

**מדינת ישראל
משרד הפנים**

**ועדת משנה סטטוטורית
ועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום**

פרוטוקול ישיבה מספר 2005001

**תאריך הישיבה : יום שני , ז' שבט תשסה , 17/01/2005
פרוטוקול ישיבה מספר 2005001 מקום הישיבה : חדר הישיבות של ועדה מחוזית דרום,
רח' התקוה 4, באר שבע**

מספר	שם	סטטוס
1	תוכנית - 30 / 03 / 146 / 3 : מרכז משקי צופר	נדון
2	תוכנית - 30 / 03 / 178 / 5 : הגדלת השטח למבני משק מושב פארן	נדון
3	תוכנית - 8 / 03 / 136 / 5 : חלקה 11 (א' / 21) מושב נווה מבטח	נדון
4	תוכנית - 18 / 02 / 102 / 78 : הרחבת זכויות בניה בשטח למבני ציבור - קרית מלאכי	נדון
5	תוכנית - 7 / 03 / 249 / 3 : שכונה 19 - כסייפה	נדון
6	תוכנית - 7 / 03 / 412 / 2 : ממוש זכויות בניה למבנה ציבור - שכונה 9 חורה	נדון
7	תוכנית - 7 / 03 / 164 / 12 : בנה ביתך - כפר מימון	נדון
8	תוכנית - 7 / 03 / 192 / 13 : מבועים - מגרש מגורים מספר 507	נדון
9	תוכנית - 7 / 02 / 305 / 54 : מגרש הדרכה לנהיגה מתקדמת	לא נדון
10	תוכנית - 6 / 02 / 265 : פארק בריטניה	נדון
11	תוכנית - 6 / 03 / 127 / 3 : מפעל בטון בית שקמה	נדון
12	תוכנית - 17 / 03 / 296 / 6 : שוק עירוני - רהט	נדון
13	תוכנית - 3 / 03 / 114 / 43 : אזור תעשייה אשדוד	נדון
14	תוכנית - 3 / 02 / 101 / 106 : מגרש 25 - עורף המרינה - אשדוד	נדון
15	תוכנית - 3 / 02 / 101 / 110 : שינוי בזכויות בניה - אזור המרינה - אשדוד	נדון
16	תוכנית - 24 / 03 / 107 / 19 : הקמת שטח לבנייני ציבור משולב במסחר - שכונת נעורים	נדון
17	תוכנית - 25 / 03 / 140 : מגרש 916 - שכונת חכמי ישראל	נדון
18	תוכנית - 19 / 03 / 131 : הסדרת קוי בניין למגרש 102 - רמת חובב	נדון
19	תוכנית - 20 / 03 / 244 / 2 : מחצבת הר שחר - בן ארי	נדון
20	תוכנית - 9 / 03 / 138 : הרחבת אזור תעשייה - אינטל	נדון
21	תוכנית - 4 / 02 / 101 / 169 : ביג - אשקלון	נדון

אדרי אליסיה סיבר- מתכנתת המחוז
מר ישי טלאור- נציג שר התחבורה
מר יעקב קמלמן- נציג השר לאיכות הסביבה
מר סולומון כהן- נציג הרשויות המקומיות

כן נכחו :

אדרי עלי פורטי- ס. מתכנתת המחוז- לשכת התכנון המחוזית
מר יואב מורג- משרד החקלאות
גבי עופרי צפנת- משרד הבריאות
אינג' איב גייסמן- מע"צ
גבי ענת גולד- קרן קיימת לישראל
סרן עופר לביא- משרד הבטחון
אדרי אבינועם לוין- מתכנן
מר איתן- מזכיר מושב פארן
אדרי נילי ויסמן- מתכנתת
מר שאול פלקוביץ- ועדה מקומית באר טוביה
מר מנחם פלור- מקדם פרויקטים
אדרי ליה פורמן- מתכנתת
מר ניר בר- מושב נווה מבטח
מר אלחנן ויינברג- רשות הניקוז
גבי הגר דביר- מתכנתת
מר שאול בן שחר- עמותת יד לילד
גבי רונית ליברסט- המינהלה לקידום הבדואים בנגב
מר עמיר ריטוב- ועדה מקומית שמעונים ושקמים
מר מחמד זייד- מתכנן
גבי אידה לרר- משרד הבינוי והשיכון
מר אייל לוגסי- מתכנן
מר דוד סלוטקי- מתכנן
גבי לובה קנובל- מינהל בניה כפרית
אדרי זריק רמזי- מתכנן
מר מוטי פריד- מתכנן
אדרי טטיאנה גינזבורג- מתכנתת
מר שלמה נער- עיריית אשקלון
מר יוסף- חבי שיאן בונה יבנה בע"מ
מר אביב זהבי- מתכנן
גבי טלי גיני- רשות העתיקות
אדרי ויקטור רבינוביץ- מתכנן
אדרי שלמה שקד- מתכנן
מר רון לרר- מתכנן
אדרי יעקב יסקי- מתכנן
מר שרגא- מזכיר מושב כפר מימון
מר מחמד אבו רביע- מועצה מקומית כסייפה
מר סאלם אבו רביע- מועצה מקומית כסייפה
מר חליל אבו רביע- כסייפה
מר סולימאן אבו רביע- כסייפה
גבי רחל קטושבסקי- לשכת התכנון המחוזית
גבי דיאנה קורץ- לשכת התכנון המחוזית
גבי אילה גזית- לשכת התכנון המחוזית
מר דב גלברט- לשכת התכנון המחוזית
מר מאהר מסעוד- לשכת התכנון המחוזית
מר טל פודים- לשכת התכנון המחוזית

רשמה : אילנה בורונין- רויף- מרכזת ועדות

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

מטרות התכנית :

- א. איחוד וחלוקת מגרשים.
- ב. קביעת תכליות ושימושים ביעוד "מרכז משקי".
- ג. הסדרת בניה ודרכים קיימות ע"י שינוי יעוד וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

מקום התוכנית :

מחוז : דרום, מרחב תכנון : ערבה תיכונה, תחום שיפוט : הערבה התיכונה, ישוב : צופר
גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול.
גושים / חלקות :
גוש 39042 חלקי חלקות : 1

מגרשים :

החלטה :

הועדה החליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תיקון התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון.
2. קבלת אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים.
3. יישום סעיפים 2 ו-3 במכתב המשרד לאיכות הסביבה מיום 23/11/04.
4. בכותרת התשריט יש למחוק את מרחב תכנון מקומי "תמר".
5. להסמיך את לשכת התכנון לדון ולהחליט בסוגיית מערכת הדרכים ההיקפית בקשר לדרך המערבית החופפת לדרך הפנימית של המושב.
6. יקבע בהוראות התכנית כי "בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת יבשה לסוגיה הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פיניוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פיניוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה".
7. בסעיף תכליות ושימושים לאחר המילים " ... תחנת מעבר לפסולת" יש להוסיף "יבשה"
8. בסעיף תנאים למתן היתרי בניה יוסף התנאי הבא - "היתר לתחנת מעבר לפסולת יבשה מותנה בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. לבקשה להיתר תצורף חוות דעת סביבתית שתפרט אמצעים למניעת מפגעים או מטרדים סביבתיים".

לעת אישורה של התכנית, הועדה המקומית תדווח לוועדה המחוזית על ההתקדמות בתכנון וקידום פתרון לפסולת יבשה.

2. תוכנית - 5 / 178 / 03 / 30 : הגדלת השטח למבני משק מושב פארן נדון

מטרות התכנית :

- א. הסדרת בניה ודרך קיימות ע"י שינויים בהנחיות, זכויות ומגבלות בניה.
- ב. הוספת שימושים ליעוד "שטח מבני משק".
- ג. הכשרת שטח ציבורי פתוח לצורך עיצוב הכניסה לשוב.

מקום התוכנית :

מחוז : דרום, מרחב תכנון : ערבה תיכונה, תחום שיפוט : הערבה התיכונה, ישוב : פארן

גבולות :

כמסומן בתשריט בקו כחול.

גושים / חלקות :

גוש 39083 חלקי חלקות : 1

מגרשים :

החלטה :

העדה החליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תיקון התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון.
2. קבלת אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים.
3. יישום סעיפים 2 ו-3 במכתב המשרד לאיכות הסביבה מיום 23/11/04.
4. יקבע בהוראות התכנית כי "בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת יבשה לסוגיה הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה".
5. קבלת חו"ד השירות ההידרולוגי לתחנת הדלק הפנימית.
6. בסעיף תכליות ושימושים - לאחר המילים... " תחנת מעבר לפסולת" יש להוסיף "יבשה".
7. בסעיף תנאים למתן היתרי בניה יוסף התנאי הבא - " היתר לתחנת מעבר לפסולת יבשה מותנה בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. לבקשה להיתר תצורף חוות דעת סביבתית שתפרט אמצעים למניעת מפגעים או מטרדים סביבתיים".

לעת אישורה של התכנית, הועדה המקומית תדווח לוועדה המחוזית על ההתקדמות בתכנון וקידום פתרון לפסולת יבשה.

3. תוכנית - 8 / 03 / 136 / 5 : חלקה 11 (א' / 21) מושב נווה מבטח נדון

מטרות התכנית :

יצירת מסדרת תכנונית לאזור תיירות (קייט כפרי)
ע"י שינויים ביעודי קרקע, חלוקת מגרשים
וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

מקום התוכנית :

מחוז : דרום, מרחב תכנון : באר טוביה, תחום שיפוט : באר-טוביה, ישוב : נווה מבטח
גבולות :

כמסומן בתשריט בקו כחול.

גושים / חלקות :

גוש 5009 חלקות במלואן : 11

מגרשים :

החלטה :

הועדה דנה בתכנית שבנדון בהמשך להחלטתה מיום 26/08/02.

מדובר בשינוי יעוד לתיירות בשולי חלקה א' בשטח הגובל בשטחים פתוחים במושב נווה מבטח.

הגישה לתחום התכנית הינה באמצעות דרך עפר ישירות מכביש הגישה למושב ולא כפי שמוצג בתכנית מהכביש הפנימי של המושב דרך ולאורך חלקה א' כולה.

על פי דרישת הועדה נתקבלה עמדת משרד התיירות באמצעות מכתב מיום 13/10/02 ומינהל מקרקעי ישראל בדמות החלטה 949 של מועצת המינהל.

על אף שעל פי עמדת המשרדים הללו, כל אחד מטעמו, נראה כי קיימת אצלם תמיכה בתכנית, סבורה הועדה כי התכנית אינה עולה בקנה אחד עם המדיניות שקבעה לעצמה על פי תכניות ארציות בקשר עם יצירת מוקדי פיתוח חדשים בלב או בסמיכות לשטחים הפתוחים.

הועדה רואה לנכון לציין ולהדגיש כי על פי התרשמות לשכת התכנון בסיוור שנערך במקום, הפרוייקט לכשעצמו ראוי, מטופח ועונה לקריטריונים של אכסון תיירותי, אך, כאמור לעיל, חסרונו בכך שאינו מצוי בצמידות דופן לאזור המגורים של המושב, מקום בו יכול היה לקום גם ללא שינוי היעוד המבוקש.

זה המקום לציין כי גם לשיטתם של מינהל מקרקעי ישראל ומשרד התיירות ראוי שמיזם מסוג זה המוצע בתכנית זו יהיה נגזרת של תכנית תיירותית כוללת של המושב בהתאם להחלטה מוסדרת ומנומקת. ויכול שאילו התכנית שבנדון היתה מוגשת לוועדה כחלק מראיה תיירותית כוללת, רבות מן השאלות אשר הונחו על שולחן הועדה היו מוצאות מענה באופן שהיה מייתר את הצורך לבחון את התכנית בזוית ראייה של מדיניות כוללת.

לסיכום הדברים, מציינת הועדה כי ראוי שאכסון תיירותי יוקם בצמידות דופן לאזור המגורים באופן מרוכז במיקום מתאים כפי שיחליט עליו המושב. והכל בשים לב לכך שהתכנון יהיה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתכניות ארציות ולמדיניות שקבעה לעצמה הועדה המחוזית לגבי פיתוח בחלקות ב' ו- ג' של מושבים

מכל האמור לעיל, מחליטה הועדה לדחות את התכנית.

4. תוכנית - 78 /102 /02 /18 : הרחבת זכויות בניה בשטח למבני ציבור - קרית מלאכי נדון

מטרות התכנית :
הרחבת שטח למבני ציבור ע"י שינוי ביעודי קרקע,
קביעת הנחיות וזכויות בניה בשטח זה.

מקום התוכנית :
מחוז : דרום, מרחב תכנון : קרית מלאכי, תחום שיפוט : קרית מלאכי, ישוב : קרית מלאכי
גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול.
גושים / חלקות :
גוש 2407 חלקי חלקות : 44

גוש 2407 חלקות במלואן : 45 - 46

מגרשים :

החלטה :

הועדה החליטה להפקיד את התכנית בתנאי תיקונה בהתאם להערות לשכת התכנון שיועברו בנפרד.

5. תוכנית - 7 / 03 / 249 / 3 : שכונה 19 - כסייפה נדון

מטרות התכנית :

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת שכונת מגורים בישוב בדואי ע"י איחוד וחלוקת מגרשים, קביעת יעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

מקום התוכנית :

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

גבולות :

כמסומן בתשריט בקו כחול.

גושים / חלקות :

גושים בשלמות: 100073

מגרשים :

החלטה :

הועדה דנה בתכנית שבנדון בהתאם לסעיף 3 להחלטתה מיום 16/2/04.

בפתח הדיון קיבלה הועדה עדכון מאת המינהלה לקידום הבדואים בנגב באשר לפעולות שנקטו על ידה בהתאם לסעיף 2 להחלטת הועדה מיום 16/2/04.

הועדה שמעה דברים מאת מגישי התכנית - המועצה המקומית כסייפה ומר סולימאן אבו רביע ובניו וכן מאת הועדה המקומית שמעונים לפיהם הן המועצה המקומית והן ועדה מקומית תומכים בקידום תכנית זו.

לאחר שמיעת עמדת המינהלה לקידום הבדואים בנגב, השוללת את קידומה של תכנית זו, בחנה הועדה את ההשלכות התכנוניות והאחרות היכולות לנבוע מקידומה של התכנית תוך גריעת שטחה משכונה 20 לרבות ההשפעה התכנונית והפרוגרמטית של צירוף השטח כתוספת או השלמה לשכונה 19.

לעניין זה הובא לידיעת הועדה כי עפ"י בדיקת היתכנות תכנונית ופרוגרמטית של מהנדס המועצה המקומית וכן של לשכת התכנון, נראה כי אין כל מניעה תכנונית ו/או פרוגרמטית לעשות כן.

לדעת הועדה אין כל מניעה תכנונית או פרוגרמטית לקדם תכנית זו כתכנית נקודתית וכי הדבר עולה בקנה אחד עם מגמותיה של המועצה המקומית כסייפה לרבות מחויבותה לספק שירותים ציבוריים בהתאם.

בשלב זה רואה הועדה לנכון לציין ולהדגיש כי היא רואה צורך וחשיבות רבים בקידומן של תכניות מפורטות להקמת יח"ד עבור הבדואים.

לא כל שכן, כאשר מדובר בתכניות בתחומיהן של הרשויות המקומיות הבדואיות המהוות חלק ממהלך כולל של יצירת זמינות של פתרונות דיור לפזורה הבדואית, באופן הנותן מענה לריבוי הטבעי של מגזר זה לרבות אספקת שירותים מוניציפליים כחלק מהותי בהתמודדות עם תופעת הבניה הבלתי חוקית בתחומי הישובים ומחוצה להם.

מכל הטעמים המפורטים לעיל, מחליטה הועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תיקון התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון כמפורט במכתב מיום 21/12/2004.

2. בחינת היקף השטחים הפתוחים הנחוצים והעברתם למקום שאינו גובל במגרשי המגורים.

3. הכנת נספח תנועה ובדיקתו על ידי יועצת התנועה של לשכת התכנון.

4. בסעיף תנאים להיתר בהוראות התכנית יוסף תנאי כדלקמן:

הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פיניו הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס יותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה."

6. תוכנית - 7 / 03 / 412 / 2 : ממוש זכויות בניה למבנה ציבור - שכונה 9 חורה נדון

מטרות התכנית :

הגדרת חלוקה משנה ואפשרות לממש זכויות בניה למבנה ציבור,
על פי הנחיות תכנית מפורטת מס' 412/03/7 .

מקום התוכנית :

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

גבולות :

כמסומן בתשריט בקו כחול.

גושים / חלקות :

גושים בשלמות : 400015

מגרשים :

החלטה :

הועדה החליטה להפקיד את התכנית בתנאי תיקונה בהתאם להערות לשכת התכנון, כמפורט במכתבים מיום 28/12/04 ומיום 09/01/2005.

7. תוכנית - 12 / 164 / 03 / 7 : בנה ביתך - כפר מימון נדון

מטרות התכנית :

יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר הקצאות מגרשים למגורים, שצ"פ וכביש באמצעות שינויים ביעודי הקרקע.

מקום התוכנית :

מחוז : דרום, מרחב תכנון : שמעונים, תחום שיפוט : שדות נגב, ישוב : כפר מימון

גבולות :

כמסומן בתשריט בקו כחול.

גושים / חלקות :

גוש 999 חלקי חלקות : 13 , 15 , 24 , 151 - 152

גוש 999 חלקות במלואן : 25 , 41 - 14

גוש 1000 חלקי חלקות : 8

מגרשים :

החלטה :

הועדה החליטה לשוב ולדון בתכנית לאחר קיום דיון בלשכת התכנון, במהלכו תיבחן משמעות אישור התכנית על היקף יחידות הדיור במושב בכלל, באופן מיוחד בחלקות א' של המושב ובשטח התכנית המוצעת.
זאת על מנת להמליץ בפני הועדה, ככל הניתן בהסמכת ועד האגודה, כיצד לקדם את התכנית.

בדיון ישתתפו נציגי לשכת התכנון, ועד האגודה, ועדה מקומית, מועצה אזורית שדות נגב, מגישי ועורכי התכנית.

8. תוכנית - 7 / 03 / 192 / 13 : מבועים - מגרש מגורים מספר 507 נדון

מטרות התכנית :

שינוי בקוי בניין לפי סעיף 62 א (א) (4)
חיקון 43 לחוק התכנון והבניה והבניה
והגדלת שטח בניה שינוי זכויות בניה,
קביעת הנחיות ומגבלות בניה חדשות.

מקום התוכנית :

מחוז : דרום, מרחב תכנון : שמעונים, תחום שיפוט : מרחבים, ישוב : מבועים

גבולות :

כמסומן בתשריט בקו כחול.

מגרשים :

החלטה :

הועדה החליטה :

1. להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1.1 תיקון התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון, כמפורט במכתב מיום
9/01/2005.

1.2 תיקון תשריט התכנית כדלקמן :

- עדכון המדידה כפי שהיא בפועל בשטח.
 - סימון קווי הבניין במצב קיים בהתאמה להוראות התכנית התקפה.
 - סימון קווי הבניין המוצעים באופן שישקף את הבניה בפועל.
- במקום בו אין חריגה מקו הבניין הקבוע בתכנית התקפה, יהיה קו הבניין
בהתאם לתכנית התקפה.

2. מגיש התכנית ימסור לבעלי הזכויות במגרשים הגובלים הודעה אישית בדבר
הפקדת התכנית וזאת בהתאם להנחיות הועדה המקומית.
מגיש התכנית יודיע לועדה המחוזית על ביצוע המסירה כאמור בליווי תצהיר.

9. תוכנית - 7 / 02 / 305 / 54 : מגרש הדרכה לנהיגה מתקדמת - לא נדון

מטרות התכנית :

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מגרש הדרכה לנהיגה מתקדמת
ע"פ מפרט של משרד התחבורה ובאישורו,
ע"י שינוי ביעודי קרקע מקרקע חקלאית למקנים הנדסיים
וקביעת הנחיות ומגבלות בניה

מקום התוכנית :

מחוז : דרום, מרחב תכנון : שמעונים, תחום שיפוט : שגב שלום, ישוב :

גבולות :

כמסומן בתשריט בקו כחול.

גושים / חלקות :

גושים בשלמות : 39755

מגרשים :

התכנית הורדה מסדר היום לבקשת מגישה.

10. תוכנית - 265 /02 /6 : פארק בריטניה נדון

מטרות התכנית :
א. דיוק גבולות היער בהתאם להוראות תמ"א/22, קביעת יעוד "יער" לשטחים שאינם בתמ"א/22, קביעת סוגי היער ופירוט הפעילות היערנית המתוכננת. ב. יצירת מסגרת תכנונית להקמת פארק בריטניה על ידי קביעת גבולות לייעודי הקרקע, הנחיות ומגבלות הבניה. ג. קביעת תנאים למתן היתרי בניה ועקרונות פיתוח.

מקום התוכנית :

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

גבולות :

כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף

גושים / חלקות :

גוש 3454 חלקי חלקות : 1

גוש 34044 חלקי חלקות : 3 - 4

גוש 34044 חלקות במלואן : 7

גוש 34048 חלקי חלקות : 4

גוש 34049 חלקות במלואן : 1 - 3

גוש 34052 חלקי חלקות : 1 - 3

גוש 34052 חלקות במלואן : 5 - 6

גוש 34053 חלקי חלקות : 1 - 2

גוש 34054 חלקי חלקות : 4

גוש 34054 חלקות במלואן : 2 - 3 , 5

גוש 34055 חלקות במלואן : 1 - 11

גוש 34117 חלקי חלקות : 1 - 2

גוש 34118 חלקות במלואן : 1 - 2

גוש 34119 חלקות במלואן : 1 - 3 , 10

גוש 34203 חלקי חלקות : 3 - 4

גוש 34203 חלקות במלואן : 1

גוש 34204 חלקי חלקות : 3 - 4

גוש 34204 חלקות במלואן : 1 - 2 , 5

מגרשים :

החלטה : הועדה החליטה להפקיד את התכנית.

11. תוכנית - 3 / 127 / 03 / 6 : מפעל בטון בית שקמה נדון

מטרות התכנית :

שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור לתעשייה ומסחר.

מקום התוכנית :

מחוז : דרום, מרחב תכנון : שקמים, תחום שיפוט : חוף אשקלון, ישוב : בית שקמה

גבולות :

כמסומן בתשריט בקו כחול.

גושים / חלקות :

גוש 2573 חלקי חלקות : 3

מגרשים :

16 לפי תכנית 6 / 03 / 127

החלטה :

מדובר בתכנית שמטרתה להקים מפעל לייצור בטון בשטח שיעודו חקלאי עפ"י התכניות התקפות. מיקומו בסמוך למושב בית שקמה ולאורך הדרך המקומית שבתחום מועצה אזורית חוף אשקלון והמחברת את המרחב הכפרי עם דרך מס' 4. לשאלת הועדה מהו הרציונל שעמד בבסיס התכנית לגבי המיקום בלב השטחים החקלאיים הפתוחים, השיבה מגישת התכנית כי אלו המקרקעין אשר ניתנו ליזמים במסגרת התיאום עם מינהל מקרקעי ישראל. כבר בפתח הדברים מציינת הועדה כי הזכויות החוזיות במקרקעין אינן אמורות להיות הטעם העיקרי לתכנון. על כן יש לראות את מיקומו של מפעל הבטון בראיה רחבה ובאופן שלא יוסיף שטחי פיתוח, ובאופן מיוחד שטחים שיש להם השפעה סביבתית ניכרת בלב השטחים הפתוחים. זאת מה גם שמדובר בשטחים בעלי רגישות הידרולוגית גבוהה ולפיכך אינם מתאימים להקמת המפעל המבוקש.

יתר על כן, סבורה הועדה כי מיקומו של מפעל מהסוג המבוקש הינו באזורי תעשייה שנועדו לכך מלכתחילה, המצויים למכביר בתחומי מ.א. חוף אשקלון והעיר אשקלון.

מכל האמור לעיל, מחליטה הועדה לדחות את התכנית.

12. תוכנית - 6 /296 /03 /17 : שוק עירוני - רהט נדון

מטרות התכנית :

- א. לקבוע הנחיות וזכויות בניה, שתאפשרנה
- הקמת שוק דוכנים פתוח, המקורה קירוי קל.
- ב. לשנות הסדרי חניה.

מקום התוכנית :

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

גבולות :

כמסומן בתשריט בקו כחול.

מגרשים :

החלטה :

מדובר בתכנית העוסקת בחלק משטח המרכז האזרחי של רהט, אשר אמור לתפקד כיחידה אחת בהתאם למגמות שנקבעו בתכנית התקפה. האמור אינו בא לידי ביטוי בשטח המצטמצם לגבולות תכנית זו.

לפיכך, מחליטה הועדה לשוב ולדון בתכנית לאחר קיומה של ישיבת הבהרה בהשתתפות נציגי לשכת התכנון, ועדה מקומית, מגישי ועורכי התכנית, בשים לב למשמעותו ומרכזיותו של השטח במסגרת הפעילות הקיימת והמתוכננת של המרכז האזרחי, לרבות התייחסות לתיפקודו של המרכז האזרחי במסגרת תכנית המתאר החדשה של רהט.

13. תוכנית - 43 / 114 / 03 / 3 : אזור תעשייה אשדוד נדון

מטרות התכנית :

1. שינוי יעוד מאזור תעשייה לאזור משולב לתעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר.
2. קביעת השימושים המותרים.
3. חלוקת זכויות הבניה בין השימושים המותרים ללא הגדלת סה"כ זכויות הבניה המותרים.
4. שינוי מספר הקומות המירבי וקביעת מיקומן מעל/מתחת למפלס הכניסה הקובעת, קביעת קווי בנין והנחיות לחומרי גמר.
5. קביעת הנחיות לתשתיות.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה וקביעת שטחים לחניה פרטית.
7. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.

מקום התוכנית :

מחוז : דרום, מרחב תכנון : אשדוד, תחום שיפוט : אשדוד, ישוב : אשדוד, רחוב : אזור התעשייה

גבולות :

כמסומן בתשריט בקו כחול.

גושים / חלקות :

גוש 2453 חלקות במלואן : 2 - 3 , 90 - 91

מגרשים :

החלטה :

הועדה החליטה להפקיד את התכנית בתנאי השלמת התיאום עם משרד התחבורה.

14. תוכנית - 3 / 02 / 101 / 106 : מגרש 25 - עורף המרינה - אשדוד נדון

מטרות התכנית :

יצירת מסגרת תכנונית לשינוי מסי יח"ד מ- 30 ל- 37
ותוספת שטח לזכויות בניה במג'ש מסי 25
וקביעת הנחיות ומגבלות בניה כמפורט בטבלה סעיף 8.2.

מקום התוכנית :

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

גבולות :

כמסומן בתשריט בקו כחול.

גושים / חלקות :

גוש 2019 חלקות במלואן : 32

מגרשים :

25 לפי תכנית 3 / 02 / 101 / 70

החלטה :

הועדה מאמצת את המלצות מהנדס העיר אשדוד ומעבירה את התכנית לאישור הועדה לשמירה על הסביבה החופית (הולס"ח)
ולאישור הקלה מתמ"א 13 במועצה הארצית.

התכנית תופקד רק לאחר קבלת האישורים כאמור ומילוי תנאי ההפקדה כפי שנקבעו בהחלטת הועדה מיום 31/05/2004.

15. תוכנית - 110 /101 /02 /3 : שינוי בזכויות בניה - אזור המרינה - אשדוד נדון

מטרות התכנית :

יצירת מסגרת תכנונית כמפורט להלן :
תלוספת 32 יח"ד וזכויות בניה ע"מ לאפשר
בניית 2 בנייני מגורים בני 38 יח"ד בכול אחד.

מקום התוכנית :

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

גבולות :

כמסומן תשריט בקו כחול.

גושים / חלקות :

גוש 2019 חלקות במלואן : 21 - 22

מגרשים :

החלטה :

הועדה מאמצת את המלצות מהנדס העיר אשדוד ומעבירה את התכנית לאישור הועדה לשמירה על הסביבה החופית (הולס"ח) ולאישור הקלה מתמ"א 13 במועצה הארצית.

התכנית תופקד רק לאחר קבלת האישורים כאמור ומילוי תנאי ההפקדה כפי שנקבעו בהחלטת הועדה מיום 31/05/2004.

16. תוכנית - 19 / 107 / 03 / 24 : הקמת שטח לבנייני ציבור משולב במסחר - שכונת נעורים נדון

מטרות התכנית :
יצירת מסגרת תכנונית להקמת שטח לבנייני ציבור משולב במסחר על ידי שינוי בייעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה. שינוי בהנחיות בניה לשכונת מגורים קיימת. שינוי תוואי דרך - רחוב אטד על ידי שינוי יעוד משצ"פ לדרך / חניה.

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

מגרשים :

החלטה :

הועדה החליטה להפקיד את התכנית בתנאי תיקונה בהתאם להערות לשכת התכנון, כמפורט במכתב מיום 02/01/2005.

17. תוכנית - 140 /03 /25 : מגרש 916 - שכונת חכמי ישראל נדון

מטרות התכנית :
הגדלת שטח בניה במגרש מסחרי ע"י שינויים בזכויות הבניה,
בהנחיות והגבלות בניה ושינויים בקוי בנין.

מקום התוכנית :
מחוז : דרום, מרחב תכנון : דימונה, תחום שיפוט : דימונה, ישוב : דימונה
גבולות :

כמסומן בתשריט בקו כחול.

גושים / חלקות :
גוש 39257 חלקות במלואן : 23

גוש 39527 חלקי חלקות : 41 , 43

גוש 39527 חלקות במלואן : 30

מגרשים :

החלטה :

הועדה החליטה להפקיד את התכנית בתנאי תיקונה בהתאם להערות לשכת התכנון, כמפורט במכתב מיום 27/12/2004.

18. תוכנית - 19/03/131 : הסדרת קוי בניין למגרש 102 - רמת חובב נדון

מטרות התכנית :

הגדלת זכויות בניה והסדרת קוי בנין למגרש מס' 102, הנמצא ברמת חובב אזור תעשיה.
בכל מקרה בו קיימת סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית מפורטת 19/03/110/6, 19/מק/2001, 19/מק/2005 תגברנה הוראות תכנית זו.

מקום התוכנית :

מחוז : דרום, מרחב תכנון : רמת חובב, תחום שיפוט : רמת חובב, ישוב : רמת חובב
גבולות :

כמסומן בתשריט בקו כחול.

גושים / חלקות :

גוש 100177 חלקי חלקות : 1

מגרשים :

החלטה :

הועדה החליטה להפקיד את התכנית בתנאי תיקונה בהתאם להערות לשכת התכנון, כמפורט במכתב מיום 20/12/2004.

19. תוכנית - 2 / 244 / 03 / 20 : מחצבת הר שחר - בן ארי נדון

מטרות התכנית :

- איחוד ויעוד של שטחים למטרות אלה :
- כריה וחציבה של אבן גיר ודולומיט.
- הצבת מתקני גריסה וניפוי ומבני עזר.
- גישה לאזור הכריה.

מקום התוכנית :

מחוז : דרום, מרחב תכנון : רמת נגב, תחום שיפוט : רמת נגב, ישוב :

גבולות :

כמסומן בתשריט בקו כחול.

גושים / חלקות :

גושים בשלמות : 39072

מגרשים :

החלטה :

הועדה החליטה :

1. להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :
 - א. תיאום עם מפקח העבודה האזורי במשרד התמ"ת.
 - ב. בפרק ג' - השימושים המותרים, בסעיף 1 - יבוטל המשפט :
"וכן הצבה של מתקני גריסה וניפוי ניידים".
 - ג. קיום ישיבה בלשכת התכנון לעניין ההוראות הסביבתיות שיש לכלול בתכנית כתחליף למילים "בהתאם לאמור בתכנית 1/244/03/20" (פרק ד' - היתרים והגבלות).בישיבה ישתתפו נציגי לשכת התכנון, המשרד לאיכות הסביבה, עורכי ומגישי התכנית.
2. עקב הערת נציגת רשות העתיקות לפיה חוק העתיקות לא מקויים בתחום התכנית ולמען הסדר הטוב, ייבחנו בהוראות התכנית ההוראות המתייחסות לחוק העתיקות ויותאמו לנוסח המעודכן במידת הצורך.
3. בתקופת ההפקדה - התכנית תתואם עם מינהל מקרקעי ישראל.

20. תוכנית - 9 / 03 / 138 : הרחבת אזור תעשייה - אינטל נדון

מטרות התכנית :

א. תיקון גבול מגרש, בין מגרש מס' 800 למגרש מס' 801. שינוי יעוד חלק מחלקה מס' 801 משטח המיועד למתקנים הנדסיים לשטח המיועד למבנה ציבורי. ג. שינוי יעוד חלק מחלקה מס' 801 משטח המיועד למתקנים הנדסיים לשטח המיועד לדרך.
ד. תיקון גבול דרומי של מגרש מס' 1 עם מגרשים מס' 62 ו-63. ה. שינוי יעוד חלק מחלקה מס' 1 משטח המיועד לתעשייה לשטח המיועד למבנה ציבורי.

מקום התוכנית :

מחוז : דרום, מרחב תכנון : קרית גת, תחום שיפוט : קרית גת, ישוב : קרית גת

גבולות :

כמסומן בתשריט בקו כחול.

גושים / חלקות :

גושים בחלקיות : 1840

גוש 1839 חלקי חלקות : 28 , 37

גוש 1861 חלקי חלקות : 11

מגרשים :

החלטה :

הועדה החליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תיקון התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון, שיועברו בנפרד.
2. תיאום התכנית עם משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

21. תוכנית - 4 / 02 / 101 / 169 : ביג - אשקלון נדון

מטרות התכנית :

- יצירת מסגרת תכנונית אזור תעסוקה, כל זאת ע"י :
- א. שינוי יעוד הקרקע מאזור תעשייה לאזור תעסוקה המיועד לתעשייה עתירת ידע ובלתי מזהמת, משרדים, מסחר וכיו"ב.
 - ב. התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים. קיימות.
 - ג. קביעת מעבר עילי או תת קרקעי מותחם לתחנת הרכבת מצידה השני של המסילה.
 - ד. חלוקה למגרשים וקביעת הוראות וזכויות בניה לכל מגרש.
 - ה. קביעת השימושים המותרים בכל יעוד.
 - ו. קביעת הוראות בדבר שמירה על איכות הסביבה.

מקום התוכנית :

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

גבולות :

כמסומן בתשריט בקו כחול.

גושים / חלקות :

גוש 1194 חלקות במלואן : 47 - 49

גוש 1197 חלקי חלקות : 94 , 96 , 101

גוש 1198 חלקי חלקות : 56 , 65 , 68 , 71 , 74 - 75

גוש 1222 חלקי חלקות : 4

מגרשים :

החלטה :

הובא לידיעת הועדה כי סמוך לאחר קבלת החלטתה מיום 27/12/04 פנו מגישי התכנית, באמצעות היועץ הסביבתי שלהם, למשרד לאיכות הסביבה כשבידיהם מסמכים של התכניות התקפות במקרקעין הסמוכים לתחום התכנית, כשבמוקד העניין המגרשים המצויים דרומית לתחום התכנית והמיועדים לתעשייה. עפ"י המסמכים הנ"ל, לרבות הוראות התכניות התקפות, נראה כי יש בידי הועדה המקומית האמצעים לנתב ולהגביל את השימושים באופן שלא תותר שם כל פעילות היכולה להוות מטרד וסיכון לפעילות המסחרית המתוכננת בתחום תכנית זו. במהלך הדיון הביע נציג המשרד לאיכות הסביבה את דעתו כי אכן בידי הועדה המקומית כלים כאמור.

בנוסף מצינת הועדה כי אף שדיון זה היה אמור להתמקד בחוות דעת היועץ המשפטי לועדה, עקב החלטה הקודמת, ההתייעצות הנ"ל טרם נערכה ואולם עפ"י דברי ההסבר ששמעה הועדה ממילא מתייחר הצורך לקיים את ההתייעצות. כמו כן, מבקש המשרד לאיכות הסביבה לבטל את הדרישה שבהחלטת הועדה הקודמת לתיאום התכנית עימם ומבקש לחלופין להתאים את ההוראות הסביבתיות לאופי התכליות המותרות בתכנית וזאת באמצעות היועץ הסביבתי של מגישי התכנית. כמו כן, לסעיף הריסה בהוראות יש להוסיף ... " תוך מחזור הפסולת הנוצרת במהלך ההריסה בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

פטור מחובת מחזור פסולת הבניין יכול וינתן על ידי המשרד לאיכות הסביבה. הריסת או פרוק מבנים או חלקי מבנים מאסבסט יעשו לאחר אישור הועדה הטכנית לאבק מזיק ובאמצעות קבלן מורשה לעבודות אסבסט".

לאור האמור לעיל, מחליטה הועדה לבטל את סעיפים 3 ו-4 להחלטתה מיום 27/12/04.

אילנה בורונין-רויף
מרכזת ועדות

דוד (דודו) כהן
הממונה על המחוז ויו"ר העדה המחוזית

** פרוטוקול חתום מצוי במשרדי לשכת התכנון המחוזית