נדרש לבטל את הערה מס' 5 לטבלת זכויות הבניה.
- ד. יש לבטל את סעיף 6.3 ד' שכן לתכנית צורפה תכנית בינוי עקרוני בהתאם לתמ"א 19. אך את סעיף יג' המתייחס לאותו נושא יש לנסח כדלקמן:
- "תנאי למתן היתר בניה לבית הקברות יהיה הגשת נספח בינוי ופיתוח תואם את נספח הבינוי העקרוני שצורף למסמכי התכנית ובהתאמה מלאה להוראות תמ"א/19 שיאושר ע"י הועדה המקומית".
- ה. יש לבטל את סעיף 6.3 טו', שכן הוראה זו מתייחסת לביצוע השכונה אשר אינה כלולה בגבולות תכנית זו.
2. הועדה מחליטה לאשר את התכנית כפוף לתיקונה כאמור לעיל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון: עלי פורטי, טל פודים, יהודית אולבסקי, אירינה ניידמן.

23. תוכנית - 7 / 03 / 103 / 6 : קיבוץ דביר - אזור תעשייה נדון

נוכחים מוזמנים
מר יאיר לוי – קיבוץ דביר
אדרי'נטליה ליפובצקי – עורכת התכנית
גב' חגית ארלקי – לשכת תכנון מחוזית

מטרות התכנית :
תכנון וחלוקה מחדש של אזור תעשייה במגרש מס' 4, אזור תעשייה דביר.

מקום התוכנית :
מחוז : דרום, מרחב תכנון : שמעונים, תחום שיפוט : בני שמעון, ישוב : דבירה
גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי	תוכנית	4 / 103 / 03 / 7	אזור תעשייה - קיבוץ דביר	כ

החלטה :
הועדה מחליטה לאשר את התכנית

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון : עלי פורטי, טל פודים, יהודית אולבסקי, אירינה נייזמן.

24. תוכנית - 521 /02 /7 : תוספת זכויות בניה למגורים בנחלות במושבים במ.א. מרחבים נדון

נוכחים מוזמנים
גב' בשמת גלין – משרד החקלאות
גב' אריאלה חדד – לשכת תכנון מחוזית

מטרות התכנית :
קביעת מספר יחידות דיור, זכויות ומגבלות בניה במשקים חקלאיים במושבי המועצה האזורית מרחבים באופן המאפשר בניית יחידת דיור לבעל המשק, יחידת דיור לבן הממשיך ויחידת הורים.

מקום התוכנית :
מחוז : דרום, מרחב תכנון : שמעונים, תחום שיפוט : מרחבים, ישוב :
גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

גושים / חלקות :
גושים בחלקיות : 264 - 268 , 2282 - 2283 , 100212 , 100214 , 100235 , 100239 - 100240 ,
100242 - 100243 , 100245 - 100246 , 100282 - 100283 , 100344 - 100345 , 100625 , 400471

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי	תוכנית	122 /03 /7		ל
שינוי	תוכנית	138 /03 /7		ל
שינוי	תוכנית	4 /203 /03 /7	מושב ניר עקיבא	כ
שינוי	תוכנית	2 /147 /03 /7	הרחבת מושב אשבול	כ
שינוי	תוכנית	8 /236 /03 /7	הרחבת הישוב תפרח	כ
שינוי	תוכנית	415 /03 /7	מושב קלחים - הרחבת המושב על ידי תוספת יח"ד	כ
שינוי	תוכנית	147 /03 /7	מושב עובדים אשבול	כ
שינוי	תוכנית	5 /232 /03 /7	הרחבת הישוב שדה צבי	כ
שינוי	תוכנית	121 /03 /7	מושב פטיש	כ
שינוי	תוכנית	2 /139 /03 /7	שינוי יעוד לאזור מגורים ואזור חקלאי - ניר משה	כ
שינוי	תוכנית	139 /03 /7	מושב ניר משה	כ
שינוי	תוכנית	3 /146 /03 /7	מושב גילת	כ
שינוי	תוכנית	146 /03 /7	מושב גילת	כ
שינוי	תוכנית	142 /03 /7	מושב תלמי בילו	כ
שינוי	תוכנית	3 /160 /03 /7	מושב מסלול	כ
שינוי	תוכנית	203 /03 /7	מושב עובדים - ניר עקיבא	כ
שינוי	תוכנית	226 /03 /7	מושב קלחים	כ
שינוי	תוכנית	232 /03 /7	מושב שדה צבי	כ
שינוי	תוכנית	3 /232 /03 /7	מושב שדה צבי	כ

החלטה :

התכנית הועברה למינהל התכנון לאחר תיקונה בהתאם להערותיהם לפי סעיף 109 לחוק.

מבדיקתם שנית את התכנית ביחס למכתבם מיום 28/04/2009 עולה כי ישנם מס' הערות, כפי שפורטו במייל מיום 16/05/2010 ו- 30/06/2010 שעל הועדה לדון ולהחליט בהם :

1. לעניין גריעת מושב גילת מתחום התכנית -
הועדה מציינת כי בהתאם להערה מס' 4 להערות מינהל התכנון מיום 28/04/2009, בקשר עם הכללת כל השטח המיועד לבינוי בתכנית, עפ"י התכניות התקפות החלות במקרקעין, לרבות ציון יחידות הדיור המאושרות בכל אחד מהמושבים שבתחום המועצה, נמצא כי במושב גילת מאושרות 399 יחידות דיור ותוספת של עוד יחידת דיור (במסגרת תכנית זו) ב- 124 הנחלות מהווה חריגה מ- 500 יחידות הדיור המותרות במושב בהתאם להוראות תמ"א 35 (סך יחידות הדיור כולל התוספת הינו 523). לפיכך, מחליטה הועדה לגרוע את מושב גילת מתחום התכנית.
בהתאם לזאת, יש לתקן בכל המקומות הרלוונטיים (בתשריט מצב מוצע, טבלת גושים וחלקות, תרשים סביבה ובהוראות התכנית סעיפים : 1.5.2, 1.5.4, 1.5.5, 1.6, 2.3, 5, 5.1) וכן להוסיף בסעיף 2.3 להוראות התכנית את סה"כ יחידות הדיור בכל מושב.
עוד הועדה מציינת כי עניין זה הובא לידיעת אגודת מושב גילת ע"מ לקבל את הסכמתם לגריעת הישוב מתחום התכנית וזאת ע"מ להימנע מפגיעה בישוב לאור הכללתם בתכנית שפורסמה להפקדה.
2. בהתאם לחוות דעת רפרנטית של הולקחש"פ, כל תכנית החלה בקרקע חקלאית מורכזת נדרש דיון בולקחש"פ. לפיכך, התכנית טעונה אישור הולקחש"פ.
3. בהתייחס להערת מינהל התכנון בקשר עם הכללת יחידות הדיור להורים הגדולות מ- 55 מ"ר במניין יחידות הדיור במושב ותיקון הוראות התכנית בהתאם, הועדה מורה למגישי התכנית להוסיף הוראה המחריגה את המגרשים בהם אושרו יחידות הדיור להורים בשטח של 80 מ"ר, וזאת ע"מ למנוע סתירה עם ההוראה שיחידות הורים לא תעלה על 55 מ"ר.
לפיכך, בסיפא של סעיף 4.1.2 א', יש לכתוב כדלקמן : "על אף האמור, שטח יחידות הורים לפי תכניות תקפות מס' 2/147/03/7 (מושב אשכול), 4/203/03/7 (מושב ניר עקיבא), 415/03/7 (מושב קלחים) ו- 5/232/03/7 (מושב שדה צבי) יהיה של 80 מ"ר".
4. להערה בקשר עם ציון תת"ל 14/4 ב' -
הועדה מורה למגישי התכנית לציין בסעיף 1.6 להוראות את "תת"ל 14/4 ב' " במקום "תת"ל 14/4 " מאחר ואינה נוגעת לתחום התכנית. כמו כן, יש לציין את מספריהם ע"ג התשריט.
5. לעניין אופן סימון הדרכים ובדיקת הצורך במתן הקלות מקוי בנין מדרכים ארציות הסמוכות למושבים שבתחום התכנית. מבדיקה שנעשתה בלשכת התכנון ויחד עם החברה הלאומית לדרכים עולה כדלקמן :

לגבי דרך מס' 332 -

עפ"י תמ"מ 14/4 מדובר בדרך ארצית ברמה איזורית קיימת אשר אין לה תכנית מקומית לדרך וגם לא הכרזה עפ"י פקודת הדרכים ומסילות ברזל.
לפיכך, הועדה מורה לעורכי התכנית לסמן "רצועה לתכנון" ברוחב 300 מ' (מדוד 150 מ' מכל צד של ציר הדרך). ככל שבתחום הרצועה לתכנון קיימים מגרשי מגורים של נחלות, רוחב הרצועה לתכנון תצומצם עד לגבול המגרשים והתכנית תובא לקבלת הקלה בעניין זה בפני המועצה הארצית בליווי דברי הסבר של לשכת התכנון, (בתשריט התכנית יסומן רוחב הרצועה המלא וכן רוחב הרצועה המוצע לאחר הצימצום - בצבע שונה).

לגבי דרך מס' 293

לפי פקודת הדרכים ומסילות ברזל, לדרך מס' 392 קיימת הכרזה ברוחב של 50 מ' משנת 1960. לפיכך, ברוזטת הדרך יצויין רוחב של 50 מ' וקוי בנין של 80 מ' בהתאם למדרג של דרך איזורית כמופיע בתמ"א 3.
בכל הישובים שלאורך הדרך (שדה צבי, פעמי תש"ז, אשכול, קלחים ותלמי בילו) לא נדרשת הקלה בקוי בנין מהטעם שמגרשים בהם נוספות זכויות בניה (חלקות א') אינם בתחום קוי הבנין של הדרך.

לגבי דרך 241 –

לפי פקודות דרכים ומסילות ברזל, לדרך מס' 241 קיימת הכרזה ברוחב של 30 מ' משנת 1954. לפיכך, ברוזתת הדרך יצויין רוחב של 30 מ' וקוי בנין של 100 מ' בהתאם למדרג של דרך ראשית כמופיע בתמ"א 3.

במושב פטיש לאורך דרך זו, לא נדרשת הקלה בקוי בנין מהטעם שהמגרשים בהם נוספות זכויות הבניה (חלקות א') אינם בתחום קוי הבנין של הדרך.

במושב פדויים, קוי הבנין במגרשים הסמוכים לדרך, עפ"י התכנית המפורטת החלה במקרקעין מס' 122/03/7 הם של 5 מ' צידי. על כן, עבור מגרשים מס' 45 ו-44 נדרשת הקלה מאת המועצה הארצית מ-80 מ' ל-20 מ'. עבור מגרשים 43 ו-46 נדרשת הקלה מאת הועדה המחוזית מ-80 מ' ל-60 מ'.

לאור האמור לעיל, מחליטה הועדה לאשר הקלה בקו בנין עבור מגרשים 43 ו-46 מדרך ארצית מס' 241 מ-80 מ' ל-60 מ'.

לגבי דרכים מס' 25, 264 והדרך המתוכננת המופיעות ברקע התשריט לאינפורמציה בלבד ושאינן גובלות עם התכנית:

הועדה מורה למגיש התכנית לעדכן הנתונים המפורטים ברוזטות הדרכים כמופיע בתכניות המאושרות ומפות ההכרזה כמפורט להלן:
ברוזטת דרך מס' 25 שבצמוד לעיר נתיבות, יש לפרט: רוחב דרך 60 מ' קו בנין מזרחי 70 מ' וקו בנין מערבי 40 מ' כמופיע בתכנית 1/328/02/7.

ברוזטת דרך מס' 264, יש לפרט ברוזטה: רוחב דרך 80 מ' קוי בנין 100 מ' עפ"י תכנית מתאר בני שמעון מס' 305/02/7.

לגבי הדרך המתוכננת, יש לסמן את מיקומה עפ"י המופיע בתמ"מ 14/4 כ"רצועה לתכנון" ברוחב של 300 מ' (150 מ' מכל צד מציר הדרך). כמו כן, יש לציין את מספרה – 234. בהתאם לזאת, יש למחוק מהמקרא את הסימון "דרך מוצעת" ובמקומו להוסיף סימון "רצועה לתכנון".

6. לעניין הצורך בבחינת היקף שטחי הציבור במושבים הנדרשים כתוצאה מתוספת יחידות דיור בנחלות –

הועדה מציינת, כי תכנון חלקות א' במושבים מבוסס על העיקרון של התיישבות תלת דורית, באופן המבטיח המשכיות מחד ומניעת חלוקת משנה של החלקות החקלאיות, שהם בסיס פרנסתו של התא המשפחתי. משכך, היקף שטחן של חלקות א' ומספר המתיישבים בה מהווים קריטריון קבוע תכנון חלקות א', בין אם נקבע בהם מספר יחידות הדיור המלא (2.5 יחידות דיור) ובין אם לא. בהתאם לכך, הוקצו בכל המושבים שטחי ציבור בהיקף נרחב, שלרוב הינם מעל ומעבר למה שהוכח כצורך אמיתי, בשים לב לכך שעיקר צורכי הציבור מסופקים ע"י המועצות האזוריות במרכזים האזוריים. כלומר, לאו דווקא בתוך המושבים עצמם. עוד יצוין כי גם בהעדר הגדרה של מספר יחידות דיור בחלקות א' לא מן הנמנע ששלושת הדורות כאמור גרים בפועל בשטח המגורים של חלקות א' בבנין אחד.

לאור האמור, אין הועדה רואה בתוספת יחידות דיור בחלקות א', באופן הנותן מענה סטטוטורי לעקרון ההתיישבותי שעמד מלכתחילה בבסיס ההקמה של המושבים, הרחבה כהגדרתה בתמ"א 35, לא כל שכן הרחבה ניכרת.

7. לאור האמור לעיל, מחליטה הועדה כדלקמן:

א. להמליץ בפני המועצה הארצית על אישור ההקלות כדלקמן:

א.1 צמצום רוחב רצועה לתכנון של דרך איזורית מס' 332 כאמור בסעיף 5 לעיל.

א.2 צמצום קו הבנין מדרך ראשית מס' 241 באיזור מושב פדויים מגרשים 45 ו-44 מ-80 מ' ל-20 מ'.

ב. אישור התכנית לפי החלטת הועדה מיום 18/5/2009 כפוף לתיקון התכנית כמפורט לעיל

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון: עלי פורטי, טל פודים, יהודית אולבסקי, אירינה ניידמן.

25. תוכנית - 11 / 119 / 03 / 7 : מגרש 50 מושב תקומה נדון

נוכחים מוזמנים
גב' אריאלה חדד – לשכת תכנון מחוזית

מטרות התכנית :
- בתחום המגרש - סימון "מגורים בישוב כפרי" ו- "קרקע חקלאית".
- הגדרת הוראות, זכויות ומגבלות בניה במגרש.

מקום התוכנית :
מחוז : דרום, מרחב תכנון : שמעונים, תחום שיפוט : שדות נגב, ישוב : תקומה
גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול.

גושים / חלקות :
גוש 100346 חלקי חלקות : 1

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי	תוכנית	119 /03 /7	מושב עובדים תקומה	כ

החלטה :
הועדה מחליטה לדחות את התכנית ולסגור את התיק וזאת בשל אי מילוי תנאי ההפקדה כפי שנקבעו בהחלטת הועדה מיום 09/03/2009.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון : טל פודים, יהודית אולבסקי, אירינה נייזמן.

26. תוכנית - 6 /139 /03 /7 : הרחבה שלב ב' - ניר משה נדון

נוכחים מוזמנים
אדרי גור זאב - עורך התכנית
גב' אריאלה חדד – לשכת תכנון מחוזית

מטרות התכנית :

- א. הסדרת שתי נחלוקת קיימות בפועל ע"י שינוי יעוד קרקע מחקלאית לנחלה חקלאית במושב.
- ב. הקמת 100 מגרשים למגורים א' ע"י איחוד וחלוקת מגרשים ושינוי יעוד מקרקע לחקלאית ונחלות חקלאיות למגורים.
- ג. קביעת שימושים, הנחיות וזכויות בניה למגורים בנחלות ומגורים א'.
- ד. קביעת הוראות לפיתוח השטח ותנאים למתן היתרי בניה.
- ה. קביעת שלבי הביצוע.

מקום התוכנית :

מחוז : דרום, מרחב תכנון : שמעונים, תחום שיפוט : מרחבים, ישוב : ניר משה
גבולות :

כמסומן בתשריט בקו כחול.

גושים / חלקות :

גושים בחלקיות: 100245 , 100344 , 100345

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי	תוכנית	5 /139 /03 /7	מושב ניר משה	כ
שינוי	תוכנית	139 /03 /7	מושב ניר משה	כ

החלטה :

במהלך הדיון הציג עורך התכנית את המצב העדכני של התכנית, ביחס להחלטת הועדה בדבר ההפקדה, והתחייב בשם האגודה השיתופית להשלים את דרישות ההפקדה תוך 30 יום באופן שיהיה ניתן לדון בהפקדתה מחדש עם תום המועדים כאמור.

בהתאם לכך, הועדה מחליטה ליתן בידי מגישי התכנית אורכה של 40 יום להשלים את הנדרש על מנת שיהיה ניתן להחליט על הפקדתה מחדש.
ככל שלא תוגש תכנית מתוקנת בתוך המועדים האמורים לעיל, מחליטה הועדה לדחות את התכנית ולסגור את התיק.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון: עלי פורטי, טל פודים, יהודית אולבסקי, אירינה נייזמן.

27. תוכנית - 18 / 224 / 02 / 6 : אתר פסולת יבשה איתן נדון

נוכחים מוזמנים
ארכי אריקה לאוב – עורכת התכנית
גבי בשמת גלין – משרד החקלאות
גבי מיטל אמיתי – המשרד להגנת הסביבה
מר שרון פלוטניצקי – המשרד להגנת הסביבה
גבי סמדר מאיר – יועצת סביבתית לועדה המחוזית
מר טל פודים – לשכת התכנון המחוזית
מר דב גלברט – לשכת תכנון מחוזית

מטרות התכנית :

א. שינוי יעוד משטח חקלאי לאתר פסולת יבשה ושאריות מיון ולדרך
ב. שימוש נכון ויעיל באתר תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים.
ג. קביעת תחום לבנייה מותרת.

מקום התוכנית :

מחוז : דרום, מרחב תכנון : שקמים, תחום שיפוט : שפיר, ישוב : איתן
גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול.

גושים / חלקות :

גוש 2997 חלקי חלקות : 1
גוש 2998 חלקי חלקות : 1 - 2
גוש 3000 חלקי חלקות : 1 - 2 , 6

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
כפיפות	תוכנית	תמ"א / 22		ל
כפיפות	תוכנית	תמ"א / 34 / ב / 3		ל
כפיפות	תוכנית	תמ"א / 35		ל
כפיפות	תוכנית	תמ"א / 4 / 14		ל
שינוי	תוכנית	ד / 6 / 02 / 224 / 12	מחלפון אבן שמואל	כ
שינוי	תוכנית	224 / 02 / 6	תכנית מתאר שפיר	כ

החלטה :

א. לאחר קיום דיון ובהתאם להמלצת המשרד להגנת הסביבה, מחליטה הועדה כי לא נדרשת עריכת תסקיר השפעה על הסביבה לתכנית אלא עריכת מסמך סביבתי, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתייעצות קק"ל, משרד החקלאות ורט"ג, שיבחן בין היתר את הנושאים הבאים :

1. תכנית שיקום לאתר הקיים והמוצע, לרבות שיקום נופי ליער וחקלאות.
2. קביעת גבהים הסופיים של האתר.
3. קביעת תחום ההשפעה של האתר ביחס לשימושים רגישים לסביבה.
4. ניצפות.
5. התייחסות למערכת האטום ומערכת איסוף וטיפול בתשטיפים, מטרדי אבק.
6. מניעת חדירת מי נגר עילי.
7. שלביות.
8. עתיקות.
9. הקמת מתקנים למחזור פסולת בניין.

ב. המועצה האזורית שפיר תגיש ביחד עם המסמך הסביבתי, מסמך הבוחן את תפקודו של האתר בראיה אזורית כוללת, לרבות תוך התייחסות למאפייני הביקוש ותפרוסתם ולאחרים הפוטנציאליים ככל שקיימים ותפרוסתם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון : עלי פורטי, טל פודים, יהודית אולבסקי, אירינה ניידמן.

28. תוכנית - 7 / 102 / 03 / 6 : אתר הנצחה ב"גבעת תום ותומר" - קיבוץ נגבה נדון

נוכחים מוזמנים
גב' חגית ארלקי – לשכת תכנון מחוזית

מטרות התכנית :
הקמת גן הנצחה ב"גבעת תום ותומר" - קיבוץ נגבה

מקום התוכנית :
מחוז : דרום, מרחב תכנון : שקמים, תחום שיפוט : יואב, ישוב : נגבה
גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

גושים / חלקות :
גוש 2863 חלקי חלקות : 2

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי	תוכנית	102 / 03 / 6	תכנית מפורטת של הקיבוץ	כ

החלטה :

1. הועדה דנה בהערות מינהל התכנון, מכתבם מיום 15/02/2010, ומחליטה בהן כדלקמן :
 - 1.1. להערה מס' 1 ו-2, מחליטה הועדה כי סעיף 4.1.2 ה' יתוקן כדלקמן :
 - א. בפיסקה הראשונה יכתב "חניון הלילה יעשה שימוש במבנים לשירות הקהל ולא יוקמו בעבורו מתקנים נוספים. מבנים כאמור לא יוקמו מתחת ולא בקרבת קווי המתח על / עליון.
 - ב. בפיסקה השניה יוסף בסייפא "לא תתאפשר לינת שטח או הקמת חניון לילה מתחת או בקרבת קווי המתח כמסומן בתשריט".
 - 1.2. כמו כן, מורה הועדה לסמן את קווי המתח גם בנספח הבינוי.
 - 1.3. לעניין תמ"א/34/ב/4 – הועדה מציינת כי רובו ככולו של השטח הוא שטח פתוח וכל פיתוח בו יהיה מחומרים משמרי נגר עילי, ועל כן לא נדרש כל שינוי בהוראות התכנית.
2. הועדה מחליטה לאשר את התכנית כפוף לתיקונה כאמור לעיל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון : עלי פורטי, טל פודים, חגי סלע, אירינה ניידמן.

29. תוכנית - 30 / 106 / 03 / 3 : שינוי בזכויות בניה - רובע ה' - אשדוד נדון

נוכחים מוזמנים
אדרי' חיה גרינברג – מנהלת מחלקת תכנון עיר עיריית אשדוד
ד"ר רחל קטושבסקי – לשכת תכנון מחוזית

מטרות התכנית :

1. העברת שטח עיקרי שמותר לבניה ע"פ תכנית מס' 85/101/02/3 שלא נבנה במרתף, לקומות עליונות בסה"כ 122.0 מ"ר ע"פ הפירוט הבא + תוספת בניה.
2. העברה של 53.0 מ"ר שטח עיקרי מהמרתף לקומת הקרקע.
3. העברה של 52.0 מ"ר שטח עיקרי מהמרתף לקומה א' לצורך בניית תוספת.
4. העברה של 17.0 מ"ר שטח עיקרי מהמרתף ותוספת של 118.0 מ"ר שטח עיקרי בקומה ב' לבניית תוספת.
5. הוספת קומה שלישית לבנין קיים.
6. הגבהת גובה מקסימלי של המבנה.
7. שינוי קו בנין נקודתי צדדי וקדמי מ- 3.0 מ' ל- 0 לקומת קרקע בלבד.

מקום התוכנית :

מחוז : דרום, מרחב תכנון : אשדוד, תחום שיפוט : אשדוד, ישוב : אשדוד
גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

גושים / חלקות :

גוש 2071 חלקי חלקות : 279 , 283

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי	תוכנית	14 106 / 03 / 3		ל
שינוי	תוכנית	85 / 101 / 02 / 3	תוספת הנחיות לאזורי המגורים בכל תחום אשדוד	כ
שינוי	תוכנית	2103 / 3 / מק	רובע ה' - אשדוד	כ

החלטה :

1. הועדה דנה בהערות מינהל התכנון, מכתבם מיום 12/05/2010, ומחליטה בהן כדלקמן :
- 1.1. לעניין תמ"א 4/ב/34 – הועדה מורה למגיש התכנית להטמיע בהוראות התכנית את סעיף 23 להוראות תמ"א 4/ב/34.
- 1.2. לעניין תמ"א/38 – ככל שהתכנית מאפשרת תוספת בנייה למבנים קיימים או שינוי יעוד של מבנים קיימים יש לעגן בהוראות התכנית את ההוראות שלהלן, בהתאם לאמור בסעיף 6.3 תמ"א 38 ובת"י 413 :
א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :
1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
2. הועדה מחליטה לאשר את התכנית כפוף לתיקונה כאמור לעיל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון: עלי פורטי, טל פודים, חגי סלע, אירינה ניידמן.

30. תוכנית - 121 / 101 / 02 / 3 : רובע סיטי מזרח - מגרש 26 - אשדוד נדון

נוכחים מוזמנים
אדרי' חיה גרינברג – מנהלת מחלקת תכנון עיר עיריית אשדוד
ד"ר רחל קטושבסקי – לשכת תכנון מחוזית

מטרות התכנית :

- א. יצירת מסגרת תכנונית המשנה את מספר יחידות הדיור המוגן במגרש מ-120 יח"ד מוגן לקשישים ו/או עולים חדשים בלבד ו-171 יח' למגורים ל-129 יח"ד דיור מוגן לקשישים ו/או עולים חדשים בלבד ו-171 יח' למגורים במסגרת זכויות הבניה הקיימות ע"פ תכנית תקפות בתוך מעטפת המבנה הקיים בלבד, לפי סעיף 62 א (א) (8) ושינוי חלוקת שטחי בניה בין השימושים המותרים בתכנית בלא לשנות את סה"כ המותר לבניה לפי סעיף 62 א (א) (6).
- ב. הסדרת שינוי בכמות יח"ד וביעודן בתום תקופת ההתקשורת עם משרד הקליטה.

מקום התוכנית :

מחוז : דרום, מרחב תכנון : אשדוד, תחום שיפוט : אשדוד, ישוב :

גבולות :

כמסומן בתשריט בקו כחול.

גושים / חלקות :

גוש 2073 חלקי חלקות : 2 - 4 , 84 , 99

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי	תוכנית	91 / 101 / 02 / 3	מגרש 26 רובע סיטי	כ
שינוי	תוכנית	3 / מק / 2050	שינוי מספר יח"ד	כ

החלטה :

בהתאם להודעת נציגת הועדה המקומית אשדוד והודעת היזם החדש, במכתבו מיום 08/09/2010, כי יש כוונתם להגיש תכנית חדשה בתחום תכנית זו, מחליטה הועדה לדחות את התכנית ולסגור את התיק.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון : עלי פורטי, טל פודים, חגי סלע, אירינה ניידמן.

31. נושא - מחוז דרום (4) : נדון
דיון בהסכמי מקרקעין

נוכחים מוזמנים
אדרי' חיה גרינברג – מנהלת מחלקת תכנון עיר עיריית אשדוד
ד"ר רחל קטושבסקי – לשכת תכנון מחוזית

מטרת הדיון :

דיון בהסכם בין עיריית אשדוד לבין עמותת "ישיבה למצויינים בית מרדכי" להפעלת ישיבה בגוש 2464 חלקה 26 ברובע ג' אשדוד.

התכנית החלה במקום 3/ במ/ 54

החלטה :

הועדה אינה רואה מניעה תכנונית לאשר את ההסכם בין עיריית אשדוד לבין עמותת "ישיבה למצויינים בית מרדכי" להפעלת ישיבה, בגוש 2464 חלקה 26 ברובע ג' אשדוד.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון : עלי פורטי, טל פודים, חגי סלע, אירינה ניידמן.

32. תוכנית - 9 /124 /03 /8 : חלוקת מגרש מגורים א', משפחת לסלי מושב אביגדור נדון

נוכחים מוזמנים
מר שאול פלקוביץ – מזכיר הועדה המקומית באר טוביה
אדרי רונית קיסר – עורכת תכנית
גבי חגית ארלקי – לשכת תכנון מחוזית

מטרות התכנית :
חלוקת מגרש מגורים א' קיים (מיג' מס' 22), ויצירת 3 מגרשי מגורים א', הכוללים 3 יח"ד (תאי שטח 315,316,317), קביעת זכויות בניה כמפורט בסעיף 2.2 להלן.

מקום התוכנית :
מחוז : דרום, מרחב תכנון : באר טוביה, תחום שיפוט : באר-טוביה, ישוב : אביגדור
גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

גושים / חלקות :
גוש 2737 חלקות במלואן : 4 - 31
גוש 2738 חלקי חלקות : 21 - 22
גוש 2738 חלקות במלואן : 2 - 13 , 15 - 20 , 24 - 25 , 27 - 30
גוש 2741 חלקי חלקות : 48
גוש 2741 חלקות במלואן : 2 - 43 , 45 , 47 , 49 - 50
גוש 2825 חלקי חלקות : 201 - 265
גוש 2825 חלקות במלואן : 4 - 68 , 71 - 72 , 74 - 77

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי	תוכנית	124 /03 /8		ל
שינוי	תוכנית	3 /124 /03 /8	שינוי מבניני ציבור ומשקי עזר למגורים - מושב אביגדור	כ

מגרשים :
22 לפי תכנית 3 /124 /03 /8

החלטה :
הועדה מחליטה לאשר את התכנית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון : עלי פורטי, טל פודים, חגי סלע, אירינה ניידמן.

33. תוכנית - 16 /120 /03 /8 : תוספת שימוש למגרש משק עזר נדון

נוכחים מוזמנים
מר אברג'יל חיים - מגיש התכנית
מר שאול פלקוביץ - מזכיר הועדה המקומית באר טוביה
אדרי' רונית קיסר - עורכת תכנית
גב' חגית ארלקי - לשכת תכנון מחוזית

מטרות התכנית :
הגדרת יעוד מגורים משולב במסחר במגרש 99 במושב אמונים.

מקום התוכנית :
מחוז : דרום, מרחב תכנון : באר טוביה, תחום שיפוט : באר-טוביה, ישוב : אמונים
גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

גושים / חלקות :
גוש 2505 חלקי חלקות : 16 , 43 - 44

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי	תוכנית	120 /03 /8		ל

מגרשים :
99 לפי תכנית 120 /03 /8

החלטה :

1. הועדה דנה בהערות מינהל התכנון, מכתבם מיום 11/07/2010, ומחליטה בהן כדלקמן :

1.1. לעניין מדיניות תכנון ארצית:

בפתח הדברים רואה הועדה לציין ולהדגיש, כי המגרש בו מדובר מיועד בתכנית התקפה למשק עזר, שנועד מלכתחילה לשמש למגורים של בעלי מקצוע שאינם חברי האגודה החקלאית או, במילים אחרות, מדובר במגרש שאינו של בעלי משק חקלאי. מכאן, שמגרשים כגון זה משמשים או מהווים עתודה ליחידות מגורים במושבים. משכך, כל שתכנית זו מציעה הוא להוסיף על השימוש המותר של מגורים שימושים מוגבלים של בית קפה ומסעדה, וזאת מבלי לפגוע בשימוש הקיים של מגורים.

א. בשים לב לאמור לעיל, סבורה הועדה כי אין לשימושים הספציפיים המוצעים בתכנית זו, כל ממשק או נגיעה עם התופעות שבגינן נקבעה מדיניות המועצה הארצית בנושא מוקדי מסחר, ובודאי שאין מדובר במרכז מסחרי.

לא זו אף זו, הועדה סבורה כי אל לה לקבוע מדיניות בקשר לעירוב שימושים של מסעדות ובתי קפה במגרשים למגורים, אלא לבחון כל תכנית לגופה במקומה ובסביבתה. זאת, על מנת למנוע הפיכת עירוב שימושים כאמור לתופעה.

לעניין זה, מפנה הועדה לפתח הדברים בהחלטתה מיום 21/12/2009, בדבר הפקדת תכנית זו המדברת בעד עצמה.

עם זאת ולהסרת כל ספק, רואה הועדה לציין ולהדגיש כי ראוי שכל המבקש להקים במגרשו שימושים כאמור, ייעשה כן בדרך המלך של הגשת תכנית לשינוי יעוד לאישור הועדה המחוזית, ולא בדרך של אישור תכנית שינוי בדיעבד עקב שימוש חורג שניתן על ידי הועדה המקומית.

ב. אשר למסמך מדיניות לשימושי פל"ח מציינת הועדה, כי המדיניות הנ"ל חלה אך ורק על חלקות א' חקלאיות של מושבים וכאמור לעיל אינה מתייחסת כלל למגרשי מגורים דוגמת תכנית זו.

1.2. לעניין תמ"מ/14/4 – הועדה מציינת כי, כאמור לעיל, אין מדובר בהקמת מרכז או מוקד מסחרי אלא בעירוב שימושים נקודתי לצורך הקמת מסעדה ובית קפה.

משכך, בהתייחס לתכליות המותרות ביישוב כפרי קיים (סעיף 9.1.1 להוראות תמ"מ/14/4), סבורה הועדה כי השימושים לעיל עולים בקנה אחד עם פעילות של פנאי ותיירות בעלי אופי כפרי, שהם תכליות מותרות בסעיף כאמור.

1.3. לעניין תמ"א 38 – הועדה מורה להטמיע את ההוראות בדבר חיזוק מבנים קיימים כמפורט להלן :
א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

2. הועדה מחליטה לאשר את התכנית כפוף לתיקונה כאמור לעיל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון: עלי פורטי, טל פודים, חגי סלע, אירינה ניידמן.

34. תוכנית - ד / 437 / ה : שינוי מס' 5 לתכנית מפורטת מס' ד / 437 שכ' מגורים עומר לא נדון

מטרות התכנית :

1. ביטול תכנית 7 / 437 ב' תיקון מס' 4.
2. הגדלת המרכז האזרחי מהמסחרי (חלקה 574)
3. שינוי חלקות המגורים כתוצאת מההגדלה הנ"ל.
4. שינוי יעוד חלקה מס' 1021 בשטח ציבורי פתוח.
5. תוספת חלקה 1094 א' - המיועד לתחנת דלק.
6. שינוי חלקה 587 למגורים.
7. שינוי גבולות מגרשים 1032 א' ו- 1026.

מקום התוכנית :

מחוז : דרום, מרחב תכנון : עומר, תחום שיפוט : עומר, ישוב :

ירד מסדר יום

35. תוכנית - 11 / 02 / 105 / 14 : שינוי יעוד משטח חקלאי למבני משק גדי"ש הר חברון - תל ערד נדון

נוכחים מוזמנים
מר אורי זילברמן – גדי"ש הר חברון
מר בן דור יעקב – גדי"ש הר חברון
ארכי אריקה לאוב – עורכת התכנית
גב' אריאלה חדד – לשכת תכנון מחוזית

מטרות התכנית :
שינוי יעוד לצרכי הסדרת מרכז תפעול חקלאי בשטח למבני משק.

מקום התוכנית :
מחוז : דרום, מרחב תכנון : מחוזית-מחוז הדרום, תחום שיפוט : תחום שיפוט מחוזי/ גלילי - מחוז הדרום, ישוב :
גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול.

החלטה :
לאחר קיום דיון ובהמשך לסיכום ישיבה שהתקיימה בלשכת התכנון בתאריך 10/06/2010, מחליטה הועדה לדחות את התכנית ולסגור את התיק.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון : טל פודיס, חגי סלע, אירינה ניידמן.

36. תוכנית - 533 /03 /7 : יער רוחמה נדון

מטרות התכנית :

- א. פירט מתחמי היער והוספת שטחי יער.
- ב. עדכון תמ"א 22 ביחס למצב התכנוני המאושר.
- ג. הגדרת פעילויות קולטות קהל והגישה אליהן.

מקום התוכנית :

- מחוז : דרום, מרחב תכנון : שמעונים, תחום שיפוט : , ישוב :
מחוז : דרום, מרחב תכנון : שקמים, תחום שיפוט : , ישוב :

גבולות :

כמסומן בתשריט בקו כחול.

גושים / חלקות :

- גושים בחלקיות : 38654 , 38655 , 38656 , 400033
גוש 269 חלקי חלקות : 1 - 2
גוש 270 חלקי חלקות : 4 - 5
גוש 3102 חלקי חלקות : 32 , 44
גוש 3103 חלקי חלקות : 1 - 2
גוש 3104 חלקי חלקות : 16 - 18 , 20 - 23 , 28 - 30 , 34 , 39 - 40 , 43 , 60 , 62 - 64 , 83
גוש 3104 חלקות במלואן : 61
גוש 3105 חלקי חלקות : 3 , 8 - 10 , 14
גוש 3105 חלקות במלואן : 2 , 15
גוש 3106 חלקי חלקות : 27 , 29 , 33 - 35 , 47 - 50 , 64 , 66 - 67 , 73 , 79 , 81 - 82
גוש 3145 חלקי חלקות : 1
גוש 38657 חלקי חלקות : 1 - 3 , 18 , 22 - 23
גוש 38657 חלקות במלואן : 24
גוש 100246 חלקי חלקות : 3
גוש 400010 חלקי חלקות : 1
גוש 400012 חלקי חלקות : 1
גוש 400031 חלקי חלקות : 1
גוש 400034 חלקי חלקות : 1
גוש 400035 חלקי חלקות : 1

החלטה :

בפני הועדה בקשה להמלצה למועצה הארצית על אישור התחברות של דרך נופית לדרך מס' 334 צפונית מערבית לכניסה לדרך הגישה של קיבוץ רוחמה, באופן שיאפשר גישה של הציבור לחלקי היער המצויים דרומית מערבית לדרך מס' 334, במיקום המסומן בתשריט ע"י חץ אדום המוגדר במקרא "כניסה ליער".

צוין בפני הועדה כי ההתחברות המבוקשת נמצאת בשלבי תיאום עם מע"צ וטרם נתקבל אישורו.

בהתאם לכך, מחליטה הועדה להמליץ בפני המועצה הארצית על אישור התחברות דרך נופית לדרך מס' 334 כמפורט לעיל, כפוף לקבלת אישור מע"צ.

יודגש כי התכנית לא תובא לדיון בפני המועצה הארצית בטרם קבלת התייחסות מע"צ. כן מודגש כי על מע"צ להגיש את התייחסותו תוך 30 יום.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון : עלי פורטי, טל פודים, חגי סלע, אירינה ניידמן.

37. ישות כללית - 11 / 115 / 03 / 3 (ד) : חניון משאיות אופקים ספנות בע"מ נדון

נוכחים מוזמנים
אדרי' חיה גרינברג – מנהלת מחלקת תכנון עיר עיריית אשדוד
אדרי' אלדד קידר – מחלקת תכנון עיר אשדוד
אדרי' מימי פוגל – מחלקת תכנון עיר אשדוד
אינג' יוסף שוסט – מקדם פרויקטים
אדרי' חיים ורדה – עורך תכנית
מר אורי ריבקין – מטעם אופקים סוף ספנות
ד"ר רחל קטושבסקי – לשכת תכנון מחוזית

מקום התוכנית :

מחוז : דרום, מרחב תכנון : אשדוד, תחום שיפוט : אשדוד, ישוב : אשדוד

גושים / חלקות :

גוש 2029 חלקות במלואן : 19

החלטה :

לאחר קיום דיון בבקשה הועדה מחליטה לאשר לועדה המקומית הוצאת היתר בניה לפי סעיף 15 להוראות תכנית מס' 11/115/03/3, כפוף לביצוע המטלות הבאות :

1. סימון תחום הבקשה על רקע יעודי הקרקע לפי התכנית התקפה וצמצום תחום הבקשה לתחום הייעוד של פרוזדור חשמל, ככל שהבקשה חורגת ממנו.
2. קבלת אישור המועצה הארצית לאשרור התכנית התקפה בתחום הבקשה כאמור.
3. הועדה ממליצה בפני המועצה הארצית על אשרור יעודי קרקע של שטח פרוזדור חשמל ושמורת טבע וכן אזור תעשייה, בהיקף של כ- 21.418 דונם מתכנית מס' 11/115/03/3, וזאת בתחום יער פארק חופי בתחום יער 3101 בתנאים הבאים :
 - א. שימור העצים המסומנים בתחום הבקשה.
 - ב. תיאום עם פקיד היערות לעת ביצוע התכנית.
4. לצורך דיון במועצה הארצית, יוגש מסמך המראה את השטחים המיועדים לגריעה עליהם המליצה הועדה המקומית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון : עלי פורטי, טל פודים, חגי סלע, אירינה ניידמן.

38. בקשה ועדה מקומית - 136 /06 /6 : שימוש חורג להקמת מבנים ניידים להתארגנות בזמן ההקמה נדון

נוכחים מוזמנים
עו"ד רוני ליכסטר – יועץ משפטי חברת חשמל לישראל
מר יוסי דגן – חברת חשמל לישראל
מר בורנשטיין איקה – חברת חשמל לישראל
מר בלקין דורון – חברת חשמל לישראל
גב' חגית ארלקי - לשכת תכנון מחוזית

מהות הבקשה :
בקשה לשימוש חורג להקמת מבנים ניידים להתארגנות בזמן ההקמה בקרקע שיעודה חקלאי לפי תכנית מס' 251/02/6 - תכנית מיתאר יואב

מקום התוכנית :
מחוז : דרום, מרחב תכנון : שקמים, תחום שיפוט : יואב, ישוב :

גושים / חלקות :
גוש 34006 חלקות במלואן : 3 , 13 , 18 , 22 , 45

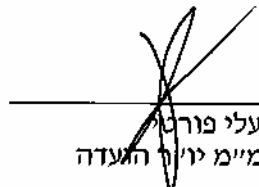
החלטה :
לאחר קיום דיון בבקשה, הועדה סבורה כי בטרם תקבל החלטה, יש למצות את בחינת החלופות הקיימות בהתאם לקבוע בתמ"א/10, בתכנית תת"ל/29 א', וזאת בהתייעצות עם מתכנן הות"ל וצוות תמ"א/10 במינהל התכנון. כמו כן, יבחן המעמד המשפטי של השטח החקלאי בהתאם לתכנית מפורטת מס' 225/03/6 – יואב אזור 3 (תל א-ספיל). בדיקות כאמור יעשו על ידי לשכת התכנון.

עם השלמת הבדיקות תוחזר הבקשה לדיון בפני הועדה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון : עלי פורטי, טל פודים, חגי סלע, אירינה ניידמן.


יפה אפרתי
מזכירת הועדה


עלי פורטי
מ"מ יו"ר הועדה


אבי הלר
יו"ר הועדה

תאריך: 15.11.2010