



פרוטוקול הוולנת"ע מס' 342 מיום 16.10.07

השתתפו: חברי הוועדה:

שמאי אסיף, מנחם זלוצקי, שחר סולר, יורם רונדשטיין, עדנה פרדו, איימן דאר סייף, מורדי תמיר, אורנה להמן, דן סתיו, כרמית פינץ-כדמי, נחום פלד, הלל זוסמן, משה פאול, פנחס כהנא, אלונה שפר קארו.

מוזמנים:

יהודה זמרת, תמר כפיר, שרה לב, אילנה טלר, אלה ובר, דב גלברט, עדית בר יוסף, אריה הוכברג, אבירם אגאי, ג'ודי עיני, יואב רוביסה, נעמי וייל, אילן מרכוס, לבנה אלונים, עמיחי פרידמן, עמית שפירא, נעמי אנג'ל, גל קארו, רפי לרמן, נילי יוגב, גיא דונפלד, חן פרנקל, שרה לב, אורה לילנטאל, איילת ורטינוט, _____ כהן, נילי טייכמן, עדית בר יוסף אנטון בוני, חדווה רדר-זיו, גדי רובינשטיין, גבי גרזון, שרון שמש, פלד שריר, נירה צדוק, אלי אמיחי, ארנון גורן, עמירם דרמן.

מזכיר:

נדב הבר, טל רשף.

סדר היום:

1. אישור פרוטוקולים.
2. תא/ 3585: חיבור מתחם נופי ים לכביש השירות של דרך נמיר
3. תמ"מ/ 5: תכנית מתאר מחוזית - מחוז תל אביב
4. מד/ 3/ 3 - שכונת קייזר דרום - מודיעין
5. ג/ 15091: תכנון מחודש של אזור המגורים הקיבוצי- קבוץ ראש הנקרה
6. ג/ 16368: קיבוץ האון- התחדשות
7. ג/ 16731: קדוח נטופה 6, סמוך לכביש 784
8. תוכנית - 7/ 02/ 305/ 65 - בריכת אגירה למים שפירים תוכנית - 7/ 02/ 305/ 67 - בריכה ותחנת שאיבה דבירה
9. תוכנית - 7/ 03/ 470: יער שמריה רנן
10. תוכנית - 6/ 03/ 108/ 2: קיבוץ גלאון
11. תוכנית - 11/ 02/ 250: תחנת שאיבה כתף אברהם תוכנית - 11/ 02/ 254: תחנת שאיבה יתיר

1. אישור פרוטוקולים

א. פרוטוקול ולנת"ע מס' 336 – נושא מס' 2 : תמ"מ/30/1
הוצגו הערותיהם של כרמית פינץ-קדמי, הלל זוסמן ואיריס האן.

הערות משרד התיירות התייחסו לשני נושאים :

1. מחיקת מצפור מרשימת השימושים המפורטת בסעיף 6.19.3 בהוראות התכנית בהתאם לסעיף 2 בהחלטת הולנת"ע.
 2. מוקד תיירות עירוני/פרברי (נושא מס' 6 בהחלטת הולנת"ע). לטענת נציגת משרד התיירות, התנאים הקבועים בסעיף 2 בהחלטה ראוי שיהיו מצטברים, שכן הקמת שכונת מגורים יכולה אף היא להחשב כשימוש ציבורי ומכאן שקיימת סכנה לשטחים למלונאות שאותו ועוגנו בהוראות התכנית.
- הוחלט :** בנושא מס' 1 : תוסף בגוף הפרוטוקול הבהרה כי מצפור נוף, אינו מהווה בינוי הנכלל בשירותי תיירות ועל כן אין מניעה להקימו בשטחים הפתוחים.
- בנושא מס' 2 : הובהר כי הנושא נדון והוחלט כי התנאים המפורטים בסעיף 2 להחלטה אינם מצטברים. יחד עם זאת הוחלט כי יימחקו המילים "ככל האפשר" מסעיף 2 (א) וכי בסעיף 2 (ב) תהיה הפניה לקבוע בסעיף 188 בחוק התכנון והבניה.

במזכירות המועצה הארצית התקבלה הערה מאת איריס האן אשר התייחסה להיקף אזור התעסוקה המוצע בהר חרת. לדברי נציג המשרד להגנת הסביבה, מר מנחם זלוצקי, יש לציין בהחלטת הולנת"ע כי יוגבל היקפו של אזור התעסוקה המוצע ולהבהיר כי מדובר באזור תעסוקה מקומי.

מנגד, ציין יו"ר הולנת"ע, אדר' שמאי אסיף, כי אין מקום לשנות את החלטת הולנת"ע בשלב אישור הפרוטוקול. עם זאת, נאמר בפרוטוקול במפורש שאזור התעסוקה לא יחרוג מתחום הפיתוח הפרברי של מבשרת באופן שמותיר גמישות כלשהי בידי הועדה המחוזית. על כן, מציע לאשר את הפרוטוקול בנושא זה כפי שהוא.

בעד הצעת מנחם זלוצקי : 5

בעד הצעת היו"ר : 6

התקבלה הצעת היו"ר.

נציג רט"ג, מר הלל זוסמן, ציין כי בהחלטה בנושא דרך מס' 38 (נושא מס' 15 בהחלטת הולנת"ע) לא פורטו הנימוקים התכנוניים לבקשה לגרוע את המשך הדרך מצפון לשער הגיא, כפי שהוצגו בדיון. **הוחלט:** הפרוטוקול יתוקן כך שיפורטו הנימוקים התכנוניים לבקשה לגרוע את המשך הדרך מצפון לשער הגיא.

ב. פרוטוקולים מס' 338 ; 339 ; 340 מאושרים.

ג. פרוטוקול מס' 341: נושאים מס' 2, 3, 4 ו-8 **מאושרים.** צוין כי הערות החברה הלאומית לדרכים לתכנית ג/16266 – צבעון (נושא מס' 8 בסדר היום) הינן טכניות במהותן ועל כן אין מניעה מלאשר את הפרוטוקול בנושא זה.

2. תא/ 3585: חיבור מתחם נופי ים לכביש השירות של דרך נמיר

מטרת הדיון: אישור התחברות לדרך השירות של דרך מהירה מס' 2. דיון בהמשך לישיבת הולנת"ע מיום 11.9.07.

בפני הולנת"ע הוצג הרקע לדיון:

התכנית נמצאת בצפון תל אביב בין רחוב שלמה בן יוסף במזרח ובין דרך נמיר במערב (דרך ראשית מס' 2). התכנית בהיקף של כ- 2 דונם, מוגשת על ידי עיריית תל אביב, ומטרתה יצירת חיבור תנועתי בין פרויקט נופי-ים לדרך השירות של דרך נמיר, אשר תקל על עומסי התנועה המתנקזת לצמת שדרות קק"ל עם דרך נמיר.

התוכנית מסדירה גישת כלי רכב מדרך השירות של דרך נמיר לתוך מתחם נופי-ים ומהמתחם לדרך השירות וזאת באמצעות פניות ימניות בלבד. מוצע שינוי ייעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לדרך וביטול זיקת ההנאה להולכי רגל וכלי רכב אשר בתחום שטח המגורים המיוחד, בכדי למנוע מעבר כלי רכב בין דרך נמיר ובין רחוב שלמה בן יוסף.

התכנית נדונה בישיבת הולנת"ע מיום 11.9.07. לאור העובדה כי נציג לשכת התכנון מחוז ת"א ויועץ התנועה של התכנית לא הגיעו לדיון, מסיבות טכניות, עמדתם לא נשמעה בפני הועדה, החליטה הולנת"ע לשוב ולדון בתכנית.

עוד צוין כי התכנית נדונה בוועדה המחוזית מחוז ת"א בה הוחלט להמליץ לולנת"ע לאשר את ההקלה בקו בניין בניגוד לעמדת משרד התחבורה. ב"כ תושבי רמת אביב ג', עו"ד נעמי וייל, ביקשה להופיע בפני הולנת"ע על מנת להציג מספר נקודות.

עו"ד נעמי וייל: מטרתה הראשית של תכנית זו הינה הקלת עומס התנועה ברח' בן יוסף ברמת אביב ג' באמצעות מתן גישה לכלי הרכב ממתחמי המגורים המאושרים בתכניות תא/ 2553 (מצפון לתכנית הנדונה) ותא/ 2454 ב' (מדרום לתכנית זו) הכוללים כ- 740 יח"ד, אל דרך השירות של דרך נמיר (דרך ראשית מס' 2).

מבחינה תחבורתית, מדובר בדרך בתחום העיר ת"א. רחוב בן יוסף משמש כדרך גישה למוסדות חינוך סמוכים ועם זאת אין לאורכו מקומות חניה מוסדרים בהיקף הנדרש. אישור ההתחברות לדרך השירות תמנע תאונות דרכים, שכן היא תפחית את העומס הצפוי ברחוב בן יוסף. לחיזוק דבריה, הגישה עו"ד נעמי וייל ליו"ר הועדה חו"ד תחבורתית התומכת בתכנית.

הפתרון המוצע גובש במסגרת הסדר פשרה בין תושבי רמת אביב ג' ובין יזמי תכנית "נופי ים" אשר קיבל תוקף של פסק דין. תכנית זו מקודמת בתמיכת הועדה המקומית אשר המליצה אף היא על הפתרון התחבורתי המוצע.

מר אריה הוכברג, יועץ התנועה של לשכת התכנון המחוזית הציג את עמדתו: רוחב זכות דרך ראשית מס' 2 בקטע שבין דרך קק"ל ובין דרך מס' 5 משתנה. בתחום העיר

ת"א רוחב זכות הדרך הינו 50 מ' (על פי תכנית תא/2454/ב שבתוקף) ובתחום רמת השרון רוחב זכות הדרך הינו 60 מ' (על פי תב"ע רש/800 שבתוקף). לאורך הדופן המזרחית של דרך ראשית מס' 2 בקטע זה, מתוכננת דרך שירות חד סיטרית בעלת שני נתיבים המשכיים שמתפצלת מהכביש הראשי בסמוך למוצא צפונה של צומת שד' קק"ל (בקצה הדרומי של הקטע).

דרך השירות מופרדת מהתוואי הראשי באמצעות מפרידן. לאורך תוואי זה, שאורכו כ- 2 ק"מ, מאושרים כיום שני צמתים שמיועדים להזין שטחים ששייכים לרמת השרון וכלולים בתב"ע רש/800. המרחק בין צמתים אלה הינו 700 מ' ומרחק דומה מפריד בין הצומת הצפוני למחלף עם כביש 5.

בתחום העיר ת"א, לאורך מרחק של כ- 700 מ' בין הצומת הדרומי המאושר בתכנית רש/800 (הנמצאת על הגבול שבין ת"א לרמת השרון) לבין צומת דרך נמיר עם שדרות קק"ל, לא מתוכננים צמתים נוספים זולת החיבור המוצע בתכנית תא/3585. צומת זה מיועד להזין את שכונת נופי ים (תכנית מס' תא/2454 ב' מאושרת) ומוצע במרחק של כ- 300 מ' צפונית למחלף העתידי במפגש דרך נמיר עם שד' קק"ל ובמרחק של כ- 400 מ' מהצומת הסמוך אליו מצפון.

כל המרחקים שבין שלושת הצמתים שפרוסים לאורך הקטע בין קק"ל בדרום ועד דרך מס' 5 בצפון כפי שהוגדר לעיל הינם סבירים ומתאימים למהירות תכן של 70 קמ"ש. סביר להניח שהמהירות לאורך קטע זה תוגבל ל- 50 קמ"ש עקב הימצאות תוואי הדרך בתוך מרקם אורבאני בנוי בצפיפות ועל כן, אין מניעה מבחינה תכנונית/תנועתית לאפשר חיבור זה כפי שמוצע.

הדגיש כי בקטע המדובר אין תכנית מאושרת לדרך השירות.

מר אילן מרכוס : יועץ תנועה מטעם משרד התחבורה הציג את עמדתו ביחס לתכנית. עמדת משרד התחבורה היא כי סלילת דרך שירות נעשית במקרים חריגים ביותר על מנת להגן על החיבורים הקיימים וכדי לחסום כניסות ויציאות ישירות לדרכים ארציות. במקרה שלהלן מדובר בבקשה החורגת מן המקובל שכן לכל אורך דרך מס' 2 אין גישות משניות לדרכים פרטיות ולשכונות מגורים. חיבור נוסף לדרך מס' 2 הינו מיותר, במקום הפתרון המוצע ניתן לשדרג את צומת דרך נמיר/שד' קק"ל.

מר אבירם אגאי : יועץ תנועה לתכנית מתחם נופי ים, ציין כי עפ"י דו"ח תחבורתי שנערך לתכנית אין הצדקה לדרך השירות בקטע זה.

מר יואב רוביסא – עיריית ת"א :

* מאמצע שנות ה-90 ועדות התכנון מחפשות פתרון תנועתי למתחם זה. הגענו למצב שיש הסכמה בין היזם לבין המתנגדים ומוסדות התכנון.

* הדיון כאן אינו על דרך שירות כן או לא. לטענתו, דרך השירות מאושרת סטטוטורית בתכנית נופי ים א', והדיון עניינו אישור התחברות לדרך המאושרת בתכנית אחרת.

אדר' דן סתו, ביקש לדעת באיזו מידה החיבור יקל על התנועה ברמת אביב ג' והאם בשעות השיא היציאה צפונה לדרך נמיר תקל על עומסי התנועה.

מר אריה הוכברג, השיב כי לדעתו יציאה צפונה לדרך נמיר תקל על עומסי התנועה שכן בתחום רמת השרון מתוכננים שטחי תעסוקה גדולים שיהוו מוקד משיכה גם לאוכלוסייה הצפויה להתגורר במקום.

גב' ג'ודי עיני, נציגת לשכת התכנון מחוז ת"א ציינה כי הועדה המחוזית ראתה לנכון להמליץ על אישור ההתחברות לדרך ראשית מס' 2. עוד קבעה הועדה המחוזית כי בשלב היתר הבניה תינתן אפשרות למשרד התחבורה לבחון את היתרים.

יו"ר הועדה, שאל האם החיבור המוצע לדרך נמיר יוריד או יגביר את כמות תאונות הדרכים.

מר אילן מרכוס, השיב כי לדעתו קטע כביש זה יהפוך להיות תנועה עוברת. מבחינה בטיחותית אי קיומה של דרך השירות לא יגרום לתאונות דרכים.

מר אריה הוכברג, טען כי הוא חולק על מה שנאמר על ידי אילן מרכוס, שכן הגברת היקף התנועה תגדיל גם את הסכנה לתאונות דרכים.

עו"ד נעמי וייל, הוסיפה כי לאור מאפייניו של רח' בן יוסף יש לצפות כי תאונות הדרכים ירבו בהעדר החיבור המוצע.

הוחלט: הולנת"ע, בהמשך לדיון שהתקיים בתאריך 11.9.07 ולאחר ששמעה את הנציגים השונים אשר הופיעו בפניה מחליטה שלא לאשר את ההתחברות לדרך השירות של דרך ראשית מס' 2 מהסיבות הבאות:

1. הועדה לא שוכנעה כי הפתרון המוצע הינו הפתרון הראוי מבחינה תנועתית.
 2. ישנה סכנה בטיחותית להתחברות המבוקשת, בהעדר דרך שירות יהיה חיבור ישיר לדרך ראשית מס' 2. לא הוצג פתרון מספיק וברור לסלילת דרך השירות (לא סטטוטורי ולא פיזי).
- הועדה השתכנעה כי לקונפליקטים שיווצרו כתוצאה מכך, סכנה בטיחותית גבוהה יותר מאשר הקונפליקטים הנוצרים מתוספת התנועה בתוך רחובות השכונה הקיימים, ובמערכת התחבורתית הקיימת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

3. תמ"מ/5 : תכנית מתאר מחוזית - מחוז תל אביב

מטרת הדיון: המשך דיון בדו"ח המלצות החוקרת ביחס להתנגדויות שהוגשו לתכנית.

בתאריך 14 באוגוסט 2007 הוצג לולנת"ע הדו"ח שהוגש על ידי החוקרת, גב' לבנה אלונים, ובכלל זה עיקרי המלצותיה להתנגדויות שהוגשו לתכנית במגוון נושאים ובהם: נושאים מינהליים, כלכליים, תחבורתיים, סביבתיים, וכן יחס התכנית לתכניות מתאר ארציות, מחוזיות, ומקומיות. בין היתר, דנה הולנת"ע והחליטה בנושאים הבאים: אזור משולב - מתחם המכללות ופארק עירוני ראשי מצפון לדרך מס' 531.

במהלך הישיבה הועלו ונדונו הנושאים הבאים:

1. שמיעת ההתנגדויות ע"י הולנת"ע

הוצגה בפני הועדה בקשת רשות שדות התעופה להשמיע את טענות הרשות ביחס לתמ"מ/5 במישרין בפני הולנת"ע, שמהווה אחת ממספר טענות דומות שהועלו ע"י מתנגדים שונים בפני החוקרת.

הוחלט:

לקבל את המלצת החוקרת ולדחות את הבקשות לשימוע ההתנגדויות בפני הולנת"ע, וזאת מהנימוקים הרשומים בדו"ח החוקרת ובינם כי דו"ח חוקר המוגש למוסד תכנון מביא למימוש זכות הטיעון בפני מוסד התכנון וכי החובה לקיים שימוע פומבי, החלה אף לגבי חוקר, מביאה למיצוי זכות המתנגד לטעון. מטעמים אלה מחליטה הולנת"ע לדחות גם את בקשת רשות שדות התעופה.

2. בקעת אונו (סע' 3.10)

תכנון מרחב בקעת אונו מקודם בימים אלה באמצעות תכניות מתאר מחוזיות חלקיות בתחום מחוזות תל אביב והמרכז. תכניות אלה נמצאות לקראת המלצה להפקדה בועדות המחוזיות וזאת לאחר שתכנית אב בקעת אונו אומצה זה מכבר על ידן. תמ"מ בקעת אונו בתחום מחוז תל אביב מציעה מערך ייעודי קרקע מפורט מזה שנקבע בתמ"מ/5 המופקדת, בין היתר בהתייחס לשטחים הפתוחים ולמערכות התחבורה, ולהתניות שבינם לבין הפיתוח המוצע. אשר על כן, הומלץ ע"י החוקרת להותיר את תחום מרחב בקעת אונו בהפקדה.

הוחלט:

לקבל את המלצת החוקרת, ולהשאיר את תחום בקעת אונו, המצוי ממזרח לדרך מס' 4 ומדרום לדרך מס' 471 בהפקדה. בתחום זה מקודמת תכנית מתאר מחוזית חלקית המפרטת ומדייקת את תכנונו של המרחב, בשונה מהקבוע בתמ"מ/5. אישור תמ"מ/5 עלול לסכל את המגמות התכנוניות שגובשו בתמ"מ בקעת אונו, ובכללם האיזונים שבין הפיתוח לבין למערכות התחבורה ומערך השטחים הפתוחים.

3. סמכויות ועדה מחוזית/מוסד תכנון (סע' 4)

בהוראות תמ"מ/5 נקבעו, לא אחת, הוראות על פיהן ניתנה סמכות לועדה המחוזית לקבל החלטתה, בהתקיים תנאים מסוימים.

נוכח אישורו של תיקון 76 לחוק התכנון והבניה לעניין ביזור סמכויות, בתנאים שנקבעו, לועדה המקומית, סבורה הועדה כי יש לשקול את תיקון הוראות תמ"מ/5 תוך אבחנה בהוראותיה בין אלה שיהיו בידי

הועדה המחוזית ובין אלה שיהיו בידי מוסד תכנון המוסמך להפקיד ולאשר את התכנית, ובכלל זה הועדה המקומית, ככל שתוסמך לכך.

בפני הולנת"ע הוצגה רשימה מקיפה של נושאים בהם תשקול הועדה המחוזית את הותרת סמכותה בתמ"מ וזאת בנושאים הנדרשים לראייה אזורית כוללת וכן נושאים בעלי חשיבות אזורית. עוד צוין כי יהא זה בסמכותה של הועדה המחוזית, בעת שתדון בתכנית מתאר מקומית על פיה יועברו הסמכויות לועדה המקומית, לקבוע במסגרתה תנאים נוספים, ככל שתחליט.

הוחלט:

לקבל חלקית את המלצת החוקרת בדבר הגדרת סמכויות מוסד התכנון כלהלן:

1. בכל מקום בו צוינה הועדה המחוזית בתכנית המופקדת, יירשם "מוסד תכנון", אשר יוגדר כמוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית. בהוראות התכנית ייקבע כי עד לאישורה של תכנית מתאר מקומית כאמור בתיקון 76 לחוק התכנון והבניה, מוסד תכנון יהא הועדה המחוזית, וכי לעת עריכת תכנית מתאר מקומית, תהא הועדה המחוזית רשאית, במסגרת הוראות התכנית המקומית, להאציל מסמכויותיה הקבועות בתמ"מ, לועדה המקומית, פרט למפורט בסעיף 3 להלן.
2. בנושאים הנדרשים לראייה אזורית המשליכה מעבר לתחומי רשות מקומית מסוימת, תשקול הועדה המחוזית את הותרת סמכותה בהם.
3. על אף האמור בס"ק (1) לעיל, בנושאים המפורטים להלן יירשם בהוראות התכנית "הועדה המחוזית", כך שיהיו רק בתחום סמכותה:
 - 1) אישור עקרונות תכנון למרקם עירוני מוגן/מתחם היסטורי ארכיאולוגי מוגן (סעי' 4.2.3, 4.2.4).
 - 2) אישור עקרונות תכנון לבנייה גבוהה (סעי' 5.4).
 - 3) אישור עקרונות תכנון לבנייה במרחב התת-קרקעי (סעי' 5.5).
 - 4) הוראות בדבר הגמישות המותרת בתכנית (סעי' 9.1.4).
 - 5) הפקדה/אישור של תכנית שהופקדה/הוחלט להפקידה טרם תחילת תמ"מ 5 והיא אינה תואמת אותה (סעי' 3.12 לדו"ח החוקרת).
 - 6) מעקב, בקרה ועדכון התכנית (סעי' 9.7).

4. אזור עירוני בדגש מגורים מצפון לדרך מס' 531 (התנגדות מו"מ כפר שמריהו, סעי' 1)

באזור כפר שמריהו הוגשה התנגדות המועצה המקומית והאגודה החקלאית השיתופית על פיה יש להותיר את השטחים שממזרח לדרך מס' 20 ביעודם כשטח פתוח, ולא לסמנם כשטח עירוני. המלצת החוקרת הייתה לקבל התנגדות זו כך שיעוד הקרקע ישונה ליעוד פארק עירוני ראשי וזאת בתחום השטח שממזרח ליישוב עד דרך מס' 531 בצפון. המלצה זו מותירה אזור פיתוח עירוני מצפון לדרך מס' 531 וזאת על אף שבמחוז מרכז השטחים הגובלים ביעוד זה הם שטחים פתוחים המוגדרים בתמ"מ/מ' 21/3 כאזור חקלאי/גוף כפרי פתוח. הוצע לקבל המלצת החוקרת ולהוסיף עליה את שטחי הפיתוח בתחום שיפוט כפר שמריהו אשר מצפון לדרך מס' 531.

הוחלט :

לקבל את המלצת החוקרת בדבר סימון השטח בתחום כפר שמריהו ממזרח לדרך מס' 20 ועד דרך מס' 531 כפארק עירוני ראשי ולהרחיב את הסימון ביעוד זה גם בשטח מצפון לדרך מס' 531 בתחום כפר שמריהו, במטרה לחזק רציפות השטחים הפתוחים והמשכם צפונה, עפ"י הקבוע בתכנית המתאר המחוזית למחוז המרכז, תמ"מ/3/21.

5. אזור מוסדות ציבור - צפון ת"א (סעי' 3.3.2)

באזור מכללת לוינסקי ת"א, המליצה החוקרת על שינוי יעוד אזור מוסדות ציבור עירוניים, בין-עירוניים ומטרופוליניים לאזור עירוני בדגש מגורים עם סמל יעוד קרקע בדגש מוסדות ציבור. צוין בדיון כי המרחב שממערב לדרך מס' 2 נמצא רובו ככולו בתחום תמ"מ/א/4/13, היא תכנית המתאר הארצית שבהכנה לחופי מחוז ת"א, ועל כן ראוי כי כל החלטה תכנונית שתתקבל תהא במסגרתה ומשכך יש הוצע להותיר באזור זה את יעוד הקרקע כפי שהופקד.

יחד עם זאת, הוצע להוסיף לתמ"מ/5/ סעיף המאפשר גמישות תכנונית בשינוי פרישתם ומיקומם, באופן שיאפשר תכנון מחודש.

הוחלט :

לדחות את המלצת החוקרת בדבר שינוי ייעוד של "אזור מוסדות ציבור עירוניים, בין-עירוניים ומטרופוליניים" לייעוד אזור עירוני בדגש מגורים עם סמל ייעוד קרקע בדגש מוסדות ציבור באזור מכללת לוינסקי. תכנון מרחב זה ראוי שייבחן בראייה אזורית במסגרת תמ"מ/א/4/13. על מנת לאפשר גמישות תכנונית בקביעת יעוד זה במחוז, ייקבע בהוראות התכנית כי :

- א. יהיה זה בסמכות מוסד תכנון לשנות פריסת אזור למוסדות ציבור עירוניים, בין-עירוניים ומטרופוליניים, ובלבד שלא יפחת שטחם ושאינו גורע משטחים פתוחים או מונע את רציפותם.
- ב. במסגרת תכנית מקומית למרחב תכנון מקומי בשלמותו/בחלק משמעותי ממנו, ניתן יהיה לשנות מיקום אזור למוסדות ציבור עירוניים, בין-עירוניים ומטרופוליניים, ובתנאי שבאותה תכנית יובטחו שטחים חלופיים לייעוד זה בהיקף דומה, ברמת אטרקטיביות דומה או גבוהה יותר ובפריסה עירונית מאוזנת, בהתאמה לצרכי המחוז. בתכנית המתאר המקומית ייקבע כי לא ניתן יהיה לשנותם בתכנית מקומית/מפורטת אחרת, אלא עפ"י ההוראות הקבועות בסעיף יעוד זה בתמ"מ.

אדר' שמאי אסיף יוצא מן הדיון ומבקש כי מר משה פאול ישמש כיו"ר הועדה.

6. דרך עורקית מטרופולינית - דרך המסילה בנווה צדק (סעי' 5.3.9)

בתשריט תמ"מ/5/ המופקדת, מסומן תוואי דרך עורקית - מטרופולינית ברחוב המסילה בנווה צדק. המלצת החוקרת בהתנגדויות בנושא זה היא לבטל את התוואי במיקומו הנוכחי ולסמן תוואי חלופי ברחוב אילת הסמוך.

כיוון שלא נערכה בדיקה תחבורתית סדורה לגבי רציפות התוואי העורקים המטרופוליניים בכלל ואפשרות מימוש התוואי ברחוב אילת בפרט, ובעיקר לנוכח המצאות תוואי דרך המסילה במרקם עירוני בעל ערכים היסטוריים וארכיטקטוניים הוצע לקבוע במקרה זה הוראות וסימון ייחודיים על פיהם יובהר כי יש לפעול לביטולו של התוואי במקומו הנוכחי בהליך תכנוני מפורט, במסגרתו תקבע ההתוויה החלופית.

נציגת ארגון הגג של הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה, הגב' אלונה שפר-קארו, ציינה כי היא תומכת בהצעת החוקרת לסימון תוואי חלופי לדרך זו. לדבריה, יש לומר בפירוש כי אין כוונה להעביר דרך עורקית בלב אזור בעל מאפיינים ייחודיים, המיועד לשימור.

הוחלט :

לדחות את המלצת החוקרת לעניין דרך המסילה.

a. לתוואי הדרך תכנית תקפה (1200).

המלצת החוקרת בהתנגדויות בנושא דרכים עורקיות מטרופוליניות היא ליצור אבחנה בסיווג בין דרכים קיימות לדרכים מוצעות, כך שעל דרך עורקית מטרופולינית קיימת יחולו הוראות התכניות המקומיות התקפות. אשר על כן, אין בסימון דרך עורקית מטרופולינית קיימת בתוואי דרך המסילה כדי לפגוע מעבר למאוסר כעת בתוכנית המקומית התקפה.

b. נוכח המצאות תוואי הדרך בלב מרקם עירוני בעל ערכים היסטוריים וארכיטקטוניים, מורה הועדה לועדה המחוזית כי תפעל לעריכת תכנון מפורט לדרך, על פני זה המאוסר בתוכנית התקפה, במסגרתו יבחן מחדש תוואי הדרך כדי לתת מענה תחבורתי חלופי במידת האפשר.

אדר' שמאי אסיף שב לדיון וחוזר לכהן כיו"ר הועדה.

7. אזור משולב, מתחם המכללות.

בדיון הקודם בתכנית מיום 14.8.07 החליטה הולנת"ע לקבל חלקית את המלצת החוקרת ולאפשר בחינה מפורטת של המתחם באמצעות הגדרתו כמתחם בינוי לפיתוח חדש, אך להותירו בייעוד אזור עירוני בדגש מגורים. כן קבעה הולנת"ע התניות לפיתוח מתחם זה.

מתכנת המחוז, אדר' נעמי אנג'ל, ציינה כי החל קידום תכנון עירוני לאזור זה, ממנו ייגזר התכנון המפורט בשטח וזאת בשיתוף הועדות המקומיות הרלוונטיות. לדבריה, סימון האזור כמתחם בינוי לתכנון מחדש, כפי שהוחלט בולנת"ע, יחייב תכנון הסטטוטורי הכולל באופן העלול להגביל את הגמישות הנתונה בידי הועדה המחוזית ובכך לעכב את קידום תכנונו. על כן הוצע דנה הועדה בהצעה להותיר את יעוד הקרקע כאזור עירוני בדגש מגורים כפי שהופקד.

הוחלט :

לדחות את הצעת החוקרת ולשנות את החלטת הולנת"ע מיום 14/8/07, כך שמתחם המכללות יישאר בייעודו, כפי שהופקד, כאזור עירוני בדגש מגורים, זאת לנוכח העובדה שמכלול השימושים ביעוד זה נותנים מענה לתכנון המקודם בימים אלה במחוז, המקיף את כלל הסוגיות התכנוניות הכלולות בתחומו.

8. קריית מיכה (התנגדות חולון, סע' 8)

עיריית חולון, במסגרת התנגדותה לתכנית, ביקשה כי יעוד מוסדות ציבור עירוניים, בין עירוניים ומטרופוליניים מדרום לקריית מיכה ישונה ליעוד מעורב וסמל מרכז ספורט עירוני- מטרופוליני יוסר ויסומן בתחום תכנית ח/500, וזאת על מנת לאפשר תכנון המחודש של המתחם.

הוראות הגמישות שנקבעו ביחס למיקום ופריסה של מוסדות ציבור (ראו סעיף 5 דלעיל) יאפשרו את תכנון המתחם.

סמל מרכז הספורט מכון באופן כללי בלבד לאיתור שימוש זה.

הוחלט:

המלצת החוקרת בנושא נשמטה מהדו"ח. מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה:

- א. לעניין ייעוד השטח לשימוש מעורב - הוראת הגמישות בדבר שינוי פריסה ומיקום מוסדות ציבור עירוניים, בין עירוניים ומטרופוליניים תאפשר את תכנון המחודש של המתחם בתנאים שנקבעו.
- ב. לעניין ביטול סמל מרכז ספורט עירוני מטרופוליני - עפ"י הוראות התכנית, סימון הסמלים בתשריטים אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. אשר על כן, במסגרת התכנון המפורט לאזור, ניתן יהיה להכריע גם בנושא מתחם קריית הספורט.

9. גריעת ייעוד אזור עירוני בדגש מגורים ומלונאות

במסגרת ההחלטה על הפקדת תמ"מ 5, הוחלט על גריעת התחום בו חל שינוי 4 לתמ"מ 13. לעת גריעת התחום, נותרו מספר סימונים מזעריים של שולי ייעוד אזור עירוני בדגש מגורים ומלונאות בתשריט התמ"מ (כפי הנראה טעות טכנית), ולכן הוצע לבטל סימון הייעוד בתשריט ולגרוע ההוראות המתייחסות אליו אשר מן הראוי כי יכללו במסגרת שינוי מס' 4 לתמ"מ/א 13, חופי תל אביב.

הוחלט:

יעוד הקרקע אזור עירוני בדגש מגורים ומלונאות יבוטל במסמכי התוכנית, היות וחל בשטחים הסמוכים לחוף הים שאינם בתחום התוכנית, ונותר כסימון מזערי של שוליהם, אשר יש לראותו כטעות טכנית.

10. חניה בתחום פארק עירוני ראשי ופארק רובעי קיים/מוצע (סעי' 6.2)

סוגיית חניה תחת שטחים פתוחים כפי שהוגדרו בתכנית זו הועלתה על ידי מתנגדים רבים. יש שביקשו לאפשרה בעוד שאחרים תמכו בהגבלתה. המלצת החוקרת היתה לאפשר חניה בהיקף של עד 1.5% משטח פארק עירוני ראשי או פארק רובעי ובמקרים חריגים להתיר גם חניה תת - קרקעית בתנאים. הצעת מינהל התכנון היתה שלא לקבוע מדדים, שמקומם בתכנון המקומי, במסגרת תמ"מ וכי חניה בתחום שטחים פתוחים ראוי שתבחן בתכנית מקומית, במסגרתה יהא רשאי מוסד תכנון לאשר חניה בהיקף התואם את צרכי הפארק, תוך מניעה מפגיעה בשימושי פנאי ונופש ובערכי הנוף והסביבה. אחדים מחברי הולנת"ע טענו כי נדרשת הגבלת היקף החניה בתמ"מ וזאת עד לעריכתו של מסמך עקרונות בנושא.

הוחלט:

לקבל את המלצת החוקרת ולהוסיף עליה " אלא אם יקבע אחרת במסמך עקרונות שיאושר בועדה המחוזית" בדבר חנייה בתחום פארק עירוני ראשי ופארק רובעי קיים. תתווסף להוראות התוכנית הוראה בדבר הצורך בעריכת מסמך עקרונות לחניה בשטחים פתוחים.

11. בנייה במרחב התת קרקעי בשטחים פתוחים נוספים (סעי' 6.2)

בהמשך לסוגיית חניה בשטחים פתוחים, כפי שהוגדרו בתכנית זו, התייחסה התמ"מ לבניה במרחב התת קרקעי, לרבות חניה, תחת שטחים פתוחים נוספים. הוצע לקבל את המלצת החוקרת ולהוסיף עליה כי יבוטל היקף הבינוי שנקבע בתת - הקרקע עבור שטחים פתוחים שלא הוגדרו במפורש בתכנית זו וכי מוסד תכנון יהיה רשאי לאשר שימוש בתת- הקרקע כשימוש מיוחד ובתנאי ששוכנע כי שימוש זה נדרש באזור ואין עבורו חלופות אחרות.

הוחלט:

לדחות את המלצת החוקרת ולקבל את המלצת הועדה המחוזית היוצרת את ההבחנה הנדרשת בין בינוי תחת שצ"פים שאינם גנים, לבין בינוי תחת גנים קיימים ומתוכננים שאינם מוגדרים בתמ"מ/5, על פיה תהא הועדה המחוזית רשאית לאשר בינוי תחת שצ"פים שאינם גנים, ובלבד שיובטח כי אינו פוגם בתכלית השצ"פ הראשית וכי בנייה בתת הקרקע תחת גנים קיימים ומתוכננים שאינם פארקים מטרופוליניים, עירוניים או רובעיים תהא בכפוף לאישור מסמך עקרונות תכנון בנושא.

הולנת"ע פונה לועדה המחוזית תל אביב כי תפעל לעריכתו מסמך עקרונות העוסק בנושא החניה בתת - הקרקע, בשטחים הפתוחים בתחום מחוז תל אביב.

הוחלט להמשיך ולדון בישיבה נוספת של הועדה.

4. מד/ 3 / 3 – שכונת קייזר דרום – מודיעין

מטרת הדיון: דיון חוזר בהתאם להחלטת הולנת"ע מיום 26.6.07.
תמ"א/23 – אישור קו בנין מציר רצועת מסילת ברזל.

מוזמנים שנכחו בדיון:

גב' אורה לילנטאל – עיריית מודיעין

גב' איילת ורטינוט – עיריית מודיעין

אנטון בוני – חברת עמק איילון, ניהול הפרויקט

חדווה רדר זיו – חברת עמק איילון, ניהול הפרויקט

עדיית בר יוסף – לשכת התכנון מחוז מרכז

מדובר בתוכנית לשכונת מגורים חדשה של כ- 1000 יח"ד בדרום מערב מודיעין. התוכנית מסדירה את שימושי הקרקע בשכונה, עקרונות והוראות בניה, תנאים למתן היתרי בניה ועוד. התוכנית נדונה בישיבת ולנת"ע מס' 334 מיום 26.6.07 ובה הוחלט לשוב ולדון בתוכנית לאחר שיעשה תיאום נוסף בין יזמי התוכנית לבין רכבת ישראל.

בפני הולנת"ע הוצגו הסיכומים שהושגו בין רכבת ישראל למנהלי הפרוייקט כאמור במכתב של רכבת ישראל מיום 23 בספטמבר 2007 ואשר הופץ לחברים בטרם הישיבה. בהתאם, הולנת"ע מתבקשת לאשר קו בנין של 40 מטר.

גב' אורה לילינטל, ס.מהנדס העיר מודיעין ביקשה להתנות הוצאת היתרי הבניה בהבטחת ביצוע בדיקות גיאוטכניות על ידי היזם וכן התניות נוספות להבטחת ביצוע בדיקות אלו אשר יבטיחו בינוי מבני ציבור במגרשים 610 ו- 601.

הולנת"ע בחנה בעת הדיון את הקבוע בהוראות תמ"מ/3/2, במסגרתן נקבע, בין השאר, כי יש לערוך דיון ביעדי האוכלוסיה לעיר מודיעין ולדווח למועצה הארצית על השפעות שלבי אכלוס העיר על סביבתה. הובהר כי הועדה המחוזית פועלת ליישום ההוראה, אך אין בה כדי למנוע קבלת החלטה בתוכנית הנוכחית.

הוחלט:

בפני הועדה הוצגו התוכנית, הסכמות רכבת ישראל עם משרד השיכון והאישור הנדרש על פיהן. לאחר ששמעה את עמדת נציגי העיר מודיעין והועדה המחוזית ולאחר שדנה בכל אלו הולנת"ע מחליטה:

1. בהתאם לסיכום שהוצג בין רכבת ישראל למשרד השיכון:

א. יסומן בתשריט מצב מוצע ויקבע בהוראות התוכנית קו בנין של 40 מטר מציר המסילה.

ב. כל בינוי בתחום קווי בנין הקטנים מ- 40 מטר ידרש לתאום והתייעצות עם רכבת ישראל ולאישור ולנת"ע.

2. הולנת"ע פונה לוועדה המחוזית להשלים הנדרש על פי הוראות תמ"מ/ג/2/3/מ בעניין אכלוסה של העיר מודיעין, והגשת הדיווח למועצה הארצית.

ההחלטות התקבלו פה אחד.

5. ג/ 15091 : תכנון מחדש של אזור המגורים הקיבוצי- קבוץ ראש הנקרה.

מטרת הדיון: תמ"א/3 – אישור קו בנין מדרך ראשית מס' 4.

מוזמנים שנכחו בדיון:

מר גדי רובינשטיין – עורך התוכנית.

גב' חוה רון – נציגת החברה הלאומית לדרכים.

התוכנית, בהיקף של כ- 324 דונם, עוסקת בתכנון מחדש של שטחי המגורים בקיבוץ ראש הנקרה.

התוכנית נדונה בישיבת הולנת"ע מס' 281 מיום 11.10.05 ובה ניתנו לה אישורים עפ"י תמ"א/8 ותמ"א/31. התוכנית גובלת בדרך ראשית מס' 4 ומבוקשים לה קווי הבנין מציר הדרך כדלקמן:

קו בנין של 25 מטר – עבור שצ"פ הכולל מתקנים הנדסיים ומקלטים.

קו בנין של 25 מטר - עבור דרך מקומית.

קו בנין מינימאלי של 25 מטר – עבור שטחי חניה.

קו בנין של 37 מטר מציר דרך ראשית מס' 4 – עבור דרך משולבת.

קו בנין מינימאלי של 49 מטר – עבור שטח בילוי ונופש.

צוין בדיון כי הדרך המקומית חודרת לתחום זכות דרך ראשית מס' 4 וכי יש לתקן קונפליקט זה.

הוחלט: הולנת"ע, לאחר שהוצגה בפניה התוכנית והאישורים הדרושים לה ולאחר שדנה בכל אלו מחליטה:

1. זכות דרך ראשית מס' 4 תוכלל בתחום התוכנית ויובטח כי תשמר ברוחב של 50 מטר.

2. לאשר קווי בנין מציר דרך ראשית מס' 4 כדלקמן:

א. קו בנין של 25 מטר – עבור שצ"פ הכולל מתקנים הנדסיים ומקלטים.

ב. קו בנין של 25 מטר - עבור דרך מקומית.

ג. קו בנין מינימאלי של 25 מטר – עבור שטחי חניה.

ד. קו בנין של 37 מטר מציר דרך ראשית מס' 4 – עבור דרך משולבת.

ה. קו בנין מינימאלי של 49 מטר – עבור שטח בילוי ונופש.

ההחלטות התקבלו פה אחד.

- מטרות הדין: תמ"א/3 - אישור התחברות לדרך ראשית מס' 92.
- אישור קו בנין מדרך ארצית מס' 92.

מוזמנים שנכחו בדיון:

- מר גבי גרזון – עורך התוכנית.
- מר ירון שמש – מנהל הפרויקט.
- גב' חוה רון – החברה הלאומית לדרכים.

התוכנית, בהיקף של כ- 607 דונם, עוסקת בהתחדשות הקיבוץ ומתכננת מחדש את מערך המגורים, הדרכים, שטחי הציבור והתשתיות.

התוכנית שגובלת בדרך ראשית מס' 92, מציעה שינוי ושיפור התחברות דרך הגישה המרכזית לשוב אל הדרך הראשית כך שמפגש הדרכים יהיה אנכי. כמו כן התוכנית מציעה הרחבת ההתחברות הדרומית לדרך. מדובר בשתי התחברויות מאושרות אשר למען הסר ספק מוצע כי ינתן להם אישור מחדש. המרחק בין שתי ההתחברויות הינו כ- 500 מטר.

לתוכנית נדרש אישור קווי בנין מציר דרך ראשית מס' 92, כדלקמן:

א. קו בנין מינימאלי של 28 מטר עבור דרך מוצעת.

ב. קו בנין מינימאלי של 40 מטר עבור אזור מגורים ג'.

גב' חוה רון, ציינה כי החברה הלאומית לדרכים מתנגדת לקיומן של שתי מערכות דרכים נפרדות (צפוניים ודרומיים) בפנים הקיבוץ דבר הגורר צורך בשתי ההתחברויות. במידה ויוחלט על השארת הציבור הדרומי מבוקש כי יורחב תחום התוכנית לשם הסדרת הצומת. כמו כן, החברה הלאומית לדרכים מבקשת הוספת סעיף בהוראות התוכנית הקובע כי מיגון אקוסטי במידה וידרש יהיה על חשבון ובאחריות היוזם.

מר גבי גרזון, ציין כי התוכנית תואמה עם החברה הלאומית לדרכים והוטמעו בה הערותיה, ובכלל זה כל הנושאים שהועלו. כמו כן, קיומן של שתי כניסות נובע מהפרדה שנוצרה בין הקיבוץ לבין כפר הנופש, ההתחברות הדרומית שמבוקש לבטלה משמשת גם תחנת דלק. לנושא קו הבנין מציין כי המרחק בין הכביש למגורים גדל עפ"י תוכנית זו.

הוחלט: הולנת"ע, לאחר שהוצגו בפני התוכנית והאישורים הדרושים לה, לאחר ששמעה את עמדות החברה הלאומית לדרכים ועורך התוכנית ולאחר שדנה בכל אלו, מחליטה:

1. לאשר התחברויות שתי דרכי הגישה, אל דרך ראשית מס' 92 וזאת כיוון ששוכנעה בצורך בהן וכיוון שהן מאושרות בפועל.
2. ביצוע התחברויות אלו יהיה בתאום עם החברה הלאומית לדרכים, במידת הצורך יורחב הקו הכחול בהתחברות הדרומית.
3. לאשר קווי בנין מציר דרך ראשית מס' 92, כדלקמן:
 - א. קו בנין מינימאלי של 28 מטר עבור דרך מוצעת.
 - ב. קו בנין מינימאלי של 40 מטר עבור אזור מגורים ג'.

ההחלטות התקבלו פה אחד.

7. ג/ 16731 : קדוח נטופה 6, סמוך לכביש 784

מטרות הדיון: תמ"א/3 – אישור קו בנין מדרך אזורית מס' 784.

תמ"א/35 – אישור עפ"י סעיף 6.1.3 להוראות התמ"א.

אישור עפ"י סעיף 6(א)(2) לתוספת הראשונה לחוק.

מדובר בתוכנית, בהיקף של כ- 71 דונם, להסדרת תחנת שאיבת מים קיימת והקמת מתקן קידוח ומתקנים נלווים. התוכנית בבגבולה המערבי של בקעת בית נטופה בסמוך לדרך אזורית מס' 784. התוכנית מציעה שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח למתקנים הנדסיים ולדרך גישה.

תמ"א/3: לתוכנית נדרשים אישורי קו בנין מציר דרך אזורית מס' 784 כמפורט להלן:

קו בנין של 20 מטר – עבור דרך הגישה למתקן.

קו בנין של 24 מטר – עבור מתקנים הנדסיים.

תמ"א/35: לתוכנית נדרש אישור עפ"י סעיף 6.1.3 להוראות תמ"א/35. הועדה המחוזית דנה בתוכנית ונימקה את החלטתה להפקדת התוכנית שאינה צמודת דופן במרקם שמור משולב בכך שהמתקן קיים בחלקו בפועל ושנבדקו ונפסלו חלופות נוספות.

סעיף 6(א)(2): השטח נמצא בקצה שדה חיטה, המשרד לאיכות הסביבה אישר התוכנית. גב' חוה רון, נציגת החברה הלאומית לדרכים: יתכן ואין צורך בדרך סלולה וניתן להסתפק בדרך מצעים. כמו כן לא ברור הצורך בשינוי קו הבנין וניתן להשאיר זכות הדרך האזורית ב- 80 מטר.

הוחלט: בפני הולנת"ע הוצגו התוכנית והאישורים הדרושים לה, לאחר ששמעה את עמדת החברה הלאומית לדרכים ולאחר שדנה בכל אלו, הולנת"ע סבורה כי דרך הגישה למתקן אינה משמשת לעיבוד חקלאי ועל כן ראוי שתסומן כדרך כפי שמוצע בתוכנית. בהתאם לכך הועדה מחליטה:

1. לאשר קו בנין מציר דרך אזורית מס' 784, כדלקמן:

א. קו בנין של 20 מטר – עבור דרך הגישה למתקן.

ב. קו בנין של 24 מטר – עבור מתקנים הנדסיים.

2. לאשר התוכנית עפ"י סעיף 6.1.3 להוראות תמ"א/35 מנימוקי הועדה המחוזית.

3. לאשר התוכנית עפ"י סעיף 6(א)(2) לתוספת הראשונה לחוק.

ההחלטות התקבלו פה אחד.

א. תוכנית - 65 / 305 / 02 / 7 – בריכת אגירה למים שפירים

מטרות הדיון: תמ"א/35 – אישור עפ"י סעיף 6.1.3 להוראות התמ"א.

דיון עפ"י סעיף 6 (א)(2) לתוספת הראשונה לחוק.

ב. תוכנית - 67 / 305 / 02 / 7 – בריכה ותחנת שאיבה דבירה

מטרות הדיון: תמ"א/35 – אישור עפ"י סעיף 6.1.3 להוראות התמ"א.

דיון עפ"י סעיף 6 (א)(2) לתוספת הראשונה לחוק.

א. תוכנית 65 / 305 / 02 / 7 :

מדובר בתוכנית להקמת מתקנים לתגבור אספקת מים לשוב להבים ולישובים נוספים בתחום המועצה האזורית בני שמעון. האתר ממוקם ממזרח לשוב להבים בסמוך לדרך ראשית מס' 31. שטח התוכנית הינו בור, דרך הגישה אליו קיימת איך אינה מאושרת. הועדה המחוזית נימקה החלטתה על הפקדת תוכנית שאינה צמודת דופן בתחום מרקם שמור משולב בכך שמדובר בהסדרה של בריכה קיימת ומשיקולים הנדסיים.

ב. תוכנית 67 / 305 / 02 / 7 :

מדובר בתוכנית להקמת מתקנים לתגבור אספקת מים לבסיסי צה"ל ולישובים נוספים בתחום המועצה האזורית בני שמעון. האתר ממוקם ממזרח לשוב דבירה מצפון לדרך אזורית מס' 325. הגישה למתקן באמצעות דרך מצעים קיימת (אשר מחוץ לתחום התוכנית). הועדה המחוזית נימקה החלטתה על הפקדת תוכנית שאינה צמודת דופן בתחום מרקם שמור משולב בכך שמדובר בהסדרה של בריכות קיימות ומשיקולים הנדסיים.

הוחלט: בפני הולנת"ע הוצגו התוכניות, האישורים הדרושים להן, והמלצות הועדה המחוזית. לאחר שדנה בכל אלו הולנת"ע מחליטה:

1. לאשר התוכניות עפ"י סעיף 6.1.3 להוראות תמ"א/35 בנימוקי הועדה המחוזית.

2. לאשר התוכניות עפ"י סעיף 6(א)(2) לתוספת הראשונה לחוק.

מובהר כי בתוכנית 6 / 305 / 02 / 65, הועדה לא דנה בדרך הגישה למתקן כיוון שזו מחוץ לתחום התוכנית.

ההחלטות התקבלו פה אחד.

9. תוכנית - 7/03/470 : יער שמריה רנן

מטרות הדיון: תמ"א/22 – הקלה בהתאם לסעיף 9 להוראות התמ"א.

דיון עפ"י סעיף 6 (א)(2) לתוספת הראשונה לחוק.

מוזמנים שנכחו בדיון:

מר אלי עמיחי – עורך התוכנית.

גב' נירה צדוק – קק"ל.

גב' חוה רון – החברה הלאומית לדרכים.

מדובר בתוכנית ליער שמריה רנן, המשתרעת על כ- 5200 דונם ממזרח וממערב לצומת גילת בתחומי יער 4204 (ממזרח לצומת) ויער 4210 (ממערב לצומת). התוכנית מפרטת ומדייקת בסימון שטחי היער הקבועים בתמ"א/22, משנה יעוד שטחים חקלאיים ליער, ומשנה יעוד שטחי יער לשטח חקלאי.

תכנית זו קובעת, בין היתר, את גבולות היער הטבעי לשימור ברמה מפורטת אך עם זאת היא איננה משנה את יעוד השטחים המסומנים בתמ"א/22 כיער טבעי לשימור ומשמשים בפועל לחקלאות. ההבחנה בין שטחי יער טבעי לשימור בהם חלות הוראות התכנית המפורטת ובין שטחי יער טבעי לשימור בהם חלות הוראות תמ"א/22 נעשתה בכדי שלא לחרוג מהיקף שטחי היער שניתן לשנות יעודם עפ"י הוראות התמ"א. בנוסף, משנה התכנית את יעודם של שטחי יער, המסומנים ברובם כיער נטע אדם קיים בתמ"א/22, לשטח חקלאי.

בתחום יער נטע אדם קיים מאפשרת התכנית הקמת מוקד תיירות, מוקד שירות ומוקד פעילות ובתחום יער פארק קיים מאפשרת התכנית הקמת מתקנים הנדסיים. התוכנית אינה קובעת איתור לבינוי המוצע ואינה מפרטת את היקף השטח הנדרש לכל שימוש.

גב' נירה צדוק, נציגת קק"ל הציגה התוכנית בפני הועדה וציינה כי מוקד הבינוי שצוין יקודם במסגרת תוכנית מפורטת.

לנושא השטחים החקלאיים במזרח התוכנית, אשר סומנו עפ"י יעודם בתמ"א/22, הובהר כי קק"ל מעוניינת בהסדרה ודיוק של כל שטח 'פוליגון' היער, כפי שהוא מסומן בתמ"א/22, אך עם זאת שינוי יעוד יתרת שטחי היער לשטח חקלאי מהווה, כאמור, שינוי לתמ"א.

עוד ציינה נציגת קק"ל כי התוכנית תואמה עם משרד החקלאות וכי הנגישות ליער היא מדרכים מאושרות שאינן דרכים ארציות.

לענין חוסר ההתאמה שבסימון שטחים חקלאיים בפועל כיער טבעי לשימור הוצעו מספר פתרונות ובהם סימון השטח ביעוד כפול: יער טבעי לשימור ושטח חקלאי, עד לאישור שינוי מס' 4 לתמ"א/22 אשר יאפשר שינוי שטחי יער לחקלאות. לחילופין, הוצע לשנות את סיווג היער מיער טבעי לשימור לסוג יער אחר בו ניתן לקיים חקלאות עפ"י הוראות תמ"א/22, או לקבוע בהוראות התוכנית התייחסות ספציפית לשטחים אלה.

נציג ממ"י, אדר' דן סתו, טען כי יש לסמן את רצועות הנחלים ולצידן אזורי חיץ חקלאיים באופן שיבטיח את המשך תפקודן האקולוגי וישמר את רציפותן ואת מעמדן כשטחים פתוחים לאורך זמן.

חבר הועדה, מר משה פאול, ציין כי סימון רצועות הנחל ואזורי החיץ לצידן, כאמור, אינו מחייב שינוי יעוד שטחי היער לשטח חקלאי.

כמו כן, דנה הועדה במורכבות הנוצרת עקב אישור שימושים הכוללים בתוכם בינוי משמעותי, אשר להם נדרשת תכנית מפורטת נוספת, במסגרת תוכנית מפורטת ליער וזאת ללא פירוט היקף הבינוי ואיתורו המדויק.

הוחלט: בפני הולנת"ע הוצגו התוכנית והאישורים הדרושים לה. לאחר ששמעה את עמדת קק"ל ולאחר שדנה בכל אלה מחליטה הולנת"ע:

1. לנושא מוקדי הבינוי המוצעים בתוכנית: לאור העובדה כי לא מדובר בתוכנית מתאר אלא בתוכנית מפורטת, סבורה הולנת"ע כי לא ראוי להתנות הבינוי המוצע בתוכנית מפורטת נוספת. עם זאת, כיוון שלא הוצגו בפני הועדה היקף השטח המוצע לבינוי, איתורו, השימושים המותרים בו ודרכי הגישה אליו, לא ניתן לבחון ולאשר בינוי זה בהתאם להוראות תמ"א/22, תמ"א/35 והתוספת הראשונה לחוק. אשר על כן, הועדה מחליטה כי יושמטו מהוראות התוכנית הסעיפים הנוגעים לבינוי. לכשתוכן תוכנית מפורטת למוקדי הפעילות ביער הכוללים בינוי, תדון בה הולנת"ע, במידת הצורך.

2. לנושא שטחי החקלאות המסומנים כיער טבעי לשימור עפ"י תמ"א/22: על עף היות השטחים חקלאיים ומעובדים בפועל, סבורה הועדה כי יש בהם וברצף השטח הפתוח אשר הם יוצרים חשיבות נופית, אקולוגית ותכנונית ואין מקום לשנות יעודם

ו/או להוציאם מתמ"א/22 ומתוכנית זו. בהוראות התוכנית יובהר כי על שטחים אלו חלות הוראות תמ"א/22 לעניין יער טבעי לשימור וכן תובהר חשיבות שטחים אלה ביצירת רצף שטחים פתוחים כאמור.

3. לנושא שטחי יער טבעי לשימור עפ"י תכנית זו: יובהר כי לא ניתן יהיה לטעת בהם עצים.

4. לאשר שינוי יעוד של 144 דונם יער נטע אדם קיים, בתחום יער מס' 4210, לשטח חקלאי בהתאם לסעיף 9.א. להוראות תמ"א/22.

5. בהוראות התוכנית, בסעיף 8.3, יכתב 'יער פארק קיים' במקום 'יער פארק מוצע'.

6. ירשם בהוראות התוכנית כי דרכי היער ושבילי האופניים בתחום היער יופרדו במידת האפשר.

7. לאשר התוכנית עפ"י סעיף 6(א)(2) לתוספת הראשונה לחוק.

ההחלטות התקבלו פה אחד.

מטרות הדיון: תמ"א/3 - אישור התחברות לדרך אזורית מס' 353.

מוזמנים שנכחו בדיון:

מר עמירם דרמן, עורך התוכנית.

גב' חוה רון, נציגת החברה הלאומית לדרכים.

התוכנית המסדירה את יעודי הקרקע בשטחי הקיבוץ הוצגה בפני הועדה. לתוכנית כפי שהוצגה בפני הועדה נדרש אישור התחברות אל דרך אזורית מס' 353. עם זאת, לקיבוץ ישנה דרך גישה חליפית ממערב לדרך המוצעת והמאושרת עפ"י תוכנית המתאר של המועצה האזורית יואב.

מר עמירם דרמן, עורך התוכנית הבהיר כי אין לקיבוץ האפשרות לביצוע דרישות החברה הלאומית לדרכים לאישור ההתחברות המוצעת בניצב לדרך 353 ועל כן התוכנית תתוקן ותציג את ההתחברות המאושרת ממערב. לפיכך אין צורך בדיון והחלטה בתוכנית.

גב' חוה רון, נציגת החברה הלאומית לדרכים, ציינה כי החברה הלאומית לדרכים מעוניינת בדרך הגישה כפי שמוצגת בפני הועדה ובהתאם, בביטול הדרך המאושרת.

הובהר בדיון כי בסמכות הועדה המחוזית להחליט באים להיענות לבקשת היזם או לבקשת החברה הלאומית לדרכים.

הוחלט: לאור בקשת היזם לא התקיים דיון בתוכנית.

א. תוכנית - 11 / 02 / 250 : תחנת שאיבה כתף אברהם

מטרות הדיון: תמ"א/3 – אישור התחברות לדרך ראשית מס' 25.

אישור קווי בנין מדרך ראשית מס' 25.

ב. תוכנית - 11 / 02 / 254 : תחנת שאיבה יתיר

מטרות הדיון: תמ"א/3 – אישור התחברות לדרך ראשית מס' 31.

אישור קווי בנין מדרך ראשית מס' 31.

א. תוכנית – 11 / 02 / 250 :

מטרת התוכנית, בהיקף של כ- 12 דונם, היא יעוד שטח לתחנת שאיבה (קיימת) למים שפירים אשר מזינה את העיר דימונה וסביבתה.

השטח נמצא ממערב לדרך ראשית מס' 25 בסמוך לצומת ערוער. התוכנית מציעה התחברות דרך הגישה, אשר מסומנת ביעוד קרקע חקלאי, לתחנת השאיבה אל הדרך הראשית וכן דרוש לה קו בנין של 44 מטר עבור דרך הגישה. ממזרח לדרך 25 ישנה מסילת ברזל וגם ממנה נדרשת הקלה מקווי הבנין.

גב' חנה לבנה, עורכת התוכנית ציינה כי אין תוספת בינוי על הקיים בפועל.

גב' חוה רון, נציגת החברה הלאומית לדרכים ציינה כי ישנה אפשרות לדרך גישה חלופית בצפון מערב התוכנית וכי יש לבדוק איזו מבין דרכי הגישה עדיפות.

מר דב גלברט, נציג לשכת התכנון מחוז דרום, הבהיר כי הבדיקה האמורה נעשתה והחלופה הנבחרת מתאימה לטופוגרפיה בשטח.

גב' אורנה להמן, נציגת משרד התחבורה, ציינה כי כל התחברות נוספת יוצרת בעיה בטיחותית.

הוחלט: בפני הולנת"ע הוצגו התוכנית והאישורים הדרושים לה. לאחר ששמעה את עמדות החברה הלאומית לדרכים ועורכת התוכנית ולאחר שדנה בכל אלו, הולנת"ע מחליטה:

1. לאשר התחברות דרך הגישה למתקן אל דרך ראשית מס' 25.
2. לאשר קו בנין של 44 מטר מציר דרך ראשית מס' 25 – עבור דרך הגישה למתקן.
3. לאשר קו בנין של 65 מטר מציר מסילת הברזל – עבור דרך הגישה למתקן.

גב' אורנה להמן, נציגת משרד התחבורה, מסתייגת מן ההחלטה.

ב. תוכנית – 11/02/254 :

מטרת התוכנית, בהיקף של כ- 7 דונם, היא יעוד שטח לתחנת שאיבה (קיימת) למים שפירים אשר מזינה את הישובים הר עמשא, סוסיא, שני, מחנה יתיר, מעון, כרמל, מצודת יהודה ואגודת מימי חברון.

השטח נמצא צפונית ובסמוך לדרך ראשית מס' 31, התוכנית מציעה התחברות דרך הגישה לתחנת השאיבה אל הדרך הראשית וכן דרושים לה קווי הבנין מציר הדרך, כדלקמן :

קו בנין של 42.5 מטר – עבור תשתיות ופיתוח.

קו בנין של 46 מטר - עבור מבנה מתקן השאיבה.

גב' חוה רון, נציגת החברה הלאומית לדרכים ציינה כי ישנה התחברות קיימת מדרום למתקן ובניצב לדרך הראשית וכי אין צורך ביצירת התחברות נוספת.

צוין בדיון כי ההתחברות הקיימת משמשת מבנים לא מאושרים וכי הכשרת דרך זו תמנע פינויים העתידי.

הוחלט: בפני הולנת"ע הוצגו התוכנית והאישורים הדרושים לה. לאחר ששמעה את עמדות החברה הלאומית לדרכים ועורכת התוכנית ולאחר שדנה בכל אלו, הולנת"ע מחליטה :

1. לאשר התחברות דרך הגישה למתקן אל דרך ראשית מס' 31, בתנאי ביטול בפועל או חסימה של דרך הגישה הקיימת מדרום למתקן ובניצב לדרך הראשית.
2. לאשר קווי בנין מציר דרך ראשית מס' 31, כדלקמן :
 - א. קו בנין של 42.5 מטר – עבור תשתיות ופיתוח.
 - ב. קו בנין של 46 מטר - עבור מבנה מתקן השאיבה.

ההחלטות התקבלו פה אחד.