

מדינת ישראל
משרד הפנים

ועדת משנה להתנגדויות
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום

פרוטוקול ישיבה מספר 2011004

תאריך הישיבה: יום שני, כ"ח ניסן תשע"א, 02/05/2011
פרוטוקול ישיבה מספר 2011004 מקום הישיבה: חדר הישיבות של ועדה מחוזית דרום,
רח' התקוה 4, באר שבע

לחץ לצפיה בסדר יום / בפרוטוקולים ובחומר הנלווה באתר האינטרנט
(מיועד לחברי הועדה ולתפוצת משתתפים)

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Default.aspx>

סדר יום

מספר	שם	סטטוס
נדון	נושא - מחוז דרום (2) : אישור פרוטוקול	1
נדון	תוכנית - 14 / 02 / 100 / 43 : מועדון + 50 - ברחוב אשל 67 א' - עומר	2
נדון	תוכנית - 3 / 02 / 101 / 122 : מצודת אשדוד ים מוקד תיירותי ימי ארכאולוגי - אשדוד	3
נדון	תוכנית - 3 / 03 / 111 / 56 : שינוי יעוד במגרש מסחרי ברובע יא'	4
נדון	תוכנית - 15 / 02 / 107 : ישוב פרברי חירן (מס' קודם 11 / 02 / 241)	5
נדון	תוכנית - 7 / 03 / 312 / 7 : שכונה 1 מגרש 145 ערערה בנגב	6
נדון	תוכנית - 6 / 03 / 295 : יער כוכב מיכאל	7
נדון	תוכנית - 2 / 03 / 110 / 17 : שכונת המאפיה - שימוש מעורב - אילת	8

חברי הועדה

נכחו

מר אבי הלר – הממונה על המחוז ויו"ר הועדה המחוזית
אדרי אליסיה סיבר – מתכנתת המחוז
גבי אידה לרר / אדרי אירינה ניידמן – נציגת שר הבינוי והשיכון
עו"ד סילביה רביד – נציגת שר המשפטים
מר אבנר מורי - נציג הרשויות המקומיות

יועצים

עו"ד דיינה ירום-רייזנר – יועצת משפטית לועדה המחוזית

משתתפים

אדרי עלי פורטי – סגן מתכנתת המחוז

רשמה

יפה אפרתי – ראש ענף (מזכירת מליאת הועדה המחוזית)

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

1. דיון באישור פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מספר 2010016 מיום 27/12/2010 - הפרוטוקול אושר
2. דיון באישור פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מספר 2011001 מיום 24/01/2011 - הפרוטוקול אושר
3. דיון באישור פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מספר 2011002 מיום 21/02/2011 - הפרוטוקול אושר
4. דיון באישור פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מספר 2011003 מיום 21/03/2011 - הפרוטוקול אושר

החלטה נתקבלה פה אחד.

נכחו בדיון חברי הועדה: אבי הלר, אליסיה סיבר, סילביה רביד, אידה לרר, אבנר מורי.

2. תוכנית - 14 / 02 / 100 / 43 : מועדון + 50 - ברחוב אשל 67 א' - עומר נדון

נוכחים מוזמנים
גב' אריאלה חדד - לשכת תכנון מחוזית

מטרות התכנית :

- הסדרת חניה וגישה מוטורית עבור מגרש לבניני ציבור ע"י :
- תוספת שימוש לחניה במגרש המיועד לשצ"פ ושביל להולכי רגל.
- שינוי ביעוד קרקע משצ"פ ושביל להולכי רגל לדרך מוצעת וחניה.
- שינוי ביעודי קרקע משצ"פ ושביל הולכי רגל לשביל עם גישה מוטורית.

מקום התוכנית :

מחוז : דרום, מרחב תכנון : עומר, תחום שיפוט : עומר, ישוב : עומר, רחוב : אשל בית : 0

גבולות :

כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

גושים / חלקות :

גוש 38564 חלקי חלקות : 120 , 122 - 123
גוש 38564 חלקות במלואן : 20 , 30 , 39 , 117

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי	תוכנית	21 / 100 / 02 / 14	שינוי לתכנית מתאר עומר	כ

החלטה :

ביום 19/10/2009 שמעה הועדה את ההתנגדויות. בהחלטתה סברה הועדה כי יש מקום לבחון את שאלת החניה ולבצע שינויים בעניין זה בתכנית והורתה על עריכת שינויים בתכנית כפי שפורט בסעיף 3.1 ב' ס"ק 1-4 בהחלטה כאמור.

בהמשך לכך, הודיעו מגישי התכנית כי אין ביכולתם לממש את החלטת הועדה, והועדה, בישיבתה מיום 23/08/2010, החליטה על קיום סיור בשטח על מנת להתרשם באופן בלתי אמצעי בעניין זה. החלטת הועדה כאמור נשלחה לכל המתנגדים.

ואכן ביום 16/01/2011, התקיים סיור שרשמים ממנו הוצגו בדיון.

לאחר ששקלה בדבר הגיע הועדה לכלל מסקנה, כי בטרם תתקבל החלטה סופית בהתנגדויות, יש צורך בקיום ישיבה נוספת, אליה יוזמנו אף המתנגדים בעניין זה על מנת שיוכלו להעיר הערותיהם ביחס לממצאי הסיור, במסגרתה תתקבל החלטה בנקודה זו.

החלטה נתקבלה פה אחד.

נכחו בדיון חברי הועדה: אבי הלר, אליסיה סיבר, סילביה רביד, אידה לרר, אבנר מורי.

3. תוכנית - 3 / 02 / 101 / 122 : מצודת אשדוד ים מוקד תיירותי ימי ארכאולוגי - אשדוד נדון

נוכחים מוזמנים
מר אייל רוסו- מינהל מקרקעי ישראל ירושלים
אדרי' שלמה נער – מהנדס הועדה המקומית אשדוד
אדרי' חיה גרינברג – נציגת הועדה המקומית אשדוד
אדרי' אלדד קינדר – נציג הועדה המקומית אשדוד
אדרי' י. כינורי – עורך התכנית
גב' מיטל אמיתי – המשרד להגנת הסביבה
ד"ר רחל קטושבסקי - לשכת תכנון מחוזית

מטרות התכנית :
הקמת מתחם תיירות בעל אוריינטציה ימית וארכיאולוגית במצודת ים אשדוד
והקמת מתחם מבואה אל המצודה הכולל מרכיבי מסחר, תיירות ונופש.

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

גושים / חלקות :
גוש 2017 חלקי חלקות : 1 , 3
גוש 2017 חלקות במלואן : 2
גוש 2018 חלקי חלקות : 29
גוש 2488 חלקי חלקות : 48

החלטה :
הופיע בפני הועדה והשמיע התנגדותו לתכנית מר אייל רוסו- נציג מינהל מקרקעי ישראל.
כן הופיעו בפני הועדה והשיבו להתנגדות אדרי' שלמה נער- מהנדס העיר אשדוד, אדרי' חיה גרינברג- מנהלת
מחלקת תכנון עיר אשדוד ואדרי' י. כינורי- עורך התכנית.

1. לאחר ששמעה את טענות המתנגדים ואת התייחסות מגישי ועורכי התכנית, מחליטה הועדה בהתנגדות כדלקמן:
א. לעניין קידום התכנית ללא חתימת מינהל מקרקעי ישראל-
הועדה דוחה את הטענה. הועדה מציינת כי התכנית אינה תכנית איחוד וחלוקה ומשכך לא נדרשת חתימת מינהל מקרקעי ישראל ע"ג התכנית. כן מציינת הועדה כי התכנית שנדונה להפקדה הינה תכנית חתומה ע"י מינהל מקרקעי ישראל (חתימה מיום 09/05/06).
- ב. לעניין ייעוד תא שטח מס' 100-
הועדה דוחה את הטענה. ועדת המשנה להתנגדויות כמו גם הולחו"ף, עמדו על כך כי הייעוד הראוי לתא שטח זה הינו ייעוד ציבורי, וכי השימושים המסחריים אך נועדו לתמוך בשימור העתיקות לטובת הציבור לרבות הבטחת אחזקתו לאורך זמן.
- ג. לעניין המטלות הכספיות-
הועדה מקבלת את ההתנגדות באופן חלקי ומורה לעורכי התכנית לתקנה, באופן שכל הסעיפים בהוראות התכנית המתייחסים לנושא התצ"ר יבוטלו. בהתאם לכך יבוטלו סעיפים 6.6 ו- 6.8.1 בהוראות התכנית.

2. הועדה דנה בהערות מינהל התכנון מכתבם מיום 13/12/2010, ומחליטה בהן כדלקמן :

2.1. לסעיף 1 :

- הועדה פוטרת את התכנית מהנספחים הנדרשים על פי תמ"א 13 מהנימוקים הבאים :
- א. תסקיר השפעה על הסביבה- מדובר במבנה עתיק אשר התכנית עוסקת בשיקומו, שימורו ולפיתוחו לטובת ציבור הרחב. בשל אופיו של המבנה אין מדובר בסוגיה סביבתית טהורה אלא בסוגיה אדריכלית.
- ב. סקר חופי מפורט, לרבות סקר זרמים בים- בהתאם לתשריט ולנספחים, קווי הבניין של המבנה אינם חורגים מגבולות המבנה הקיים, כלומר, אין מדובר בבניה המתקרבת לקו המים.
- ג. סקר והצעה תכנונית בדבר דרכי גישה - הועדה השתכנעה שהתכנית כוללת פרוט של דרכי הגישה ומציגה מקומות חניה כנדרש.
- ד. סקר מערכות של תשתית בסביבה והשלכתן על האתר של אותה תכנית, והצעת תשתית מתאימה לשימושים המפורטים באותה תכנית - הועדה מורה לתקן את התכנית בהתאם למכתב משרד הבריאות מיום 01/05/11 ולהוסיף בסעיף תנאים למתן היתרי בניה את הסעיפים הבאים :
- ד.1. בסעיף 6.7 הנחיות כלליות לתשתית, יוסף בתת סעיף ביוב וניקוז סעיף קטן כדלקמן : מערכת איסוף השפכים תחובר למערכת העירונית של העיר אשדוד.
- ד.2. בסעיף 6.8 תנאים למתן היתר בניה ואכלוס, יוסף סעיף קטן כדלקמן : היתרי בניה יינתנו לאחר קבלת אישור משרד הבריאות לעניין פתרון ביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
- ד.3. יוסף סעיף קטן שעניינו אספקת מים, בו יכתב כדלקמן : תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לתשתית, לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים, כגון : כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. הפרדה זו תבוצע ע"י התקנת מכשיר למניעת זרימה חוזרת (מז"ח).
- אשר לתשתיות האחרות, השתכנעה הועדה כי סעיף תנאים למתן היתרי בניה כולל התייחסות מספיקה להיבטי התשתית השונים.

2.2. לעניין תמ"א 34 :

הועדה מקבלת את ההערה ומורה לעורכי התכנית לתקן את התכנית בהתאם למכתב משרד הבריאות כאמור בסעיף 2.1 ד' לעיל.

2.3. לעניין תמ"א 35- נציג רט"ג :

הועדה מציינת כי נציג רט"ג זומן לדיון, אך לא נכח בו, ובכך ניתנה לו האפשרות להביע את עמדתו לתכנית.

2.4. לעניין נוהל מבא"ת :

הועדה מורה לתקן את התכנית כך שלא יכללו בתשריט סימונים בכתב יד. כמו כן הועדה מציינת כי בהעדר המסמכים כמפורט בהערה, נובע מהנחיות סותרות של צוות מבא"ת בעת הגשת התכנית. הועדה אינה רואה לנכון להורות על השלמת מסמכים אלו בעת אישור התכנית.

3. מכל האמור לעיל, מחליטה הועדה לאשר את התכנית בכפוף לתיקונים המפורטים לעיל.

החלטה נתקבלה פה אחד.

נכחו בדיון חברי הועדה: אבי הלר, אליסיה סיבר, סילביה רביד, אירינה נייזמן, אבנר מורי.

4. תוכנית - 56 /111 /03 /3 : שינוי יעוד במגרש מסחרי ברובע יא' נדון

נוכחים מוזמנים
אדרי' שלמה נער – מהנדס הועדה המקומית אשדוד
אדרי' חיה גרינברג – נציגת הועדה המקומית אשדוד
אדרי' אלדד קינדר – נציג הועדה המקומית אשדוד
עו"ד ענת לוי – ב"כ המתנגדים תושבי רחוב הירמוך
מר איל קלופובסקי, שמאי – ז.כ.ל מדידות והנדסה – מטעם תושבי רח' הירמוך
גב' נועה תמרי - אורבניקס – חו"ד תכנונית סביבתית – מטעם תושבי רח' הירמוך
עו"ד אלי וילצ'יק – כהן וילצ'יק קמחי ושות' ב"כ היזמים
ד"ר עתי רוזנבלום - כהן וילצ'יק קמחי ושות' ב"כ היזמים
מר ישראל קורץ – ביאוקטוגרפיה / יועץ מטעם כהן וילצ'יק קמחי ושות' ב"כ היזמים
מר אלן מרכוס – אופק הנדסת תנועה – יועץ תנועה ליזם
מר עופר עמיאל – שמאי מקרקעין מטעם היזמים
מר אמסילי יהודה – יזם
אדרי' חיים ורדה – עורך תכנית
ד"ר רחל קטושבסקי - לשכת תכנון מחוזית
אדרי' אדוארדו קליימן – לשכת תכנון מחוזית

מטרות התכנית :

שינוי ייעוד ממסחר למגורים עבור 80 יח"ד בבניין בן 19 קומות
תוך קביעת זכויות ומגבלות בניה למגורים כולל שינוי בקווי הבניין.

מקום התוכנית :

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

גושים / חלקות :

גוש 2192 חלקי חלקות : 113 , 115
גוש 2192 חלקות במלואן : 109

החלטה :

מר בועז רענן- נציג הפורום הציבורי לאיכות הסביבה הוזמן, אך לא הופיע לדין. מכתב התנגדותו הוקרא בפני הועדה.

הופיעו בפני הועדה והשמיעו התנגדותם לתכנית :
- עו"ד ענת לוי - ב"כ המתנגדים תושבי רחוב הירמוק.
- מר איל קלופובסקי - שמאי מטעם תושבי רחוב הירמוק.
- גב' נועה תמרי-אורבנסקי – יועצת תכנונית סביבתית לתכנית.

כן הופיעו בפני הועדה והשיבו להתנגדויות :
- אדרי' שלמה נער – מהנדס הועדה המקומית אשדוד.
- אדרי' חיה גרינברג – מנהלת מחלקת תכנון עיר אשדוד.
- עו"ד אלי וילצ'יק – ב"כ היזמים.
- מר ישראל קורץ – ב.אוקטוגרפיה- יועץ מטעם עו"ד אלי וילצ'יק ב"כ היזמים.
- מר אלן מרכוס – יועץ תנועה מטעם היזמים.
- מר עופר עמיאל – שמאי מקרקעין מטעם היזמים.
- מר יהודה אמסילי – מגיש התכנית.
- אדרי' חיים ורדה – עורך התכנית.

1. לאחר ששמעה את טיעוני המתנגדים וכן את הנציגים השונים וכן את התייחסות מגישי ועורכי התכנית ואת התייחסות הועדה המקומית מחליטה הועדה כדלהלן :

עיקר טענות המתנגדים נסובו אודות פגיעה באפשרות ההנאה הסבירה מדירותיהם, ובנוף הפתוח הנשקף לים, כמו גם באינטרס ההסתמכות שלהם על כי לא ישונה המרקם השכונתי, ופגיעה בקניינם – התנגדות נדחית.

הלכה ידועה היא כי אין חסינות מפני שינוי המצב התכנוני. אין בכך כדי לגרוע, כמובן, מחובת רשויות התכנון לשקול את השיקולים הנדרשים, ואת מידת הפגיעה המסתברת בבעלי זכויות קיימים בטרם יחליטו לשנות את המצב התכנוני האמור, ועל מוסד התכנון לאזן בין היתרונות שבתכנון המוצע לבין הפגיעה כאמור. כפי שיפורט להלן בהחלטה זו, הועדה המחוזית סבורה כי התכנית הינה ראויה, וכי יש מקום לשנות את המצב התכנוני הקיים (אשר כפי שעלה במהלך הדיון בהתנגדויות, כשלעצמו הינו שנוי במחלוקת, וקיימת התנגדות לא מבוטלת של תושבים ברובע למימוש ייעוד המרכז המסחרי הקיים). יצוין כי הועדה התרשמה כי בשל מיקום בתי המתנגדים, ביחס למיקום המגרש נשוא התכנית, הפגיעה הנופית במתנגדים הינה מצומצמת בלבד, וניתן לצמצם אותה אף יותר, על ידי העמדה מושכלת של מבנה המגורים במגרש, כפי שיפורט להלן. על רקע נימוקים אלה, ועל אף הפגיעה המסוימת הנגרמת למתנגדים, לא שוכנעה הועדה כי פגיעה זו עולה על היתרונות שבתכנית המוצעת.

התכנית משנה את תכנונו המקורי של רובע י"א, ופוגעת באפשרות ההנאה מסביבת המגורים של המתנגדים – ההתנגדות נדחית. תהליך במסגרתו נבחנים מחדש צרכי הרובע, בחלוף זמן ניכר מאז אישורה של התכנית הקודמת (תכנית מתאר 4/111/03/3 פורסמה למתן תוקף בשנת 77'), תוך נסיון לתת מענה לצרכים נוספים/חדשים, וביצוע התאמות נדרשות, הינו ראוי ואף מתבקש. בהקשר זה, הגדלת הצפיפות ו/או מספר יחידות הדיור, תואם את המגמה של הרחבת פתרונות הדיור באשדוד ככלל, וברובע י"א בפרט, בכפוף לעמידת התכנית בסטנדרטים נדרשים בדבר התאמה לתשתיות, חניה, שצ"פים וכו'. לאחר שהועדה שמעה את המתנגדים, כמו גם את הועדה המקומית, הועדה סבורה כי התכנית הנדונה משתלבת כיאות בתוך מרקם הרובע והתשתיות שבו, וכי היא עולה בקנה אחד עם הצרכים האורבניים כמו גם התשתיות הקיימות.

מעבר משימוש מסחרי בן שלוש קומות (בשטח כולל של כ-3,200 מ"ר) למבנה מגורים ל-80 יח"ד, בן 19 קומות – הגדלת הצפיפות ברובע במידה ניכרת, העדר תשתיות מתאימות ופתרונות חניה, עומסי תנועה ורעש, שינוי במשטר הרוחות –

הועדה סבורה כי תוספת יח"ד עולה בקנה אחד עם המגמה ועם מדיניות הממשלה להגדיל את היצע יחידות הדיוור, ובפרט באזורים הבנויים. זאת, כמובן, בכפוף להבטחת סטנדרטים תכנוניים נאותים לעניין תוספת זו (בפרט בעיר אשדוד, בה פוטנציאל הגדלת יח"ד עומד בפני מיצוי). הבינוי המוצע תואם את אופי השכונה ומנצל מגרש, שלא נעשה בו שימוש, ו"ממלא" אותה, באופן העולה בקנה אחד עם שכונת המגורים בה הוא מצוי, ובהתאם לצרכים העירוניים. יצויין כי תוספת יח"ד במסגרת תכנית זו, הינה זניחה, ביחס לכלל יח"ד ברובע, ועל כן משפיעה על השכונה באופן שולי, ואינה מצריכה מתן פתרונות פרוגרמטיים ייחודיים נוספים. באשר לשצ"פים בשכונה – השצפ"ים הקיימים מצויים ברובם באופן מרוכז במרכז השכונה, ועל כן הם יכולים לשרת את כלל תושבי הרובע, לרבות התוספת המבוקשת של יח"ד, בצורה משביעת רצון.

אף בהיבט מוסדות ציבור, הועדה אינה סבורה כי תוספת יח"ד תיצור בעיה ברובע, נוכח התוספת השולית המתבקשת במסגרת תכנית זו. יש לציין כי כלל הנושאים הפרוגרמטיים והתכנוניים נבדקו בהיבטים השונים, במסגרת חו"ד מפורטות שצורפו למסמכי התכנית, ומהוות אף הן בסיס לתכנית.

מבחינה תחבורתית, לרבות חניה, התכנית נבדקה על ידי יועץ התנועה של לשכת התכנון, אשר היה סבור כי אין בתוספת המבנה המוצע כדי ליצור בעיה תחבורתית ו/או של חניה (פתרון חניה ניתן במסגרת המגרש, בחניה תת-קרקעית).

לאור דברים אלה, סבורה הועדה כי אין בתוספת יח"ד במסגרת תכנית זו כדי לפגוע ברמת השירותים לציבור ברובע. עם זאת, הועדה מכירה בצורך לבחון באופן פרטני כל תוספת אופציונאלית של יחידות דיוור ברובע, ועל כן מורה לתקן את מסמכי התכנית, באופן שיקבע כי לא ניתן יהיה לאשר תוספת יח"ד במסגרת הקלה, וכל תוספת כאמור תחשב לסטייה ניכרת מהוראות התכנית.

הרובע מתאפיין באוכלוסיה מתבגרת, ועל כן יש צורך לתושבי האזור במבנה מסחרי, הנמצא במרחק הליכה סביר מביתם - ההתנגדות נדחית. בתוך הרובע קיימים מרכזי מסחר שכונתיים נוספים, הממוקמים במרחק הליכה סביר מבתי המתנגדים. זאת בנוסף לאזורי מסחר עירוניים בעיר. זאת ועוד, הועדה מקבלת את עמדת מהנדס העיר, כי יש ללמוד מכך שהיעוד המסחרי לא צלח, ולא בכדי לא התאפשרה עד כה הקמת מרכז מסחרי עפ"י התכנית המאושרת (בין היתר – על בסיס התנגדות התושבים ברובע לשימוש המסחרי, כאמור).

גובה המבנה חורג מהמקובל ברובע בכלל – ההתנגדות נדחית. באזור הרובע מצויים מספר בניינים גבוהים. אכן, יש ברובע גם בתים צמודי קרקע, וגם בניינים נמוכים ובינוניים – כדוגמת

הבניינים בהם מתגוררים המתנגדים (כ-8 קומות), אך קיימים גם בניינים רבי-קומות, והועדה סבורה כי הבניין ישתלב בנוף הרובע ובמרחק הקיים.

העמדת המבנה בעייתית, ותוסדר רק בשלב מתן היתר – ההתנגדות מתקבלת באופן חלקי- הועדה מורה לעורכי התכנית להוסיף בסעיף 4.1 הוראות לעניין הבינוי כלהלן: העמדת המבנה תיקבע כך שהפינה הדרום מערבית של המגרש תישאר פנויה על מנת לצמצם את הסתרת הנוף לבניינים הסמוכים. מיקום המדויק של המבנה יקבע בעת היתר הבנייה.

שינוי בגבהים המותרים בהתאם לתכנית קיימת, תוך יצירת חסימה נופית בשכונה הפונה אל הים – ההתנגדות נדחית.

ככלל, אין בעצם קיומן של תכניות כדי למנוע שינויין, כעבור שנים, בנסיבות התכנוניות המתאימות, על מנת לייצר בסיס ראוי להתפתחות עירונית ברובע. לעניין החסימה הנופית, הועדה סבורה כי החסימה הנופית הנוצרת הינה מינימלית (בקומות התחתונות של הבניינים, הייתה ממילא נוצרת חסימה נופית כנטען גם לו היה מוקם במגרש מרכז מסחרי, כפי שיועד מלכתחילה), ואם העמדת המבנה תעשה בצורה מושכלת, ניתן יהיה למזער את הפגיעה כאמור.

התכנית המוצעת עומדת בסתירה להוראות תמ"א 35, ולסעיף 12.2 בפרט – הטענה נדחית.
סעיף 12.2 להוראות תמ"א 35 מתייחס ל"תכנית מקומית לתוספת שטח לבינוי" (מייעוד שאינו יעוד לבינוי מלכתחילה), כהגדרתה בהוראות התמ"א. בענייננו, מדובר בשטח המיועד לבינוי, ועל כן סעיף 12.2 אינו חל ואינו רלוונטי בענייננו. לעצם הסוגייה, בדבר תוספת יח"ד לרובע, נתייחס להלן, עם זאת נציין כבר בשלב זה כי מתן פתרונות דיור, על דרך של הוספת יחידות דיור באזור בנוי, עולה בקנה אחד הן עם מגמות תמ"א 35 והן תואם את מדיניות הממשלה בדבר הרחבת היצע הדיור לציבור, נוכח המחסור הקיים.

אי צירוף תסקיר השפעה על הסביבה – ההתנגדות נדחית. תקנה 2 בתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), תשס"ג-2003, קובעת אימתי נדרש צירוף תסקיר השפעה על הסביבה. בעניינה של התכנית דנן, אשר משנה ייעודה של תכנית בתוך רובע, לייעוד העולה בקנה אחד עם אופי הרובע כרובע למגורים, אין הועדה סבורה כי יש צורך בעריכת תסקיר השפעה על הסביבה. אף היועץ הסביבתי של הועדה, המשרד להג"ס, לא היה סבור ולא המליץ בפני הועדה על הצורך בעריכת תסקיר כאמור. עם זאת יצוין כי במסגרת התכנית נבדקו, בהוראת הועדה המחוזית, היבטים סביבתיים רלוונטיים – צל, תנועה, משטר רוחות וכו', ובתכנית (לרבות נספחיה) הוטמעו הוראות בעניינים אלה.

ההחלטה להמליץ על הפקדת התכנית נתקבלה בחוסר סמכות ועל כן בטלה – לטענת המתנגדים, בדיון בוועדה המקומית, לצורך המלצה לוועדה המחוזית על התכנית, לא היה הרוב הדרוש התומך בתכנית. כמו כן, לא היתה סמכות לדון בתכנית במליאת המועצה, בהתאם להוראות פק' העיריות. –
ההתנגדות נדחית. הדיונים בוועדה המקומית מתקיימים על בסיס סדרי הדיון הקבועים בחוק התכנון והבניה, ולא בפק' העיריות, הן במסגרת הדיונים בוועדת המשנה לתכנון ובניה, לפי סעיף 18(ה) לחוק, והן במסגרת הדיונים במליאת הועדה במסגרת דיון חוזר לפי סעיף 18(ז) לחוק. מעיון בפרטי ההחלטות, לא נראה כי נפל פגם בהליכים אלה, והמלצת הועדה המקומית התקבלה כדן.

2. הועדה דנה בהערות מינהל התכנון, מכתבם מיום 09/11/2010, ומחליטה בהן כדלקמן :

- 2.1. לעניין תמ"א/4/ב/34
התכנית מצויה בתחום פגיעות א'. בהוראות התכנית יש לשלב מלל מתאים בהתאם לסעיפים 23.3.1 ו-23.3.4 בהוראות התמ"א.
- 2.2. לעניין פרוגרמה לצרכי ציבור – ראה החלטת הוועדה לעניין ההתנגדות.

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

החלטה נתקבלה פה אחד.

נכחו בדיון חברי הועדה: אבי הלר, אליסיה סיבר, סילביה רביד, אירינה ניידמן.

5. תוכנית - 107 / 02 / 15 : ישוב פרברי חירן (מס' קודם 11 / 02 / 241) נדון

נוכחים מוזמנים
מר חגי סלע – מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום
עו"ד אמיר ביידא - יועץ משפטי מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום
גב' מיכל דורין-קליינהאוז - י.ג. מיתאר ניהול ופיתוח בע"מ
אדרי' יורם פוגל – עורך התכנית
מר עמית טל אמפבינו – תכנון סביבתי
מר שי טחנאי – החברה להגנת הטבע
אדרי' מרים אלחדד – קטן – מהנדסת המועצה המקומית מיתר
מר סזאר יהודקין – עמותת במקום מתכננים למען זכויות תכנון
עו"ד סוהאד בשארה – עדאלה המרכז המשפטי לזכויות המיעוט הערבי בישראל
מר סלים אבואלקיען – מתנגד
מר עטוה אבואלקיען - מתנגד
מר יגאל שריקי – הרשות להסדרת ההתיישבות הבידואית בנגב
מר יגאל בוסקילה - הרשות להסדרת ההתיישבות הבידואית בנגב
גב' לובה קנובל – משרד הבינוי והשיכון – מינהל לבניה כפרית
מר טל פודים – לשכת תכנון מחוזית
גב' אריאלה חדד – לשכת תכנון מחוזית

מטרות התכנית :

- א. הקמת ישוב פרברי חדש "חירן" בהיקף של כ- 2400 יח"ד ויעד אוכלוסיה של כ- 10,080 תושבים.
- ב. שינוי יעודה של הקרקע מקרקע חקלאית לייעודים הבאים:
אזור מגורים, אזור מגורים א', שטח למבני ציבור, שטח למוסד, שטח לשימושים מעורבים :
מסחר תעשייה ובנייני ציבור, שטח לבית עלמין, שטח למתקן הנדסי, שטח למבני ציבור משולב עם שצ"פ,
שטח ציבורי פתוח עירוני, שטח ציבורי פתוח, שבילים להולכי רגל, שטח תוואי נחל, שטח פארק נחל, שטח
לספורט, שטח פארק יער קיים- כפוף להוראות תמ"א 22, שטח פארק יער מוצע- כפוף להוראות תמ"א 22,
שטח לפארק טבע עירוני, שטח להטמנת פסולת בנין, שטח לדרך מוצעת, שטח לדרך משולבת.
ג. תכנית ברמה מתארית הכוללת 4 שלבי פיתוח לביצוע א' ב' ג' ו- ד' - כאשר שלב א' כולל 613 יח"ד שלב ב' כ
ולל 827 יח"ד, שלב ג' כולל כ- 480 יח"ד ושלב ד' כולל כ- 480 יח"ד.
וכן הוראות בדבר הכנת תכניות מפורטות לשלבים ב', ג' ו- ד', תנאים לפיתוח השכונות ומערך הדרכים.
ד. קביעת הוראות בדבר חלוקה ורישום.
ה. קביעת מערך דרכים ראשיות ומשניות.
ו. קביעת הוראות בדבר ניקוז וטיפול נופי.
ז. תכנית מפורטת לשלב א', הכוללת 613 יח"ד, הקובעת הוראות בדבר תכליות, שימושים, קווי בניין, גובה בניה,
ומספר קומות אחוזי בניה, הנחיות הבניה ועיצוב אדריכלי, הוראות לביצוע תשתיות, הוראות לשמירה על
הנוף ואיכות הסביבה וקביעת תנאים להוצאת היתר בניה, הכל בייעודי הקרקע וכן הנחייה לשלבי פיתוח
משניים של שלב א'.

מקום התוכנית :

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

גבולות :

כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

החלטה :

הופיעו בפני הועדה והשמיעו התנגדותם לתכנית מר סזאר יהודקין- נציג עמותת במקום מתכננים למען זכויות תכנון, עו"ד בשארה סוהאד- נציגת עדאלה המרכז המשפטי לזכויות המיעוט הבדואי, מר סלים אבואלקיען ומר עטוה אבואלקיען – תושבי עתיר אל-חירן.

כן הופיעו בפני הועדה והשיבו להתנגדויות :

- עו"ד אמיר ביידא - יועץ משפטי למינהל מקרקעי ישראל, מגישי התכנית.
- מר חגי סלע – מתכנן מחוז, מינהל מקרקעי ישראל, מגישי התכנית.
- גב' מיכל דרוין-קליינהאוז – י.ג. מתאר ניהול ופיקוח בע"מ, מנהלי הפרוייקט.
- אדרי' יורם פוגל – עורך התכנית.
- מר עמית טל – אמפיביו תכנון סביבתי, יועצים סביבתיים לתכנית.
- מר יגאל שריקי – נציג הרשות להסדרת ההתיישבות הבדואית בנגב.
- מר יגאל בוסקילה – נציג הרשות להסדרת ההתיישבות הבדואית בנגב.

לאחר ששמעה את טיעוני המתנגדים וכן את התייחסות הנציגים השונים, מגישי ועורכי התכנית להתנגדויות, מחליטה הועדה לשוב ולדון, בדיון פנימי, לצורך קבלת החלטה בהתנגדויות.

החלטה נתקבלה פה אחד.

נכחו בדיון חברי הועדה : אבי הלר, אליסיה סיבר, סילביה רביד, אירינה ניידמן.

6. תוכנית - 7 / 03 / 312 / 7 : שכונה 1 מגרש 145 ערערה בנגב נדון

נוכחים מוזמנים
גב' חגית ארלקי – לשכת תכנון מחוזית

מטרות התכנית :
- שינוי קווי בניין והתאמתם למצב הקיים.
- הגדלת אחוזי בניה ומספר יח"ד במגרש.
- תוספת קומה שלישית.

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

מגרשים :
145 לפי תכנית 7 / 03 / 318 א

החלטה :

בהעדר נציג מטעם רשות שדות התעופה, אשר הוזמנו אך לא הופיעו לדיון, הוקרא מכתב התנגדותם בפני הועדה.

1. לאחר קיום דיון בהתנגדות רשות שדות התעופה, מחליטה הועדה לקבל חלקית את ההתנגדות באופן שיקבע בהוראות, שהיתרים לבניית מבנים או מתקנים שגובהם עולה על גובה מוחלט של 475 מ', יינתנו לאחר קיום התייעצות עם רשות התעופה האזרחית.

בהתאם לכך מורה הועדה, כי בסעיף "תנאים למתן היתרי בניה" יוסף סעיף קטן תחת הכותרת "הגבלות בניה בגין שדה תעופה נבטים", שבגופו ייכתב: "תחום התכנית מצוי בתחום מגבלות הבניה לגובה בגין שדה תעופה נבטים עפ"י תמ"מ/4/14 שינוי 23- תנאי למתן היתרים לבניית מבנים וולמתקנים שגובהם עולה על גובה מוחלט של 475 מ', יהא קיום התייעצות עם רשות התעופה האזרחית".

2. הועדה דנה בהערות מינהל התכנון, מכתבם מיום 30/11/2010 ומחליטה בהן כדלקמן:
2.1. להערה מס' 1- הועדה מפנה להחלטתה בסעיף 1 לעיל.

2.2. לעניין תמ"מ/א/38- בהוראות התכנית, בסעיף 6.1 "תנאים למתן היתרי בניה" יוסף סעיף כדלקמן:

א. היתר לתוספת 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"מ א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"מ 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.

2.3. לעניין נוהל מבא"ת- הועדה מציינת כי התצהיר המצורף להוראות התכנית חתום על ידי עורך התכנית כדין.

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

החלטה נתקבלה פה אחד.

נכחו בדיון חברי הועדה: אבי הלר, אליסיה סיבר, סילביה רביד, אירינה ניידמן.

7. תוכנית - 295 /03 /6 : יער כוכב מיכאל נדון

נוכחים מוזמנים
גב' נירה צדוק – קרן קיימת לישראל
ארכי אריקה לאוב – עורכת תכנית
עו"ד אסף כהן – משרד פולמן-גיורא עורכי דין, ב"כ הסוכנות היהודית
גב' ארנה שם טוב – הסוכנות היהודית
מר יואל גינור – הסוכנות היהודית
מר דב גלברט - לשכת תכנון מחוזית

מטרות התכנית :

- א.הכנת תכנית למתחם יערות כוכב למטרות שמירה על ערכי טבע, מורשת ונוף.
- ב. דיוק גבולות היער בהתאם להוראות תמ"א 22.
- ג. שינוי יעוד מיער לקרקע חקלאית ומקרקע חקלאית ליער בהתאם למאפייני השטח..

מקום התוכנית :

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

גושים / חלקות :

- גוש 1260 חלקי חלקות: 11, 13 - 17, 28, 33, 35, 38, 40, 42, 45, 48
גוש 1260 חלקות במלואן: 18
גוש 1261 חלקי חלקות: 122
גוש 1261 חלקות במלואן: 114, 126, 130
גוש 1363 חלקי חלקות: 26, 55
גוש 1364 חלקי חלקות: 16 - 44
גוש 1365 חלקי חלקות: 37 - 43
גוש 1366 חלקי חלקות: 2, 5 - 9, 14, 16 - 19, 26 - 27, 30 - 32, 36 - 38, 47 - 69
גוש 1366 חלקות במלואן: 1, 15
גוש 1367 חלקי חלקות: 27, 29 - 53, 61
גוש 1368 חלקי חלקות: 1 - 2, 4 - 15, 32 - 50, 55 - 56, 58 - 59, 72
גוש 1368 חלקות במלואן: 51 - 54
גוש 1370 חלקי חלקות: 75
גוש 1377 חלקי חלקות: 19, 22 - 24, 27 - 32, 42 - 43, 47 - 49, 59
גוש 1377 חלקות במלואן: 7 - 14, 16 - 18, 20 - 21, 50, 57
גוש 1378 חלקי חלקות: 22, 23 - 24, 41, 43
גוש 1379 חלקי חלקות: 2 - 4, 6 - 11, 28, 30, 32, 34
גוש 1380 חלקי חלקות: 3, 8 - 11, 15, 19, 20, 25 - 28
גוש 1381 חלקי חלקות: 22
גוש 1392 חלקי חלקות: 86
גוש 1393 חלקי חלקות: 5 - 6, 54, 63
גוש 1393 חלקות במלואן: 24, 27 - 32, 34, 39, 59, 61, 65 - 66
גוש 1394 חלקי חלקות: 34 - 38
גוש 1483 חלקות במלואן: 5, 7
גוש 1639 חלקי חלקות: 25 - 29, 31 - 32
גוש 1640 חלקי חלקות: 3 - 4, 7 - 8, 20, 61, 68
גוש 1641 חלקי חלקות: 2 - 5, 18 - 23, 25 - 32, 50, 58, 86, 90, 99, 102, 112, 119, 126
גוש 1641 חלקות במלואן: 1, 49, 53, 63, 69, 73, 76
גוש 1642 חלקי חלקות: 22 - 24, 28 - 30, 31 - 33, 39, 42, 50, 53, 55, 57, 63 - 64, 67
גוש 1645 חלקי חלקות: 16, 58, 61, 70 - 71, 83, 92

- גוש 1645 חלקות במלואן : 60
- גוש 2568 חלקות במלואן : 1
- גוש 2569 חלקי חלקות : 2, 5, 9
- גוש 2569 חלקות במלואן : 4
- גוש 2573 חלקי חלקות : 3, 6
- גוש 2583 חלקות במלואן : 8
- גוש 2797 חלקי חלקות : 5, 10, 13 - 17, 20 - 21, 24
- גוש 2797 חלקות במלואן : 19
- גוש 2798 חלקי חלקות : 5, 8 - 9, 10, 12, 21, 23, 25, 27 - 30, 32 - 34, 39 - 40, 42
- גוש 2798 חלקות במלואן : 15 - 16
- גוש 2821 חלקי חלקות : 6 - 11, 13, 26, 29
- גוש 2821 חלקות במלואן : 12
- גוש 2822 חלקי חלקות : 7 - 10, 20 - 22, 28
- גוש 2822 חלקות במלואן : 6
- גוש 2833 חלקי חלקות : 11, 16
- גוש 2833 חלקות במלואן : 13
- גוש 2840 חלקי חלקות : 2
- גוש 2846 חלקי חלקות : 8
- גוש 2848 חלקי חלקות : 13

החלטה :

המתנגדים, מר אסף כהן מרשות הגז הטבעי במשרד התשתיות הלאומיות וגב' תמי גונן מרכבת המתנגדים, מר אסף כהן מרשות הגז הטבעי במשרד התשתיות הלאומיות וגב' תמי גונן מרכבת ישראל הוזמנו אך לא הופיעו לדיון. מכתב התנגדותם הוקרא בפני הועדה.

הופיע בפני הועדה והשמיע התנגדותו לתכנית עו"ד אסף כהן ב"כ הסוכנות היהודית לארץ ישראל.

כן הופיעו בפני הועדה והשיבו להתנגדויות גב' נירה צדוק- נציגת קרן קיימת לישראל מגישת התכנית, ארכ' אריקה לאוב- עורכת התכנית.

1. לאחר קיום דיון מחליטה הועדה בהתנגדויות כדלקמן :
 - 1.1. להתנגדות עו"ד אסף כהן, ב"כ הסוכנות היהודית לארץ ישראל בע"מ - לאור ההסכמות שהתגבשו במהלך הדיון בין המתנגדת לבין קק"ל, בדבר האפשרות לשנות את הוראות התכנית באופן שיותר עיבוד חקלאי בכל השטחים המיועדים לנטיעות בגדות נחלים בתחום התכנית, מחליטה הועדה להורות על תיקון הוראות התכנית בהתאם.
 - 1.2. להתנגדות גב' תמי גונן מרכבת ישראל בע"מ- הועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות באופן שמסילת הברזל תסומן ע"ג התשריט, עפ"י התכניות התקפות, באופן מובלט. גבולות התכנית בפולגוניים השונים לא יחפפו את תחום המסילה. יחד עם זאת יקבע בהוראות התכנית, כי בפולגוני היער הגובלים במסילת הברזל לא יבוצעו נטיעות בתחום של 15 מ' מגבול רצועת המסילה.
 - 1.3. להתנגדות מר אסף כהן מרשות הגז הטבעי- הועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות באופן שרצועת הגז תסומן במקומה הנכון לפי תמ"א/37/א.1. ככל שרצועת הגז לרבות תחום הסקירה כלולים בתחום התכנית, יקבעו בתכנית הוראות בעניינה כדלקמן :
 - א. בתורת הסעיף ייכתב "רצועת גז טבעי לפי תמ"א/37/א.1" ובגופו ייכתב :
 - א. בתוואי המסומן בתשריט ומיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו הוראות תמ"א/37/א.1 ונגזרותיה".
 - ב. תנאי להיתר בניה בשטח הגובל ברצועת הגז הטבעי, יהא קיום התייעצות עם רשות הגז הטבעי וחברת נתיבי גז טבעי.
 - ג. בתחום רצועת צינור הגז הטבעי חל איסור על נטיעת עצים.

2. הועדה דנה בהערות מינהל התכנון, מכתבם מיום 21/11/2010, ומחליטה בהן כדלקמן :

2.1. להערה מס' 1

- הועדה מורה למגישי התכנית לתקן את מסמכי התכנית כדלהלן :
- א. להטמיע בין תרשימי הסביבה את שני התשריטים לפי תמ"מ/4/14 שינוי 43 המופקדת (תשריט יעודי הקרקע ותשריט אזורי הרגישות), בקנה המידה המקורי של 1:50,000, תוך ציון שם התכנית. יש להגיש תרשים סביבה נוסף עם רקע יעודי הקרקע של תכנית המתאר המחוזית.
 - ב. הוראות התכנית :
 1. בסיפא כותרת סעיף מס' 5, יכתב "מופקדת" במקום "לקראת הפקדה".
 2. בגוף הסעיף יוטמעו במדויק הוראות סעיף 3.2 לתמ"מ בנוגע לשטחי יער.

2.2. להערה מס' 2

הועדה מחליטה לקבל את ההערה ולהורות על תיקון הוראות התכנית, באופן שהמדידה תהיה מגדות הנחל ולא מציר הנחל.

2.3. להערה מס' 3 לעניין תמ"מ/א/34/ב' 5

- הועדה דנה בתכנית בהתאם לסעיף 7.3.2 בהוראות תמ"מ/א/34/ב' 5 ומחליטה כדלהלן :
- א. להורות למגישי התכנית לסמן את הרצועה האופציונאלית והרצועות לתכנון קווי מים בהתאם להוראות סעיף 20 בתמ"מ, לרבות התייחסות לקוטר קוי המים וקביעת הוראות בתכנית בהתאם.
 - ב. תאום התכנית המעודכנת עם רשות המים וקבלת אישורה, כי אין בתכנית כדי לפגוע באפשרות לתכנן ולבצע הנחת קווי מים.

2.4. להערה מס' 4 לעניין תמ"מ/א/34/ב' 3

- א. הועדה דנה בתכנית לפי סעיף 11 בהוראות תמ"מ/א/34/ב' 3 ומחליטה לפטור את התכנית מהכנת נספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז, מהטעם שאין התכנית מציעה שינויים בפני הקרקע.
- ב. הועדה מורה למגישי התכנית לסמן בתשריט את ציר נחל בית שמעון ותחום השפעה שלו.
- ג. לעניין סימון תחומי השפעת הנחלים בתשריט מציינת הועדה, כי תכניות יער מוגשות בקנה מידה של 1:10,000 ללא רקע של תכנית מדידה, באופן שלא ניתן לאתר את מיקומן המדויק של גדות הנחלים. כמו כן מובהר, כי באזור תכנית זו כמו גם באזורים אחרים חלים שינויים תבירים במיקום גדות הנחלים באופן שלא ראוי לקבע את נקודות מדידה אלה בתשריט התכנית. לפיכך, יש להסתפק לעניין מיקום נקודות המדידה בהוראות הקבועות בתכנית, כפי שאכן נדרש על ידי מינהל התכנון.
- ד. לעניין תיקון ההוראות בקשר לנקודות המדידה, מפנה הועדה לסעיף 2.2 לעיל.

2.5. להערות מס' 5 (תמ"מ/א/37/א/1) ומס' 6 (תת"ל/4/14/א)

הועדה מפנה בנושאים אלו להחלטותיה בהתנגדויות כמפורט בסעיפים 1.2, 1.3 לעיל.

2.6. להערה מס' 7

הועדה מחליטה שלא לקבל את ההערה. מדובר בשטח פתוח שאינו כולל בניה ועל כן אין צורך בסימון רדיוסי המגן.

3. אגב הדיון בהתנגדויות ובהערות מינהל התכנון, הבחינה הועדה בכך שעקב השינויים שחלו בתכנית בעקבות הדיונים והחלטות הולנת"ע, לא בוצעה התאמה מלאה של הוראות התכנית להחלטות שהתקבלו שם, בעניין ייעודי הקרקע של נטיעות בגדות נחלים ויער נטע אדם קיים ומוצע.

בהתאם לכך מורה הועדה ללשכת התכנון, לערוך את ההתאמה הנדרשת בהוראות בקשר לייעודי קרקע אלו, ובפרט בעניין המגבלות להקמת מצפורי נוף, חניוני נופש ואתרי הנצחה.

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

החלטה נתקבלה פה אחד.

נכחו בדיון חברי הועדה : אבי הלר, אליסיה סיבר, אירינה ניידמן.

8. תוכנית - 2 / 03 / 110 / 17 : שכונת המאפייה - שימוש מעורב - אילת נדון

נוכחים מוזמנים
גב' דיאנה קורץ – לשכת תכנון מחוזית

מטרות התכנית :

- א. מהות התכנית : שיקום ופיתוח של אזור שכונת המאפייה כשכונה מעורבת הכוללת שימושים כלל עירוניים למלונאות, נופש, מסחר, משרדים ומגורים.
ב. שינויים ביעודי הקרקע כמפורט להלן :
1. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' מיוחד לאזור מגורים משולב, לאזור מגורים ג', לשטח ציבורי פתוח, לשטח לבניני ציבור ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
2. שינוי יעוד מאזור מגורים א' מיוחד לאזור מגורים משולב ולמעבר ציבורי להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב.
3. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים משולב, לאזור מגורים ג' מיוחד, לדרך ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
4. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג' מיוחד, לשטח ציבורי פתוח, לשטח פרטי פתוח, לדרך ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
5. שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מגורים משולב לשטח לבניני ציבור ולדרך.
6. שינוי יעוד מאזור מלונאות לאזור מגורים משולב, לשטח ציבורי פתוח משולב בחניה, לדרך ולמעבר ציבורי להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב.
7. שינוי יעוד משטח למבנה ציבור לאזור מלונאות, לשטח ציבורי פתוח משולב בחניה ולדרך.
8. שינוי יעוד משטח למבנה ציבור מוצע לאזור מגורים משולב, לאזור מגורים ג' ולדרך.
9. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשצ"פ משולב בחניה ולדרך.
10. שינוי יעוד משטח ציבורי משולב לשטח ציבורי פתוח.
11. שינוי יעוד מדרך לאזור מגורים משולב, לאזור מגורים ג' מיוחד, לאזור מלונאות, לשטח ציבורי פתוח, לשצ"פ משולב בחניה ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
12. שינוי יעוד מדרך משולבת לשטח ציבורי פתוח לשטח לבניני ציבור ולאזור מגורים משולב.
13. שינוי יעוד משביל להולכי רגל לאזור מגורים ג' מיוחד, לשטח ציבורי פתוח, לדרך ולמעבר ציבורי להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב.
ג. קביעת אחוזי בניה מירביים.
ד. קביעת תוספת של 360 חדרי מלון לסה"כ של 1060 חדרי מלון באזור מלונאות.
ה. קביעת תוספת של 460 יח"ד או 55 חדרי מלון באזור מגורים משולב וקביעת סה"כ ל- 1100 יח"ד או 1085 חדרי מלון באזור מגורים משולב.
ו. קביעת שטח בניה מירבי לבניני ציבור ולשטחי מסחר.
ז. קביעת תכליות ושימושים.
ח. שינוי קו בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
ט. קביעת מס' קומות מירבי וקומות מרתף.
י. קביעת מגבלות גובה בניה בגין בטיחות טיסה.
יא. קביעת הוראות בגין סיכון מרעידות אדמה.
יב. קביעת הוראות בגין זכויות מעבר ורישום זיקת הנאה.

מקום התוכנית :

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

גבולות :

כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

גושים / חלקות :

- גוש 40001 חלקי חלקות : 94 , 123
גוש 40002 חלקי חלקות : 64 - 65
גוש 40002 חלקות במלואן : 1 - 48 , 50 - 63
גוש 40009 חלקי חלקות : 79 , 163 , 239
גוש 40009 חלקות במלואן : 13 - 18 , 22 - 31 , 70 - 77 , 103 , 106 , 108 - 110 , 114 - 115 ,
150 , 152 , 155 , 157 , 159 , 165 , 167 , 170 , 172 , 175 - 177 ,
194 - 197 , 202 , 236 - 237 , 243

החלטה :

דנה בהתנגדויות שהוגשו לתכנית שבנדון לפי סעיף 106 ב' לחוק, וזאת בהמשך להחלטת הועדה מיום 24/01/2011. כן דנה הועדה בנושאים שטרם הוכרעו על ידה בהחלטותיה מיום 16/06/2008 ומיום 22/12/2008, ובהערות מינהל התכנון מיום 01/01/2008.

לאחר שדנה ושקלה בכל אלו, מחליטה הועדה כלהלן:

1. לעניין ההתנגדויות שהוגשו בעקבות פרסום ההודעה לפי סעיף 106 ב' :

למען הסדר הטוב מבהירה הועדה, כי ההסכמה אליה הגיעו שני המתנגדים אינה מחייבת את הועדה. משכך, דנה הועדה בהתנגדות לגופה והחליטה כמפורט להלן:

א. הגבול בין המגרשים מס' 207 ו-10 יהיה על פי המסומן בנוסח ההודעה לפי סעיף 106 ב'. זאת מהטעם כי אין בידי הועדה אפשרות להכריע בדבר הגבול המשותף המדויק בין שני מגרשים אלה. ואולם אין בכך כדי למנוע הגשת תכנית איחוד וחלוקה לאחר אישורה של תכנית זו, באופן שימצה את ההסכמות בין הצדדים.

ב. עם זאת, בהתייחס לבנייה הקיימת במגרשים ויחסה לקוי הבניין, מורה הועדה להוסיף בסעיף תנאים למתן היתרי בניה "סעיף קטן שיקבע בו כדלקמן: " בעת הוצאת היתרי בניה במגרשים בתחום התכנית, תביא הועדה המקומית במניין שיקוליה את האמור בסעיף 7.1, הערה ט' ".
כמו כן, בהערה ט' הנ"ל לטבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה, במקום האמור שם ירשם: " על אף המפורט בטבלה, במבנים או בחלקי מבנים קיימים טרם כניסה לתוקף של תכנית זו, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר קווי בניין החורגים מקווי הבניין המזעריים המפורטים בטבלה, לרבות קו בניין 0.0 מ'. זאת ובלבד שכל בניה חדשה, לרבות בניה במקום מבנה שיהרס ותוספת למבנה קיים כאמור- תהיה בהתאם ובכפוף לקווי הבניין ולהוראות תכנית זו, ובכפוף לקבלת הסכמת בעלי הזכויות במגרשים הגובלים לשינוי קווי הבניין הנ"ל".

2. לעניין נושאים שטרם הוכרעו בדיוני הועדה עד כה, מחליטה הועדה כדלקמן:

א. לעניין סעיף 1.1 בהחלטת הועדה מיום 16/06/08 (צמצום רוחב רחוב חטיבת גולני- דרך מס' 24) - לאחר שנערכה בדיקה בעניין רוחב דרך מס' 24, מורה הועדה על צמצום רוחב הדרך מ- 30 מ' ל- 24 מ', בקטע שבין דרכים מס' 1 (רח' אלמוגים) ומס' 12 (חטיבת הנגב).

ב. לעניין החלטת הועדה מיום 22/12/2008, בהתייחס לבקשה שהוגשה לפי סעיף 11 ד' לחוק, בקשר עם ההוראות בדבר איחוד וחלוקה ולעניין קווי בניין 0.0 מ' בחזית הרחובות במתחם שבין רחוב האלמוגים לרחוב רתמים – הובא לידיעת הועדה כי במסגרת דיונים בלשכת התכנון, הוצע לקבוע קו בניין 0.0 מ' בחזית הרחובות כאמור וכן להוסיף מתחמים לאיחוד וחלוקה לרבות הוראות בעניינם.

בסיכום ישיבה שהתקיימה בלשכת התכנון ביום 25/02/2010, הומלץ כי שינויים אלו יובאו להתייחסות הועדה המקומית. ואולם, בסופו של דבר נתקבל אך מכתבו של מ"מ יו"ר הועדה המקומית מיום 04/01/2011 המאשר את השינויים המוצעים.

בהתאם לכך, מחליטה הועדה לאשר קביעת קווי בניין 0.0 מ' בחזית הרחובות במתחם שבין רחוב האלמוגים לרחוב רתמים, כמו גם להוסיף 5 מתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש כפי שהוצג במהלך הדיון, לרבות הוראות בעניינם.

ג. לעניין מבנים לשימור – דווח לוועדה כי טרם מולאו הדרישות בהתאם לאמור בסעיף 8.6 בהחלטת הועדה מיום 16/06/08 ובהתאם לסיכום הישיבה שהתקיימה בלשכת התכנון ב- 25/02/10 (מכתב מיום 09/03/10), לעניין הכללת הוראות לשימור מבנים.
עם זאת יצוין, כי נתקבלו צילומי המבנים כנדרש בהחלטת הועדה מיום 16/06/08 וכי, לאור החלטת הועדה, התכנסה הועדה לשימור מבנים בעיריית אילת ב- 12/10/08 וכן ב- 17/02/11, שבסופו של דבר החליטה כי מגדל הקירור של בית החרושת לקרח מיועד לשימור, ואילו עבור בית כיבוי האש הראשון, יוצב שילוט זיכרון בלבד.

לפיכך, מורה הועדה כדלקמן:

1. לסמן בתשריט את האתר ההיסטורי המיועד לשימור, שכולל את מגדל הקירור ושלט הזיכרון לבית כיבוי האש הראשון.
2. סעיף 9.2 להוראות התכנית המופקדת ינוסח כדלקמן:
"תנאי למתן היתר בניה למגרש מס' 120 יהיה כמפורט להלן:
- א. הגשת תיק תיעוד מלא לאתר ההיסטורי המיועד לשימור, ערוך בהתאם להנחיות מינהל התכנון מיום 04/03/2008 כפי שיעודכנו מעת לעת.

- ב. הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי למגרש, בהסתמך על מסקנות תיק התייעוד המלא לפי הנחיות יועץ שימור, קבלת המלצת הועדה לשימור של הרשות המקומית ואישורה בועדה המקומית.
ג. שימור בפועל של האתר ההיסטורי והסדרת תחזוקתו לאורך זמן.
ד. אישור תכנית איחוד וחלוקה על ידי הועדה המקומית".

ד. לעניין החניה הציבורית ונספח התשתיות בפסקה מס' 3 בהחלטת הועדה מיום 22/12/08- הועדה מציינת כי מסמכי התכנית לרבות נספח התשתיות, נערכו בהתאם להחלטה ולפי הנחיות שניתנו בסיכום ישיבה שהתקיימה בלשכת התכנון בתאריך 09/03/10 (סעיף 6 בסיכום הנ"ל).

3. לעניין הערת מינהל התכנון מיום 01/01/08 בדבר בחינת נושא קיומם של פתרונות לצרכי ציבור לאור התוספת מוצעת של כ- 460 יח"ד בתכנית - ועדה דנה בנייתוח הפרוגרמתי שהוגש ע"י אדריכל העיר אילת בתאריך 02.05.2011.

הועדה השתכנעה כי בהינתן שכל שטח התכנית ימומש אך ורק לצרכי מגורים, קרי תוספת של כ- 900 יח"ד, בתחום התכנית ניתן פתרון להקמת 6 כיתות גן, ואילו לשאר צרכי הציבור, קרי בתי ספר וכיו"ב, ניתן מענה בסביבה הקרובה ובשכונות הגובלות.

4. כן מורה הועדה לערוך בתכנית תיקונים כמפורט להלן:

4.1. להוסיף בסעיף 9.8 בהוראות התכנית הוראה בנושא חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה על פי הנוסח הסטנדרטי שלהלן:

"חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה:

א. היתר לתוספת 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 מכוח 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).

3. חיזוק מבנים המיועדים לשימור:

במבנים קיימים המיועדים לשימור יחולו ההוראות לעיל, אך זאת בהתאם ובכפוף להנחיות ספציפיות של יועץ שימור, הן בהיבט ההנדסי והן בהיבט האדריכלי, באופן שיובטח כי לא יפגעו ערכי השימור של המבנים.

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".

4.2. תיקון התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון מיום 16/12/10. כמו כן יותקנו גבולות מגרש מס' 207 בהתאמה לגבולותיו כפי שסומנו בפרסום לפי סעיף 106 ב' (במהדורה שנתקבלה בלשכת התכנון בתאריך 07/11/10 הגבולות אינם תואמים במלואם את אלה שבהודעה שפורסמה).

4.3. תיקון התכנית בהתאם להערות יועץ התנועה של לשכת התכנון, אינג' אלי גוליק מיום 07/04/11.

5. הועדה מחליטה לאשר את התכנית בכפוף לתיקונה בהתאם לאמור לעיל.

החלטה נתקבלה פה אחד.

נכחו בדיון חברי הועדה: אבי הלר, אליסיה סיבר, סילביה רביד, אירינה ניידמן.


יפה אפרתי
מזכירת הועדה


אבי הלר
יו"ר הועדה

תאריך: 5.9.2011