

**ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 2/04 לתאריך 21.1.2004**

תוכניות פת/31/1223, ממ/6/854, שד/171/1

ירד מסדר היום לבקשת היזם.

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 2/04 לתאריך 21.1.2004

החלטה לנושא ועדות מקומיות/מרחביות – דיון פנימי

לחברי הועדה נמסרו נתוני רקע בדבר הועדות המקומיות – מרחביות במחוז לרבות מספר רשויות מקומיות, היקף פעילות בתחום התכנון, רישוי ואכיפה ועוד והכל לצורך בחינה מחודשת של הרכבן האופטימלי של הועדות המקומיות-מרחביות.

הועדה תקיים דיון נוסף בישיבתה הבאה על מנת לגבש המלצות בענין מרחבי התכנון של הועדות המקומיות/מרחביות שבמחוז, ולהביאן לדיון במועצה הארצית לתכנון ולבניה, לצורך מתן המלצה לשר הפנים בעניין.

חברי הועדה התבקשו לבחון את מכלול השיקולים שמשפיעים בנושא, ובכלל זה שיקולים תכנוניים, מרכיבי יעילות וחסכון בפעילותן של הועדות ועוד.

חומר עזר נוסף הכולל מידע ונתונים על הועדות המקומיות/מרחביות שבמחוז עומדים לרשות חברי הועדה בלשכת התכנון המחוזית.

החלטה תוכנית תמא/37/א/2 בישיבת מליאה 2004002 בתאריך 21/01/2004

**ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 2/04 לתאריך 21.1.2004**

בנוסף לסדה"י

לועדה המחוזית מרכז אין הערות לתוכנית, מלבד הערה טכנית לגבי יעודי הקרקע ברקע התוכנית שבתחום המחוז.

בהתאם לתממ/21/3 ייעוד הקרקע בתחום מחוז המרכז הינו שמירת נוף.

**ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 2/04 לתאריך 21.1.2004**

החלטה לתכנית - הצ/12/0 -

- א. התכנית הנדונה הינה תכנית תקנונית החלה על כל ישובי שרונים. מטרת התכנית – הוספת שימושים נוספים בשטחים הציבוריים הפתוחים שבתחום מרחב תכנון שרונים, כגון חדרי שנאים עבור חברת חשמל, מבנים ומתקני תקשורת למעט אנטנות, מתקנים לאספקת מים וחנייה ציבורית.
- ב. לאחר ששמעה הועדה את הסברי יזמי התכנית, הועדה המקומית שרונים, מחליטה הועדה לסרב לתכנית וזאת מהנימוקים הבאים:
1. התכנית הנדונה מאפשרת הוספת מגוון רחב של מתקנים טכניים למיניהם, ללא פרוט מספק באשר לגודלם, מיקומם, מאפייניהם החזותיים הסביבתיים וכד' – וזאת שעה שכל אלו עשויים לשנות באופן מהותי את אופיו של השצ"פ.
 2. אפשרות הוספת מקומות חניה בגנים ציבוריים נבחנה ע"י הועדה המחוזית בישיבתה ביום 31/12/03 בתכנית מס' הצ/1-2-3-4-5-6 / 200 / א' והועדה החליטה לסרב להם בנימוקים כמפורט שם.
- ג. ככל שאכן נידרש שינוי ביחס לשימושים ולתכליות המותרים בשטחים הציבוריים הפתוחים – סבורה הועדה כי ההליך הנכון הינו בחינת צרכים אלו לכל ישוב בנפרד – ככל הנדרש, תוך פרוט המתקנים הנדרשים, גודלם, השטח הנדרש להקמתם, מיקומם בשצ"פ, השפעותיהם הסביבתיות וכד' – וזאת למול היקף השטחים הציבוריים הפתוחים בישוב, מיקומם וכד'.

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 2/04 לתאריך 21.1.2004

החלטה: טב/ 3180 –

התכנית הנדונה עניינה מחפורת קרקע קיימת המצוייה בשטחה המוניציפלי של טייבה, בסמוך לאזור הדרומי של קלנסוואה. שטח התכנית כ 195 דונם והיא מציעה הטמנת פסולת יבשה במחפורת הקיימת ושיקום האתר. שטח התכנית עפ"י תכנית המתאר המחוזית תממ/21/3 – "אזור נחל וסביבותיו".

א. עוד יצויין כי בפני הוועדה המחוזית הוצגו, בישיבתה מיום 14.1.03 ממצאי שלב א' של תכנית האב לטיפול בפסולת יבשה במחוז המרכז, והאתר הנדון כלול ברשימת האתרים לשלב א' שהוועדה המחוזית המליצה לבחנם בבחינה תכנונית מפורטת.

ב. ביחס ליעוד "אזור נחל וסביבותיו" עפ"י תממ/21/3, הרי שבהתאם לסעיף 7.7.2 לתממ/21/3 – מותרים בשטח זה שימושים המותרים באזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח, ובהתאם לסעיף 7.5.1 (ט) לתממ/21/3 - מותרים מתקני תשתית בין יתר התכליות והשימושים. היות ומתקני תשתית כוללים גם "מפעלים או מתקנים לסילוק אשפה" – עפ"י סעיף מס' 2 (הגדרות) בתממ/21/3 – והיות ומטרת התכנית שיקום מפגע קיים בשטח והחזרתו לשימוש חקלאי – מוצאת הוועדה כי התכנית תואמת מסמכי תממ/21/3.

ג. **בהתאם לזאת, ולאחר שהועדה בחנה את התכנית - מחליטה הועדה להפקיד את התכנית – וזאת לאחר מילוי התנאים הבאים:**

1. הגדלת תחום התכנית ככל הנדרש באופן שיכלל בה כל תחום הבור הקיים עפ"י מפת המדידה, בהתאם לחפירה הקיימת, כפי שבאה לידי ביטוי בקווי הטופוגרפיה. המדידה העדכנית תוגש תוך 7 ימים ללשכת התכנון, ללשכת התכנון.

2. ביטול השטח המיועד להרחבה עתידית של מתחם ב' בתכנית, והטמנת סעיף במסמכי התכנית הקובע שלא ניתן יהיה לבצע בתחום התכנית המשך כריה. השטח שמחוץ לתחום החפירה הקיימת ישאר ביעוד חקלאי – ללא בינוי ואפשרות לכריה נוספת.

3. אישור המועצה הארצית להוספת האתר כאתר זמני להטמנת פסולת מוצקה, עפ"י סעיף 26 א' לתמ"א 16.

4. אישור הולקחש"פ

5. הגשת מסמך סביבתי עפ"י הנחיות המשרד לאיכה"ס ולשכת התכנון - לאישור המשרד לאיכה"ס ולשכת התכנון.

6. הטמנת ההנחיות הסביבתיות בהוראות התכנית, המסמך הסביבתי יצורף כמסמך רקע למסמכי התכנית.

7. יוסף סעיף להוראות התוכנית על פיו תותר באתר הטמנת פסולת יבשה בלבד - בנוסח שיאושר ע"י המשרד לאיכה"ס.

8. יתווסף למסמכי התכנית מסמך פיתוח נופי המציג ומפרט את שיקום האתר. הנספח ייערך ע"י אדריכל נוף ויאושר על ידי לשכת התכנון, משרד החקלאות, רשות הניקוז והמשרד לאיכות הסביבה. הנספח יערך תוך התייחסות, בין היתר, לקירבה לנחל.

9. נספחים א' וב' יהיו מסמכים מחייבים לנושאים הבאים: גבולות האתר, רום מקסימלי, פרטי מילוי המחייבים מדרישות סביבתיות.

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 2/04 לתאריך 21.1.2004

10. הגשת פירוט של עלות שיקום האתר בהתאמה, בין היתר, למסמך הפיתוח הנופי – לאישור לשכת התכנון והמשרד לאיכה"ס. תנאי לאישור התוכנית – מתן התחייבות משפטית – כלכלית להבטחת ביצוע השיקום, בהתאם לתנאי התכנית, על-ידי מגיש התוכנית. כתב ההתחייבות יאושר על ידי היועץ המשפטי של הועדה המחוזית.
11. קביעת שלבי ביצוע בהוראות התוכנית, המגדירים, בין היתר, מתחמי הטמנה, ואת המעבר ממתחם למתחם במקביל להליך השיקום - לאישור לשכת התכנון והמשרד לאיכות הסביבה.
12. יעוד הקרקע הסופי יהיה "אזור הטמנת פסולת יבשה ושיקום", ויקבעו לגביו, במסמכי התכנית, הוראות על פיהן שטח זה הינו "קרקע שהוטמנה בה פסולת יבשה ואשר לאחר שיקומה, ניתן יהיה להמשיך ולעבד בה עיבודים חקלאיים בכפוף לאישור משרד החקלאות, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה".
13. תירשם הערת אזהרה תכנונית ברשם המקרקעין ביחס לכל החלקות הכלולות בתכנית, בדבר היות השטח מטמנת פסולת יבשה – בנוסח שיאושר ע"י היועץ המשפטי לוועדה.
14. אישור מע"צ ומשרד התחבורה לחיבור דרך הגישה לאתר לדרכים ארציות.
15. אישור רשות הנקוז.
16. תיקונים טכניים שימסרו תוך 14 יום מיום קבלת המסמכים המתוקנים כאמור לעיל.

הערות:

- א. לאור הסכנה הבטיחותית הקיימת במקום מפנה הועדה המחוזית ליו"ר הועדה המקומית דרישה לוודא גידור שטח הבורות ונקיטת כל סידורי הבטיחות הנדרשים במקום.
- ב. החלטה זו תהיה בטלה בתוך שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י ס' 86 ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים.

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 2/04 לתאריך 21.1.2004

החלטה: גז/29/24 –

- התכנית הנדונה עניינה מחפורת קרקע קיימת באזור נען. שטח התכנית כ- 328 דונם, והיא מציעה המשך כריה, וכן הטמנת פסולת יבשה במחפורת הקיימת ושיקום האתר.
- ביום 3.11.02 נדונה התכנית בעורכי תמ"א 16 ותמ"א 14, אשר בהחלטתם קבעו כי ניתן לקדם תכנית זו טרם גיבוש תכנית האב המחוזית לנושא הטמנת פסולת יבשה.
- א. בהמשך להחלטת עורכי תמ"א 14 ותמ"א 16, נדונה התכנית בועדה המחוזית ב- 29.1.03 וב- 4.6.03, שם הוחלט על הכנת תסקיר השפעה על הסביבה לכל שטח התכנית. ביום 16.11.03 אושר התסקיר (כולל השלמותיו) ע"י המשרד לאיכה"ס, כתסקיר מלא.
- ב. עוד יצויין כי בנוסף לאמור לעיל, הוצגו בפני הוועדה המחוזית בישיבתה מיום 14.1.03 ממצאי שלב א' של תכנית האב לטיפול בפסולת יבשה במחוז המרכז, והאתר הנדון כלול ברשימת האתרים לשלב א' שהוועדה המחוזית המליצה לבחנם בבחינה תכנונית מפורטת.
- ה. **בהמשך לכל זאת, ולאחר שהועדה בחנה את תסקיר ההשפעה על הסביבה וחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה ביחס אליו וכן את התכנית - מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית – וזאת לאחר מילוי התנאים הבאים:**
1. שטח התוכנית יורחב באופן שיכלל בו השטח הכרוי בפועל בדרום מזרח התוכנית ויוצא ממנו תא 4 (התא המזרחי הצמוד לשטח שנכרה ושוקם בפועל).
 2. אישור המועצה הארצית להוספת האתר כאתר זמני להטמנת פסולת מוצקה, עפ"י סעיף 26 א' לתמ"א/16. כמו כן קבלת אישור תמ"א/14 להוספת שטח החפירה.
 3. אישור הולקחש"פ
 4. הטמנת פרק ה' בתסקיר ההשפעה על הסביבה בהוראות התכנית, תסקיר ההשפעה על הסביבה יצורף כמסמך לוואי למסמכי התכנית.
 5. הטמנת חו"ד המשרד לאיכות הסביבה מהתאריך 16.11.03 ובכללן השלמת הבקשות שנדרשו על פי חוות הדעת, בהתאם להנחיית המשרד לאיכות הסביבה. חו"ד המשרד לאיכה"ס תצורף כנספח לוואי למסמכי התוכנית.
 6. יוסף סעיף להוראות התוכנית על פיו תותר באתר הטמנת פסולת יבשה בלבד - בנוסח שיאושר ע"י המשרד לאיכה"ס. כמו כן תנאי להפעלת המטמנה יהיה הפעלת מגרסה במקום לגריסת הפסולת וזאת בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
 7. יתווסף למסמכי התכנית מסמך פיתוח נופי המציג ומפרט את שיקום האתר. הנספח יאושר על ידי לשכת התכנון, משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.
 8. הגשת פירוט עלות שיקום האתר התואם, בין היתר, את מסמך הפיתוח הנופי – לאישור לשכת התכנון והמשרד לאיכה"ס. תנאי לאישור התוכנית – מתן התחייבות משפטית – כלכלית להבטחת ביצוע השיקום בהתאם לתנאי התוכנית, על ידי מגיש התוכנית. כתב ההתחייבות יאושר ע"י היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית.

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 2/04 לתאריך 21.1.2004

9. קביעת שלבי ביצוע בהוראות התוכנית, המגדירים, בין היתר, מתחמי הטמנה, ואת המעבר ממתחם למתחם במקביל להליך השיקום - לאישור לשכת התכנון והמשרד לאיכות הסביבה. למען הבהר, שיקום מגרש מס' 1 (הכלול בבקשה גז/ש/753) יכלל אף הוא בשלבויות הביצוע בתוכנית זו.
10. יעוד הקרקע הסופי יהיה "אזור הטמנת פסולת יבשה ושיקום", ויקבעו לגביו, במסמכי התכנית, הוראות על פיהן שטח זה הינו "קרקע שהוטמנה בה פסולת יבשה ואשר לאחר שיקומה, ניתן יהיה להמשיך ולעבד בה עיבודים חקלאיים בכפוף לאישור משרד החקלאות, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה".
11. תירשם הערת אזהרה תכנונית ברשם המקרקעין ביחס לכל החלקות הכלולות בתכנית, בדבר היות השטח מטמנת פסולת יבשה – בנוסח שיאושר ע"י היועץ המשפטי לוועדה.
12. דרך הגישה לאתר (דרך מס' 1) תיקבע ביעוד "דרך זמנית/ שטח חקלאי", ויעודה כדרך זמנית יבוטל עם תום שיקום האתר.
13. אישור מע"צ ומשרד התחבורה להתחברות עם דרך 44.
14. קבלת הקלה מתמא/3 מהמועצה הארצית בקו בנין לחיבור הדרך מדרום עם דרך 44 וחיבור דרך הכניסה לאתר (דרך מס' 1) עם הדרך מדרום.
15. זכויות הבניה המירביות בתכנית יהיו כדלקמן: 250 מ"ר שטח עיקרי ושירות, לא יותרו הקמת מבנים קשיחים, אלא מבנים יבילים בלבד.
16. תיקונים טכניים שימסרו תוך 14 יום מיום קבלת המסמכים המתוקנים כאמור לעיל.

הערות:

- א. לאור הסכנה הבטיחותית הקיימת במקום מפנה הוועדה המחוזית ליו"ר הוועדה המקומית דרישה לוודא גידור שטח הבורות ונקיטת כל סידורי הבטיחות הנדרשים במקום.
- ב. החלטה זו תהיה בטלה בתוך שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י ס' 86 ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים.

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 2/04 לתאריך 21.1.2004

החלטה: בר/291, בר/ש/429 –

תכנית הנדונה עניינה מחפורת קיימת באזור ניר גלים. שטח התכנית כ 200 דונם, והתכנית מציעה, בעיקרה, שטח להטמנת פסולת יבשה ושיקום האתר, וכן אזור לתכנון בעתיד ואזור לטיפול ומיחזור פסולת.

א. לוועדה המחוזית הוגשה ביחס לשטח זה גם בקשה לשימוש חורג בשטח למטרת מילוי המחפורת בפסולת בנין ובפסולת גושית, וכן שיקום האתר והשבתו ליעוד חקלאי – וזאת לתקופה של חמש שנים. הוועדה המחוזית דנה בבקשה לשימוש חורג בישיבתה ביום 18.9.02, והחליטה לשוב ולדון בתכנית לאחר קבלת התייחסות מינהל התכנון.

ב. ביום 3.11.02 נדונה התכנית בעורכי תמ"א 16 ותמ"א 14, אשר בהחלטתם קבעו כי ניתן לקדם תכנית זו טרם גיבוש תכנית האב המחוזית לנושא הטמנת פסולת יבשה – בכפוף להדגשים כמפורט שם.

ג. עוד יצויין כי בנוסף לאמור לעיל, הוצגו בפני הוועדה המחוזית בישיבתה מיום 14.1.03 ממצאי שלב א' של תכנית האב לטיפול בפסולת יבשה במחוז המרכז, והאתר הנדון כלול ברשימת האתרים לשלב א' שהוועדה המחוזית המליצה לבחנם בבחינה תכנונית מפורטת.

ה. **בהמשך לכל זאת, ולאחר שהועדה בחנה את התכנית - מחליטה הועדה להפקיד את התכנית (בר/291) – וזאת לאחר מילוי התנאים הבאים:**

1. הגדלת תחום התכנית באופן שיכלל בה כל תחום הבור הקיים (חלקות מס' 68, 71 ו-27).

2. גריעת השטחים המיועדים ל"אזור לתכנון בעתיד" ו"אזור לטיפול ומחזור פסולת" מתחום התכנית.

3. אישור המועצה הארצית להוספת האתר כאתר זמני להטמנת פסולת מוצקה, עפ"י סעיף 26 א' לתמ"א/16.

4. אישור הולקחש"פ

5. הגשת מסמך סביבתי עפ"י הנחיות המשרד לאיכה"ס ולשכת התכנון - לאישור המשרד לאיכה"ס ולשכת התכנון. למסמך יתווסף מסמך הידרולוגי המתאר את השטחים בהם הכריה גרמה לחשיפת מי תהום וקבלת הנחיות מפורטות מהשירות ההידרולוגי לשיקום ולאיתום פני השטח, טרם התחלת ביצוע מילוי הבור בפסולת.

6. הטמנת ההנחיות הסביבתיות בהוראות התכנית, המסמך הסביבתי יצורף כמסמך לוואי למסמכי התכנית.

7. יוסף סעיף להוראות התוכנית על פיו תותר באתר הטמנת פסולת יבשה בלבד - בנוסח שיאושר ע"י המשרד לאיכה"ס. כמו כן תנאי הפעלת המטמנה יהיה הפעלת מגרסה במקום לגריסת הפסולת וזאת בהתאם להנחיות המשרד לאיכה"ס.

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 2/04 לתאריך 21.1.2004

8. יתווסף למסמכי התכנית מסמך פיתוח נופי המציג ומפרט את שיקום האתר, ובכלל זה יקח בחשבון את הקירבה לנחל לכיש. הנספח יאושר על ידי לשכת התכנון, משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.
9. הגשת פירוט עלות שיקום האתר התואם, בין היתר, את מסמך הפיתוח הנופי – לאישור לשכת התכנון והמשרד לאיכה"ס. תנאי לאישור התוכנית – מתן התחייבות משפטית – כלכלית להבטחת ביצוע השיקום בהתאם לתנאי התוכנית, על ידי מגיש התוכנית. כתב ההתחייבות יאושר על ידי היועץ המשפטי של הועדה המחוזית.
10. קביעת שלבי ביצוע בהוראות התוכנית, המגדירים, בין היתר, מתחמי הטמנה, ואת המעבר ממתחם למתחם במקביל להליך השיקום - לאישור לשכת התכנון והמשרד לאיכות הסביבה.
11. יעוד הקרקע הסופי יהיה "אזור הטמנת פסולת יבשה ושיקום", ויקבעו לגביו, במסמכי התכנית, הוראות על פיהן שטח זה הינו "קרקע שהוטמנה בה פסולת יבשה ואשר לאחר שיקומה, ניתן יהיה להמשיך ולעבד בה עיבודים חקלאיים בכפוף לאישור משרד החקלאות, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה".
12. תירשם הערת אזהרה תכנונית ברשם המקרקעין ביחס לכל החלקות הכלולות בתכנית, בדבר היות השטח מטמנת פסולת יבשה – בנוסח שיאושר ע"י היועץ המשפטי לוועדה.
13. זכויות הבניה המירביות בתכנית יהיו כדלקמן: 250 מ"ר שטח עיקרי ושירות, לא יותרו הקמת מבנים קשיחים, אלא מבנים יבילים בלבד.
14. תיקונים טכניים שימסרו תוך 14 יום מיום קבלת המסמכים המתוקנים כאמור לעיל.

- ו. ביחס לבקשה לשימוש חורג (בקשה מס' בר/ש/429) מחליטה הוועדה לאשר את שלב ב' בלבד לשימוש חורג, וזאת לתקופה של שלוש שנים, ובתנאים שפורטו בסעיפים מס' 9-3 14 - 12 – שפורטו לעיל.

הערה:

- א. לאור הסכנה הבטיחותית הקיימת במקום מפנה הוועדה המחוזית ליו"ר הוועדה המקומית דרישה לוודא גידור שטח הבורות ונקיטת כל סידורי הבטיחות הנדרשים במקום.
- ב. החלטה זו תהיה בטלה בתוך שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י ס' 86 ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים.

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 2/04 לתאריך 21.1.2004

החלטה בר/ 287/1 - רתמים -

1. התוכנית שבנדון נדונה בוועדה המחוזית בתאריך 22.5.02 אשר והחליטה להפקידה בתנאים כמפורט בהחלטתה.
2. בסעיף 2 להחלטה נקבע כי " האתרים המיועדים להמשך הטמנה יגרעו מהתוכנית ויצורפו לתוכנית תמ"מ 45/3 והתוכנית המפורטת שתיגזר ממנה."
3. בתאריך 3.11.02 קיימו עורכי תמ"א 16 ותמ"א 14 דיון עקרוני בנושא שיקום אתרי כרייה וחציבה באמצעות הטמנת פסולת יבשה. במסגרת דיון זה נקבעו עקרונות לאישור תוכניות להטמנת פסולת ובין היתר נקבע כי תוכן תוכנית אב מחוזית שתבחן את הצרכים מחד ומקומות מתאימים מבחינת נתונייהם ומרחקי ההובלה אליהם ממקורות הפסולת מאידך. כמו כן קבעו עורכי התמ"א כי לא ניתן יהיה לאשר תוכניות לאתרי סילוק פסולת יבשה, אלא במסגרת הקבועה בתוכנית האב.
4. בתאריך 14.1.04 דנה הועדה המחוזית בתוכנית האב כפי שגובשה בוועדת ההיגוי וברשימת האתרים שנקבעו בה לשלב א'. בין אתרים אלו נמצא אתר רתמים, אשר נקבע כי יש לבחון בבחינה תכנונית מפורטת.
5. בנוסף משרד הביטחון הודיע על הסרת התנגדותו להטמנת פסולת יבשה ברתמים.
6. לאור זאת מחליטה הועדה לשנות את החלטתה מיום 22.5.02 כדלקמן:
 - א. לבטל את סעיף 2 בהחלטתה.
 - ב. אתרים 8-9, 10-11 יקבעו כאתרים להטמנת פסולת יבשה, כפי שיקבע המשרד לאיכות הסביבה.
 - ג. מסמכי התוכנית יתוקנו כך שתנאי להפעלת המטמנה יהיה הפעלת מגרסה במקום לגריסת הפסולת, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
7. הועדה קיבלה את הסברי מתכנן התוכנית, לגבי נחיצות השטח המיועד בתשריט המתוקן כאזור כניסה ומתקנים- לתוכנית השיקום של אתר רתמים. לאור זאת, תשוב הועדה ותדון בתוכנית לאחר הגשת תסקיר השפעה לסביבה על תחנת הכוח הקטנה המוצעת והכנת מסמך סביבתי להטמנת הפסולת היבשה, על פי הנחיות שיוגשו על ידי המשרד לאיכות הסביבה.
8. עם קבלת התוכנית המתוקנת תסקיר השפעה על הסביבה וחוות הדעת הסביבתית וחו"ד המשרד לאיכה"ס לגביהם תבחן הועדה המחוזית את נחיצות תחנת הכוח הקטנה והתנאים להפעלתה.
9. הועדה מבקשת כי יערך תיאום עם מינהל מקרקעי ישראל.

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 2/04 לתאריך 21.1.2004

החלטה לתכנית רח/2000/ט"ו – ישיבת מליאה 2004002 מתאריך 21.1.04

הועדה המקומית רחובות הודיעה לוועדה המחוזית כי בכוונתה ליזום הכנת תכנית מתאר לשימור מבנים ואתרים היסטוריים בעיר רחובות.

מטרות התכנית נועדו, בין היתר, לקבוע הוראות לשימור, שיקום ושיחזור מבנים, אתרים ושטחים פתוחים בעיר רחובות, כולל קביעת בינוי והוראות לפיתוח סביבתי, קביעת זכויות בניה ושימושים מותרים וקביעת תנאים למתן היתרי הבניה.

א. בהתאם לזאת, מחליטה הועדה על **פרסום הודעה לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה בדבר הכנת תכנית מתאר לשימור מבנים ואתרים** בעיר רחובות כמפורט ברשימת הגושים והחלקות המצורפת להחלטה זו.

ב. עוד מחליטה הועדה על **קביעת תנאים למתן היתרי הבניה או שימוש בקרקע בתחום התכנית (תחום ההכרזה) עפ"י סעיף 78 לחוק התכנון והבניה** כמפורט להלן:

1. תחום שטח ההכרזה יוגדר כ"אתר", עפ"י התוספת הרביעית לחוק (סעיף 76 א').
2. תנאי להוצאת היתר בניה לכל העבודות הטעונות היתר בתחום שטח ההכרזה או היתר לשימוש בקרקע או במבנה בתחום התכנית או בקשה לעניין הקמת מיתקן שידור קטן או זעיר, יהיה קבלת המלצת הועדה לשימור מבנים ואתרים בעיריית רחובות טרם קבלת החלטת הועדה המקומית.
3. ככל שהחלטת הועדה המקומית תעמוד בניגוד או בסתירה להמלצת הועדה לשימור מבנים ואתרים, על הועדה המקומית יהיה לנמק במפורט בהחלטתה את הטעמים להחלטתה **בשונה** מעמדת הועדה לשימור מבנים ואתרים. תוקף הוראות אלו יהיה לשנתיים מיום פרסום ההודעה על התנאים, כאמור לעיל, עד למועד ביטולם או שינויים של התנאים או עד להפקדתה של התכנית, הכל לפי המועד המוקדם יותר.

הערה: הועדה המחוזית מבקשת לבחון תוספת אתר מגדל המים בגוש 3699 חלקה 46.

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 2/04 לתאריך 21.1.2004

החלטה: לתכנית רח/ 106 / 7 –

- א. התכנית נדונה בוועדה המחוזית בתאריך 4.7.01 והוחלט להפקידה בתנאים .
- ב. התכנית הציעה בינוי בהיקף של מליון מ"ר ובסעיף 3 להחלטת הוועדה ניקבע כי " יוגש תסקיר תחבורתי לאישור משרד התחבורה , במידה ויתברר מבדיקת התסקיר כי יש צורך להפחית את זכויות הבניה בשל העדר תשתיות תחוזר התכנית לדין בוועדה" .
- ג. בהתאם לבדיקה תחבורתית שנערכה ולסיכומים בנושא נקבע כי תוספת זכויות הבניה בתכנית יהיו בהיקף של 200,000 מ"ר בלבד, כאשר מימוש 100,000 מ"ר הראשונים מתוכם הינה מיידית, עם אישור התכנית, וביחס ל 100,000 מ"ר הנוספים - הרי שמימושם מותנה באישור נספח תחבורה מעודכן ע"י הוועדה המחוזית .
- ד. בהתאם לזאת מחליטה הוועדה כי היקף תוספת הבינוי עפ"י התכנית הנדונה יהיה 200,000 מ"ר ובשלביות כמפורט בסעיף ג' לעיל. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם.
- ה. תנאי הפקדה נוסף שניקבע הינו אישור ולקחש"פ.
ולקחש"פ דנה בתכנית בתאריך 15.12.03 והחליטה לאשרה. יחד עם זאת ביקשה מהוועדה המחוזית לקבוע צפיפות מינימלית לשטחי המגורים בתחום התכנית.
- ו. לאחר בחינת נושא זה מחליטה הוועדה כי ייקבע במסמכי התכנית שהצפיפות בשטחים המיועדים למגורים בתוכנית לא יפחתו מ 3 יח"ד לדונם נטו.
- ז. עוד מחליטה הוועדה לבטל את סעיף 5 בהחלטת הוועדה מיום 4.7.01 - עפ"י דרישת משרד התחבורה.
- ח. בנוסף מחליטה הוועדה לתקן את סעיף ד' בהחלטת הוועדה מיום 4.7.01 כדלקמן : "תרשם הערת אזהרה תכנונית בספרי מקרקעין כי הבעלות במקרקעין המיועדים למגורים תישאר בידי מכון ויצמן בלבד ולא תועבר לאחר. "בעלות" לעניין זה – לרבות חכירה לדורות העולה על 49 שנים".
- ט. שאר סעיפי ההחלטה מיום 4.7.01 נותרים ללא שינוי.

הערה : מר שלמה גולדשטיין, נציג מע"צ מ"מ נציג משרד השיכון, לא השתתף בדיון הפנימי.

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 2/04 לתאריך 21.1.2004

החלטה: רצ/1/23/17 -

א. מדובר במתחם ששטחו כ- 13 דונם, המצוי במערב ראשון לציון בחלקו המזרחי של רח' פוזננסקי. המתחם בנוי בצפיפות נמוכה – במצב ירוד לכן מבקשת הועדה המקומית לערוך תכנון מחדש במקום.

ב. בהתאם לזאת מחליטה הועדה כדלקמן:

1. לאשר הודעה ע"פי סעיף 77 בדבר הכנת תכנית מס' רצ/1/23/17.
 2. תחום התכנית המוצעת: גוש 7282, חלקות 88,89, 101 חלק, 181, 178,176,180, גוש 4746 ח"ח 74.
 3. מטרת התכנית – פינוי בניני מגורים קיימים ובניה מחדש תוך שיפור איכות החיים הסביבה ותשתיות. בתכנית יקבעו יעודי קרקע, הוראות בניה לרבות צפיפות.
 4. לאשר פרסום תנאים לפי סעיף 78, לפיהם בתחום התכנון המוצע המיועד להתחדשות עירונית ינתנו היתרי בניה רק לשינויים שאינם כוללים תוספת שטח מבונה.
 5. תוקף התנאים יהיה עד הפקדת התכנית, דחייתה או עד שיבוטלו או ישונו ע"י הועדה המחוזית, או לפרק זמן שלא יעלה על שנתיים, הכל לפי המועד המוקדם ביותר.
- ג. הועדה מפנה את תשומת לב עורכי התכנית כי לעת הדיון בתכנית שתוגש, יבחנו לעומק צפיפות הבניה, גובה הבינוי, הקצאת שטחי ציבור, תרומת התכנית לסביבה וכד' – זאת כדי להבטיח שהתכנית שתוצע תתאים לסביבתה ולאוכלוסיה עברה היא מיועדת.

**ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 2/04 לתאריך 21.1.2004**

החלטה: תוכנית רצ/52/8/1 -

הועדה תשוב ותדון בתוכנית בדיון פנימי אליו יוזמן נציג משרד הבינוי והשיכון בוועדה על מנת לחוות את דעתו ביחס לתוכנית המוצעת.

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 2/04 לתאריך 21.1.2004

החלטה: תמ"מ 42/3 - נחל שורק -

1. ביוזמת המנהלה לשיקום נחל שורק ובשיתוף עם רשות ניקוז שורק לכיש, המשרד לאיכה"ס וקק"ל, הוחלט על עריכתה של תוכנית אב לנחל שורק במחוזות ירושלים ומרכז.
2. התוכנית בתחום מחוז מרכז נערכה על בסיס הוראות תוכנית המתאר המחוזית תמ"מ 21/3.
3. הועדה דנה בתוכנית שבנדון בתאריך 5.9.01 והחליטה להמליץ למועצה הארצית על פרסום הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה ולהמליץ על קביעת תנאים בתחומה על פי סעיף 78 לחוק.
4. בתאריך 6.8.02 שובץ הנושא לדיון במועצה הארצית, אך לאור בקשת מר יצחק יוגב מרשות ניקוז שורק לכיש, ירד הנושא מסדר היום.
5. לאור מכתבו של מר יוגב, הוחלט כי הועדה המקומית שורקות תפנה לכל הישובים ותקבל את הערותיהם.
6. מכיוון שהמלצת הועדה המחוזית לא נדונה במועצה הארצית ומאחר והתקבלו התייחסויות הישובים הגובלים ולאורם, הוחלט לשנות את גבולות תחום ההכרזה והתנאים בתחומה.
7. הועדה מחליטה לשוב ולהמליץ למועצה הארצית לאשר פרסום הודעה עפ"י סעיף 77 לחוק על הכנת תוכנית לנחל שורק שתקרא תמ"מ 42/3 על השטח המיועד לאזור נחל וסביבותיו בתמ"מ 21/3 וכן על השטח המיועד לנג' לאומי על פי תוכנית מח/168 – וכל זאת בהתאם לרשימת הגושים (וחלקי גושים) כמפורט ברשימה המצ"ב.
8. כמו כן ממליצה הועדה לפרסם את התנאים עפ"י סעיף 78 לחוק כמפורט להלן:

(הגדרות: צוות מקצועי - מתכנן התכנית, לשכת התכנון, משרד איכה"ס ונציג הועדה המקומית הרלוונטית).

לקבוע תנאים עפ"י סעיף 78 לחוק למתן היתר בניה, היתרים לשימוש בקרקע או אישור תשריט איחוד או חלוקה בתחום תכנית לנחל שורק כפי שיפורט לעיל.

1. לא ינתנו היתרי בניה אם מתן ההיתר פוגע לדעת הועדה המקומית והועדה המחוזית במגמות התכנון החדש כפי שבאו לידי ביטוי בתכנית האב לנחל שורק הכל כמפורט להלן:
 - א. לא ינתן היתר בניה או לשימוש לרבות שימוש חורג בשטח הכלול בתחום התכנית ואשר יעודד כיום חקלאי אלא למבנים חקלאיים ובאישור הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז (להלן - הועדה המחוזית) ובכפוף למילוי התנאים הבאים:
 1. המבנה הינו לצורך חקלאי ראשוני וישיר בלבד ובהתאם לתכליות התכנית בתוקף החלה באזור.
 2. תכנון המבנה, מימדיו, חומר הגמר, עיצובו ושאר פרטי המבנה תואמים באופן מלא את היעוד החקלאי המוצע ואין בהם כדי לאפשר שימושים שאינם חקלאיים.
 3. על הבקשה להיות מוצגת ברמת פירוט גבוהה, שתאפשר בדיקת עמידה בתנאים אלו.
 4. ניתן להיתר אישור משרד החקלאות, המשרד לאיכה"ס, רשות הניקוז, וכל הגורמים המוסמכים.
 5. לא ינתן היתר בניה אלא אם המרחק מכל נקודה בדופן המבנה מציר הנחל יהיה 65 מ' לפחות. סעיף זה לא יחול על חלקות א'.
 6. מבלי לגרוע מהוראות סעיף קטן 4 לא ינתן היתר בניה אלא אם שוכנעה הועדה המחוזית כי המבנה הורחק עד כמה שניתן מנחל שורק מיובליו ומשטחים רגישים מבחינה נופית, אקולוגית, שטחי הצפה וכדומה וכן כי יש הצדקה להקימו במקום המוצע והוא אינו עומד בסתירה למטרות התכנית.
 7. לא ינתן היתר לשימוש שאינו חקלאי כאמור.
 8. לשיבות הועדה המחוזית בהן ידונ בקשות אלה יוזמן נציג הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים.
 9. התנאים על פי סעיף 78 לא יחולו על השטח המיועד למתקן ביוב על פי תוכנית בר/242/1 – מט"ש ברנר, שהוחלט להפקידה.

ישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 2/04 לתאריך 21.1.2004

- ב. כל שאר יעודי הקרקע למעט מתקני תשתית וקוי תשתית:
לא ינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא באישור הועדה המחוזית ובלבד שיובטח לדעת הועדה המקומית והמחוזית כי ההיתר אינו פוגע במטרות התכנית ובמימושה, וכי אין סתירה בין היעוד המאושר לבין היעוד כפי שמוצג בתכנית האב לנחל שורק המשמשת בסיס להכנת תכנית מתאר לנחל שורק.
- ג. לא ינתנו היתרי בניה למתקני תשתית וקוי תשתית למיניהם (תחנות סניקה, אנטנות, תחנות טרנספורמציה, מתקני מים, קווי דלק וכו') בתחום האפיק למעט חציית הנחל בקווי תשתית אלא באישור הועדה המחוזית ולאחר ששוכנעה כי אינם פוגעים בכוונות התכנון המוצע וכי קיים הכרח לכך.
בכל מקרה החציה תהיה בניצב לאפיק הנחל. באם החליטה הועדה המחוזית לתת היתר בניה למתקן תשתית, המתקן יבנה בהתאם להנחיות שינתנו על ידי הצוות המקצועי.
2. תכנית להסדרות נחלים בתחום התכנית:
א. לא ינתן היתר בניה להסדרות נחל בתחום התכנית אלא לאחר התייעצות בצוות המקצועי ובאישור הועדה המחוזית. ההסדרה תבטיח, ככל הניתן, את שימורו האקולוגי והנופי של הנחל כנחל טבעי.
3. תנאים לסלילת דרכים בתחום התכנית:
היתר בניה לסלילת דרכים בתחום התכנית יותנה בהתאמתו למגמות התכנון של תכנית האב לנחל שורק בהיבט הנופי, האקולוגי ובאופן חציית הנחל על ידי הדרך תוך מתן מעבר להלכי רגל ורכבי חירום לאורך הנחלים כמפורט בתכנית האב.
- תוקפם של תנאים אלה יהיה עד לביטולם או שינוים או עד להפקדת התכנית המוצעת או לפרק זמן של שלוש שנים ממועד החלטה זו, לפי המועד המוקדם יותר.
- התכנית תועבר לעיון הועדות המקומיות שהתכנית חלה בתחומן.

הערה:

הועדה המחוזית מפנה את תשומת ליבם של המועצה הארצית ושל הועדות המקומיות למכתבו של אדרי' דורון דרוקמן למר שלמה אלימלך מיום 3.11.03, לפיו: הועדה המחוזית תתקדם בעריכתה של תמ"מ 42/3 בהתייעצות עם מינהלת נחל שורק וכי הועדה המחוזית תתחייב כי בטרם הגשת התוכנית למועצה הארצית, תזומן ישיבה בראשות מנכ"ל המשרד לאיכות הסביבה לבחינת ההשלכות הכלכליות של התוכנית.

"ההחלטות כפופות לאשור הפרוטוקול בהתאם להוראות סעיף 12 לתקנון נוהל לישיבות הועדה"

*** ישיבה נעולה***