

מסמך החלטות

ישיבת ולקחש"פ מס' 662 מיום 04.11.19

הבהרות:

מסמך זה נערך לפי סעיף 48 ה' לחוק התכנון והבניה כפי שנקבעו בתיקון 101 לחוק. המסמך מכיל את ההחלטות שנתקבלו באותה ישיבה ותו לא. פירוט נוסף לפי סעיף 48ד, (ובכללו מהלך הדיון, הצעות מיעוט, נוכחות חברים, מוזמנים עוד) יבוא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה.

מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

מתא 2019-520

רשימת הנושאים

1. תכנית מס' - 101-0292870 תכנית מתאר טבע עירוני ירושלים
2. תכנית מס' - 417-0120188 תכנית מתאר קיבוץ איל
3. תכנית מס' - 251-0579946 פארק נבט- שיקום מחצבת יבניאל
4. תכנית מס' 253-0560540 ג21670 תכנית מתאר קיבוץ קדרים
5. תכנית מס' - 651-0658765 קיבוץ כיסופים - חוות לולים מזרחית
6. תכנית מס' - 631-0734772 - שדה פוטוולטאי בתחום מ.א. שפיר ע"ג משבצת של מושב שקף
7. תכנית מס' - 652-0528679 העתקת קו חשמל מתח עליון, 161 קו - תל שבע
8. תכנית מס' - 699-0716530 - מתחם למוסדות חינוך בואדי אל נעם
9. תכנית מס' - 652-0661397 - תל שבע מתחם מגורים 3
10. תכנית מס' - 624-0601187 - שכונה 7 סעווה

1. תכנית מס' - 0292870-101 תכנית מתאר טבע עירוני ירושלים

הוחלט:

בפני הוועדה הוצגה תכנית, שמטרתה קביעת אתרי טבע עירוניים בתחום המוניציפלי של ירושלים וכללים לתכנון שימור ופיתוח בהם, ובכך תורמת נדבך נוסף לחשיבותה של ירושלים.

הוועדה לאחר ששמעה את המוזמנים ודנה בתכנית, מברכת על קידום תכנית לשטחים הפתוחים התוך-עירוניים והנגשתם לציבור, תכנית אשר תורמת לאיזון שבין שימור השטחים הפתוחים לבין מתן מענה לצרכי הפיתוח העירוני הנדרש. הוועדה מברכת על העובדה שתכנית נערכה בהתבסס על סקרי טבע עדכניים במקומות הנדרשים, נותנת מענה לצרכי האדם והקהילה ושומרת על משאבי הטבע בשטח של כ-40% משטח העיר כולה.

עם זאת, לפי סעיף 4.1 (ו') בהוראות התכנית מתאפשרים שימושים המאפשרים בינוי בשטחים הפתוחים שחלקם אינם בהלימה לקבוע בתכניות המתאר הארציות (כגון תמ"א 35, תמ"א 22, ותמ"א 8) ומתאפשר מתן היתרים על בסיס תכנית בינוי מבלי שנקבעו זכויות בנייה ולא נקבע מיקומם של מבנים אלה.

לאור זאת, הוועדה סבורה, שעל מנת לאפשר בחינה תכנונית פרטנית במקרים הנדרשים, יש לתקן את הוראות התכנית ולקבוע כי לא יתאפשר בינוי, אלא עפ"י תכנית מפורטת שתאושר לצורך כך.

זאת ועוד הוועדה מכירה בעובדה שמטרת התכנית להנגיש את אתרי הטבע העירוני לאוכלוסיית העיר. עם זאת היות וחלק משטחי התכנית מיועד במסגרת התכנון הארצי לשמורות טבע ויערות, בכללם יערות לשימור, אין מקום לקבוע בשטחים אלו נטיעות ושתילות, ולכן יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם. בכל הנוגע לשטחי יער יתווסף להוראות הצורך להתייעצות עם קק"ל.

יובהר גם כי הוועדה השתכנעה ממגישי התכנית כי אין בה כדי לפגוע בתפקוד חקלאי הקיים במשבצות חקלאיות שבתחום התכנית.

לפיכך מחליטה הוועדה לאשר את התכנית בתנאי ביצוע התיקונים המפורטים לעיל.


ברוך רישונבך
מזכיר הוועדה


תמר כפיר
יו"ר הוועדה


2. תכנית מס' - 0120188-417 תכנית מתאר קיבוץ איל

הוחלט:

בפני הוועדה הוצגה תכנית, שמטרתה דיוק תכנונו של הקיבוץ תוך הרחבתו להיקף של 400 יח"ד. הוועדה לאחר ששמעה את המוזמנים ודנה בתכנית, התרשמה מהתפקוד החברתי-קהילתי והחקלאי של הקיבוץ. בנוסף מעריכה הוועדה את העובדה שהתכנית מאפשרת תמהיל מגוון של יח"ד תוך קביעת צפיפות מינימום ושלביות ביצוע.

בכל הנוגע לשטח המיועד למבני משק, מחליטה הוועדה כי לא יתווספו מבנים לוגיסטיים נוספים בשטח. כמו כן, לא יבוטל הייעוד למבני משק ויקבע בהוראות כי יותר עיבוד חקלאי בשטח זה. בנוסף, ימחקו ההוראות בנוגע לריסוס, שכן נושא זה מקבל מענה בתקנות, וייקבע בהוראות כי תנאי למתן היתר בניה למבנה חקלאי יהיה קבלת חו"ד משרד החקלאות. בכפוף למפורט לעיל, מחליטה הוועדה לאשר את התכנית.


ברוך ריזניק
מזכיר הוועדה


תמר כפיר
יו"ר הוועדה

3. תכנית מס' - 251-0579946 פארק נבט - שיקום מחצבת יבניאל


הוחלט:


בפני הוועדה הוצגה תכנית, שמטרתה הקמת פארק אינטנסיבי פעיל לציבור שישרת את תשובי יבניאל והסביבה, תוך שיקום מחצבה לא פעילה מדרום מזרח ליישוב.

ככלל הוועדה רואה בחיוב את הנגשת השטחים הפתוחים לציבור, בכלל זה תכנונם לצרכי פנאי ונופש. עם זאת, חלקה הדרומי של התכנית גובל בשמורת טבע מוכרזת, ומתאפשר על פי הוראות תכנית הפיתוח, בכלל זה הקמת גוף מים, תוך הטיית מי מעיין, וכן בינוי מצומצם לשימושים של אחסנה, עמדת שמירה ומתקני תשתית, וזאת מבלי שנקבע מיקומם.

לאור האמור מחליטה הוועדה לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

1. הקמת גוף המים על כלל מרכיביו תתואם עם רט"ג ויבוטל הקשר למעיין.
2. קביעת הוראות על פיהן תידרש תכנית מפורטת לצורך הבינוי המוצע בתכנית.
3. לאור סמיכותה של התכנית לשמורת טבע מוכרזת הנמצאת מדרום מזרח לה, ייקבע בהוראות הצורך בתאום עם רט"ג לצורך מניעת השפעה של השימושים המוצעים בתכנית ומיקומם על השמורה.


ברוך רישונך
מזכיר הוועדה


תמר כפיר
יו"ר הוועדה

4. תכנית מס' 253-0560540 ג21670 תכנית מתאר קיבוץ קדרים

הוחלט:

בפני הוועדה הוצגה התכנית להרחבתו של קיבוץ קדרים ושינוי בפריסת היעודים והשימושים השונים בתחומו.

הוועדה, לאחר ששמעה את המוזמנים ודנה בתכנית ערה לעובדה כי קידומה נמשך זמן רב. יחד עם זאת סבורה הוועדה כי לאור סוגיות תכנוניות מהותיות הנוגעות לתכנית, כפי שעלה במהלך הדיון, לא ניתן לאשרה אלא לאחר שאלו יתוקנו. לעניין זה ראוי להדגיש כי התכנית מרחיבה בהיקף ניכר את המגורים ואת שימושי התעסוקה והמסחר, מה שלדעת הוועדה עלול לפגוע בצביונו ובתפקודו כיישוב כפרי חקלאי, ודאי לאור המידע שנמסר בדיון על פיו צומצם במידה ניכרת התפקוד החקלאי של הקיבוץ.

לפיכך מחליטה הוועדה:

1. בכל הנוגע למגורים מאפשרת התכנית הוספת של יותר מ-200 יח"ד לכ-100 יח"ד מאושרות, (מתוכן 70 יח"ד קיימות), המוצעות בפיזור נרחב, ללא קביעת שלביות וללא קביעת תמהיל מגוון של גדלי מגרשים וגדלי יח"ד. הוועדה סבורה כי מרכיבים אלו נדרשים לצורך ייעול השימוש בקרקע כמו גם לצורך מתן מענה ראוי לתפקוד קהילתי מגוון אשר יתקיים רק אם ההרחבה תהיה אורגנית ומשתלבת ביישוב הקיים, תוך עיבוי פנימה, העלאת הצפיפות, קביעת מנות ההרחבה לאורך ציר הזמן ומתן מענה למגוון אוכלוסיות. לפיכך תגובש ותוגש לוועדה הצעה תכנונית הנותנת מענה למפורט לעיל, בתאום עם לשכת התכנון המחוזית. הוועדה סבורה כי ייעול השימוש בקרקע והעלאת הצפיפות יתכן ויביאו לביטול ההרחבה הצפון מערבית.

2. בכל הנוגע לשימושים התעסוקתיים - התכנית כוללת את אזור התעסוקה המאושר, המיועד עתה לאזור "תעשייה קלה ומלאכה" ואזור "תעסוקה". בנוסף לכך משנה התכנית יעוד של מבני משק ליעוד "מסחר ותעשייה", בסמיכות לכביש 65, ומוסיפה שימוש של תעסוקה גם בשטח תחנת התדלוק המאושרת ביעוד "תעסוקה ותחבורה". הוועדה רואה קושי בשינויים אלו הנובע מהיקפם, חלקו על חשבון התפקוד החקלאי, ובעיקר מסל השימושים המתאפשר בהם, בכלל זה משרדים, מסחר קמעונאי, הסעדה, אולמות תצוגה ועוד – שימושים שמרביתם מתאפשרים בכל אזורי התעסוקה לסוגיהם. לדעת הוועדה אין מניעה לקבוע יעודים של תעסוקה, תעשייה או מלאכה בתכנית, כפי שהתאפשר גם בתכנית המאושרת, אלא שיש לתקן את הוראותיה כך ששימושים של משרדים, הסעדה, מסחר ואולמות תצוגה ניתן לאפשר רק בתנאי ויובהר בכל ייעודי הקרקע כי הם נלווים לשימוש העיקרי של אותו יעוד. בנוסף, יש לבטל את השימוש למסחר ביעוד "מסחר ותעשייה", הסמוך לכביש 65.

3. בכל הנוגע לתיירות קובעת התכנית יעוד זה במקום שטח למבני משק והוראותיה כוללות שלביות, בכלל זה התניה של הקמת מרכז הכנסים בהקמה של 75 יח"א לפחות, מה שמבהיר כי הוא נועד לשרת את האכסון המלונאי. עם זאת, מאפשרות התכנית שינוי של הוראות שלביות אלה באישור הוועדה המקומית. הוועדה סבורה שאין מקום להקמת אולם כנסים בקיבוץ במנותק מקיומו של מלון היות והוא מהווה שימוש שנילווה לו, ולפיכך מחליטה כי לא יתאפשר ביטול התנאי הקבוע בתכנית לעניין זה.



4. במהלך הדיון הובא לידיעת הוועדה כי הוצא היתר למתקן פוטו וולטאי בשטח למבנה משק, המשנה את ייעודו בתכנית המוצעת לשטח חקלאי. לעניין זה סבורה הוועדה כי במקרה זה קיימת עדיפות לייעוד השטח כמבנה משק בתכנית זו.

5. בכל הנוגע לתחנת התדלוק, התעסוקה והדרך אליהן, שמצפון לקיבוץ, מחליטה הוועדה שלאור הניתוק של מתחם זה מכביש 65 ראוי לגרוע אותם מתחום התכנית מבלי לפגוע ביעודי הקרקע התקפים.

6. בכל הנוגע למגבלות של המוביל הארצי ושמורת הטבע על גבי השטח המיועד למבנה משק מחליטה הוועדה להשהות את החלטתה בנושא זה ומבקשת שהקיבוץ יעביר מידע לגבי הצורך החקלאי שלהם בשטח זה, אשר יועבר לוועדה לאחר קבלת התייחסות משרד החקלאות ומבקשת לקבל את חו"ד רט"ג לעניין ההיבט האקולוגי.

ברוך רישנבך
מזכיר הוועדה

תמר כפיר
יו"ר הוועדה


5. תכנית מס' - 651-0658765 קיבוץ כיסופים - חוות לולים מזרחית


הוחלט:

בפני הוועדה הוצגה תכנית, שמטרתה הסדרת חוות לולים קיימת הכוללת 4 לולים בשטח יער ממזרח ליישוב.

הוועדה מביעה את מורת רוחה מהעובדה שהלולים הוקמו ללא תכנית מאושרת בלב שטח של יער נטע אדם קיים, גם אם, כפי שהובא לידיעתה, לחלק מהלולים ניתן היתר בניה בעבר.

הוועדה מחליטה לאשר את התכנית בתנאי וייקבע בהוראות כי ככל ובעתיד לא יידרש השטח לצורך גידול עופות, יחזור שטח התכנית לייעודו כיער.


בדוך רישנבך
מזכיר הוועדה


תמר כפיר
יו"ר הוועדה


6. תכנית מס' - 631-0734772 - שדה פוטוולטאי בתחום מ.א. שפיר ע"ג משבצת של מושב שקף


הוחלט:

בפני הוועדה הוצגה תכנית, שמטרתה הקמת מתקן פוטו וולטאי בשטח של כ-170 דונם בסמוך לקרית גת ולמפגש של כביש 35 וכביש 40, במשבצת חקלאית של מושב שקף.

הוועדה לאחר ששמעה את המוזמנים ודנה בתכנית השתכנעה כי על אף שהמתקן מוצע בנפת אשקלון, שאינה מועדפת לפי הוראות התמא ועל אף שאינו צמוד דופן לשטח המיועד לבינוי, שנקבע כעדיפות ראשונה בהוראות התמא, מדובר בחלופה שמיקומה בסמוך למחלף 40/35, חלופה המצויה בין כביש 40 לגדר של מחנה צבאי פלוגות, ומשכך אינה פוגעת ברציפות השטחים הפתוחים.

בנוסף הובהר כי מדובר בשטח שערכיותו הסביבתית נמוכה וערכיותו החקלאית בינונית-נמוכה. לפיכך מחליטה הוועדה לאשר את התכנית.


בן-דן רישנבך
מזכיר הוועדה


תמר כפיר
יו"ר הוועדה

7. תכנית מס' - 652-0528679 העתקת קו חשמל מתח עליון, 161 קו - תל שבע

הוחלט:

בפני הוועדה הוצגה תכנית, שמטרתה העתקת קו מתח עליון 161 ק"ו, העובר בתחום הבינוי של תל שבע אל השטחים הפתוחים שמדרום לו.

הוועדה לאחר ששמעה את מוזמנים ודנה בתכנית מחליטה לאשר את התכנית, לאחר שהשתכנעה כי קיימת חשיבות בהעתקו מתחום היישוב, בתנאי שייקבע בהוראות התכנית כי עמודי החשמל ימוקמו במרחק שלא יפחת מ-50 מטר מציר נחל באר שבע, אלא אם רשות הניקוז תאשר להקימם במרחק מצומצם יותר, לאחר ששקלה את ההשפעה על תפקוד הנחל ופשט ההצפה.


ברוך רישנבך
מזכיר הוועדה


תמיר פומר
יו"ר הוועדה

8. תכנית מס' - 699-0716530 - מתחם למוסדות חינוך בואדי אל נעם

הוחלט:

בפני הוועדה הוצגה תכנית, שמטרתה הקמת מתחם מבנים ומוסדות ציבור לתושבי ואדי אל נעם בשטח המתוכנן ליישוב חדש, ממזרח לתחום מגבלות של אזור התעשייה נאות חובב.

כהכנה לדיון הוצגה בפני הוועדה התכנית הכוללת החדשה ליישוב, אשר תובא לדיון בולנת"ע גם על פי התוספת הראשונה לחוק.

הוועדה לאחר ששמעה את המוזמנים ודנה בתכנית רואה חשיבות בקידומה המהיר והשתכנעה כי קיימת חשיבות במתן מענה תכנוני למבני הציבור הנדרשים, המשתלבים בתכנית המתאר הכוללת של היישוב.

לפיכך מחליטה הוועדה לאשר את התכנית.

עם זאת, לאור העובדה כי מבני החינוך הקיימים כיום נמצאים בשטח אשר חלות בו מגבלות סביבתיות של נאות חובב, סבורה הוועדה כי קיימת דחיפות בקידומה המהיר של תכנית זו, ולכן אין מקום להתנות את אישורה באישור התכנית הכוללת של ואדי אל נעם, תכנית שהליך אישורה יכול ויהיה ארוך יותר לאור סוגיות רבות אחרות.

לפיכך, פונה הוועדה וממליצה לולנת"ע כי בעת שתדון בתכנית הכוללת של ואדי אל נעם תבטל את ההתניה לאישורה, שנקבעה בהחלטת הוועדה המחוזית.



ברוך רישוןבך
מזכיר הוועדה



תמר כפיר
יו"ר הוועדה

9. תכנית מס' - 652-0661397 - תל שבע מתחם מגורים 3

הוחלט:

בפני הוועדה הוצגה תכנית, שמטרתה הקמת שכונת מגורים מדרום מזרח לאזור המבונה של תל שבע והרחבת היישוב מזרחה. במסגרת זו גם נפרסו בפני הוועדה המהלכים התכנוניים המקודמים בתל שבע. הוועדה שוכנעה כי התכנית נותנת מענה לשיקום אתר הפסולת, וקובעת את התנאים לפיתוח מתחמי המגורים שבסמוך לו. בנוסף, רואה הוועדה בחיוב את פריסת יחידות הדיור בתכנית בצפיפויות משתנות, הגבוהות מהצפיפויות המאפיינות את יישובי המגזר הבדואי. לאור האמור מחליטה הוועדה לאשר את התכנית.


ברוך רישון
מזכיר הוועדה


תמר כפיר
יו"ר הוועדה

10. תכנית מס' - 624-0601187 - שכונה 7 סעווה

הוחלט:


בפני הוועדה הוצגה תכנית, שמטרתה להסדיר בנייה קיימת במזרח יישוב סעווה, ולאפשר תוספת יח"ד בתוך היישוב בתכנית פיתוח הנותנת מענה תכנוני לכל משפחה. בנוסף קובעת התכנית תוספת שטח יער בהיקף של כ-700 דונם מדרום לנחל ענים, כמענה לשטחי יער פארק מוצע, שהתכנית משנה את יעודם בתחומה.

הועדה לאחר ששמעה את המוזמנים ודנה בתכנית השתכנעה בצורך הסדרת מגורים למשפחות המתגוררות בשטחה ומתן מענה לצרכי דורות העתיד, תוך שילובם במרקם היישובי הקיים. בנוסף נותנת התכנית מענה לתפקוד החקלאי ושומרת על רצועת הנחל החוצה את היישוב, הכל באופן שאינו פוגע באופן משמעותי בשטחים הפתוחים וברציפותם.

בכל הנוגע ליער שנוסף בתכנית זו סבורה הוועדה כי לאור מיקומו בשטחים טבעיים יש ליעדו כיער טבעי לשימור.

לפיכך מחליטה הוועדה לאשר את התכנית בכפוף לתיקון שלעיל.


ברוך רישוןבך
מזכיר הוועדה


תמר כפיר
יו"ר הוועדה