

מדינת ישראל
משרד הפנים

ועדת משנה להתנגדויות
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום

פרוטוקול ישיבה מספר 2008007

תאריך הישיבה : יום שני , י"ח תמוז תשסח , 21/07/2008
פרוטוקול ישיבה מספר 2008007 מקום הישיבה : חדר הישיבות של ועדה מחוזית דרום,
רח' התקוה 4, באר שבע

לחץ לצפיה בפרוטוקול ובחומר הנלווה באתר האינטרנט
(מיועד לחברי הועדה ולתפוצת משתתפים)

מספר	שם	סטטוס
נדון	תוכנית - 7 / 03 / 131 / 3 : הרחבת מושב יכיני	1
נדון	תוכנית - 5 / 03 / 151 / 22 : תכנית פינוי ובינוי שכונה ד' - באר שבע	2
נדון	תוכנית - 17 / 03 / 196 / 8 : שכונה 29 - ליד מגרש 78 - רהט	3
נדון	תוכנית - 20 / 02 / 173 / 2 : שמורת טבע הר הנגב - הרחבה 3	4
נדון	תוכנית - 30 / 02 / 284 : תעסוקות לא חקלאיות בחלקות א' בתחום מועצה אזורית ערבה תיכונה	5
נדון	תוכנית - 28 / 03 / 201 : אזור תעשיה אבו קרינאת	6
נדון	תוכנית - 6 / 03 / 206 / 4 : הרחבת מושב איתן	7
נדון	תוכנית - 6 / 03 / 293 : חלוקה לחלקות חקלאיות באזור מבקיעים - שקמים	8
נדון	תוכנית - 3 / 03 / 115 / 23 : אזור תעשיה צפוני - רחוב המדע פינת רחוב הביטחות - אשדוד	9
לא נדון	תוכנית - 3 / 02 / 101 / 112 : שינוי לתכנית מתאר מרינה - אשדוד	10
נדון	תוכנית - 3 / 03 / 102 / 92 : מדיטרנה - חוף צפוני אשדוד	11

חברי הועדה

השתתפו

אדרי' עלי פורטי- מ"מ יו"ר הועדה המחוזית (לא נכח בדיון בסעיף 11)
אדרי' אליסיה סיבר- מתכנתת המחוז ומ"מ יו"ר הועדה בסעיף 11
אדרי' אירינה נידמן – נציגת שר הבינוי והשיכון
עו"ד סילביה רביד - נציגת שר המשפטים (לא נכחה בדיון מסעיף 5)
עו"ד מירה דה קלו – נציגת שר המשפטים (נכחה בדיון מסעיף 5)

נעדר

נציג הרשויות המקומיות

יועצים

עו"ד דינה ירום רייזנר- יועצת משפטית לועדה המחוזית

נכחו

אדרי' אבינועם לוין – עורך תכנית
עו"ד יודפת כהן – משרד מ. פירון ושות' מטעם שירותי בריאות כללית
מר עוזי קרן - האגף לשעת חרום - משרד הבריאות - מתנגד
מר דמיטרי פיגליאנסקי – מהנדס העיר באר שבע
אדרי' יוספה דברה – אדריכלית העיר באר שבע
גבי מירב מורג – עיריית באר שבע
עו"ד אמיר קמינצקי – בשם אברהם ולילי בזוקשוילי
מר אברהם בזוקשוילי – מתנגד
מר יעקב קמלמן – המשרד להגנת הסביבה
מר איברהים אבו סהיבאן – מהנדס הועדה המקומית רהט
עו"ד נימר אל טורי – בשם אל טורי עלי
מר עלי אל טורי – מתנגד
מר עזרי אלון – רשות הטבע והגנים הלאומיים
ד"ר נח ברוש – מצפה הכוכבים אוניברסיטת תל – אביב
ד"ר כספי שי – מצפה הכוכבים אוניברסיטת תל אביב
מר גיל סליון – מועצה אזורית ערבה תיכונה
מר עזרא רבינס – ראש המועצה האזורית ערבה תיכונה
אדרי' צבי טל יוסף – מהנדס הועדה המקומית ערבה תיכונה
מר חגי סלע – מתכנן המחוז – מינהל מקרקעי ישראל באר שבע
גבי רונית ניר – משרד אילן בן יוסף ועליזה רפפורט - עורכי התכנית
גבי בשמת גלין – משרד החקלאות
גבי רותם דשא – המינהלה לקידום הבדואים בנגב
גבי לובה קנובל – משרד הבינוי והשיכון – מינהל לבניה כפרית
מר גבסי משה – מזכיר מושב איתן
מר יהודה פרג'ון – מושב איתן – מתנגד
מר איציק בר – החטיבה להתיישבות
מר אוריאל אבני – מנהלת סל"ע
גבי בינת בלבן – משתלת בלבן / פישיהימר
מר אסף עסיס – עסיס משתלות – מתנגד
מר ימיני יוסף – משק ימיני – מתנגד
עו"ד עופר שרם – ב"כ מר יוסף ימיני ועוד 8 בעלי זכויות במגרשים
מר שי טחנאי – נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה
אדרי' נילי וייסמן – עורכת התכנית
גבי ליאורה גולוב – המשרד להגנת הסביבה
מר רשף יעקב / מר אבי בן גל – מפעל קורנס – מגישי תכנית
עו"ד הדר יצחק – בשם אברהם חדד

מר יורי יסאייב – לשכת תכנון מחוזית
מר מאהר מסעוד – לשכת תכנון מחוזית
גב' אילה גזית – לשכת תכנון מחוזית
גב' חגית ארלקי - לשכת תכנון מחוזית
שרה אבו כף – לשכת תכנון מחוזית
מר דב גלברט – לשכת תכנון מחוזית

רשמה
יפה אפרתי – ראש ענף (מזכירת מליאת ועדה מחוזית)

1. תוכנית - 7 / 03 / 131 / 3 : הרחבת מושב יכיני נדון

מטרות התכנית :

- א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
- ב. שינוי ייעודי קרקע מאזור חקלאי, משטח לבנייני ציבור, וממשקי עזר (מגרשים לבעלי מקצוע) - לאזור מגורים א' ולשטח "חיץ חקלאי נופי".
- ג. שינוי ייעוד קרקע משטח לבנייני ציבור לשטח ציבורי פתוח.
- ד. קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
- ו. תוספת 100 יח"ד קהילתיות.
- ז. ביטול קטע דרך והסדרת נחלות 7-8.
- ח. הגדלת נחלה 33 להסדרת מבנה חורג.

מקום התוכנית :

מחוז : דרום, מרחב תכנון : שמעונים, תחום שיפוט : שער הנגב, ישוב : יכיני
גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

גושים / חלקות :

- גוש 893 חלקי חלקות : 9 , 24
גוש 894 חלקי חלקות : 50
גוש 894 חלקות במלואן : 1 - 47 , 49 , 51 - 58
גוש 895 חלקות במלואן : 1 - 65

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי ל	תוכנית	131 / 03 / 7	מושב יכיני	כ

החלטה:

בפתח הדברים יצויין כי ועדת המשנה להתנגדויות דנה בהתנגדויות בישיבה שהתקיימה בתאריך 12/05/2008, במסגרתה שמעה את המתנגדים והצדדים הרלוונטיים. הועדה החליטה לשוב ולדון בנושא לאחר שיערך סיור בשטח.

הסיור נקבע ליום 02/07/2008 ונערך בנוכחות חברי ועדת המשנה להתנגדויות.

החלטה:

בהתייחס לסעיף 1.1 ב' בהחלטתה מיום 12/05/2008, התרשמה הועדה כי לא כי ניתן למצוא פתרון להעתקת כל המגרשים לאורך דרך מס' 11 במסגרת תא השטח הציבורי. זאת מהטעם הפשוט, שאכן רוב השטח הנטוע בנטיעות איכותיות וצפופות שמן הראוי לשמרם ככל הניתן. על כן בשינוי להחלטתה בסעיף זה, מורה הועדה להעתיק את מגרשים מס' 229-233 ומגרשים נוספים ככל הניתן לתחום הדרומי של תא שטח 602. זאת באופן שהשטח המתפנה יועד למבני ציבור ולשצ"פ ויאפשר רצף של השטחים הציבוריים.

כן מורה הועדה כי דרך מס' 11, אשר תשמש דרך גישה למגרשי המגורים בחלק הדרומי של תא שטח 602, תהיה דרך ללא מוצא ויתרת השטח ישמש לשביל ברוחב של 5 מ'.

למען הסדר הטוב, רואה הועדה לאפשר למגישי התכנית להודיע לה בתוך 14 יום, האם יש ברצונם לכלול בתכנית זו את הפתרון המוצע למגרשים מס' 229-233, או שמא ברצונם לבטל בשלב זה את הכללתם בתכנית.

יתרת המגרשים לפי סעיף 1.1 א' להחלטת הועדה מיום 12/05/2008 יועתקו לאורך דרך מס' 2 בין אם לפי הצעת ועד האגודה ובין אם לאורך דרך מס' 2 בגוש 894, וכן בתא שטח 709 (שצ"פ) ועל דרך מס' 5 בתא שטח 901 (חקלאי).

כן מורה הועדה לצרף את "גן הדסה" לשטח הציבורי הפתוח, וזאת הן בשל שימוש הקיים בשטח והן כהשלמה לשטח שיגרע מהשצ"פ לאורך דרך מס' 2.

עם קבלת טיוטת הצעה לתשריטת התכנית כנדרש לעיל, תשלח הודעה בהתאם לסעיף 106 ב' לחוק.

2. תוכנית - 5 / 03 / 151 / 22 : תכנית פינוי ובינוי שכונה ד' - באר שבע נדון

נוכחים :
מוזמנים

מגיש התכנית, רשות מקומית, עיריית באר שבע, באר שבע
עורך התכנית, אבינועם לוי, אדריכל ובונה ערים, מרכז הנגב 43, באר שבע
רנאטו יארק, עו"ד - יודפת כהן, עו"ד, מתנגד, 100. הרואה עצמו נפגע, בשם שירותי בריאות כללית-
עוזי קרן, מתנגד, 100. הרואה עצמו נפגע, האגף לשעת חרום - משרד הבריאות,
דמיטרי פגלאנסקי, מתנגד, 100 (1) ועדה מקומית או מהנדס ועדה מקומית, מהנדס הועדה המקומית, באר שבע
עו"ד אמיר קמינצקי, מתנגד, 100. הרואה עצמו נפגע, בשם אברהם ולילי בוזוקשילי,

מטרות התכנית :

א. התחדשות עירונית של מתחם "שלמה המלך" ע"י פינוי ובינוי מחדש של אזור מגורים מיוחד, לשכונת מגורים בת 1174 יח"ד, הכוללים גם יח"ד למעונות סטודנטים ודוור מוגן. קביעת שטח לאזור מסחרי, שטחים לבניני ציבור ושטחים פתוחים, כל זאת ע"י שינוי ביעודי קרקע.

1. שינוי מ"אזור מגורים א"י ל"אזור מגורים מיוחד", ל"שטח לבניני ציבור" ל"אזור מסחרי", ל"שטח ציבורי פתוח", ול"שטח למתקנים הנדסיים".
 2. שינוי מ"אזור מגורים א"י ומ"דרך מאושרת" ל"אזור מסחרי".
 3. שינוי מ"שטח מסחרי" ל"אזור מגורים מיוחד".
 4. שינוי מ"שטח לבניני ציבור" ל"שטח ציבורי פתוח".
 5. שינוי מ"שטח ציבורי פתוח" ל"אזור מגורים מיוחד" ל" דרך מוצעת" ול"שטח למתקנים הנדסיים".
- ב. קביעת זכות מעבר לציבור.
ג. קביעת זכויות, הנחיות למגבלות בניה.
1. קביעת קווי בנין שונים בכל המגרשים בתחום התכנית.
2. קביעת מספר מבנים מירבי במגרש.
3. קביעת מס' קומות מירבי בכל מבנה.
ד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
ה. איחוד וחלוקת מגרשים.

מקום התוכנית :

מחוז : דרום, מרחב תכנון : באר שבע, תחום שיפוט : באר שבע, ישוב : באר שבע, רחוב : שכ ד
גבולות :
כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

גושים / חלקות :

גוש 38072 חלקי חלקות : 113 , 123
גוש 38072 חלקות במלואן : 53 - 77 , 102 - 108 , 124 - 125 , 127
גוש 38075 חלקי חלקות : 51 , 55
גוש 38075 חלקות במלואן : 37 - 40 , 52 - 54

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי ל	תוכנית	19 / 151 / 03 / 5	הקמת מוסד (בית אבות) נווה שבא	כ
שינוי ל	תוכנית	13 / 151 / 03 / 5	שכ ד הנחיות בניה	כ

החלטה :

נכחו בדיון והשמיעו התנגדותם :

1. מר דימיטרי פיגליאנסקי - מהנדס הועדה המקומית באר-שבע
2. עו"ד כהן יודפת - מטעם שירותי בריאות כללית
3. מר עוזי קרן - אגף לשעת חירום משרד הבריאות
4. עו"ד אמיר קמינצקי - בשם אברהם ולילי בוזוקשילי

כן שמעה הועדה את תשובת מגישי ועורכי התכנית.

1. הועדה התרשמה כי מדובר בטענות מהותיות בקשר עם מימושה של התכנית, באופן שראוי להשלים את הכלים ליישומה בנושאים הבאים :
 - 1.1 עריכת טבלת איזון.
 - 1.2 קביעת מתחמי פינוי ומנגנון שיבטיח את ביצוע המטלות הציבוריות לרבות שלביות ביצוע התכנית כולה.
 - 1.3 עריכת והגשת ניתוח פרוגרמתי הן לתחום התכנית והן לצורכי הציבור שנועדו לתמוך בצרכי דיירי תחום התכנית בשטחה ובסביבתה.
 - 1.4 קביעת מגבלות בניה בגין מנחת המסוקים ומציאת איזון להיקף יח"ד וגובה בתחום התכנית, כמו גם קביעת הוראות בדבר פתרונות אקוסטיים בגין רעש מסוקים.
 - 1.5 פריסת המסחר בתחום התכנית.
2. בהתאם לכך מחליטה הועדה להורות לעיריית באר - שבע להציע תכנון וכלי יישום ברוח האמור לעיל, בהתייחס ובשים לב לכל ההתנגדויות שהוגשו ונשמעו בדיון.
3. הצעת התכנית כאמור לעיל לרבות המלצת הועדה המקומית, יוגשו ללשכת התכנון המחוזית תוך 4 חודשים ויוצגו בפני ועדת המשנה להתנגדויות להמשך דיון.

3. תוכנית - 8 /196 /03 /17 : שכונה 29 - ליד מגרש 78 - רהט נדון

נוכחים :

מוזמנים

מגיש התכנית, רשות מקומית, עיריית רהט, רהט
עו"ד נמר אל טורי, מתנגד, 100. הרואה עצמו נפגע, בשם אל טורי עלי, יפה לייב 13, באר שבע
עלי אל טורי, מתנגד, 100. הרואה עצמו נפגע, שכונה 29 בית 78, רהט
איברהים אבו סהיבאן, עיריית רהט,

נעדרים :

מוזמנים

עורך התכנית, אינג' אבו-ג'אמע זוהדי, מהנדס אזרחי ומוודד מוסמך, שכ 33 76, רהט
עו"ד מהרן אלהוזייל, מתנגד, 100. הרואה עצמו נפגע, ב"כ אלטלאלקה חליל ת"ז 035516756, רהט

מטרות התכנית :

- הקמת מגרש לאיזור מגורים א' בשכונה 29 כמפורט כדלקמן :
א. שינוי יעוד חלק משטח ציבורי פתוח (מגרש י' 700) לאיזור מגורים א' (מגרש מס' 177).
ב. קביעת התכליות והשימושים והנחיות כלליות לתשתיות.
ג. קביעת שטחי הבניה המירביים במגרש ל- 68% + 126 מ"ר מתוכם 50% המהווים שטחים עיקריים.
ד. קביעת התנאים למתן היתרי בניה והנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
ה. קביעת שלבי ביצוע.

מקום התוכנית :

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

גבולות :

כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

גושים / חלקות :

גושים בחלקיות : 100226

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי ל	תוכנית	5 /196 /03 /17		ל
שינוי ל	תוכנית	196 /03 /17	שכונה 29 - רהט	כ

החלטה :

הופיעו בפני הועדה והשמיעו התנגדותם לתכנית :
עו"ד נמר אל טורי ומר עלי אל טורי.

עו"ד מהרן אל הוזייל ב"כ אלטלאקה חליל הוזמן אך לא הופיע לדיון. מכתב התנגדותו הוקרא בפני הועדה.

כן הופיע בפני הועדה והשיב להתנגדות מר איברהים אבו סהיבאן מהנדס הועדה המקומית רהט.

לאחר ששמעה את טיעוני המתנגדים ואת התייחסות הועדה המקומית, מחליטה הועדה לשוב ולדון בהתנגדויות ובתכנית לאחר קיום סיור בשטח בהשתתפות חברי הועדה כדלקמן : אדרי אליסיה סיבר, אדרי עלי פורטי, אדרי אירינה ניידמן, עו"ד סילביה רביד.

4. תוכנית - 2/173/02/20 : שמורת טבע הר הנגב - הרחבה 3 נדון

נוכחים :
מוזמנים
מגיש התכנית, הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים
פרופ' מרדכי כהן, מנהל כללי - פרופ' דני לויטן, רקטור, לפי 106 ב, עלול להפגע מקבלת התכנית, אוניברסיטת,
נעדרים :
מוזמנים
גבאי גלעד, עורך התכנית, הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים, עם ועולמו 3, ירושלים
אריקה לאוב, מהנדסת ו.מקומית רמת נגב, רמת נגב,

מטרות התכנית :

1. ליעד השטח לשמורת טבע לפי חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ה - 1998 ולפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
2. לשמור על החי, הצומח והדומם במצבם הטבעי.
3. מצב קיים- שטח פתוח. מצב מוצע- שמורת טבע לפי תיקון 39 לתמ"מ 4/14.

מקום התוכנית :

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

גושים / חלקות :

- גוש 39030 חלקי חלקות : 1
- גוש 39032 חלקי חלקות : 1, 3 - 4, 6
- גוש 39032 חלקות במלואן : 2
- גוש 39033 חלקי חלקות : 1
- גוש 39034 חלקי חלקות : 1
- גוש 39037 חלקי חלקות : 1 - 2
- גוש 39038 חלקי חלקות : 1

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי ל	תוכנית	101 /02 /20		ל

החלטה :

הופיעו בפני הועדה והשמיעו התנגדותם לתכנית, ד"ר נח ברוש וד"ר שי כספי ממצפה הכוכבים באוניברסיטת תל-אביב.
כן הופיע בפני הועדה והשיב להתנגדות, מר עזרי אלון נציג מגישי התכנית.

1. לאחר קיום דיון, מחליטה הועדה לקבל את ההתנגדות בשלמותה באופן שסעיף 15 להוראות התכנית, יתוקן כדלקמן:

בשטחי A ו-B תותר פעילות בשעות היום בלבד במגבלות בטיחות ותיאסר כניסת רכבים בכל שעות היממה. בשטחים הללו תותר תנועה רגלית, באופניים ועל גבי בעלי חיים, בשבילי הטיול המסומנים בנספח הטיילות ולא תותר לינת לילה בחניונים המסומנים.
התוואי המדוייק ומועד סימון השבילים ומגרשי החניה והחניונים יקבעו במשותף עם הרשות המקומית. בחורשה שבתחום שטח A בלבד תותר פעילות נופש ופנאי לרבות עריכת ארועים בשעות היום בלבד, כפוף לתיאום עם רט"ג. בתחום שטח A תותר כניסת חיות בית ובכפוף לכל דין.

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

5. תוכנית - 284 / 02 / 30 : תעסוקות לא חקלאיות בחלקות א' בתחום מועצה אזורית ערבה תיכונה נדון

נוכחים :

מוזמנים

מגיש התכנית, רשות מקומית, מועצה אזורית ערבה תיכונה
אילן בן יוסף, עורך התכנית, בן יוסף אילן ועליזה רפפורט-תכנון אזורי וסביבתי,
צבי טל יוסף, מתנגד, 100 (1) ועדה מקומית או מהנדס ועדה מקומית, מהנדס הועדה המקומית ערבה תיכונה
חגי סלע, מתנגד, 100 (4) משרד ממשלתי, מתכנן המחוז - מינהל מקרקעי ישראל, באר שבע

נעדרים :

מוזמנים

מגיש התכנית, פרטי, מרכז ספיר
עו"ד מירי גרוסמן, מתנגד, 100 (4) משרד ממשלתי, ס/בכירה ליועמ"ש, רשות שדות התעופה בישראל

מטרות התכנית :

קביעת שימושים לתעסוקה לא חקלאית מותרת בחלקות א' בנחלות במושבים, וזאת ע"י :
א. הוספת שימושים בתחום חלקה א' בנחלות המושבים וקביעת הנחיות לשימושים. תוך צמצום ומזעור
מפגעים סביבתיים וחזותיים.
ב. שמירת האופי הכפרי חקלאי של המושב תוך הבטחת המשך השימושים החקלאיים.

מקום התוכנית :

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

גבולות :

כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

גושים / חלקות :

גוש 39043 חלקי חלקות : 1

גוש 39044 חלקי חלקות : 1

גוש 39052 חלקי חלקות : 2

גוש 39061 חלקי חלקות : 8

גוש 39062 חלקי חלקות : 1

גוש 39082 חלקי חלקות : 3

גוש 39083 חלקי חלקות : 1

החלטה :

בפני הועדה הופיעו והשמיעו התנגדותם לתכנית :

1. אדר' צבי טל יוסף - מהנדס הועדה המקומית ערבה תיכונה.
2. מר חגי סלע - מתכנן מחוז מינהל מקרקעי ישראל.

המתנגדות, רשות שדות התעופה, הוזמנה אך לא הופיעה לדיון. מכתב ההתנגדות הוקרא בפני הועדה.

השיב להתנגדויות מר גיל סלון, מנהל פיתוח במועצה האזורית ערבה תיכונה.

1. לאחר דיון בהתנגדויות מחליטה בהן הועדה כדלקמן :

1.1 להתנגדות אדר' צבי טל יוסף :

1.1.1 לעניין הדרישה לשינוי מגבלות המרחקים בסעיף ג.9 בתכנית - לדחות את ההתנגדות מהטעם שמדובר במגבלה סביבתית ולא תכנונית.

קביעת מרחק של 25 מ' נועדה למנוע מטרידה מהתעסוקה הלא חקלאית למגורים הן בחלקה של המבקש והן בחלקה של השכנים. יש לזכור שמטרת חלקה א' היא בראש ובראשונה מתן פתרון למגורי בעל החלקה ולמבנים החקלאיים, ועל כן תעסוקה לא חקלאית אינה צריכה לעמוד בסתירה למטרות עיקריות אלה.

1.1.2 לעניין הדרישה לאפשר פריסת המבנים בשונה מהחלופות הקבועות בתכנית - לדחות את ההתנגדות וזאת במטרה לשמר את מעמדה של הקרקע ולאשר המשך השימוש החקלאי בשטח רציף במקביל לפעילות הלא חקלאית.

1.1.3 לעניין הדרישה להוסיף סעיף להסבת מבנים קיימים - לדחות את ההתנגדות, מהטעם הפשוט שאין התכנית מתייחסת לסוג המבנה או להיותו מבנה קיים או מוצע, אלא אך ורק לשימוש במבנה שבכל מקרה טעון קבלת היתר בניה, בין אם להקמתו כמבנה חדש ובין אם להסבתו משימוש חקלאי לשימוש של תעסוקה לא חקלאית.

1.1.4 לעניין הדרישה לאפשר הקמת תעסוקות לא חקלאיות במושב עידן מתוך זכויות הבניה בתכנית המאושרת. לדחות את ההתנגדות מהטעם שאין די זכויות בניה במגרש, כדי לאפשר את כל מה שמוותר לפי התכנית התקפה, בדגש על שימושים של מגורים, אירוח כפרי ומגורי עובדים זמניים, וגם את מה שמוותר עפ"י השימושים לתעסוקה לא חקלאית המוצעים בתכנית זו. מטרת התכנית לא נועדה לגרוע מיכולת המימוש של השימושים המותרים למגורים, אירוח כפרי ומגורים עובדים זרים עפ"י התכנית התקפות, אלא להוסיף עליהם תוך הסבת זכויות שנועדו בעיקר לשימוש חקלאי, לתעסוקות לא חקלאיות.

1.2 להתנגדות מר חגי סלע, מתכנן מחוז מינהל מקרקעי ישראל :

לעניין ההתנגדות לאי התאמת התכנית להחלטות מועצת מינהל מקרקעי ישראל ונהלי מינהל מקרקעי ישראל הנסמכים על ועדת הבר - לדחות את ההתנגדות מהטעם שהכללים שקבע מינהל מקרקעי ישראל, הם כללים נוקשים ועם מגמה מצמצמת ומגבילה ללא כל הבחנה בין האזורים השונים בארץ (התעלמות מהיחוד של ערבה תיכונה). תשומת הלב לכך שבשיקולי ועדת הבר הוסבר, כי הסיבה לגישה זו היא ראייה תכנונית קדימה, המעדיפה שפתרונות התעסוקה הלא חקלאיים יתבססו על מוקדי תעסוקה עירוניים אזוריים, ולא על פיזורם בחלקות המגורים סביב בתי המגורים של הישוב. כוחו של שיקול זה פוחת באזור מחוסר מוקדי פרנסה אזוריים חלופיים.

התנגדות המינהל, כפי שהוצגה בפניה על ידי נציג המינהל, נוגעת למישור החוזי הקנייני ולא למישור התכנוני גרידא. נוכח מאפייניו היחודיים של אזור התכנית, ובכלל זה העדרם של מוקדי תעסוקה עירוניים אזוריים או סמוכים, סבורה הועדה כי אין לצמצם הזכות התכנונית הניתנת במסגרת התכנית, כפי שמבקש המינהל.

התכנית תואמת את מסמך המדיניות של הועדה המחוזית, הנשען על החלטות המועצה הארצית, תוך התאמתן לאזור. ככל שיהיה בדעת המינהל באמצעות מוסדותיו ליתן מענה ספציפי לאזור, הוא יכול לעשות כן, תוך השענות על התכנית האמורה.

- 1.3 להתנגדות עו"ד מירי גרוסמן, ס/בכירה ליועמ"ש רשות התעופה :
- 1.3.1 לעניין סעיף 3.1 - **לקבל את ההתנגדות** באופן שתכנית מס' 212/03/10 תיכלל בין התכניות החלות על מושב צופר ויתוקן מספר התכנית מ- 3005/מק/30 ל- 4/146/03/30.
- 1.3.2 לעניין סעיף 3.2 – **לקבל את ההתנגדות** באופן שמספר התכנית יתוקן מ- 3005/מק/30 ל- 4/146/03/30.
2. הועדה דנה בהערות מינהל התכנון, מכתבם מיום 01/04/08, ומחליטה בהם כדלקמן :
- 2.1 לעניין הערה מס' 1 – התכנית נידונה בוולקחש"פ ואושרה בתנאים.
- 2.2 לעניין הערות מס' 2-4 - יסומן בתשריט דרך ראשית לפי תמ"א 3 (כביש מס' 90) לרבות סימון רוזטה ותחום מגבלות הבניה, וכן רצועה לתכנון מסילת רכבת לפי תמ"א 23. כמו כן, יסומנו נחלים, רצועות מגן ותחום השפעה שלהם ופשטי הצפה לפי תמ"א 3/34/ב.
- ככל שיתברר, לאחר בדיקת תשריט מתוקן כאמור, שהתמ"אות הנ"ל מטילות מגבלות על תחום התכנית, יוטמעו בתכנית הוראות בהתאם עפ"י הנחיות לשכת התכנון.
3. הועדה מחליטה לאשר את התכנית כפוף לתיקונה כאמור בסעיף 1 ו- 2 לעיל.

6. תוכנית - 201 /03 /28 : אזור תעשייה אבו קרינאת נדון

נוכחים :
מוזמנים
מגיש התכנית, מינהל מקרקעי ישראל - המינהלה לקידום הבדוארים, דרך חברון 60, באר שבע
נעדרים :
מוזמנים
דונסקי-פוירשטיין ריטה, עורך התכנית, חרוזים 10, רמת גן
דונסקי נחום, עורך התכנית, רדינג 18, תל אביב-יפו

מטרות התכנית :

- יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעסוקה רב תכליתי בישוב קבע בדואי חדש אבו קרינאת, על ידו שינויים ביעודי הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, וקביעת הנחיות זכויות ומגבלות בניה כמפורט להלן :
- א. פירוט השימושים ביעודי הקרקע של תכנית המתאר : למלאכה ותעשייה קלה, אזור למסחר ומלאכה, אזור תיירות, תחנת דלק, שטח לבנייני ציבור, תחנת מעבר לפסולת יבשה, מתקנים הנדסיים, שטח לתכנון בעתיד, שטח ציבורי פתוח, רצועת נחל, חניה ציבורית ודרכים.
- ב. חלוקת שטח התכנית למגרשים וקביעת שימושים ותכליות מפורטים, שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי, תכנית שטח מירבית וקווי הבנין.
- ג. קביעת עקרונות מנחים לעיצוב הבניינים, לפיתוח השטח, לשמירת איכות הסביבה ולמערכות דרכים חניה ותשתית הנדסית.
- ד. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

מקום התוכנית :

מחוז : דרום, מרחב תכנון : אבו בסמה, תחום שיפוט : אבו בסמה, ישוב : אבו קורינאת

גבולות :

כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי ל	תוכנית	223 /03 /28	מרכז שרותים לישוב בידואי חדש - בית פלט	כ
פירוט	תוכנית	102 /02 /28	ישוב בדואי חדש אבו קרינאת	כ

החלטה :

הובא לידיעת הועדה כי בשלב חתימת השר על התכנית, נדרש לשנות את הוראות התכנית באופן שיובהר כי התכנית אינה כוללת הוראות של תכנית מתאר לעניין תחנת הדלק, כפי שנקבע בסעיף 2.3 להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות מיום 19/03/2007.

בהתאם לכך מחליטה הועדה כדלקמן :

1. לבטל את סעיף 2.3 בהחלטת ועדת משנה להתנגדויות מס' 2007004 מיום 19/03/2007, באופן שהתכנית תהא תכנית הכוללת הוראות מפורטות גם לעניין תחנת התדלוק.
2. עם קבלת הדו"ח הסביבתי הידרולוגי מינואר 2008 ואישורו ע"י משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ורשות המים, יעוגנו בהוראות התכנית הסעיפים הבאים:
 - 2.1 יעוגן סעיף 3.2 מהדו"ח הסביבתי - הידרולוגי : "הנחיות סביבתיות להקמת התחנה"
 - 2.2 בסעיף 2.4 ס"ק ח' יוסף : "על שטח התחנה יחולו הוראות תמ"א 18 על שינוייה."
 - 2.3 בטבלת זכויות הבניה יקבעו זכויות הבניה לתחנת התדלוק כדלקמן :
15% למטרות עיקריות ו- 5% למטרות שירות. בהתאם לתווסף הערה בתחתית הטבלה : "כולל גגון משאבות, שירותים סניטרים וכל שירותי הרכב, אך לא יותר מ- 130 מ"ר למסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול התחנה, לרבות חדר המתדלקים, מחסן ומשרד".
- 2.4 בסעיף 8.1 תנאים למתן היתרי בנייה יתווספו ההוראות הבאות :
 - 2.4.1 "היתר לתחנת תדלוק יותנה בעמידה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה, בעמידה בהנחיות הדו"ח הסביבתי - הידרולוגי שנערך לשטח התחנה עפ"י הוראת תמ"א 18 שינוי מס' 4, ובהגשת בתכנית פיתוח שתכלול את מקום מיכלי הדלק התת-קרקעיים, המשאבות ופתחי האוורור, ותאושר ע"י הועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה".
 - 2.4.2 היתר לתחנת תדלוק יותנה בהמצאת חוות דעת חתומה על ידי מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים, המאשרת כי הבקשה להיתר מקיימת אחר התנאים שנקבעו בהתאם לסעיף 12.6 בתמ"א 18 שינוי מס' 4, כפי ניסוחם במועד מתן ההיתר, ובכל הוראות הדין בנוגע למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים ותברואתיים כאמור".

7. תוכנית - 6 / 03 / 206 / 4 : הרחבת מושב איתן נדון

נוכחים :

מוזמנים

מגיש התכנית, משרד הבינוי והשיכון, משרד הבינוי והשיכון - מינהל לבניה כפרית, באר שבע
מגיש התכנית, פרטי, מושב איתן - ד.נ. שדה גת, איתן
אהרון פרג'ון - יהודה פרג'ון, מתנגד, 100. הרואה עצמו נפגע, משק 38 מושב איתן, איתן

נעדרים :

מוזמנים

חינקיס אבי, עורך התכנית, ההגנה 6, רעננה
צבי קדמן, יו"ר ועדה מקומית שמעונים/שקמים, איבים,

מטרות התכנית :

- א. הרחבת מושב איתן ע"י הקמת שכונה קהילתית של 78 יח"ד. המושב מונה נכון למועד הפקדת התכנית 154 יח"ד (70 נחלות, ו-14 יח"ד בשכונת בניס), סה"כ 232 יח"ד.
- ב. שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים, דרכים, שטח ציבורי פתוח ושטח למבני ציבור.
- ג. איחוד וחלוקת המגרשים בהסכמת הבעלים.
- ד. שינוי גבולות נחלות 201, 202.
- ה. ביטול מגרש למשק עזר.
- ו. קביעת הנחיות, מגבלות וזכויות בניה.
- ז. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ח. קביעת שלבי ביצוע התכנית.

מקום התוכנית :

מחוז : דרום, מרחב תכנון : שקמים, תחום שיפוט : שפיר, ישוב : איתן

גבולות :

כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.

גושים / חלקות :

גוש 2995 חלקי חלקות : 1 - 2 , 80
גוש 2995 חלקות במלואן : 61 - 62 , 64 - 65
גוש 2997 חלקי חלקות : 1

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי ל	תוכנית	206 / 03 / 6		ל

החלטה :

בפני הועדה הופיע המתנגד - מר יהודה פרג'ון.
כן הופיעו בפני הועדה מר משה גבסי - מזכיר המושב וגב' לובה קנובל - נציגת המינהל לבניה כפרית.

1. בפתח הדיון הודיעו המתנגד ומזכיר המושב כי הגיעו לכלל הסכמה כדלהלן :
קטע דרך הגישה הדרומית שלאורך חלקה 66 ועד שכונת ההרחבה תבוטל וזאת, בין היתר, מהטעם שמבחינה תחבורתית גרידא, יכולה ההרחבה להישען על מערכת הדרכים המוצעת הנשענת על דרך הגישה הצפונית מס' 1. כן נדרש שבקצה דרך מס' 2 הנותרת סמוך למגרש מס' 19, תתוכנן סובה עפ"י קריטריונים בטיחותיים ותחבורתיים, כמוצע בנספח התחבורתי שהונח על שולחן הועדה.

עפ"י חו"ד יועצת התנועה ללשכת התכנון, אין מניעה תחבורתית מלקבל את ההסכמות.

על כן, מחליטה הועדה לאמץ את ההסכמות כפי שתוארו לעיל, כפוף לכך שבקטע ללא מוצא של דרך מס' 2, יתוכנן מעגל תנועה במקום הפתרון המוצע בנספח התחבורה כאמור.

2. כן הובא לידיעת הועדה, כי עפ"י החלטת ועדת המשנה הנפתית מיום 24/03/2008, תכנית מס' 5/206/03/6, נועדה להתבטל ובמקומה יוטמע בתכנית זו הפתרון המוצע שם. בהתאם לכך מורה הועדה למגישי התכנית, להטמיע בתכנית זו את הוראות התכנית 5/206/03/6 על מסמכיה.

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

גב' אירינה ניידמן - נציגת שר הבינוי והשיכון בועדה, לא נכחה בעת הדיון בתכנית.

8. תוכנית - 293 /03 /6 : חלוקה לחלקות חקלאיות באזור מבקיעים - שקמים נדון

נוכחים :
מוזמנים
מגיש התכנית, החטיבה להתישבות - ההסתדרות הציונית העולמית, סולד הנריאטה 1, באר שבע
אבינעם לוי, עורך התכנית, מרכז הנגב 43, באר שבע
אסף עסיס, מתנגד 100. הרואה עצמו נפגע, התאנה 8, יד בנימין
יוסף ימיני, מתנגד 100. הרואה עצמו נפגע, בשם 5 בעלי מגרשים, רחוב נחל בצת 10, ניצן
עו"ד עופר שרם, מתנגד 100. הרואה עצמו נפגע, ב"כ ימיני יוסף, דרך בגין 154, תל אביב-יפו
נעדרים :
מוזמנים
צבי קדמן, יו"ר ועדה מקומית שמעונים/שקמים, איבים,

- מטרות התכנית :
א. חלוקה למגרשים חקלאים בשטח חולות מבקיעים.
ב. קביעת הוראות שימושים ותכליות ביעודי קרקע.
ג. קביעת תנאים למתן התרי בניה.
ד. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

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

- גושים / חלקות :
גוש 1279 חלקי חלקות : 26 , 29 , 31 , 47
גוש 1280 חלקי חלקות : 1 , 8 , 12 , 15 - 17 , 29 - 30 , 32 , 37 - 38 , 40 , 42 - 43
גוש 1280 חלקות במלואן : 2 - 7 , 9 - 11 , 39
גוש 1733 חלקי חלקות : 2 - 3 , 5
גוש 1733 חלקות במלואן : 4
גוש 1734 חלקי חלקות : 1 , 10
גוש 1735 חלקי חלקות : 16

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי ל	תוכנית	234 /02 /6	תכנית מתאר חוף אשקלון	כ

החלטה:

הופיעו בפני הועדה והשמיעו התנגדותם לתכנית:

1. מר אסף עסיס
2. מר יוסף ימיני וב"כ עו"ד עופר שרם.

כן הופיעו בפני הועדה והשיבו להתנגדויות, מר איציק בר – החטיבה להתיישבות, מר אוריאל אבני – מנהלת סלע, גב' בשמת גלין – נציגת שמרד החקלאות.

1. לאחר קיום דיון מחליטה הועדה בהתנגדויות כדלקמן:

1.1 התנגדות מר יוסף ימיני –

1.1.1 לסעיף 1 – **לדחות את ההתנגדות**. מטרת התכנית היא לאפשר הקמת מבנים חקלאיים וכל הדרוש על מנת לקיים כל פעילות שקשורה עם הייצור החקלאי במישרין. השימושים המבוקשים בהתנגדות אינם קשורים באופן ישיר לייצור החקלאי, כך שהוספתם מחייבת שינוי יעודה של הקרקע או חלק ממנה למטרות המבוקשות. כן מציינת הועדה, כי לגידול בעלי חיים מאפייני תכנון והשפעה סביבתית שונים מהקבוע בתכנית לרבות ההוראות הסביבתיות הכלולות בה, ולפיכך אין זה המקום והרגע לעריכת שינוי יסודי בתכנית עד כדי הפקדתה מחדש לצורך כך.

עוד מציינת הועדה, כי האמור לעיל אף נתמך על ידי משרד החקלאות.

1.1.2 לסעיף 2 א' – **לדחות את ההתנגדות** מהטעמים המפורטים לעיל.

1.1.3 לסעיף 2 ב' – **לקבל את ההתנגדות בחלקה**. הועדה סבורה כי הוראות התכנית אינן מפרטות ספציפית את סוג החומר ממנו יבנה המשטח האטום, באופן שהתכנית אינה שוללת כל פתרון רלוונטי.

ואולם להסרת כל ספק, מחליטה הועדה להורות על שינוי נוסח סעיף 11.א' ס"ק 1.ב' כדלקמן:

"... יסלל משטח לרבות מבטון תחום בקיר בטון בגובה של 1 מטר שיצופה בחומר אטום ..."

כן מחליטה הועדה בהתאם לתגובת משרד החקלאות בדיון, להורות על שינוי נוסח סעיף 11.א' ס"ק 1) כדלקמן: "הגדרת מבנה חקלאי; כל מבנה הנדרש במישרין לקיום ייצור ופעילות חקלאית בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר, עפ"י היקף הפעילות ..."

1.1.4 לסעיף 2.ג' – **לדחות את ההתנגדות**. ההוראה נועדה למנוע קיומם של שימושים אחרים שאינם עולים בקנה אחד עם מטרת המבנה לאחסנה בלבד, ואף הוראות התכנית המאפשרות שימוש בו ל"משרד לשירות חקלאי וכדומה" אינה במקומה. לפיכך, מחליטה הועדה אף להורות על ביטול האמור בסעיף של ס"ק ג' המתייחס למחסן חקלאי, באופן שבמשפט האחרון בסעיף יכתב "המחסן ישמש לאיחסון כלים חקלאיים וציוד בלבד".

1.1.5 לסעיף 2, ד' – **לקבל את ההתנגדות** וזאת בגין צרכי הביטחון. עם זאת, יקבע בהוראות התכנית כי לא יתאפשר שימוש דו תכליתי במבנים אלו וכל שימוש אחר בהם יהווה סטייה ניכרת.

1.1.6 לסעיף 2.ה' – **לקבל את ההתנגדות בחלקה**. אף שבדיון בדבר ההפקדה שללה הועדה אפשרות של הקמת מבנה לשומר בכל חלקה, שקלה הועדה מחדש עניין זה ומחליטה לאפשר הקמת ביתן שומר אחד לכל חלקה חקלאית בגודל מירבי של 6 מ"ר.

1.1.7 לסעיף 1.2 – **לדחות את ההתנגדות**. ככלל, מחקר ופיתוח וכן משרדים בתחום התכנית, אמורים לשרת את המטרה של ייצור חקלאי במקום בלא להטיל עליו מגבלות כלשהם. משכך, לא ברורה הטענה ועל כן דינה להדחות על הסף.

1.1.8 לסעיף 3 – **לדחות את ההתנגדות**. התכנית נועדה לאפשר ייצור, אחסנה, מיון ואריזה של תוצרת חקלאית, אך אין המדובר בהיקפים העולים לכדי תעשייה חקלאית וזאת גם לדעת משרד החקלאות. בנוסף לאמור, סבורה הועדה כי יש להבהיר את הכוונה במונח "עיבוד" באופן שלא ישאר מקום לספק. בהתאם לכך, נוסח סעיף 11.א' ס"ק 1.ד' ישונה כדלקמן: מבני משק חקלאיים – המבנה ישמש למיון, עיבוד ראשוני כפוף לקיומם של פתרונות לביוט ופסולת, אריזה ..."

1.1.9 לסעיפים 4 א', 4 ב' – **לדחות את ההתנגדות** מכל הטעמים המפורטים לעיל בקשר עם שימושים נוספים בתחום התכנית.

1.1.10 לסעיף 4 ג' – **לדחות את ההתנגדות** וזאת לאור עמדת רשות המים בקשר עם רגישות השטח בו מצויה התכנית לזיהום מי תהום. יחד עם זאת, מחליטה הועדה להורות למגיש התכנית לפנות לקבלת חו"ד מאת רשות המים, משרד הבריאות ומשרד החקלאות בדבר האפשרות ליתן פתרון לאגירת מי נקז/נגר, תשטיפים וכיו"ב לרבות האמצעים לסילוקם או אגירתם בתחום התכנית.

1.1.11 לסעיף 4 ד' – **לקבל את ההתנגדות בחלקה**. הועדה סבורה כי לא ניתן לאשר בניה בקו בניין 0 לכל כיוון, מהטעם שיש להשאיר מרווחים מספיקים על מנת לאפשר מעבר קווי תשתית, ניקוז ודרכים, הן בהתאם לצרכים הנוכחיים והן בהתאם לצרכים עתידיים.

- עם זאת, רואה הועדה לנכון להורות על הגדלת זכויות הבניה עד 85% תוך מתן אפשרות לקו בניין 0.0 מ' בין חלקות גידול צמודות, בהסכמת השכן. ואולם, זאת כפוף לכך שתיערך בדיקה בדבר האפשרות של בניה בתכנית זו עפ"י מגבלות קווי הבניין, כפי ששונו עפ"י החלטת הועדה בסעיף זה.
- 1.1.12 לסעיף 4.ה' - **לדחות את ההתנגדות**. כאמור לעיל, המחסן נועד אך ורק לאחסנת חומרי הדברה, שבין היתר מוגדרים כחומרים מסוכנים, או לשימושים מוגבלים אחרים ועל כן, אין צורך להגדיל את שטח האחסנה מעבר לקבוע בתכנית.
- עם זאת, מחליטה הועדה **לקבל את ההתנגדות** בנוגע לגובה סככה חקלאית, באופן שהגובה המירבי יהיה של 7 מ'.
- 1.1.13 לסעיף 5.א' - **לדחות את ההתנגדות בעיקרה** מכל הטעמים המפורטים לעיל. עם זאת, מורה הועדה על שינוי נוסח הסעיף באופן שיהיה כתוב בו " ... בהסכמת בעלי הזכויות של אותם המגרשים".
- 1.1.14 לסעיפים 6 ו-7 - **לדחות את ההתנגדות** מהטעם שניתנת בהוראות התכנית, לפי ס"ק 4 (ג) גמישות בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
- 1.1.15 לסעיף 8 - **לדחות את ההתנגדות** מהטעמים שפורטו בעמדת רשות המים בתכנית. לא למותר לציין, כי מדובר באזור בעל רגישות הידרולוגית ומוגדר כבעל פגיעות מי תהום גבוהה. עוד מציינת הועדה, כי אין לקבוע בהוראות תכנית על חשבון מי יבוצעו פעולות שונות.
- 1.1.16 לסעיף 9 - **לקבל את ההתנגדות** במובן זה שיש ליישב את הסתירה לכאורה הקיימת בהוראות התכנית, המאפשרות מצד אחד הקמת מתקנים הנדסיים לרבות תחנות שאיבה לשפכים בשטח למתקנים הנדסיים לפי סעיף 11.ג' (ס"ק 1 ו-2), ומצד שני שוללות הקמתם בתחום אזורי המגן מקידוח מי שתיה זיקים 5 לפי סעיף 1.15 ס"ק 3. עניין זה יובא לבחינת משרד הבריאות והוראות התכנית יתוקנו בהתאם.
- 1.1.17 לסעיפים 10, 11 - **לדחות את ההתנגדות**. בשים לב לכך שמדובר באזור רגיש מבחינה הידרולוגית, מלכתחילה הותר על ידי רשות המים הגידול במצע מנותק בלבד. זאת מהטעם שרק בדרך זו ניתן להבטיח איסוף מלא של נקז מי ההשקיה. יתרה מכך ולהסרת כל ספק, מורה הועדה לציין בסעיף 11.א' ס"ק 1 כי הגידול בחממות ובבתי צמיחה יותר ע"ג מצע מנותק בלבד.
- 1.1.18 לסעיף 12 - **לדחות את ההתנגדות** וזאת מכל הטעמים המפורטים לעיל בקשר עם השימושים הנוספים המוצעים בהתנגדות.
- 1.1.19 לסעיף 13 - **לדחות את ההתנגדות** מהטעם הפשוט, שכאמור מדובר באזור רגיש הידרולוגית באופן שהתרת השימושים לפי התכנית יתאפשר אך ורק בתנאי של קיום דרישות רשות המים.
- 1.1.20 לסעיף 14 - **לדחות את ההתנגדות** מכל הטעמים המפורטים לעיל בקשר עם השימושים הנוספים המוצעים בהתנגדות.

1.2 התנגדות אסף עסיס -

- 1.2.1 לסעיפים 1 עד 4 - הועדה מפנה להחלטתה בהתנגדות מר יוסף ימיני.
- 1.2.2 לסעיף 5 - **לדחות את ההתנגדות**. זאת מהטעם שהוראות חברת החשמל הינן ביסודן הוראות בטיחות שלא ניתן לחרוג מהם. עם זאת, לא נקבע בתכנית מיקומם המדויק של קווי החשמל וככל שיעלה הצורך בכך, יש להתאימם.
- 1.2.3 לסעיף 6 - **לדחות את ההתנגדות** מהטעמים המפורטים בהתנגדות מר יוסף ימיני. עוד רואה הועדה להדגיש, כי אין המדובר באיסוף מי נקז/מי נגר באופן כללי אלא באיסוף מלא של מי ההשקיה.
- 1.2.4 לסעיף 7 - **לדחות את ההתנגדות** מהטעם שמדובר בהוראה שמקורה בחוק העתיקות וחלה בכל מקום בו קיים אתר עתיקות מוכרז לפי אותו חוק.
- 1.2.5 לסעיף 8 - **לדחות את ההתנגדות**. תכנית זו נועדה לתת מענה לפתרון הקבע של מבנים חקלאיים למפוני חבל עזה. ככל שהמבנים שהוקמו עפ"י פטור מהיתר אינם עומדים בהוראות תכנית זו, ידרש להסדרם בהתאם להוראות תכנית זו, או לחילופין לשנות תכנית זו בהתאמה להם, לאחר כניסתה לתוקף.

2. הועדה דנה בהערות מינהל התכנון, מכתבם מיום 01/03/2008, ומחליטה בהם כדלקמן :

- 2.1 להערה מס' 1 - הועדה סבורה כי החלטת הולנת"ע היתה הצהרתית ביסודה ולא נועדה להיטמע בהוראות התכנית. יתר על כן מציינת הועדה, כי רובו ככולו של השטח נבנה בהתאם לפטור מהיתר עפ"י התקנות לעניין זה וזאת, מן הסתם, אך ורק לטובת מפוני גוש קטיף. משכך, לדעת הועדה כבר התממש התנאי שנקבע ע"י הולנת"ע.
- 2.2 להערה 2 - אף בעניין זה סבורה הועדה, כי הולנת"ע הנחתה לבצע פעולות שיקום בד בבד עם עבודות הפיתוח ולא היתה כוונה לכלול הוראות בעניין זה בתכנית.

- ואכן, עפ"י דווח שהתקבל מאת נציג רשות הטבע והגנים, השטח שכאמור לעיל כבר פותח עפ"י תקנות הפטור, שוקם לשביעות רצונם.
- עם זאת, דווח עוד כי קיימת בשטח פסולת חקלאית. על כן, מורה הועדה על פינוי הפסולת לאתרים מוסדרים כדון, כתנאי למתן תוקף לתכנית. מתן תוקף לתכנית יינתן רק לאחר קבלת הודעת המשרד להגנת הסביבה, בדבר פינוי בפועל של הפסולת כאמור.
- 2.3 להערה 3 – הועדה דנה בתכנית בהתאם לקבוע בסעיף 7.2 (הוראות מעבר) להוראות תמ"א/34/ב/4 בשים לב להוראות התמ"א בדבר אתרי החדרה ובדבר ניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום. לאחר שבחנה את התכנית ביחס להוראות כאמור, סבורה הועדה כי התכנית עולה בקנה אחד עם מגמות התכנון הקבועות בתמ"א, באופן שלדעת הועדה אין צורך בשינוי תכנית זו. זאת מהטעמים הבאים:
- א. מלכתחילה נערכה התכנית בהתאם להנחיות רשות המים באופן שלא תיגרם ממנה פגיעה במי התהום.
- ב. עפ"י בדיקה נמצא כי התכנית אינה חלה בתחום אתר להחדרה חולות מבקיעים ועל כן הוראות התמ"א בעניין זה אינן חלות עליה.
- 2.4 להערה 4 - הועדה דנה בתכנית לפי סעיף 17.3 (הוראות מעבר) להוראות תמ"א/35, בשים לב לכך שחלק מתחום תכנית זו מיועד לשמורות וגנים לפי התמ"א.
- לאחר שבחנה את הדבר, מציינת הועדה כי השטח המדובר אינו שמורה עפ"י תמ"א/8 ומצוי בשולי שטח השמורה המוצעת, מקום בו הופר השטח ע"י כריית חול לפי תמ"א/14א/2, ניתנה הקלה ע"י הוולנת"ע בגין תכנית זו, ובהתאם לכך ניתן פטור מהיתר להקמת החממות בעבור מפוני חבל עזה, בהתאם לתקנות לעניין זה.
- מכל האמור, סבורה הועדה כי אין בתכנית משום סתירה עם הוראות תמ"א/35 באופן שדינה של התכנית להתאשר.

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

9. תוכנית - 23 / 115 / 03 / 3 : אזור תעשייה צפוני - רחוב המדע פינת רחוב הביטחות - אשדוד נדון

נוכחים :
מוזמנים
בן-גל אבי, מגיש התכנית, פרטי, הקורנס מפעלי עופרת בע"מ, המלאכה 1, 77760, אשדוד
אדרי' נילי ויסמן, עורך התכנית, תאשור 19, עומר, עומר
עו"ד יצחק הדר, מתנגד, 100. הרואה עצמו נפגע, בשם מר אברם חדד, הראשונים 26, אשדוד
מוזמנים
בועז רענן, מתנגד, 100 (3) גוף צבורי או מקצועי, הפורום הציבורי לאיכות הסביבה באשדוד, מצדה 111, אשדוד
נעדרים :
מוזמנים
אברהם חדד, מתנגד, 100. הרואה עצמו נפגע, חיבת ציון 35, אשדוד
בני מגדמן, מהנדס ו. מקומית עיריית אשדוד, הגדוד העברי 10, 77100, אשדוד,

מטרות התכנית :
יצירת מסגרת תכנונית להקמת גשר מסוע עילי ולקירוי כל האזור התפעולי של המפעל ע"י :
1. קביעת המיקום והגודל של המסוע.
2. קביעת קווי בנין לבינוי המוצע לרבות קו בנין אפס.
3. קביעת תכנית מותרת, ללא שינוי בסה"כ אחוזי הבניה במגרש.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

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

גושים / חלקות :
גוש 2026 חלקות במלואן : 3 , 40
גוש 2028 חלקי חלקות : 41 , 43
גוש 2028 חלקות במלואן : 9

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי ל	תוכנית	11 / 115 / 03 / 3	תוכנית מפורטת לאזור תעשייה צפוני	כ

החלטה:

הופיעו בפני הועדה והשמיעו התנגדותם לתכנית:

1. עו"ד יצחק הדר - בשם מר אברהם חדד.
2. מר שי טחנאי בשם מר בועז רענן, הפורום הציבורי לאיכות הסביבה באשדוד.

כן שמעה הועדה את התייחסות אדרי' נילי וייסמן - עורכת התכנית ואת מר רשף יעקב ומר אבי בן גל - מגישי התכנית.

1. לאחר קיום דיון בהתנגדויות מחליטה בהן הועדה כדלקמן:

1.1 להתנגדות הפורום הציבורי לאיכות הסביבה - לדחות את ההתנגדות.

המדובר באזור לתעשייה כבדה אשר מעצם אופיה מחייבת אולמות ייצור בעלי נפח גדול ומן הסתם בעלי גובה גמיש. לפיכך, אין הועדה סבורה כי יש מקום להגביל את השימוש בשטח המפעל ואת הפיתוח לרבות אופי הבניה וגובהה שנועדו לתמוך בכך. עוד מציינת הועדה ומדגישה, כי המשרד להגנת הסביבה רואה בסגירת חזיתות המפעל באמצעות סככות או כל בניה אחרת, שיפור משמעותי וחשוב בקשר עם התנאים הסביבתיים במקום.

עם זאת סבורה הועדה, כי לא נעשה די בתכנית על מסמכיה על מנת לתאר את נפח הבניה האפשרי/סופי, עיצוב המבנים, חומרי הגמר לרבות איכותם וכיו"ב. על כן, מורה הועדה למגישי התכנית לערוך את השינויים הנדרשים במסמכי התכנית לרבות תכנית הבינוי, בהתאם לעקרונות הבאים:

תיאור נפח המבנים האפשרי/סופי בתחום המגרש לרבות עיצובם העקרוני, אופי הבניה בקו בניין 0 לרבות בחינת האפשרות לדירוג ובאופן שבגבול המגרש יהיו אך ורק קירות מסיביים ומאחוריהם בנייה בחומרים קלים וככל שנדרש. כן יכללו הוראות התכנית הנחיות כמפורט בסעיף 1.2 להלן (התנגדות עו"ד יצחק הדר).

1.2 להתנגדות מר אברהם חדד באמצעות עו"ד יצחק הדר - לדחות את ההתנגדות.

ככלל, תכנית זו נועדה מלכתחילה להפחית את המפגעים הסביבתיים מפעילות המפעל ועל כן, טענות המתנגד בדבר ריחות ואיכות אוויר אינם רלוונטיים, עד כדי כך שקבלת התנגדותו משמעה השארת המצב הקיים על כנו. עוד מציינת הועדה, כי האפשרות הניתנת להגבהת המבנים הינה חלק אינטגרלי מצורכי המפעלים באזור בכלל ומפעל זה בפרט אשר, כאמור ממוקם באזור תעשייה הכבדה של אשדוד (ראה סעיף 1.1 לעיל).

כן יצויין כי עניין המשאיות העולה מכתב ההתנגדות, אינו מהווה נושא לתכנית זו וכי בגין מפעל, המהווה חלק מאזור התעשייה הכבדה של אשדוד, אין מקום לדרוש הקמת הגנות בולמות רעש או ריח באופן מוחלט.

לעניין משטר הרוחות יצויין, כי גם כיום גובה הגדר במפעל עולה על 4 מ' ועל כן לא נראה כי יש משמעות כלשהי להגבהת המבוקשת בתחום המפעל, מבחינת השפעה על תנאי האוויר בתחום מגרש המתנגד.

עם זאת ועל אף האמור, סבורה הועדה כי התכנית בכללותה נעדרת כל הנחיות סביבתיות רלוונטיות ובהתאם לכך, מחליטה להוסיף להוראות התכנית סעיף שכותרתו "איכות הסביבה" ובגופו יקבע \ כדלקמן:

- א. חצרות המפעל יגודרו ויקורו באופן שימנע פליטת אבק ויציאת תשטיפים משטח המפעל, עפ"י דרישות איכות הסביבה.
- ב. חומרי הקירו והגדרות יתואמו עם מהנדס העיר. ייבחרו חומרים ושיטות בניה העונים על הדרישות מבחינה נופית-אדריכלית, מבחינת חוזקים ועמידותם, ומבחינת הבטחת האטימות הנדרשת לשמירה על איכות הסביבה.
- ג. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

2. הועדה דנה בהערת מינהל התכנון, מכתבם מיום 01/02/2008, ומחליטה בה כדלקמן:

- 2.1 השימושים הקיימים בשטח תכנית זו אושרו בתכנית קודמת ואין התכנית המוצעת משנה אותם. בהתאם לכך ומכיוון שבנושא של הגנה על איכות מי תהום – מניעת זיהום, מתייחסת התמ"א לאישור שימושים בקרקע, לא רואה הועדה צורך לבחון או לקבוע הנחיות המתייחסות לנושא ההגנה על איכות מי התהום.

2.2 לעניין ניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום - לפי סעיף 24 בתמ"א, הדין בגמישות בקשר עם הוראות להעשרת מי תהום בתכנית מפורטת, רשאי מוסד תכנון לפטור את התכנית מהדרישות הקשורות לעניין זה במקרים מסויימים (סעיף 2.41).

הועדה מציינת, כי התכנית המוצעת קובעת קירוי של כל אזור היצור ע"י קביעת קו בניין 0 במטרה למנוע זיהום מי נגר ולצמצם פליטות אבק, וזאת בגין אופי השימוש במקום (תעשייה מזהמת). יוצא מכך שהתכנית מטפלת בנושא מניעת הפגיעה במי התהום. משכך, סבורה הועדה כי במקרה זה קיימים תנאים תכנוניים מקומיים (סעיף 24.1.15) אשר פוטרים את התכנית מהדרישות הקשורות לניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום.

עם זאת בהתייחס לסעיף 2.4.2 בתמ"א, הדורש לקבוע בתכנית הוראות להפניית מי הנגר העילי, מחליטה הועדה כי יוסף בהוראות התכנית ברישא של סעיף 16 ב', כי הנגר העילי יועבר למערכת הניקוז המקומית.

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

10. תוכנית - 3 / 02 / 101 / 112 : שינוי לתכנית מתאר מרינה - אשדוד לא נדון

מטרות התכנית :

- א. שינוי יעוד מאזור מעורב למגורים ג' ואזור משולב למלונאות ומסחר.
- ב. שינוי יעוד ממגורים מיוחד לשטח לבניני ציבור.
- ג. שינוי יעוד ממלונאות ומסחר לשטח ציבורי פתוח.
- ד. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- ה. קביעת מגבלות גובה, העמדה, קווי בנין, מספר קומות.
- ו. תוספת 275 יחידות דיור.
- ז. קביעת זכויות בניה.
- ח. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

מקום התוכנית :

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

גושים / חלקות :

גוש 2019 חלקי חלקות : 32
גוש 2072 חלקי חלקות : 11 - 12 , 35
גוש 2079 חלקי חלקות : 1 , 14

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי ל	תוכנית	70 / 101 / 02 / 3	עורף מרינה, מלונאות ונפש - אשדוד	כ

ירד מסדר יום

11. תוכנית - 92 /102 /03 /3 : מדיטרנה - חוף צפוני אשדוד נדון

מטרות התכנית :

- א. לאגף הדרומי- שינוי שימוש מדירות נופש למגורים.
- ב. לאגף הצפוני- 5 קומות כולל קומת כניסה לבית מלון + 7 קומות עליונות למגורים.
- ג. לאגף מרכזי- מסחר, שרותי מלון ומועדון ספורט לשימוש הציבור + 2 קומות עליונות למגורים.
- ד. 2 מרתפי חניה בחלק המזרחי של קומת קרקע.
- ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

מקום התוכנית :

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

גושים / חלקות :

גוש 2061 חלקי חלקות : 128 , 140
גוש 2061 חלקות במלואן : 127
גוש 20616 חלקות במלואן : 111

יחס לישויות :

יחס	ישות	מספר	שם	קיום
שינוי ל	תוכנית	1 /119 /03 /3		ל
שינוי ל	תוכנית	72 /102 /03 /3	מלון דירות רובע א חוף הים	כ
שינוי ל	תוכנית	49 /102 /03 /3	שינוי יעודים	כ

החלטה :

הועדה שבה ודנה בהתנגדויות ובתכנית בהמשך להחלטת הועדה מיום 11/02/2008 והחלטת הוולחוח"ף מיום 30/04/2008.

החלטה :

1. להתנגדות עו"ד אריק לוי בשם הדיירים המתגוררים בסמוך ובצמוד לפרוייקט- **לדחות את ההתנגדות** מהטעמים הבאים:
 - א. לטענות בדבר השימוש הראוי בחוף למטרות תיירותיות - עיון בסביבת התכנית מלמד כי שטח התכנית רצוף וצמוד לשכונת מגורים קיימת, הלא היא רובע א' של העיר אשדוד. לפי תמ"א/13 מדובר במתחם המצוי ב- "שטח ישוב" שמועד להתיישבות עירונית או כפרית לפי תכניות מתאר מקומיות או תכניות מפורטות. לפיכך, אין כל מניעה תכנונית לאשר את הפרוייקט המוצע לרבות המלונאות הקיימת. יצויין, כי הועדה הביאה במניין שיקוליה את הטענה כי המבנה שימש למגורים עוד טרם הדיון בתכנית זו ובניגוד לתכליות המותרות בתכנית התקפה. עם זאת, הועדה ערה לכך שמלונות באשדוד בכלל ומלון זה בפרט, אינם מצליחים לפעול לאורך זמן, ובנסיבות אלה, אין מקום לעמוד על המשך קיום יעוד מלונאי במתחם זה בשעה שניתן ליעדו למגורים, וזאת תוך שימור חלק מהשטח למלונאות.
 - ב. בכל הקשור לטענות בדבר ירידת ערך של נכסי המתנגדים, הרי שיש לברר טענות אלה במסגרת ההליכים הקבועים לכך בחוק, לאחר אישורה של התכנית.
2. הועדה דנה בהערות מינהל התכנון, מכתבם מיום 01/11/2007, ומחליטה בהן כדלקמן:
 - א. לעניין הערה מס' 1 : התכנית כבר נידונה בולחוף ואושרה בתנאים.
 - ב. לעניין הערה מס' 2 : יוטמעו בהוראות התכנית הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי תהום, וזאת לפי סעיף 23 הוראות תמ"א 4/34 ב/4. למותר לציין, כי השימושים המוצעים בתכנית אינם בעלי פוטנציאל זיהום, ועל כן אין צורך בפעולות כמפורט בפרק ה' לתמ"א.
3. בהתאם להחלטת הוולחוח"ף מיום 30/04/2008 מורה הועדה למגישי התכנית להטמיע בהוראותיה שינויים כדלקמן:
 - 3.1 יקבע לגבי השימוש המלונאי, כי יותר איכסון מלונאי רגיל בלבד עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות.
 - 3.2 לסעיף תנאים למתן היתר תוסף התניה כדלקמן:

"תנאי להוצאת היתרים הוא הכנת תכנית פיתוח למגרש ואישורה על ידי הועדה המחוזית. תכנית הפיתוח שתוגש לועדה המחוזית, תפרט פתרונות לקשר של קומת הקרקע עם סביבתה וכן את הפיתוח הנופי עד לקצה הכביש, כולל גינון. כן תבטיח תכנית הפיתוח כי חלק ניכר משטחי החניה העיליים יוקצו לגינון/נטיעות וכי יורחקו אזורי החניה ממבנה המלון. בעת הדיון בתכנית הפיתוח כאמור, תבחן הועדה המחוזית גם את נושא התגמירים של המבנים.
- למען הסדר הטוב מציינת הועדה, כי הוגשה ללשכת התכנון תכנית פיתוח, לפיה נראה, לכאורה כי כוונת מגישי התכנית היה לאשרה כבר עתה ולצרפה למסמכי התכנית. ואולם, אין הועדה רואה לנכון לדון כעת ולהחליט בעניינה של תכנית הפיתוח ועל כן מורה הועדה על החזרת המסמכים הנ"ל למגישי התכנית.
4. הועדה מחליטה לאשר את התכנית כפוף לתיקונה כאמור לעיל.

יפה אפרתי
מזכירת הועדה

אדר' אליסיה סיבר
מתכנתת המחוז ומ"מ יו"ר הועדה

אדר' עלי פורטי
מ"מ יו"ר הועדה

העתק מפרוטוקול חתום ע"י יו"ר הועדה נמצא במשרדי לשכת התכנון המחוזית.