

**מדינת ישראל
משרד הפנים**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום

(מליאה)

פרוטוקול ישיבה מספר 2006009

**תאריך הישיבה : יום שני , כ"ד תשרי תשס"ז , 16/10/2006
פרוטוקול ישיבה מספר 2006009 מקום הישיבה : חדר הישיבות של ועדה מחוזית דרום,
רח' התקווה 4, באר שבע**

מס'	נושא	סטטוס
1	אישור פרוטוקולים	נדון
2	הודעות יו"ר הועדה	נדון
3	מרחבי תכנון : באר טוביה- גן יבנה (מחוז מרכז)	נדון
4	תממ/ 4 /14 /65 : תכנית מתאר מחוזית מחוז דרום שינוי מס' 65 ישוב קבע לפזורה הבדואית (עבדת)	נדון
5	תכנית מס' 10/10 נ/105 : הסדרת נחל ערוגות	נדון
6	תממ/ 4 /14 /54 : תמ"מ דרום שינוי מס' 54 באר שבע הגדלת אזור הבינוי העירוני מבואה מערבית ונופים	נדון
7	תוכנית - 11 /02 /203 : תכנית מתאר רמות שבע	נדון
8	תוכנית - 5 /03 /104 /53 : אזור מסחר ושרותים משולב תעשייה ומלאכה	לא נדון
9	תוכנית - 4 /02 /101 /166 : מגרש 8 א' - צומת סילבר - פאור סנטר - אשקלון	נדון
10	תוכנית - 25 /02 /101 /38 : כפר סטודנטים דימונה	נדון
11	תוכנית - 7 /03 /131 /4 : כפר סטודנטים יכיני	נדון
12	תממ/ 4 /14 /64 : תממ/4/14 שינוי 64 שטח מעבר קוי חשמל, חובת הכנת תסקירים, יחס לתכניות אחרות	נדון
13	תממ/ 4 /14 /48 : תכנית מתאר מחוזית מחוז דרום -שינוי מס' 48 -קרית גת - הגדלת אזור הבינוי העירוני	נדון
14	תמא/ 38 /1 : תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - שינוי מס' 1	נדון
15	תמא/ 3 /84 : תכנית מתאר ארצית לדרכים תמ"א 3 שינוי מס' 84-שינוי מערך הדרכים במרחב אילת-אילות	נדון
16	תמא/ 37 /א/ 2 /5 : תכנית מתאר ארצית חלקית ברמה מפורטת לגז טבעי - תוואי אל עריש – אשקלון	נדון
17	תמא/ 15 /1 : תכנית מתאר ארצית לתפרושת שדות תעופה - הוספת אתרים לשדה תעופה בינלאומי נוסף	נדון

נכחו חברי הועדה :

מר דוד (דודו) כהן- יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
אדרי אליסיה סיבר- מתכנתת המחוז
אדרי פאני ששפורטה- נציגת מינהל מקרקעי ישראל
גב' בשמת גלין- מ"מ נציג שר החקלאות
מר עמיר יצחק- מ"מ נציג שר הבריאות
עו"ד סילביה רביד-מ"מ נציג שר המשפטים
רס"ן אילת שחור- מ"מ נציג שר הבטחון
אדרי אירינה ניידמן- מ"מ נציג שר הבינוי והשיכון
גב' ליאורה גולוב- מר יעקב קמלמן- מ"מ נציג השר להגנת הסביבה
מר שי טחנאי- נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה
מר צבי צילקר- נציג רשויות מקומיות
מר טלאל אלקרינאוי- נציג רשויות מקומיות
מר מאיר כהן- נציג רשויות מקומיות
מר אבירם דהרי- מ"מ נציג רשויות מקומיות
מר אלון שוסטר- מ"מ נציג רשויות מקומיות

נעדרו:

נציג שר התחבורה
נציג שר התיירות
נציג הארגון המייצג את מירב הכישורים התכנוניים

כך נכחו:

עו"ד חגית דרורי- יועצת משפטית לועדה המחוזית
אדרי עלי פורטי- ס. מתכנתת המחוז, משרד הפנים
אדרי חיה גרינברג- עיריית אשדוד
אדרי גיא דוננפלד- ועדה מקומית תמר
מר עזרי אלון- רשות הטבע והגנים
מר בני שלמון- רשות הטבע והגנים, אילת
מר רון שוורץ- רשות הניקוז ים המלח
מר אבי פרוינד- רשות הניקוז ים המלח
מר אורן- רשות העתיקות
גב' פלביה סונטג- רשות העתיקות
גב' טלי גיני- רשות העתיקות
אדרי אניה צ'ריקובר- עיריית באר שבע
מר ניר אילן- עיריית באר שבע
מר עמיר ריטוב- יו"ר ועדות מקומיות מרחביות שמעונים ושקמים
מר מתן דהן- עמותת איילים
מר דני גליקסברג- עמותת איילים
גב' חן סלטי- עיריית אילת
אדרי שחר צנציפר- מתכנן
מר חגי סלע- מינהל מקרקעי ישראל, מחוז הדרום
מר עזרא גרינבאום- מינהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים
מר קובי נעים- עיריית דימונה
אדרי רולנדו רייטר- חב' מקיף תשתיות בע"מ
מר אריה שפושניק- עיריית קרית גת
אדרי בני פיינשטיין- עיריית קרית גת
אדרי גדעון לרמן- מתכנן
מר זאב ברקאי- מתכנן
מר טל פודים- לשכת התכנון המחוזית
מר דב גלברט- לשכת התכנון המחוזית
גב' אילת דקל- לשכת התכנון המחוזית
גב' אריאלה חדד- לשכת התכנון המחוזית
גב' חגית ארלקי- לשכת התכנון המחוזית

רשמה : אילנה בורונין- רו"ף- מרכזת ועדות

1. אישור פרוטוקולים :

- 1.1 פרוטוקול ישיבת מליאה מס' 2006008 מיום 4/9/2006 - הפרוטוקול אושר בכפוף לתיקון ההחלטה בנושא משטחי אימון נהיגה במחוז הדרום (נושא מס' 3) כדלקמן: בסעיף ב-4 להחלטה, לאחר "... בקרקע מאושרת" יוספו המילים "לתעשייה או לתעסוקה".
- 1.2 פרוטוקול ישיבת ועדת משנה סטטוטורית מס' 2006009 מיום 14/8/2006 - הפרוטוקול אושר.
- 1.3 פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מס' 2006009 מיום 21/8/2006 - הפרוטוקול אושר.
- 1.4 פרוטוקול ועדת משנה נפתית מס' 2006007 מיום 7/8/2006 - הפרוטוקול אושר.

2. הודעות יו"ר הועדה :

1. דודו כהן :

תכנית מס' 446/03/7 - בית צמיחה (חממה) במושב שיבולים - בהתאם להחלטת בית המשפט על מליאת הועדה המחוזית לקיים דיון חוזר בבקשה לפי סעיף 11 ד' שהגישו החברים אבנר מורי ופיני בדש. הדיון בעניין זה יתקיים בישיבת המליאה הקרובה שתתקיים ב- 13/11/2006.

הועדה קיבלה את הבקשה והחליטה על קיום דיון חוזר בדיון פנימי בטרם שמעה טענותיו של המתנגד. בית המשפט סבר כי בהחלטה זו נפלו פגמים ועל כן החליט לבטלה. עוד קבע בית המשפט כי חברי הועדה שהשתתפו בדיון הפנימי בישיבה מיום 23/2/2004 לא יטלו חלק בדיוני הועדה ואת מקומם ימלאו ממלאי מקומם או מחליפיהם שייקבעו על ידי הגורם המוסמך לכך.

על כן, בדיון הקרוב במליאה לא יוכלו להשתתף החברים הבאים:
דודו כהן, אליסיה סיבר, ישי טלאור, הדסה אדן, יואב מורג, ליאורה גולוב, יהודית אורלבסקי, אירינה ניידמן, ירון ארגז, עופר לביא וכל מי שהשתתף בדיון זה (ומבין עובדי לשכת התכנון-עלי פורטי וטל פודים).

פיני בדש ואבנר מורי - יוכלו רק להציג הבקשה לפי סעיף 11 ד'.
לפיכך, אני ממנה בזאת את עו"ד סילביה רביד, מ"מ נציג שר המשפטים, להיות יו"ר הועדה לעניין זה. כמו כן, אני פונה לחברים בבקשה לשלוח לישיבה נציגים שלא השתתפו בישיבה הנ"ל.

הדיון בנושא זה יתקיים בסוף יום הדיונים בישיבת המליאה שתתקיים ביום 13/11/2006.
הודעה על שעת הדיון תישלח במסגרת סדר היום.
לדיון זה יוזמנו המתנגדים, מגישי ועורכי התכנית.

2. טל פודים :

- 2.1 **תמ"מ 4 / 14 / 59 -** ישובי קבע לאוכלוסיה הבדואית אבו תלול ואל פורעה, פורסמה להפקדה ביום 25/8/2006.
- 2.2 **תמ"מ 4 / 14 / 63 -** מזרח אשדוד (המשולש החקלאי), פורסמה להפקדה ביום 25/8/2006.
- 2.3 **רמת חובב -** ביום 17/9/2006 חתמה המדינה על הסכם עם החברה לשירותי איכות הסביבה לשיקום מגרש 181 באתר הפסולת הרעילה ברמת חובב. על פי ההסכם המדינה תעביר לחברה 230 מיליון ₪ לשיקום מאגרים ובריכות פסולת רעילה וכן הקמת מתקן מיצוב- מיצוק.

3. מרחבי תכנון: באר טוביה- גן יבנה (מחוז מרכז)- נדון

החלטה :

הועדה החליטה להמליץ בפני שר הפנים על שינויים במרחב תכנון מקומי באר-טוביה, בהתאמה לגבולות השיפוט החדשים של מועצה אזורית באר-טוביה- מועצה מקומית גן יבנה (מחוז מרכז), כפי שנחתמו על ידי שר הפנים ביום 07/08/06.

4. תמ"מ/ 4 / 14 / 65 : תכנית מתאר מחוזית מחוז דרום שינוי מס' 65 ישוב קבע לפזורה הבדואית (עבדת)- נדון

החלטה :

הועדה, לאחר ששמעה את נציג לשכת התכנון, אשר הציג את התכנית, הנציגים השונים ולאור הנחיית מינהל התכנון, במכתבם מיום 24/08/06, מחליטה להעביר את התכנית להתייעצות עם הועדות המקומיות, בהתאם לסעיף 57 לחוק, תוך 30 יום.

התכנית תועבר גם להערות חברי הועדה המחוזית.
הועדה תשוב ותדון בתכנית לאחר השלמת ההתייעצות כאמור.

5. תכנית 10/ ני / 105 : הסדרת נחל ערוגות - נדון

גושים / חלקות :
גושים בחלקיות : 100051 , 100052

החלטה :

הועדה החליטה לאשר את התכנית, בהתאם לסעיף 23 (א) לחוק הניקוז והגנה בפני שטפונות תשי"ח 1957, בכפוף לסיכום ישיבת הצוות המלווה מיום 21/9/2006 (סעיפים 2 ו-3), כמפורט להלן:

1. לתכנית יצורף נספח נופי - סביבתי, שיוכן בשיתוף עם היחידה לאיכות הסביבה נגב מזרחי ורשות הטבע והגנים.
 2. תנאי לתחילת העבודות יהיה הכנת תכנית מפורטת משולבת נופית - הנדסית. התכנית תוכן בשיתוף עם רשות הטבע והגנים והיחידה לאיכות הסביבה נגב מזרחי.
- בנוסף, תנאי לביצוע העבודות יהיה תיאום עם רשות העתיקות.

6. תממ/ 4 / 14 / 54 : תמ"מ דרום שינוי מס' 54 באר שבע הגדלת אזור הבינוי העירוני מבואה מערבית ונופים - נדון

מטרות התכנית :

מטרת התכנית :

1. יעוד קרקע לאזור בינוי עירוני.
2. קביעת גבול אזור לתכנון תיירות.
3. יעוד קרקע ליער.

מקום התוכנית :

מחוז : דרום, מרחב תכנון : באר שבע, תחום שיפוט : באר שבע, ישוב : באר שבע

החלטה :

מאחר ותחום התכנית נכלל בתחום תכנית מטרופולין באר-שבע - תמ"מ 23/14/4, אשר דיון בהפקדתה במועצה הארצית נקבע ליום 07/11/2006, מתייתר הצורך בקידומה והועדה מחליטה לדחותה.

7. תוכנית - 11 / 02 / 203 : תכנית מתאר רמות שבע - נדון

מוזמנים :

פאני אדר' שפורטה, בעל קרקע, מדינה, מינהל מקרקעי ישראל, בן צבי יצחק, באר שבע
מגיש התכנית, מינהל מקרקעי ישראל, מינהל מקרקעי ישראל, בן צבי יצחק, באר שבע
נעדרים :

עמי שנער אמיר מן, עורך התכנית, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, שור 23, תל אביב-יפו

מטרות התכנית :

1. יצירת רובע מגורים חדש באזור המוגדר כ"אזור לבנוי עירוני" בתמ"מ/4 וזאת על-ידי קביעת יעודי קרקע, התוויית דרכים,
חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון וקביעת תנאים לפיתוח לכל אחד מהמתחמים.

2. קביעת שטחים ליערות מוצעים, לשנות בהתאם את תמ"א/ 22 ; תכנית מתאר ארצית ליער וליעור.

3. שמירה על איכות הסביבה, ערכי טבע ונוף ומניעת מפגעים סביבתיים.

מקום התוכנית :

מחוז : דרום, מרחב תכנון : באר שבע, תחום שיפוט : באר שבע, ישוב : באר שבע

גבולות :

כמסומן בתשריט בקו כחול.

גושים / חלקות :

גושים בשלמות : 4313

החלטה :

הועדה דנה בבקשת שני חברי ועדה מחוזית, אדר' פאני שפורטה ומר מוטי קלרמן, לקיים דיון בעניין לגביו התקבלה
החלטה בועדת המשנה הסטטוטורית מיום 17/7/2006, בהתאם לסעיף 11 ד' לחוק.

לעניין הטענה כי ניתן להסתפק בבחינת נושא ההתחדשות העירונית במסגרת התכנית המפורטת שתוכן בעתיד - סעיף 6.5
לתמ"א 35 מחייב כל מוסד תכנון לבדוק את הצורך בחידוש עירוני ובהרוויית הבינוי הקיים ואת האפשרות לבצעם כתנאי
לתוספת שטח לבינוי וזאת לגבי כל תכנית לתוספת שטח לפיתוח או לבינוי.

תכנית לתוספת שטח לבינוי מוגדרת בתמ"א הן כתכנית מתאר והן כתכנית מפורטת. על כן, בצדק דרשה ועדת המשנה כי
יוצגו לה נתונים לעניין זה, על-מנת שתוכל לבצע הבדיקה הנדרשת.

לעניין הטענה כי צפיפות המגורים הממוצעת של העיר באר שבע, עדיין אינה חורגת מזו המותרת בתמ"א 35- הצפיפות
בתחום התכנית חורגת מהצפיפות המותרת ועל כן אין פגם בהחלטת ועדת המשנה בעניין זה. לועדה לא הוצגו נתונים לתחולת
אף אחד מהחריגים שמאפשר סעיף 12.2 לתמ"א 35.

ככל שיוצגו נתונים באשר לצפיפות העיר כולה (קיימת ומאושרת) לעניין סעיף 12.2.2 (1) אין מניעה כי ועדת המשנה תשקול
לאשר הקלה מהתמ"א לעניין זה.

מאחר וועדת המשנה לא דחתה את התכנית, אלא, בקשה השלמת מידע/ נתונים/ בדיקות, אזי, בפני מגישי התכנית
והרשות המקומית פתוחה הדרך לטעון בפני ועדת המשנה, לגופו של עניין, הן לעניין תנאי ההתחדשות העירונית והן לעניין
האפשרות והצורך לחרוג מהצפיפות המותרת. על החלטות נוספות / חדשות אלה של ועדת המשנה קיימות דרכי השגה לפי
החוק.

לאור האמור, מחליטה הועדה שלא נפל פגם תכנוני ו/ או משפטי בהחלטת ועדת המשנה הסטטוטורית מיום 17/7/2006 ועל
כן החלטה זו נשארת על כנה.

החלטה זו נתקבלה פה אחד לאחר קיום הצבעה.

8. תוכנית - 5 / 03 / 104 / 53 : אזור מסחר ושרותים משולב תעשייה ומלאכה - לא נדון

מטרות התכנית :
יצירת מסגרת תכנונית לאזור מסחר ושירותים משולב תעשייה ומלאכה על ידי שינויים ביעודי קרקע איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

מקום התוכנית :
מחוז : דרום, מרחב תכנון : באר שבע, תחום שיפוט : באר שבע, ישוב : באר שבע, רחוב : דרך חברון

גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף

גושים / חלקות :

גוש 38046 חלקי חלקות : 5 - 7

גוש 38050 חלקי חלקות : 1 - 5

גוש 38065 חלקי חלקות : 5

הדיון בתכנית נידחה לישיבה הבאה בהתאם לבקשת ראש עיריית באר שבע.

9. תוכנית - 4 / 02 / 101 / 166 : מגרש 8 א' - צומת סילבר - פאור סנטר - אשקלון - נדון

נוכחים :
מינהל מקרקעי ישראל, בעל קרקע, מדינה, מחוז ירושלים, יפו 216, 94383, ירושלים
בעל קרקע, פרטי, ממ"ן דיולופר, המסגר 38, תל אביב-יפו
מגיש התכנית, פרטי, ממ"ן דיולופר, המסגר 38, תל אביב-יפו

נעדרים :
יהלום אלי, עורך התכנית, אשקלון

מטרות התכנית :
יצירת מסגרת תכנונית לאזור מסחר, משרדים והייטק ע"י שינויי ביעודי קרקע, וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

מקום התוכנית :
מחוז : דרום, מרחב תכנון : אשקלון, תחום שיפוט : אשקלון, ישוב : אשקלון

גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול.

גושים / חלקות :
גוש 1222 חלקות במלואן : 24 , 68 , 70 , 72

החלטה :

הועדה החליטה לאשר הקלה בקו בניין ממסילת הברזל, עפ"י הוראות תמ"א 23, מ- 120 מ' ל- 63.50 מ' ומ- 120 מ' ל- 92.35 מ', בהתאם למסומן בתשריט ביחס למבנים הקיימים.

10. תוכנית - 25 / 02 / 101 / 38 : כפר סטודנטים דימונה - נדון

נוכחים :
מינהל מקרקעי ישראל, בעל קרקע, מדינה, מחוז דרום, בן צבי יצחק 1, 84893, באר שבע, פקס: 08-6230846
עורך התכנית אדרי' שחר צנציפר
מטרות התכנית :
הכשרת מגרש למבני ציבור בשטח העתיקה ממזרח לעיר,
לצורך הקמת כפר סטודנטים ומבני ציבור אחרים.
הסדרת דרך רבין.
מקום התוכנית :
מחוז : דרום, מרחב תכנון : דימונה, תחום שיפוט : דימונה, ישוב :
גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול.

החלטה :

הועדה החליטה להפקיד את התכנית בתנאים כדלקמן :

1. תיאום התכנית עם המשרד להגנת הסביבה לעניין פסולת בתחום התכנית.
2. תיאום התכנית עם רשות העתיקות.
3. תיקון התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון, שיועברו במכתב נפרד.
4. סימון השטח המיועד למגורי סטודנטים כמגרש נפרד ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
5. תיאום פרוגרמת מבני ושטחי הציבור בשכונה עם משרד הבינוי והשיכון.
6. ייקבע בהוראות ש"היתרי הבניה יותנו בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה".

הערה : נציגת שר המשפטים מסתייגת מההחלטה להפקדת התכנית.

11. תוכנית - 7 / 03 / 131 / 4 : כפר סטודנטים יכיני - נדון

מוזמנים
מינהל מקרקעי ישראל, בעל קרקע, מדינה, מחוז דרום, בן צבי יצחק 1, 84893, באר שבע, פקס: 08-6230846
צנציפס שחר, עורך התכנית, אדריכל, מבוא זאב 5, רמת גן
מטרות התכנית :
הכשרת מגרש למבני ציבור בשטח המיועד לחקלאות ממזרח לישוב,
לצורך הקמת כפר סטודנטים ומבני ציבור אחרים.
מקום התוכנית :
מחוז : דרום, מרחב תכנון : שמעונים, תחום שיפוט : שער הנגב, ישוב : יכיני
גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול.

החלטה :

הועדה החליטה להפקיד את התכנית בתנאים כדלקמן:

1. קבלת אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים.
2. תיקון התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון, שיועברו במכתב נפרד.
3. תיאום התכנית עם ועד מושב יכני באמצעות מגישי התכנית.
4. תיאום התכנית עם רשות הניקוז בשור- שקמה וחב' מקורות.
5. ייקבעו בהוראות התכנית הוראות בדבר סטיה ניכרת על-מנת להבטיח את השימוש המוצע בתכנית.
6. ייקבע בהוראות התכנית ש"היתרי הבניה יותנו בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה".

הערה: נציגת שר המשפטים מסתייגת מההחלטה להפקדת התכנית.

12. תממ/ 4 / 14 / 64 : תממ/ 4 / 14 / 64 שטח מעבר קוי חשמל, חובת הכנת תסקירים, יחס לתכניות אחרות - נדון

החלטה :

הועדה, לאחר ששמעה את הערות המשרד להגנת הסביבה, מועצה אזורית באר טוביה, רשות העתיקות ומשרד התיירות, מחליטה להמליץ בפני המועצה הארצית על הפקדת התכנית המתוקנת בהתאם להערות כדלקמן:

1. סעיף 8 "שטח למעבר קווי חשמל"- הנוסח החלופי בס"ק 8.1 - יבוטל.
2. סעיף 9 "פטור מתסקיר השפעה על הסביבה"- הסעיף יתוקן באופן שבמקום הכתוב יבוא "... מוסד תכנון המוסמך לאשר תכנית מקומית, רשאי לפטור מחובת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה, שנקבעה בתמ"מ 14/4, כולו או חלקו, אם לפי חוות דעת המשרד להגנת הסביבה הפעילות המוצעת בתכנית אינה עלולה ליצור מפגעים סביבתיים /או אם נערך תסקיר לתכנית מקומית קודמת..."
3. סעיף 10 "יחס לתכניות אחרות": נוסח הסעיף יתוקן כדלקמן: " תכניות מתאר מקומיות, שלא ניתן להוציא מכוחן היתרי בניה, אשר היו בתוקף בזמן תחילתה של תכנית זו יעמדו בתוקפן ככל שאין בהן סתירה לתכנית זו". כמו כן, יימחק המשפט: "ואולם שימוש שהיה מותר ביום תחילתה של תכנית זו לא יהפוך לשימוש אסור מחמת תחילתה של תכנית זו בלבד, אלא דינו יהיה כדין שימוש חורג שהותר".
בסיפא יתווסף המשפט: "תכניות מקומיות ברמה מפורטת אשר אושרו לפני יום תחילתה של תמ"מ 14/4 ישארו בתוקפן, כל עוד לא בוטלו, על אף האמור בה. אולם כל שינוי לתכנית מקומית ברמה מפורטת, כאמור, יהיה כפוף להוראות תמ"מ 14 / 4".

13. תממ/ 4 / 14 / 48 : תכנית מתאר מחוזית מחוז דרום - שינוי מס' 48 - קרית גת - הגדלת אזור הבינוי העירוני - נדון

החלטה :

בהתאם לסעיף 106(א)(1) לחוק, להלן חוות דעת הועדה המחוזית בקשר להתנגדויות שהוגשו לתכנית על ידי:

1. מועצה אזורית יואב.
2. תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ קו מוצרי דלק בע"מ
3. חבי הזרע (1939) בע"מ
4. אדם טבע ודין- אגודה ישראלית להגנת הסביבה.

החלטה	תמצית ההתנגדות	שם המתנגד
<p>הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות. אין זה מקובל לכלול בהוראות התכנית המחוזית הנחיה כי לעת הכנת תכניות מקומיות תינתן התייחסות למתקנים ו/או אתרים מחוץ לתחומה.</p> <p>יחד עם זאת יתווסף סעיף להוראות על-פיו: התכניות המקומיות שיוכנו בהתאם לתכנית זו יתואמו בבוא העת עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות על מנת לוודא, בין היתר, כי אין בסמיכות מתקנים הנדסיים, לרבות ביוב, שיש בהם כדי למנוע את השימושים המוצעים בתכניות כאמור.</p>	<p>התכנית מתעלמת מסיכום בין מינהל מקרקעי ישראל, מ.א. יואב ועיריית קרית גת מיום 6.8.2000 בהתייחס למתקן ביוב, קווי הולכה ומאגר מים של קיבוץ גת המצויים בגוש 34103 הגובל בגוש 3080 שבתחום התכנית.</p> <p>מבקשים להורות על שינוי סעיף 12 להוראות כך שיתווסף ס"ק בו יכתב שתכנית המתאר המקומית תתבסס על כך שמתקני הביוב ומאגר המים של קיבוץ גת יישארו במקומם.</p>	<p>המועצה האזורית יואב</p>
<p>הועדה ממליצה לקבל את ההתנגדות.</p> <p>1. תוואי רצועת הדלק יסומן בתשריט בהתאם למידע שיועבר על-ידי חברת תש"ן.</p> <p>2. בסעיף 10 "הוראות כלליות" יתווסף ס"ק (10.1.1) בו יכתב כי בתחום רצועת הקרקע של קו הדלק אין לבצע כל עבודה לרבות נטיעת עצים, הקמת תשתיות עיליות ותת קרקעיות, אלא לאחר תאום עם חברת תשתיות נפט ואנרגיה ואישורה מראש ובכתב.</p>	<p>בשטח התכנית מונח קו דלק אשדוד - באר-שבע ולחברה יש זכויות שימוש בקרקע ברצועת קרקע ברוחב של 17 מ'. נטיעה של עצים ובניה בכל תחום רצועת הקרקע שבהן עוברים קווי הדלק אסורה.</p> <p>מבקשים לסמן בתשריט התכנית את תוואי רצועת הדלק ולציין בהוראות שאין לנטוע עצים בתחום הרצועה וכי אין לתכנן/לבצע כל עבודות בתחום רצועת הדלק כולל הקמת מבנים, סלילת דרכים וכד', אלא לאחר תאום עם החברה ובאישורה מראש ובכתב.</p>	<p>תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ</p>

החלטה	תמצית ההתנגדות	שם המתנגד
<p>הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות. יחד עם זאת ממליצה הועדה לשנות את סעיף 9.2 כדלקמן: במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות שאושרו, לפני מועד כניסתה לתוקף של תכנית זו, יותרו השימושים על-פי אותן התכניות עד לאישורן של תכניות מקומיות הכוללות הוראות מפורטות, מכוחן של הוראות תכנית זו ובהתאם לה.</p>	<p>השטח כלול במשבצת מקרקעין של כ- 3,500 דונם בו החברה מחזיקה כחוכרת ומנהלת בו מזה עשרות שנים פעילות מו"פ וגידולים חקלאיים אחרים. החברה נכנסה להשקעות גדולות וארוכות טווח בכסף, בכ"א ובהתחייבויות. הגדרת השטח כ"אזור בינוי עירוני" עלולה לפתוח פתח לטענות כי כאשר ימומש בפועל יעוד זה לא יתאפשר אז להמשיך ולקיים את פעילות המו"פ והגידולים החקלאיים בשטח. מוצע: לכלול את ההגדרה של אזור הבינוי העירוני רהט בתמ"מ 14/4 ולכתוב כי "בשטח חוות מבחור המסומן בתשריט גם בנייני משק וייצור חקלאי, שיכללו מבנים, מחסנים, חממות, בתי צמחיה, מעבדות וכיוב' הדרושים לפעילות המו"פ".</p>	<p>התנגדות חברת הזרע (1939)</p>
<p>הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות מהנימוקים הבאים: 1. הרחבת העיר דרומה נבחנה בעבר במספר דיונים בינמשרדיים והוחלט כי אין היתכנות לכך. 2. לא נבחנו המשמעויות של הקמת שכונות חדשות אשר יהיו מנותקות מהמרקם העירוני הקיים בקרית גת על-ידי מסילת ברזל כפולה עליה ייסעו עשרות רכבות ביום, שכן מושב עוזה נמצא מדרום למסילת הברזל. 3. לא נבחנו המשמעויות הכלכליות והמשפטיות של הפיכת מושב עוזה לחלק מהעיר קרית-גת.</p>	<p>1.1 כיוון ההרחבה המתוכנן - תמ"א 35 היא התכנית היחידה בה מופיעה ההרחבה של קרית גת לכיוון צפון. בתמ"מ 14/4 ההרחבות הן לכיוון מזרח ומערב בלבד. נראה כי הרחבת העיר לכיוון דרום לרבות הכללת מושב עוזה נדונו בקיצור נמרץ. בדיונים אלה תושבי המושב הביעו התנגדות להרחבה, אך ראוי שכיוון זה ישקל באופן ממצה טרם ההתרחבות צפונה, הנחצת על-ידי כביש ארצי. אם יוחלט כי כיוון ההתפתחות הוא צפונה, אזי יש לגרוע מתמ"א 35 ומתמ"מ 14/4 את השטח ממערב לדרך מס' 40.</p>	<p>אדם טבע ודין</p>

החלטה	תמצית ההתנגדות	שם המתנגד
<p>באשר לגריעת אזור הבינוי העירוני אשר מסומן ממערב לדרך מס' 40, אין זה המקום לדרוש בתמורה גריעה של שטחים מתחום אזור הבינוי העירוני של קרית גת. ממילא כיווני הפיתוח העתידיים ואפשרות יישומם טרם נבחנו לעומקם ולא ניתן לחזות כעת את הפתרונות הרצויים.</p>	<p>(המשך)</p>	<p>אדם טבע ודין (המשך)</p>
<p>הועדה ממליצה לקבל את ההתנגדות בחלקה. לעניין סעיף 6.5 בתמ"א 35: המועצה הארצית החליטה להפקיד את התכנית ב-6.7.2004, לכן חלה על התכנית הוראת המעבר לפי סעיף 17.3. מכל מקום לגופו של עניין, מהיכרות המחוז עם ערים דוגמת קרית-גת, כאשר המדובר בערים חלשות שאינן בעלות כח כלכלי מניע, קיים קושי להתנות תכנית הרחבה בהתחדשות עירונית וזו היתה גם עמדת ועדת הערר של הולקחש"פ (מ-1/12/04). נראה כי גם המתנגדת ערה למגבלות של מימוש ההתחדשות העירונית כפי שנכתב על-ידיה בסעיף 4 להתנגדות: "תכניות של התחדשות עירונית בארץ אינן מצליחות באופן כללי". יחד עם זאת לעניין תכניות מקומיות בתחום אזור הבינוי המוצע, הרי שהן כפופות להוראות תמ"א 35. על-כן בדיונים מקדימים שהתקיימו בתכנית המקומית הראשונה לאזור הבינוי נשוא התכנית, נדרש מגיש התכנית להעביר ללשכת התכנון באמצעות הועדה המקומית, מסמך מדיניות בהתאם לקבוע בסעיף 14.4 להוראות התמ"א.</p>	<p><u>1.2 התנית הפיתוח בחידוש עירוני</u> לפי תמ"א 35 לא ניתן לאשר את התכנית במתכונתה הנוכחית לפי הסעיפים הבאים: "סעיף 6.5 חידוש עירוני על-פיו מוסד תכנון הדן בתכנית לתוספת שטח לפיתוח או לבינוי יחליט על הפקדתה רק לאחר שבדק את הצורך בחידוש עירוני ובהרוויית הבינוי הקיים...."</p>	

החלטה	תמצית ההתנגדות	שם המתנגד
<p>מסמך כאמור ישמש את הועדה המחוזית לקביעת מדיניותה לרבות יצירת זיקה לקראת הדיון בתכניות המקומיות. לעניין זה יובהר כי אין פירושה של התחדשות עירונית בהכרח פינוי-בינוי, אלא ובעיקר חידוש תשתיות, חזות עירונית, אפשרות לעיבוי וזאת בשים לב לכך שערכי הקרקע נמוכים ויש לשאוף תחילה להעלות את ערכם.</p>	<p>(המשך)</p>	<p>אדם טבע ודין (המשך)</p>
<p>הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות. גם בהתייחס לסעיף זה חלה הוראת המעבר, לפי סעיף 17.3 בתמ"א 35. מדובר בתכנית שהוחלט על הפקדתה בשנת 2004, כשנתיים לפני אישורה של תמ"א 35. הוראת המעבר נועדה בעיקר לאפשר את השלמתן של תכניות שהוחלט על הפקדתן זמן רב לפני אישורה של התמ"א, אף שברור כי ככל שהחלטה מוקדמת יותר כך קטן הסיכוי שהתכנית תתאם לתמ"א 35. זאת, בשל האינטרסים של שמירה על ציפיות של הנוגעים בדבר, המשכיות התכנון והעיקרון של החלת כללים חדשים מעת אישורם ואילך.</p>	<p>"סעיף 7.1.1 תוספת שטח לפיתוח-תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח במרקם עירוני תופקד רק אם יתקיימו התנאים הבאים: התכנית תכלול שטח פתוח כמפורט בסעיף זה..."</p>	<p>אדם טבע ודין (המשך)</p>

החלטה	תמצית ההתנגדות	שם המתנגד
<p>הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות. ראשית, ברצוננו להביא לידיעת המתנגדת את העובדה כי הוחלט על הכנת התמ"מ כבר ב- 3/2002. יחד עם זאת, במקרים רבים נהוג לקדם תכניות מתאימות בדרגים שונים וברמת פירוט שונה ובלבד שלא תאושר תכנית נמוכה בהיררכיה בחריגה מהתכניות התקפות הגבוהות ממנה. אין מניעה לכך, הואיל ודווקא התכנון המקביל מפרה כל אחת מהתכניות ומאיר היבטים שונים.</p>	<p>1.3 <u>הליך התכנון</u> - בדיונים שונים מוזכרות תכנית מקומית ותכניות מפורטות. למתנגדת ידוע כי לקרית גת נערכת תכנית מקומית כבר למעלה משנה וחצי והשינוי לתמ"מ הוגש לאחר שזו גובשה.</p>	<p>אדם טבע ודין (המשך)</p>
<p>הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות. התמ"מ היא תכנית מתאר מחוזית בקנ"מ קטן של 1:100,000 המסמנת פוליגון המוסיף שטח של אזור בינוי עירוני לעיר קרית-גת שלא נהוג לכלול בה את הפרטים המבוקשים על-ידי המתנגדת. התכנית הופקדה לאחר שהוצג לוועדה תזכיר מיצוי עתודות קרקע בו פורטה בין היתר תוספת יח"ד הנדרשת. מקומם של הפרטים אותם מציגה המתנגדת בתכנית מקומית.</p>	<p>2. <u>דלות התכנית המוצעת</u> – התכנית מבקשת להרחיב את גבולות הפיתוח העירוני של קרית גת בחלקה הצפוני, מעבר לדרך מס' 35. בשינוי לתמ"מ לא נכללו פרטים, כמו מס' יח"ד, החלק הפתוח על-פי תמ"א 35, אין כל הוראה לפיתוח הקשר בין שני חלקי העיר, אין כל הוראה בדבר פתרון מצוקות העיר הקיימת.</p>	<p>אדם טבע ודין (המשך)</p>

שם המתנגד	תמצית ההתנגדות	החלטה
<p>אדם טבע ודין (המשך)</p>	<p>4. ההוראה החסרה ביותר – התניית הפיתוח בשיקום. "קשה להפריז בחשיבותן של תכניות להתחדשות עירונית" "תכניות של התחדשות עירונית בארץ אינן מצליחות באופן כללי, אחת הסיבות העיקריות היא המכפיל הבלתי אפשרי שנקבע על-ידי משרד הבינוי והשיכון מקומות כמו 'בני ישראל' אינם נחשבים כניתנים לשיקום". "...גם תהליך העיבוי נדרש למכפיל גבוה מידי מכדי להפוך את ההליך למציאות". מכאן, לא ייתכן כי פיתוח חלק חדש של העיר יעשה תוך התעלמות מוחלטת מהמצב הקיים. ההתניה להמשך הפיתוח בעיר בהשלמת 50% מיח"ד בשלב הקודם הכרחי ויכול למנוע עוולות תכנוניות.</p>	<p>הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות. הנושא נבחן על-ידי ועדת הערר של הולקחש"פ שסברה כי אין לקבוע בהוראות התכנית תנאי כפי שנקבע על-ידי המשיבה (הולקחש"פ), אשר ימנע או יעכב מאוד את הפיתוח המוצע. יחד עם זאת בדיונים שהתקיימו בתכנית המקומית הראשונה לאזור הבינוי נשוא התכנית, נדרש מגיש התכנית להעביר ללשכת התכנון באמצעות הועדה המקומית מסמך מדיניות בהתאם לקבוע בסעיף 14.4 להוראות תמ"א 35.</p>
<p>אדם טבע ודין (המשך)</p>	<p>5. שטחים ציבוריים פתוחים בתוך העיר- העיר קרית גת אינה ענייה בשטחים ציבוריים פתוחים. אחת הבעיות הבולטות היא בעיית התחזוקה. למרות בעיות אלה יש להמשיך ולהקצות כמות מספקת של שטחים ציבוריים פתוחים בראיה לעתיד..."</p>	<p>הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות. נושא הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים בתוך העיר אינו מתאים לתכנית מתאר מחוזית. באזור בינוי עירוני כהגדרתו בתמ"מ 14/4 נכללים גם שטחים פתוחים, שטחי ספורט ופנאי, מוסדות ציבור ועוד. היקף השטחים הציבוריים, מיקומם והשתלבותם בסביבת המגורים – כל אלה ייקבעו בתכניות המקומיות, יחד ולצד הקביעה של מיקומם והיקפם של מגרשי המגורים. מוסד תכנון המאשר תכנית מקומית חייב לבחון ולשקול היבטים אלה ולהטמיעם בתכנית.</p>

החלטה	תמצית ההתנגדות	שם המתנגד
<p>הואיל ותכנית המתאר המחוזית לא עוסקת בניתוח השטח ברמה מפורטת וביתר הפרטים, לרבות היקפי המגורים, פריסתם וכו', ממילא אין ביכולתה להגדיר את היקף השטחים הפתוחים הנחוצים. מובן גם כי תכניות מקומיות כאמור עוברות את כל שלבי התכנון ופתוחות לציבור. המתנגדת תוכל להציג עמדתה בעניין זה בבוא העת.</p> <p>לעניין הפארק העירוני – גם עניין זה ראוי כי ייבחן במסגרת התכנית המקומית. יחד עם זאת, בסעיף 12.1.7 לתכנית המתאר המחוזית נאמר כי תכנית מקומית תכלול, בין היתר, "הוראות המסדירות בנוסף על האמור בסעיף 12.1.3 את הניקוז של תחום התכנית המקומית בתיאום עם רשות הניקוז לרבות שיקום נחל לכיש".</p>	<p>בהמשך לאמור, עם הגדלת העיר באלפי יחידות דיור, צריכה העיר לא רק לשמור ולהוסיף לשטחים הפתוחים הציבוריים גנים ופארקים ברמה השכונתית, אלא לדאוג לפארק עירוני שיעמוד לרשות תושבי העיר והסביבה.</p>	<p>אדם טבע ודין (המשך)</p>

14. תמא/38/1 : תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - שינוי מס' 1 - נדון
דיון בהתאם לסעיף 52 לחוק.

החלטה : הועדה החליטה להמליץ בפני המועצה הארצית על אישור התכנית.

15. תמא/3/84 : תכנית מתאר ארצית לדרכים תמ"א 3 שינוי מס' 84- שינוי מערך הדרכים במרחב אילת-אילות נדון
דיון בהתאם לסעיף 52 לחוק.

החלטה :

הובא בפני הועדה כי מדובר בתכנית שינוי למערך הדרכים הארציות בתמ"א/3, בהתאמה לתכנית תמ"מ 4/14 שינוי 21 -
אזור אילת אילות.

כן הובא לידיעת הועדה, בהקשר לביטול קטע דרך מס' 12 (יותם) והקטעים החלופיים לו (א' - דרך הגיא, ב' - נחל הגרוף), כי
תלוי ועומד בעניינו ערר בפני ועדת הערר של המועצה הארצית.

לאחר שמיעת המלצות לשכת התכנון, נציגת העיר אילת וחברי הועדה, מחליטה הועדה להמליץ בפני המועצה הארצית על
קבלת חלופה ב' (נחל הגרוף) ואישור התכנית על מרכיביה בהתאם.

16. תמא/37/א/2/5 : תכנית מתאר ארצית חלקית ברמה מפורטת לגז טבעי - תוואי אל עריש - אשקלון - נדון
דיון בהתאם לסעיף 52 לחוק.

החלטה :

הועדה החליטה להמליץ בפני המועצה הארצית על אישור התכנית כפוף לתיקונה בהתאם להערת רשות העתיקות, כדלקמן:

"ייקבע בהוראות התכנית שכל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות
העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978."

17. תמא/ 15 / 1 : תכנית מתאר ארצית לתפרושת שדות תעופה - הוספת אתרים לשדה תעופה בינלאומי נוסף - נדון

החלטה :

הועדה החליטה להמליץ בפני המועצה הארצית על הוספת אתר נבטים בלבד כאתר לשדה תעופה בינלאומי נוסף לישראל, ובהתאם לכך על ביטול אתרים ציקלג 2 והאי בים מול חופי הים התיכון.

זאת , בין היתר, מהטעמים הבאים :

1. הועדה סבורה כי ככל שאכן מדובר גם בפיתוח דרום הארץ בכלל ומטרופולין באר שבע בפרט, יש להעדיף במכלול השיקולים את הקריטריון של פיתוח אזורי על פני שיקולים של עלות תועלת, שאינם ניתנים לכימות ממשי למועד ההקמה החזוי, ובכך, כמו גם בשאר הקריטריונים המקצועיים, יש עדיפות ברורה לאתר נבטים.
2. הוצאת האתר של אי בים מהתכנית והעברתו לבחינה נפרדת, מוציאה למעשה העוקץ ממטרות הפיתוח המוצהרות של התכנית, באופן המחזיר אותה לנקודת ההתחלה של בחירת המחדל, קרי - הרחבת הפעילות התעופתית הבינלאומית במרכז הארץ המהווה ממילא אגן הביקוש העיקרי.
3. הועדה סבורה כי הוספת אתר ציקלג 2 לתמ"א והמגבלות הנובעות ממנו בהוראות הנגזרות ממנה, יפגעו פגיעה קשה בישובים ובפיתוח האזור, במועצה האזורית מרחבים ובשטחים הסמוכים לעיר נתיבות וזאת לתקופה שלא ניתן לחזותה.

החלטה זו נתקבלה על ידי הועדה לאחר קיום הצבעה שתוצאותיה כדלקמן :

בעד הצעת היו"ר - 9 חברים
נגד הצעת היו"ר - 1 חבר
נמנעים - 0

אילנה בורונין-רויף
מרכזת ועדות

דוד (דודו) כהן
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה