



## פרוטוקול הולנת"ע מס' 467 מיום 23.8.11

### כ"ג באב תשע"א

**הישיבה נערכה באכסניית בית וגן, רח' הפסגה 8, שכ' בית וגן, ירושלים.**

#### השתתפו, חברי הולנת"ע:

גב' בינת שוורץ יו"ר - מנהלת מינהל התכנון  
מר אהוד יוסטמן – נציג מינהל התכנון  
מר יואב צלניקר- נציג שר להגנת הסביבה  
גב' שירלי לוי- נציגת שר תשתיות לאומיות  
מר רענן אמויאל- נציגי שר החקלאות  
מר אלון ישעיהו - נציגי שר הביטחון  
גב' אורנה להמן- נציגת שר התחבורה  
מר נחום פלד – נציג שר הבינוי והשיכון  
מר ניר אנגרט – נציג רשות שמורות הטבע וגנים לאומיים  
מר איתמר בן דוד – נציג ארגון הגג של ארגוני הסביבה  
מר עמיר ריטוב- נציג רשויות מקומיות  
מר דוד ויינברג- נציג שר הבריאות  
גב' כרמית פינץ-קדמי – נציגת שר התיירות

מזכירי הועדה: טל רשף, הילה לוי גדיש, רעות יהודית עמית, אריאל סבן

יעוץ משפטי: אפרת דון יחיא סטולמן, דרורי שפירא

#### נעדרו:

מר גולן גבי- נציג ראש הממשלה  
מר יוסף יגאל- נציג שר התמ"ת  
מר רון חולדאי- נציג עיריית תל אביב  
מר יואל גמליאל- נציג רשויות מקומיות  
מר פנחס כהנא- המוסדות המיישבים  
מר איתמר אליצור- נציג הדור הצעיר

# פרוטוקול הולנת"ע מס' 467 מיום 23.8.11

## כ"ג באב תשע"א



### סדר היום:

1. אישור פרוטוקול
2. הודעות יו"ר
3. 13290/א : מתחם מגורים - גילה ט
4. 8304 : הרחבת דיור בקומת קרקע, תוספת קומות ו - 6 יח"ד, גבל מוכבר
5. תממ/ 3 / 21 / 8 : שינוי הוראות לענין תכליות ושימושים מותרים ב"אזור נופש פנאי ותיירות"
6. תממ/ 3 / 21 / 24 : כפר ברא
7. 12 / 02 / 112 / 10 : מחנה אימונים (כדורגל) איזור תמנע
8. 7 / 02 / 464 : אזור חקלאי - הוד הבשור
9. מעג/ 20000568 : בקשה להיתר עפ"י סעיף 149 4 לחוק התו"ב הקלה מקו בנין מדרך ארצית 899 במקום
10. ג/ 19251 : שטח לתעשייה ומלאכה זעירה ומעליו מגורים, סכנין
11. ג/ 16130 : יער שפרעם
12. ג/ 17070 : מע"ר טבריה - מתחם מד"א
13. ג/ 17937: תכנית מתאר משמר העמק
14. חא/ מק/ 2010 / 3 : איחוד וחלוקה והרחבת דרך, שינוי קו בנין, מראה המפרץ, עין המפרץ
15. קא/ 412 : קביעת הוראות לבניה ושימושים בשטחים לבניני צבור ובשטחים פתוחים

## ישנו מניין חוקי לפתיחת הישיבה עפ"י סעיף 42 לחוק התכנון והבניה

### 1. אישור פרוטוקול

מטרת הדיון: אישור פרוטוקולי ולנת"ע.

#### נכחו בדיון:

טל רשף – מזכיר המועצה הארצית  
דרורי שפירא – לשכה משפטית, משרד הפנים

מובאים לאישור הפרוטוקולים הבאים:

#### פרוטוקול 460:

סעיף 9- מ/ 408: קבוץ מצר.  
הפרוטוקול אושר ללא הערות.

#### פרוטוקול 461:

סעיף 4 – תמא/ 14 / ג: תכנית מתאר ארצית לכריה ולחציבה של מינרלים תעשייתיים.  
הפרוטוקול אושר בכפוף להערת ניר אנגרט שהוצגה בדיון (סעיף 3 להחלטות – במקום "הוועדה מחליטה" לשנות ל- "הוועדה ממליצה").

#### פרוטוקול 462:

סעיף 6- 7 / מפ/ 1024: מתקן פוטו-ולטאי מושב ביטחה.  
הפרוטוקול אושר ללא הערות.

#### פרוטוקול 464:

סעיף 3 – תכנית אב לתיירות רמת הגולן.  
הפרוטוקול אושר ללא הערות.

#### פרוטוקול 466 בשלמותו.

הפרוטוקול אושר בכפוף להערות טכניות של עו"ד בני זלמנוביץ' ממנהל התכנון שהוצגו בדיון.

חברים שנכחו בדיון: בינת שוורץ (יו"ר) / אהוד יוסטמן, רענן אמויאל, איתמר בן דוד, צלניקר יואב, נחום פלד, כרמית פינץ-קדמי, אלון ישעיהו, אורנה להמן.

סעיף זה לפרוטוקול אושר בישיבה 468 בתאריך 20.9.11.

## 2. הודעות יו"ר

### **נכחו בדיון:**

אורי גדרון – מינהל התכנון  
טל רשף – מזכיר המועצה הארצית  
דרורי שפירא – לשכה משפטית, משרד הפנים

**בינת שוורץ:** תמ"מ 2 / 3 / 5 – הנחיות מיוחדות באזור לשימור חזותי והוראות בנושא מאגרי מים, פורסמה להפקדה בתאריך 20.5.11 לתקופה של חודשיים. הודעה על ההפקדה פורסמה ברשומות בילקוט פרסומים 6249 בתאריך 12.6.11. לא הוגשו התנגדויות. בהתאם לסעיף 108 ד' נמסרת ההודעה לולנת"ע על אישור התכנית לפי סעיף 108 ג'.

**חברים שנכחו בדיון:** בינת שוורץ (יו"ר) / אהוד יוסטמן, ניר אנגרט, רענן אמויאל, איתמר בן דוד, צלניקר יואב, נחום פלד, כרמית פינץ-קדמי, אלון ישעיהו, אורנה להמן.

סעיף זה לפרוטוקול אושר בישיבה 468 בתאריך 20.9.11.

**נכחו בדיון:**

אורי ימין – נציג יזם התוכנית  
בועז ישראל – יזם התוכנית  
יגאל לוי – עורך התוכנית  
נופר אבני – החברה להגנת הטבע  
תמי בולר – סגנית מתכנתת מחוז ירושלים  
עדי סילברמן – מינהל התכנון  
אורי גדרון – מינהל התכנון  
שרה לב – מינהל התכנון  
דרורי שפירא – לשכה משפטית, משרד הפנים  
טל רשף – מזכיר המועצה הארצית

**רקע:** מטרת התכנית ששטחה כ- 7.5 דונם, הינה פיתוח פרוייקט מגורים בו 3 בנייני מגורים בני 12 קומות הכולל 100 יח"ד. התכנית חלה, בשכונת גילה בירושלים, במרקם עירוני לפי תמ"א 35 ומציעה שינוי יעוד מאזור מלונאות לאזור מגורים ד', שצ"פ ודרך נופית.

**יגאל לוי ואורי ימין:** מציינים את התוכנית, מדגישים כי על פי ניסיון העבר לא ניתן להקים במגרש הנדון בית מלון וכי התוכנית במתכונתה הנוכחית תורמת לסביבתה באופנים שונים בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית.

**שרה לב:** מציינת את התכנית ויחסה לתמ"א 1/12. מקריאה את הוראות סעיף 7.2.2 לתמ"א לעניין הקצאת שטחים חלופיים למלונאות בעת שינוי יעוד ממלונאות, כמוצע בתוכנית הנוכחית. כיוון שלא מוצע שטח חליפי נדרש אישור הולנתי לתוכנית.

**תמי בולר:** הציגה את החלטות הוועדה המחוזית. על רקע תוכנית המתאר ירושלים 2000 הציגה את המתחמים המיועדים לתיירות בהם הוועדה המחוזית לא מתירה שינוי יעוד.

**כרמית פינץ:** הבהירה כי לגישת משרד התיירות יש היתכנות להקמת בית מלון באיזור וכי הטענה כי לא מקימים בתי מלון באיזור מגורים אינה נכונה לאור האמור משרד התיירות ממליץ שלא לאשר התוכנית או לחילופין לחייב הקצאת שטח חליפי למלונאות.

**במהלך הדיון** עלה כי בשלבים שונים במהלך קידום התוכנית משרד התיירות לא התנגד לה בכפוף לדרישות שונות. כן הובהר כי המגרש שווק על ידי מינהל מקרקעי ישראל כשטח למלונאות עם אפשרות לשינוי יעוד למגורים.

חברי הוועדה קיימו דיון בראיה כוללת של יעודי הקרקע לתיירות בירושלים על בסיס תוכנית המתאר, תמ"א 1/12 ועמדות משרד התיירות. לאחר מכן התקיימה בחינה נקודתית של התוכנית הנדונה על בסיס השתלשלות האירועים בה והעמדות שהוצגו.

**איתמר בן דוד:** במיוחד בדיונים מעין אלו אנו רואים את חשיבות המדיניות והראיה הכוללת. לפיכך ישנה חשיבות רבה לאשר את תוכנית המתאר ירושלים – והדבר נעצר מסיבות שאינן תכנוניות.

## הוחלט:

בפני הוועדה הוצגה התכנית ויחסה לתמ"א 12. הוועדה, לאחר ששמעה את בעלי העניין בתכנית ולאחר שקיימה דיון בנושאים שעלו, מחליטה **לאשר** את התכנית בהתאם לסעיף 7.2.2 בהוראות תמא/12 -1 שינוי יעוד מאזור מלונאות למגורים מן הנימוקים הבאים וכמפורט להלן:

א. מדובר בביטול של כ- 170 יחידות אכסון מלונאי בלבד, במגרש נקודתי/יחיד למלונאות בקצה שכונת מגורים, שאין בו כדי להשפיע באופן משמעותי על היקפי יחידות האכסון בעיר.

ב. הוועדה מקבלת את עמדתה של הוועדה המחוזית לפיה היא בחנה את קיבולת יחידות האכסון המלונאי לפי תכנית המתאר וביטולו של מגרש זה איננו משפיעה שפעה מהותית. כן, הוועדה רשמה בפניה את עמדת משרד התיירות לפיה המתחמים הקבועים בתוכנית המתאר לתיירות מקובלים כעיקרון.

ג. הולנתי"ע מבקשת להבהיר כי היא אינה רואה שינוי יעוד ממלונאות למגורים כמטרה בעלת חשיבות מיוחדת באופן גורף, אלא מאשרת את השינוי במגרש ובתוכנית הנדונים בין היתר על בסיס השתלשלות האירועים בהם לרבות פרסום מכרז ע"י המדינה לשינוי הקרקע כקרקע בעלת פוטנציאל לשינוי יעוד ובתמיכת משרד התיירות בביטול הייעוד למלונאות במגרש, בעבר.

ד. הולנתי"ע ממליצה לוועדה המחוזית על הוספת 170 יחידות אכסון מלונאי, תחת היחידות שבוטלו לאור החלטתה לעיל, במסגרת הדיון בתוכנית מתחם הכניסה לעיר. בדיקת תוכנית מתחם הכניסה לעיר במינהל התכנון, בשלב עיון השר תבחן האם התכנית כוללת יחידות אכסון מלונאי כאמור.

## ההחלטה התקבלה פה אחד.

**חברים שנכחו בדיון:** בינת שוורץ (יו"ר) / אהוד יוסטמן, שירלי לוי, ניר אנגרט, רענן אמויאל, איתמר בן דוד, צלניקר יואב, כרמית פינץ-קדמי, אלון ישעיהו, אורנה להמן.

סעיף זה לפרוטוקול אושר בישיבה 468 בתאריך 20.9.11.

**4. 8304 : הרחבת דיור בקומת קרקע , תוספת קומות ו - 6 יח"ד , ג'בל מוכבר**  
**מטרת הדיון: תמ"א 3- צמצום רצועה לתכנון של דרך ראשית מוצעת.**

**נכחו בדיון:**

מסבח עוויסאת – יזם התוכנית  
חליל עוקה – מהנדס התוכנית  
פייתם מונה – מהנדס כבישים  
נופר אבני – החברה להגנת הטבע  
תמי בולר – סגנית מתכנתת מחוז ירושלים  
עדי סילברמן – מינהל התכנון  
נטלי אוסטרובסקי – מינהל התכנון  
דרורי שפירא – לשכה משפטית, משרד הפנים  
טל רשף – מזכיר המועצה הארצית

**רקע:** מטרת התכנית ששטחה כ- 0.8 דונם, הינה הרחבת דיור בקומת קרקע והגדלת מספר קומות מ- 1 ל- 4. התכנית נמצאת בירושלים בשכונת גיבל מוכבר במרחק של כ- 125 מ' מציר רצועה לתכנון של דרך ראשית מוצעת לפי תמ"א/ 3 (כביש הטבעת המזרחית).

**נטלי אוסטרובסקי:** מציגה את התכנית ויחסה לתמ"א 3, מבהירה כי נדרש אישור צמצום רצועה לתכנון של דרך הראשית (כביש הטבעת המזרחי) מ- 300 ל- 275 מטר.

**מסבח עוויסאת:** הסביר על מטרות התוכנית והבהיר שהמבנה כבר קיים ויש לו היתר בניה, והרחבתו אינה לכיוון הדרך הנדונה.

**תמי בולר:** הסבירה על יחס התוכנית הנדונה לתוכנית המפורטת של כביש הטבעת המזרחית אשר הוועדה המחוזית כבר דנה בדו"ח החוקר בהתנגדויות שהוגשו לה.

**חברי הוועדה והמוזמנים** דנו ביחס התוכנית והמבנה המוצע בה לדרך הראשית.

**הוחלט:**

בפני הוועדה הוצגה התכנית ויחסה לתמ"א 3. הוועדה, לאחר ששמעה את בעלי העניין בתכנית ולאחר שקיימה דיון בנושאים שעלו, מחליטה **לאשר** צמצום רצועה לתכנון של הדרך הראשית מ- 300 מטר ל- 275 עבור המוצע בתוכנית הנדונה ומבהירה כי רוחב הרצועה הסופי ייקבע בהחלטות הוועדה המחוזית לעניין התוכנית המפורטת לדרך (תוכנית 4585), אף מעבר לצמצום שאושר בדיון הנוכחי.

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

**חברים שנכחו בדיון:** בינת שורץ (יו"ר) / אהוד יוסטמן / תמר כפיר, צלניקר יואב, שירלי לוי, אמויאל רענן, להמן אורנה, פלד נחום, ריטוב עמיר, איתמר בן דוד.

סעיף זה לפרוטוקול אושר בישיבה 468 בתאריך 20.9.11.

**5. תממ/ 3 / 21 / 8 : שינוי הוראות לענין תכליות ושימושים מותרים ב"אזור נופש פנאי ותיירות" מטרת הדין: דיון בהתנגדויות**

**נוכחים בדיון:**

אורן מילר – בא כוח מתנגדים לתוכנית  
אברהם גוגיג – בא כוח מתנגדים לתוכנית  
שרון פטל – בא כוח מתנגדים לתוכנית  
פרנקו ראובן – בא כוח מתנגדים לתוכנית  
שלי כץ – מתמחה  
ענת פרנקו – מתמחה  
פול ויטל – מהנדס העיר נתניה  
שרה גזית – אגף תכנון עיר, נתניה

ליאור רגב – לשכת התכנון מחוז מרכז  
מיכל לשם – לשכת התכנון מחוז מרכז  
שמעון בר שמעון – מינהל התכנון  
רחלי קולסקי – מינהל התכנון  
שרה לב – מינהל התכנון  
טל רשף – מזכירות המועצה הארצית לתכנון ולבניה  
דרורי שפירא – לשכה משפטית, משרד הפנים  
אפרת דון יחיא סטולמן - לשכה משפטית, משרד הפנים

**דברי הסבר, מסמכי התוכנית, החלטת הוועדה המחוזית וההתנגדויות שהוגשו לתוכנית, נשלחו לחברי הוועדה והוצגו טרם הדיון.**

**פרנקו ראובן:** בטרם שיחל הדיון מבקש להודיע כי הוא מסיר את ההתנגדות שהוגשה על ידו בשם קפלן אריה ואירנה.

**אורן מילר:** מציג את עיקרי ההתנגדויות שהגיש לתוכנית בשם מרשיו: גרידיש אליהו, עפרה גרינבלט, פאני צימנד ולבסקי אברהם.

**שרון פטל:** מציג את עיקרי ההתנגדויות שהגיש לתוכנית בשם מרשו, אסף שוסטר.

**פול ויטל:** מציג את הרקע להוראות התוכנית כפי שהופקדו השיקולים והפשרות שעלו בדיונים קודמים. הרשות המקומית תומכת בהגמשת התנאי הדורש ליעד 1/3 מזכויות הבניה למלונאות.

**ליאור רגב:** מציג את המלצות הוועדה המחוזית בהתנגדויות ומבהיר כי סעיף 9.9' להוראות נותן מענה לחלק מהן.

**לאחר דברים אלו התכנסה הולנת"ע לדיון פנימי והחליטה:**

א. לקבל בחלקן את ההתנגדויות שהוגשו לתוכנית כמפורט להלן:

1. לעניין ההתנגדויות הנוגעות לסעיף 9.3 להוראות התמ"מ, לאור העובדה כי התוכנית הינה תכנית מתאר מחוזית הנדרשת מחד להתוות מדיניות ולקבוע סייגים, ומאידך לאפשר גמישות ושיקול דעת למוסד תכנון לקבל החלטות במקרים מסויימים, מחליטה הולנת"ע כי לאחר סעיף 9.3 להוראות התוכנית יתווספו סעיפים המבהירים כי:

1. מוסד תכנון יהיה רשאי להפקיד ולאשר תוכנית מפורטת, אף אם אינה עומדת באחד או יותר מהתנאים הקבועים בסעיף 9.3, במקרים חריגים ומיוחדים, ובתנאי שהתקיימו התנאים המצטברים הבאים:

(1) בפני מוסד התכנון יוצגו שתי חלופות לתכנון מפורט ואחת מהן תהיה תואמת לקבוע בסעיף 9.3.

(2) החלופה שאינה תואמת לקבוע בסעיף 9.3 תדרש להציג בשטחה גם שימושים



תומכי תיירות.

3) תעמוד בפני מוסד התכנון סקירת מצאי ופוטנציאל יחידות אכסון מלונאי ב "אזור תיירות" הקבוע בתמ"מ 3 / 21 / 8.

2. בתכנית שאיננה עומדת באחד או יותר מהתנאים הקבועים בסעיף 9.3, יהיה רשאי מוסד התכנון, מהנימוקים שיירשמו, להתנות תוספת זכויות למגורים במימוש פרויקט לאכסון מלונאי בשטח "אזור תיירות" באופן הבא:

1) בהוראות התוכנית יקבע כי מתן היתר בניה במגרש שבו נוספו זכויות בניה למגורים יותנה במתן תעודת גמר (טופס מס' 4) לגבי ביצוע הבניה במגרשים שנקבעו לאכסון מלונאי בלבד.

ב. לעניין יתר הטענות שעלו בהתנגדויות מחליטה הולנת"ע כמפורט להלן:

1) **טענה:** סעיף 9.3 יוצר מגבלה שעלולה לסכל את התכנית. הגבלה זו אינה מאפשרת גמישות ושיקול דעת למוסד תכנון, מעקרת את כלכליות הבניה במקרה בהם שטחה הקטן של החלקה אינו מאפשר תכנון ראוי וסביר של בית מלון.

**הוחלט:** לקבל את ההתנגדות בחלקה: כמפורט בסעיף א.1. להחלטת הולנת"ע.

2) **טענה:** יש להרחיב את המונח "אכסון מלונאי" ולאפשר שימושים נלווים ושימושים מלונאים כמו שטחי בניה לחנויות, מסחר תיירותי, בתי קפה ומסעדות. כמו כן, יש לאפשר מלונאות "ליס בק".

**הוחלט:** לדחות את ההתנגדות בחלקה: המונח מוגדר בתמ"מ א 12 / 1 ולא בתמ"מ ז. סעיף א.1. להחלטת הולנת"ע מאפשר גמישות במקרים שפורטו בהחלטה.

ג. הולנת"ע מבהירה כי אין בהחלטה לעיל כדי לפתור תוכנית מדיון בולחוף, ככל שנדרשת לכך על פי חוק.

ד. הולנת"ע מאשרת את תמ"מ 3 / 21 / 8, בכפוף לתיקון הוראות התוכנית בהתאם להחלטות לעיל, ולתיקונים טכניים.

ה. לאשר התכנית בהתאם לסעיף 4.4 בהוראות תמ"מ א 12 / 1 לאחר שהולנת"ע שוכנעה כי התכנית לא תביא לפגיעה בעתודות לאכסון מלונאי ושימושי תיירות לאורך חופי נתניה.

**בעד ההצעה: 8**

**נגד ההצעה: 1**

**נמנעים: 2**

**ההצעה התקבלה.**

**חברים שנכחו בדיון:** בינת שוורץ (יו"ר) / אהוד יוסטמן / תמר כפיר, צלניקר יואב, שירלי לוי, רענן אמויאל, אלון ישעיהו, להמן אורנה, כרמית פינץ-קדמי, נחום פלד, ניר אנגרט, ריטוב עמיר, איתמר בן דוד.

סעיף זה לפרוטוקול אושר בישיבה 468 בתאריך 20.9.11.

**נכחו בדיון:**

עאסי מחמוד – ראש מ.מ. כפר ברא  
ריאן עסאף – מהנדס מ.מ. כפר ברא  
ברק ניר – יו"ר קיבוץ חורשים  
רונן אלוני – מנכ"ל החברה הכלכלית לב השרון  
נופר אבני – החברה להגנת הטבע  
ליאור רגב – לשכת התכנון מחוז מרכז

שמעון בר שמעון – מינהל התכנון  
רחלי קולסקי – מינהל התכנון  
אפרת דון יחיאל – לשכה משפטית, משרד הפנים  
דרורי שפירא – לשכה משפטית, משרד הפנים  
אריאל סבן – מזכירות המועצה הארצית

**רקע:** הולנת"ע בישיבתה מיום 21.9.10 החליטה להפקיד את תמ"מ 3/21/24 – הרחבת הישוב כפר ברא בתנאים. בתאריך 15.4.11 הופקדה התכנית.

בתאריך 22.6.11 התקבלה התנגדות של רשות שדות התעופה לתכנית, אשר ביקשו לתקן את הוראות התכנית ולהוסיף סעיף 5.3 – יחס לתכניות אחרות, שיקבע כי על התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"מ א 4/2 וכי גובה המבנים לסוגיהם יהיה בהתאם לקבוע בהוראות תמ"מ א 4/2. כמו כן, מבקשים לעדכן את מקרא התשריט לעניין הסימון להגבלות בניה ושימוש – נתב"ג - גובה.

**לאחר הקראת ההתנגדות, קיימו חברי הוועדה דיון להלן עיקרי הדברים:**

**איתמר בן דוד:** הציג את הסתייגותו מהגבול המזרחי של השטח לפיתוח בתמ"מ המופקדת.  
**אהוד יוסטמן:** השיב להסתייגות **איתמר בן דוד** ומתאר את השיקולים וההתליכים בקביעת הגבול המזרחי, לאור העובדה שהשטח לפיתוח צומצם באזור זה.

**הוחלט:**

הולנת"ע, לאחר שהוצגה בפניה ההתנגדות של רשות שדות התעופה, מחליטה **לאשר את תמ"מ/3/21/24 בתנאים הבאים:**

לקבל חלקית את ההתנגדות של רשות שדות התעופה.

א. יתווסף למקרא של התשריט הסימון של "הגבלות בניה ושימוש-נתב"ג – גובה".

ב. לדחות את הבקשה לתקן את הוראות התכנית. על התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בתמ"מ א 4/2. בהתאם לכך קובעת התכנית בסעיף "יחס לתכניות אחרות" כי יחולו הוראות התכנית תכנית הראשית, תמ"מ 3/21, המתייחסת ליעוד שדה התעופה וקובעת כי באזור שדה התעופה תחולנה הוראות תמ"מ א 4/2 וכן הגבלות בניה והגבלות שימוש בהתאם לתמ"מ א 4/2 המסומנים בתשריט.

**בעד הצעה: 7**

**נגד הצעה: 1**

**הצעה התקבלה.**

**חברים שנכחו בדיון:** בינת שוורץ (יו"ר) / אהוד יוסטמן, צלניקר יואב, שירלי לוי, אלון ישעיהו, אורנה להמן, נחום פלד, ניר אנגרט, איתמר בן דוד.

ועיף זה לפרוטוקול אושר בישיבה 468 בתאריך 20.9.11.

7. 10 / 112 / 02 / 12 : מחנה אימונים (כדורגל) איזור תמנע  
מטרות הדיון : תמ"א 35 - התאמה להוראות התמ"א  
דיון עפ"י סעיף 6(א)(2) לתוספת הראשונה לחוק

**נכחו בדיון:**

רון רוזן – עורך התכנית	אליסיה סיבר – מתכנתת מחוז דרום
אורן טוראל – נציג היזמים	דיאנה קורץ – לשכת תכנון מחוז דרום
אדי תורג'מן - יזם	אילן שם טוב – מינהל התכנון
שמעון מזרחי – יועץ משפטי של הפרויקט	עירית דולב – מינהל התכנון
אודי גת – ראש מועצה אזורית חבל-איילות	אפרת דון יחיאל – לשכה משפטית, משרד הפנים
אלי יהב-שמואלביץ – יועץ נופי לפרויקט	דרורי שפירא – לשכה משפטית, משרד הפנים
רונן אלוני – מנכ"ל החברה הכלכלית לב השרון	אריאל סבן – מזכירות המועצה הארצית

**רקע:** מטרת התכנית ששטחה כ- 385 דונם, הינה הקמת מחנה אימונים לכדורגל לאירוח קבוצות ספורט מחו"ל. התכנית חלה במרקם כפרי, בתחום מכלול נופי ובשטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה לפי תמ"א 35.

**רון רוזן:** הציג את הפרויקט באמצעות מצגת והתייחס לנושאים הבאים:  
הרציונאל שבפרויקט מהיבט התיירותי, מיקומו וסביבתו, תכנית הבינוי והיקפי הבינוי המוצעים.

**אילן שם טוב:** הציג את התכנית ויחסה לתמ"א 35.

- שטח התכנית המוצעת הינו חלק ממכלול נופי שהינו שטח המאפשר בינוי לשירותי תיירות המשמשים אתר ביקור סמוך, קווי תשתית, והרחבת ישוב.  
- התכנית המוצעת מייצגת שטח למחנה אימונים לכדורגל ואינה עומדת בהגדרה של שירותי תיירות עפ"י תמ"א 35.

**עירית דולב:** ציינה כי התכנית ממקומת בקרקע חקלאית מוכרזת, ונדרש אישור התכנית לפי התוספת הראשונה לחוק התו"ב.

**חברי הוועדה והמוזמנים התייחסו לנושאים הבאים:**

יחס התכנית לתמ"א 35, נגישות מדרג מס' 90, בדיקת איכות אוויר ודו"ח סביבתי, עודפי החומר הטפל, שיתוף ציבור, פרוגרמה תיירותית עדכנית, ייתכנות כלכלית של הפרויקט, היקפי הבינוי ושלביות הביצוע שלו.

**בהמשך הדיון התכנסה הולנת"ע לדיון פנימי בתכנית.**

חברי הוועדה התייחסו ליתרונות שבמתחם בסמוך לאילת, וליתרון שבמיקומו בשטח שהינו מופר. הועלו הסתייגויות מכך שלא נבחנו חלופות למיקום המתחם. הוצג המסד הסטטוטורי החל במקום: לפי תמ"א 35, תחום התכנית מצוי במכלול נופי, שבו ניתן ליעד רק קווי תשתית או שירותי תיירות המשמשים אתר ביקור סמוך. התכנית המוצעת אינה מהווה שירותי תיירות כאמור, באשר אין היא משרתת אתר ביקור סמוך. בתחום התכנית חלה גם תמ"מ 4 / 14 / 21, אשר אינה תואמת את הוראות תמ"א 35, אולם הינה תכנית בתוקף מכוח הוראת המעבר של תמ"א 35. התכנית המוצעת תואמת את הוראות התמ"מ החלה במקום,

אולם בהתאם להוראת המעבר בתמ"א 35, כל תכנית מקומית חדשה, שהופקדה לאחר אישור תמ"א 35, כפופה להוראת התמ"א, גם אם היא תואמת את הוראות התמ"מ ככל שהן סותרות את הוראות התמ"א. לאור האמור, והואיל והתכנית סותרת את הוראות תמ"א 35, לא ניתן לאשרה.

#### **הוחלט:**

בפני הוועדה הוצגה התכנית ויחסה לתמ"א 35 ולקרקע חקלאית ושטחים פתוחים. הוועדה, לאחר ששמעה את בעלי העניין בתכנית ולאחר שקיימה דיון בנושאים שעלו, הצביעה בשתי הצעות החלטה כדלקמן:

#### **הצעת היו"ר:**

התכנית איננה תואמת לתמ"א 35, ניתן לקדם את הפרויקט רק בכפוף לעדכון תמ"א 35, תהליך המבוצע בימים אלה.

#### **הצעת כרמית פינץ-קדמי:**

לקדם שינוי נקודתי לתמ"א 35 שיאפשר את אישורה של התכנית, לאחר שזו נבחנה ונמצאה ראויה.

#### **בעד הצעת היו"ר: 7**

#### **בעד הצעת כרמית: 2**

#### **נמנעים: 1**

#### **הצעת היו"ר התקבלה.**

**חברים שנכחו בדיון:** בינת שוורץ (יו"ר) / אהוד יוסטמן, צלניקר יואב, שירלי לוי, רענן אמויאל, אלון ישעיהו, כרמית פינץ-קדמי, נחום פלד, ניר אנגרט, עמיר ריטוב, איתמר בן דוד.

סעיף זה לפרוטוקול אושר בישיבה 468 בתאריך 20.9.11.

8. 7/02/464 : אזור חקלאי - הוד הבשור  
מטרת הדיון: תמ"א 3- אישור התחברות דרך חקלאית עם דרך ראשית מס' 234.

**נכחו בדיון:**

יגאל קורן - יזם  
אבינועם לויך - עורך התכנית  
אליסיה סיבר - מתכנתת מחוז דרום  
רונן אלוני - מנכ"ל החברה הכלכלית לב השרון  
נופר אבני - החברה להגנת הטבע  
אפרת דון יחיא - לשכה משפטית, משרד הפנים  
דרורי שפירא - לשכה משפטית, משרד הפנים  
נטלי אוסטרובסקי - מינהל התכנון  
ענבל זרחין - מינהל התכנון  
עדי סילברמן - מינהל התכנון  
רעות יהודית עמית - מזכירות המועצה הארצית

**רקע:** מטרת התכנית ששטחה כ- 97 דונם, הינה קביעת שימושים ותכליות, הנחיות, מגבלות וזכויות בניה בקרקע חקלאית לצורך הקמת חוות לולים. התכנית חלה בתחום המועצה האזורית מרחבים ממזרח לדרך ראשית מספר 234.

**נטלי אוסטרובסקי:** מציגה את התכנית ויחסה לתמ"א 3 ומוסיפה כי התכנית תואמה עם החברה הלאומית לדרכים וכי היא אינה מתנגדת לה.

**חברי הוועדה והמוזמנים** דנו בסוגיית רוחב הדרך החקלאית כפי שמופיע בתכנית ובעניין סימון זיקת הנאה למעבר כלי רכב.

**הוחלט:**

בפני הוועדה הוצגה התכנית ויחסה לתמ"א 3. הוועדה, לאחר ששמעה את בעלי העניין בתכנית ולאחר שקיימה דיון בנושאים שעלו, מחליטה כדלקמן:

1. **לאשר** התחברות דרך חקלאית עם דרך ראשית מספר 234 בהתאם להוראות תמ"א 3.
2. לצמצם את רוחב הדרך החקלאית מ- 12 מטר ל- 6 מטר.
3. לסמן בתשריט זיקת הנאה למעבר כלי רכב.

**ההחלטות התקבלו פה אחד.**

**חברים שנכחו בדיון:** אהוד יוסטמן (יו"ר), רענן אמויאל, אורנה להמן, רפי אלמליח, נחום פלד, ניר אנגרט, עמיר ריטוב.

עופי זה לפרוטוקול אושר בישיבה 468 בתאריך 20.9.11.

**9. מעג/ 20000568 : בקשה להיתר עפ"י סעיף 149 4 לחוק התו"ב הקלה מקו בנין מדרך ארצית 899**  
**מטרת הדיון: תמ"א 3- אישור קו בניין מדרך אזורית מס' 899.**

**נכחו בדיון:**

נופר אבני - החברה להגנת הטבע  
אפרת דון יחיא - לשכה משפטית, משרד הפנים  
דרורי שפירא - לשכה משפטית, משרד הפנים  
נטלי אוסטרובסקי - מינהל התכנון  
עדי סילברמן - מינהל התכנון  
רעות יהודית עמית - מזכירות המועצה הארצית

**רקע:** מטרת הבקשה ששטחה כ- 12 דונם, הינה הסדרה של מזנון קיים הנמצא בצומת שלומי, בסמוך לדרך אזורית מספר 899.

**נטלי אוסטרובסקי:** מציגה את הבקשה ויחסה לתמ"א 3. מתייחסת לתכניות החלות בשטח המדובר ומוסיפה כי לא התקבלה התייחסות החברה הלאומית לדרכים.

**אהוד יוסטמן:** מקריא את התייחסות עורך התכנית לפיה מדובר במזנון הקיים משנות ה- 70 הממוקם בקו בניין זהה לכלל מבני הציבור הקיימים בשטח וכי על פי תקנון מאושר ניתן לאשר מזנון במיקום זה.

**הוחלט:**

בפני הוועדה הוצגה הבקשה ויחסה לתמ"א 3. הוועדה, לאחר ששמעה את כל אלו ולאחר שקיימה דיון בנושאים שעלו, מחליטה **לאשר** קו בניין מציר דרך אזורית מספר 899 מ- 40 מטר ל- 28.05 מטר עבור המזנון בהתאם להוראות תמ"א 3.

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

**חברים שנכחו בדיון:** אהוד יוסטמן (יו"ר), רענן אמויאל, ישעיהו אלון, אורנה להמן, נחום פלד, ניר אנגרט, איתמר בן דוד.

סעיף זה לפרוטוקול אושר בישיבה 468 בתאריך 20.9.11.

**10. ג/ 19251 : שטח לתעשייה ומלאכה זעירה ומעליו מגורים, סכנין  
מטרת הדין: תמ"א 3- אישור קו בניין מדרך אזורית מס' 805.**

**נכחו בדיון:**

גנטיס סעדה- יזם  
נזידר זבידאת- עורך התכנית  
נופר אבני - החברה להגנת הטבע  
אפרת דון יחיא - לשכה משפטית, משרד הפנים  
דרורי שפירא - לשכה משפטית, משרד הפנים  
נטלי אוסטרובסקי - מינהל התכנון  
עדי סילברמן - מינהל התכנון  
רעות יהודית עמית - מזכירות המועצה הארצית

**רקע:** מטרת התכנית ששטחה כ- 4 דונם, הינה שינוי יעוד מאזור תעשייה ומלאכה זעירה למגורים משולב במסחר ותעסוקה והגדלת זכויות בניה מאושרות. התכנית נמצאת בסכנין, סמוך לדרך אזורית מס' 805.

**נטלי אוסטרובסקי:** מציגה את התכנית ויחסה לתמ"א 3 ומוסיפה כי החברה הלאומית לדרכים לא התנגדה לתכנית.

**חברי הוועדה והמוזמנים** דנו בסוגיית שינוי קו הבניין המבוקש בהקשר הכולל של דרך אזורית מס' 805. כמו כן התייחסו לשילוב תעשייה ומלאכה זעירה עם מגורים והחשש למטרדי רעש פוטנציאליים.

**הוחלט:**

בפני הוועדה הוצגה התכנית ויחסה לתמ"א 3. הוועדה, לאחר ששמעה את בעלי העניין בתכנית ולאחר שקיימה דיון בנושאים שעלו, מחליטה כדלקמן:

1. **לאשר** קו בניין מקצה דרך אזורית מספר 805 מ- 5 מטר ל- 4.5 מטר עבור שינוי יעוד מתעשייה ומלאכה לאזור מגורים משולב במסחר ועסקים בהתאם להוראות תמ"א 3.
2. הולנת"ע פונה לעיריית סכנין בבקשה להכין תכנית שתתווה קו בניין מבוקש לכל תוואי דרך אזורית מספר 805 העוברת בתחומה וזאת על מנת להימנע מקבלת בקשות נקודתיות.

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

**חברים שנכחו בדיון:** אהוד יוסטמן (יו"ר), יואב צלניקר, שירלי לוי, רענן אמויאל, ישעיהו אלון, אורנה להמן, רפי אלמליח, נחום פלד, ניר אנגרט, איתמר בן דוד.

סעיף זה לפרוטוקול אושר בישיבה 468 בתאריך 20.9.11.

11. ג/ 16130 : יער שפרעם  
מטרת הדיון: דיון נוסף (ישיבת ולנת"ע מס' 352 מיום 12.2.08).  
תמ"א 22 - אישרור תכנית גמ/ ש/ 262 לפי סעיף 7 ב' להוראות התמ"א.

#### נכחו בדיון:

אביב בארי – קרן קיימת לישראל  
נופר אבני – החברה להגנת הטבע  
אפרת דון יחיא - לשכה משפטית, משרד הפנים  
דרורי שפירא - לשכה משפטית, משרד הפנים  
ענבל זרחין – מינהל התכנון  
הילה לוי-גדיש – מזכירות המועצה הארצית

**רקע:** התכנית שהוכנה ביוזמת קרן קיימת לישראל ממוקמת בגבעות שפרעם בין כביש 781 בצפון, כביש 79 בדרום, כביש 70 במערב ובקעת בית נטופה במזרח ושטחה כ- 10,000 דונם. מטרת התכנית לפרט ולדייק שטחי יער כולל שינוי יעוד 1,508 דונם יער טבעי לטיפוח ליער טבעי לשימור ושינוי יעוד כ- 80 דונם יער טבעי לטיפוח ליער נטע אדם קיים. התכנית נדונה בישיבת ולנת"ע 352, מיום 12.2.08. התכנית הובאה לדיון נוסף לאחר ששטח שסומן בתשריט התכנית בייעוד יער טבעי לטיפוח סומן בתשריט שהופקד כשטח למפעל מים (אשכול) על פי תכנית גמ/ ש/ 262 שאושרה בשנת 1964.

**ענבל זרחין:** מציגה את התכנית ואת יחסה לתמ"א 22.

**ניר אנגרט:** שואל, האם הכרחי לסמן את השטח כמפעל מים או שניתן לסמנו כיער על פי תמ"א 22, היות ובשטח קיימים עצי אלון.

**אביב בארי:** משיב, כי עצי האלון נמצאים בשטח מתקן המים. חברת מקורות משמרת את עצי האלון הקיימים במקום.

#### הוחלט:

1. בפני הוועדה הוצגה התכנית ויחסה לתמ"א 22. הוועדה, לאחר ששמעה את בעלי העניין בתכנית ולאחר שדנה בנושאים שעלו מחליטה **לאשרר** את תכנית גמ/ ש/ 262, על פי סעיף 7ב' בהוראות תמ"א 22, כ-201 דונם המיועדים ליער טבעי לטיפוח (ח106) בתחום יער שפרעם.
2. ככל שקיימות זכויות בניה שטרם מוצו מתוקף התכנית המאושרת הן ייבנו מבלי לפגוע בעצי האלון הקיימים בשטח.

#### ההחלטה התקבלה פה אחד.

**חברים שנכחו בדיון:** אהוד יוסטמן (יו"ר), יואב צלניקר, שירלי לוי, רענן אמויאל, אלון ישעיהו, אורנה להמן, רפי אלמליח, נחום פלד, ניר אנגרט, איתמר בן דוד.

סעיף זה לפרוטוקול אושר בישיבה 468 בתאריך 20.9.11.



**12. ג/ 17070 : מע"ר טבריה - מתחם מד"א**  
**מטרת הדיון: תמ"א 3- אישור קו בניין והתחברות מדרך ראשית מס' 90.**

**נכחו בדיון:**

מוטי לביא – מהנדס עיריית טבריה  
שמואל קרני – יועץ תנועה  
נועה ענבר – מנהלת פרויקט  
חזה רון – החברה הלאומית לדרכים  
עדי סילברמן – מינהל התכנון  
נטלי אוסטרובסקי – מינהל התכנון  
אפרת דון יחיא - לשכה משפטית, משרד הפנים  
דרורי שפירא - לשכה משפטית, משרד הפנים  
הילה לוי גדיש – מזכירות המועצה הארצית

**רקע:** התכנית ממוקמת במרכז העיר טבריה, מערבית לדרך ראשית מס' 90 (רח' הבנים) ושטחה כ- 7.5 דונם. מטרת התכנית הינה פינוי מתחם מד"א, הקמת מבנה חניון ציבורי והשלמת הבינוי הקיים לצורך מסחר, תעסוקה ותיירות תוך יצירת חזית מסחרית הפונה לרחוב הבנים.

**נטלי אוסטרובסקי:** מציגה את התכנית ויחסה לתמ"א 3, מציינת כי על אף שדרך 90 מיועדת לביטול בשינוי 11ג' לתמ"א 3, נדרשת הקלה בקווי בניין בהתאם להוראות המעבר. מעירה כי יש לתקן בתשריט את מספרה של דרך 90.

**חברי הוועדה והמוזמנים** דנו בסוגיית הגישה המוצעת לחניון מדרך מס' 90 המשמשת כציר תנועה עירוני ובאפשרות לבחון גישה לחניון מהרחובות הסובבים את המתחם (ירקון, קישון והגליל).

**הוחלט:**

בפני הוועדה הוצגה התכנית ויחסה לתמ"א 3. הוועדה, לאחר ששמעה את בעלי העניין בתכנית ולאחר שקיימה דיון בנושאים שעלו, קיימה הצבעה בשתי הצעות החלטה:

**הצעת יו"ר הוועדה:**

1. לאשר קו בניין אפס משפת דרך ראשית מס' 90 וללא גריעה מזכות הדרך.
2. לאשר התחברות הדרך המשולבת (רח' הירקון) עם דרך ראשית מס' 90.
3. לאשר התחברות הכניסה לחניון עם דרך ראשית מס' 90 (תא שטח B-201). עם זאת, בשל ההיקף הגדול של שטחי החניה המוצעים במבנה החניון, שהכניסה אליהם עלולה לפגוע בתפקוד דרך מס' 90 כציר עירוני, פונה הוועדה למתכנן המחוז לבחון פתרון כניסה לחניון שלא מדרך מס' 90 אלא מרחובות ירקון, קישון והגליל ואם לא נמצא פתרון כזה רק אז להסתמך על הכניסה מרחוב הבנים.

**הצעת אורנה להמן:**

1. לאשר קו בניין אפס משפת דרך ראשית מס' 90 וללא גריעה מזכות הדרך.
2. לאשר התחברות הדרך המשולבת (רח' הירקון) עם דרך ראשית מס' 90.
3. לא לאשר את התחברות החניון עם דרך ראשית מס' 90 (תא שטח B-201). יש להציע גישה לחניון

מהרחובות הסובבים את המתחם (ירקון, קישון והגליל).

**בעד הצעת היו"ר – 6**

**בעד הצעת אורנה להמן – 1**

**נמנעים - 2**

**התקבלה הצעת היו"ר.**

**חברים שנכחו בדיון:** אהוד יוסטמן (יו"ר), יואב צלניקר, רענן אמויאל, אלון ישעיהו, אורנה להמן, רפי אלמליח, נחום פלד, ניר אנגרט, איתמר בן דוד.

סעיף זה לפרוטוקול אושר בישיבה 468 בתאריך 20.9.11.

13. ג/ 17937: תכנית מתאר משמר העמק  
מטרת הדיון: דיון חוזר (ישיבת ולנת"ע מס' 451 מיום 22.2.2011)  
תמ"א 3- אישור קו בניין מדרך אזורית 6953.

**נכחו בדיון:**

גבי גרזון – עורך התכנית  
חנה רון – החברה הלאומית לדרכים  
אפרת דון יחיא - לשכה משפטית, משרד הפנים  
דרורי שפירא - לשכה משפטית, משרד הפנים

עדי סילברמן – מינהל התכנון  
נטלי אוסטרובסקי – מינהל התכנון  
הילה לוי-גדיש – מזכירות המועצה הארצית

**רקע:** התכנית הינה תכנית מתאר חדשה ליישוב הכוללת תוספת יחידות דיור והסדרת ייעודי הקרקע בתחומו. שטחה כ- 1,200 דונם. דרך ראשית מס' 66 גובלת במזרח התכנית ודרך אזורית מס' 6953 גובלת בצידה המערבי. התכנית נדונה בישיבת ולנת"ע מס' 451 מיום 22.2.11.

**עדי סילברמן:** מציגה את התכנית ויחסה לתמ"א 3 ומציינת כי התכנית הובאה לדיון נוסף היות וחל שינוי בקווי הבניין המוצעים ביחס לדרך אזורית 6953.

**הוחלט:**

בפני הוועדה הוצגה התכנית ויחסה לתמ"א 3. הוועדה, לאחר ששמעה את בעלי העניין בתכנית ולאחר שקיימה דיון בנושאים שעלו, מחליטה כדלקמן:

1. לאשר קו בניין של דרך אזורית מס' 6953 במקום 80 מטר מציר הדרך ל- 28 מטר מציר הדרך עבור שינוי יעוד משטח ליעוד מוסד ליעוד מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים.
2. לאשר קו בניין של דרך אזורית מס' 6953 במקום 80 מטר מציר הדרך ל- 22 מטר עבור שינוי יעוד משטח ליעוד ספורט ונופש.
3. לאשר קו בניין של דרך אזורית מס' 6953 במקום 80 מטר מציר הדרך ל- 20 מטר עבור שינוי יעוד משטח פרטי פתוח ליעוד דרך מקומית מוצעת מס' 3.
4. לאשר קו בניין של דרך ראשית מס' 66 במקום 100 מטר מציר הדרך לקו בניין אפס עבור דרך מקומית מס' 20 העוברת במעבר דו מפלסי עם הדרך הראשית.
5. לאשר קו בניין של דרך ראשית מס' 66 במקום 100 מטר מציר הדרך לקו בניין אפס עבור דרך מקומית מס' 23 העוברת במעבר דו מפלסי עם הדרך הראשית.
6. יש להכליל בתחום התכנית שטח הדרך המוצעת לביטול (החיבור בין דרך מקומית מס' 20 לדרך ראשית מס' 66) כפי שסומנה בנספח התחבורה.
7. יש לתקן את סעיף 4.9.2 (ד) בהוראות התכנית כך שבשטח הפרטי הפתוח המצוי בתחום מגבלות הבניה מהדרך הראשית והדרך האזורית לא תותר כל בניה ו/ או חניה.
8. הוועדה מפנה את תשומת לב לשכת התכנון המחוזית ועורך התכנית לצורך בעמידה בהוראות תמ"א 19.

**ההחלטות התקבלו פה אחד.**

**חברים שנכחו בדיון:** אהוד יוסטמן (יו"ר), יואב צלניקר, רענן אמויאל, אלון ישעיהו, אורנה להמן, רפי אלמליח, נחום פלד, ניר אנגרט, איתמר בן דוד.

סעיף זה לפרוטוקול אושר בישיבה 468 בתאריך 20.9.11.

**14. חא/ מק/ 2010 / 3 : איחוד וחלוקה והרחבת דרך, שינוי קו בנין, מראה המפרץ, עין המפרץ מטרת הדיון: תמ"א 3- אישור קו בניין מדרך פרברית מס' 4.**

**נכחו בדיון:**

אריק ריכב - קיבוץ עין המפרץ  
ערן מבל - עורך התכנית  
חוה רון - החברה הלאומית לדרכים  
נופר אבני - החברה להגנת הטבע  
אפרת דון יחיא - לשכה משפטית, משרד הפנים  
דרורי שפירא - לשכה משפטית, משרד הפנים  
נטלי אוסטרובסקי - מינהל התכנון  
עדי סילברמן - מינהל התכנון  
רעות יהודית עמית - מזכירות המועצה הארצית

**רקע:** מטרת התכנית ששטחה כ- 55 דונם, הינה איחוד וחלוקה של מגרשים למסחר, מסחר ותיירות וחניה. התכנית הנמצאת בקיבוץ עין המפרץ, מציעה להרחיב את שטח החנייה על חשבון שטח פרטי פתוח הגובל בדרך פרברית מספר 4.

**עדי סילברמן:** מציגה את התכנית ויחסה לתמ"א 3.

**חברי הוועדה והמוזמנים** דנו במספר סוגיות, להלן עיקרי הנושאים: הצורך בהתחברויות המוצעות בתכנית, משמעות שמירת רצועת השטח הציבורי הפתוח והסדרי התנועה.

**הוחלט:**

בפני הוועדה הוצגה התכנית ויחסה לתמ"א 3. הוועדה, לאחר ששמעה את בעלי העניין בתכנית ולאחר שקיימה דיון בנושאים שעלו, מחליטה כדלקמן:

1. **לאשר** קו בניין 0 מקצה זכות הדרך מדרך פרברית מספר 4 עבור יעוד חנייה.
2. **לאשר** קו בנין 5 מטר מקצה זכות הדרך מדרך פרברית מספר 4 עבור יעוד מסחר ותיירות.
3. **לאשר** התחברויות של דרכים מקומיות מספר 5 ו-6 לדרך שירות של דרך פרברית מספר 4.
4. יובהר כי החיבור הקיים (דרומית לדרך מקומית מספר 6) יתבטל בהתאם לתכנית הדרכים של החברה הלאומית לדרכים. וכי על התכנית להבטיח כי לא ניתן יהיה לאפשר חיבורים נוספים לאורך הדופן הגובלת בדרך השירות של דרך פרברית מספר 4.
5. הוועדה ממליצה לצרף לתכנית נספח תנועה המבהיר את הסדרי התנועה לצורך יישומם.

**ההחלטות התקבלו פה אחד.**

**חברים שנכחו בדיון:** אהוד יוסטמן (יו"ר), יואב צלניקר, רענן אמויאל, ישעיהו אלון, אורנה להמן, רפי אלמליח, נחום פלד, ניר אנגרט, איתמר בן דוד.

סעיף זה לפרוטוקול אושר בישיבה 468 בתאריך 20.9.11.

**15. קא/ 412 : קביעת הוראות לבניה ושימושים בשטחים לבניני ציבור ובשטחים פתוחים מטרת הדין: תמ"א 3- אישור קו בניין מדרך אזורית מס' 4622.**

**נכחו בדין:**

רותי נורמן זק- וועדה מקומית קרית אונו  
מירב הדרי- וועדה מקומית קרית אונו  
נופר אבני - החברה להגנת הטבע  
אפרת דון יחיא - לשכה משפטית, משרד הפנים  
דרורי שפירא - לשכה משפטית, משרד הפנים  
נטלי אוסטרובסקי - מינהל התכנון  
עדי סילברמן - מינהל התכנון  
רעות יהודית עמית - מזכירות המועצה הארצית

**רקע:** מטרת התכנית הינה הגדרת תנאים לבנייה ושימושים בשטחים ציבוריים פתוחים ובשטחים לבניני ציבור בתחום קריית אונו. בתחום התכנית וסמוך לה עוברות דרך אזורית מספר 4612 (שדרות קציר), דרך אזורית מספר 4622 (דרך אשכול) ודרך פרברית מספר 4.

**נטלי אוסטרובסקי:** מציגה את התכנית ויחסה לתמ"א 3. כמו כן, מציגה את התייחסות הות"ל לפיה התכנית חודרת לתחום מגבלות הבנייה של תחום ההכרזה של תת"ל 19.

**חברי הוועדה והמוזמנים** דנו במספר סוגיות, להלן עיקרי הנושאים: מעמדן של הדרכים האזוריות מספר 4622 ו- 4612, מגבלות תת"ל 19, אישור קו בניין עבור מבני ציבור קיימים ולא קיימים בשטח ציבורי המיועד לבנינוי או שטח ציבורי פתוח, האיזון שבין הצורך לשמר רצועות להרחבת דרכים אזוריות בתחומי ישובים לבין הרצון להימנע מהטלת מגבלות על הפיתוח העירוני.

**הוחלט:**

בפני הוועדה הוצגה התכנית ויחסה לתמ"א 3. הוועדה, לאחר ששמעה את בעלי העניין בתכנית ולאחר שקיימה דיון בנושאים שעלו, מחליטה כדלקמן:

1. לעניין תמ"א 3, **לאשר** קו בניין מדרך אזורית מספר 4622 (במקום 40 מטר):
  - א. 4 מטר משפת הדרך עבור מבני ציבור ותוספות בנייה למבני הציבור.
  - ב. 4 מטר משפת הדרך עבור מבנים קיימים בייעוד שטחים ציבוריים פתוחים ועבור תוספות בנייה בהם.
  - ג. 15 מטר משפת הדרך עבור בינוי חדש מוצע בייעוד שטחים ציבוריים פתוחים.
2. יש לסמן בתשריט את הרצועה לתכנון של הרכבת הקלה על פי תמ"א 23/ א/ 4.
3. יש להוסיף בהוראות התכנית:
  - א. סעיף לפיו מיגון אקוסטי, ככל שיידרש, יהיה תנאי למתן היתר בניה.
  - ב. סעיף לפיו התכנית לא תחול בתחום גבולות דרכים: 4 לרבות תת"ל 19, 471, 461, 4612, ומחלפים: 4/ 471, 4622 /471, 4621 /471.
4. הולנת"ע פונה לוועדה המחוזית:

א. ליזום תכנית לקטע שנדון לאורך דרך 4622 שתכליתה קביעת קו בניין בשאר ייעודי הקרקע, בהתאם לבחינה כוללת ביחס לתפקודה העתידי של הדרך. תכנית זו תתואם עם משרד התחבורה ותובא

לידיעתה של הוועדה לתחבורה יבשתית.

ב. לבחון את מערך הדרכים במרחב הסובב את קרית אונו לאור אישור ההקלות והשלכותיהן.

#### ההחלטות התקבלו פה אחד.

**חברים שנכחו בדיון:** אהוד יוסטמן (יו"ר), יואב צלניקר, רענן אמויאל, ישעיהו אלון, אורנה להמן, נחום פלד, ניר אנגרט, איתמר בן דוד.

סעיף זה לפרוטוקול אושר בישיבה 468 בתאריך 20.9.11.

חתימת \_\_\_\_\_, יו"ר הועדה: \_\_\_\_\_.

חתימת \_\_\_\_\_, מ"מ יו"ר הועדה: \_\_\_\_\_.

חתימת מזכיר הוועדה: \_\_\_\_\_.