

## החלטות

**הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור**

**ישיבה מספר 74 מיום 10.10.2018**

### **הבהרות:**

מסמך זה נערך לפי סעיף 48 ה' לחוק התכנון והבניה כפי שנקבע בתיקון 101 לחוק. המסמך מכיל את ההחלטות שנתקבלו באותה ישיבה ותו לא. פירוט נוסף לפי סעיף 48 ד (ובכללו מהלך הדיון, הצעות מיעוט, נוכחות חברים, מוזמנים ועוד) יובא 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.

## **רשימת הנושאים :**

### **1. אישור פרוטוקול**

א. אישור פרוטוקול ישיבה 69 מיום 11.07.2018

ב. אישור פרוטוקול ישיבה 70 מיום 25.07.2018

ג. אישור פרוטוקול ישיבה 71 מיום 01.08.2018

**2. תמל/ 1064 - לוד בן שמן**

**3. תמל/ 1079 - בני עייש**

**4. תמל/ 1001/ ג' - תל השומר – תכנית מתקנת לתכנית הראשית**

## 1. אישור פרוטוקול

א. אישור פרוטוקול ישיבה 69 מיום 11.07.2018

### הוחלט:

לאשר פרוטוקול ישיבה 69 מיום 11.07.2018

ב. אישור פרוטוקול ישיבה 70 מיום 25.07.2018

הנשוא לא נדון

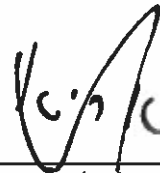
ג. אישור פרוטוקול ישיבה 71 מיום 01.08.2018

הנשוא לא נדון



מר ראמלי עיאדאת

מזכיר הוועדה הארצית למתחמים מועדפים  
לדיור



מר אריאל יוצר

יו"ר הוועדה הארצית למתחמים מועדפים  
לדיור

## 2. תמ"ל/ 1064 - לוד בן שמון

### הוחלט:

הוועדה לאחר ששמעה את המלצות ועדת המשנה להתנגדויות מחליטה:

1. לאמץ את החלטות ועדת המשנה להתנגדויות.
2. ביחס להמלצת החוקר שלא לסמן זיקת הנאה במגרשי המגורים – לקבל חלקית את ההמלצה, יקבע כי לאורך דרך מספר 2 יתאפשר קו בניין 0. בדרכים המשניות מספר 5 ו-6 - במגרשים בהם מסומנת זיקת ההנאה, יורחב הסימון כך שיחול לאורך כל דפנות המגרש הפונות לרחוב, וזאת על מנת להבטיח מעבר חופשי של הציבור. כמו כן יקבע בהוראות התכנית כי במקומות בהן מסומנת זיקת הנאה בתכנית, תחול זיקת ההנאה בשטח הכולל שבין הבניין לגבול המגרש.
3. לאשר את התכנית בתיקונים שפורטו בדיון.



מר ראמי עילאת  
מזכיר הוועדה הארצית למתחמים מועדפים  
לדיוור



מר אריאל יוצר  
יו"ר הוועדה הארצית למתחמים מועדפים  
לדיוור

### 3. תמל/ 1079 - בני עייש

#### הוחלט:

בפני הוועדה הוצגה תמל/ 1079 - הרחבת בני עייש, אשר הוכנה ביוזמת משרד הבינוי והשיכון. התכנית מציעה תוספת משמעותית של יחידות דיור לשוב לצד תוספת שטחי ציבור, ושטחים לתעסוקה ומסחר תוך הגדלת היקף השירותים הניתנים בו, העלאת רמת השירות והוספת שטחים לתעסוקה ותעשייה שנועדו אף הם להעצים את היישוב מבחינה כלכלית.

הוועדה שמעה את טענות מוא"ז באר טוביה לעניין חוקיות קיום הדיון ופגיעה בטוהר הבחירות והחליטה שיש מקום לקיים את הדיון מהטעמים שפורטו בדיון בהרחבה וביניהם היעדר כל קשר בין הוועדה, הדיון והבחירות וכן העובדה שאין מדובר אלא בדיון הפקדה שקודם למועד הגשת התנגדויות.

הוועדה, לאחר שדנה בתכנית על היבטיה, מחליטה:

א. להפקיד את התכנית בכפוף לביצוע התיקונים הבאים בהנחית מתכנתת הוועדה בתוך 60 יום:

#### בינוי:

1. התכנית המוצעת חורגת ממגבלות הגובה שנקבעו על ידי מערכת הבטחון, ככל שינתנו הקלות בהתאם לגובה המוצע בתכנית, התכנית תופקד במתכונתה הנוכחית. במידה ולא ינתנו הקלות, או ינתנו הקלות חלקיות, תעודכן התכנית בהתייחס לגובה הבינוי שיאושר ע"י מערכת הבטחון, תוך ציפוף יח"ד בתחומי המגרשים הקיימים וכן תוך שינוי ביעודי הקרקע כך שהשטח מדרום לדרך מס' 100 (למעט מגדלי המים) ייועדו לתעסוקה ומסחר בהתאם לחלופה שהוצגה בדיון.

2. באשר להרחבת הישוב בחלק הצפון מזרחי של התוכנית על אדמות מושב חצב, הוועדה לא שוכנעה כי שטח זה הכרחי בשלב זה על מנת לתמוך בפיתוח הישוב, וזאת בין השאר, לאור היקף יח"ד המוצע בתכנית ומתוך רצון לצמצם את הפגיעה בחממות פעילות של המושב. לפיכך, תחום התכנית יצומצם כך שיגרע הבינוי המוצע בחלק הצפון מזרחי וכן חניון הרכב בתא שטח 7,681, למעט שימור חלק ממערכת הדרכים וחיץ שימצא הכרחי.

3. תכסית הבינוי באזור התעשייה הדרומי תוגדל ל- 60%, זכויות הבניה יגדלו בהתאם, וכן יתווסף שימוש של תעשייה חקלאית.

4. תכסית הבינוי במגרש ביעוד דיור מוגן תוגדל ל- 60%. כמו כן, תבחן האפשרות להרחבת המגרש אשר תאפשר את מימושן של מינימום 250 יחידות דיור מוגן.

5. יקבעו הוראות המחייבות הצמדות לקו בניין 0 הפונה לרחוב, בהיקף של 50%, במגרשים המיועדים למבני ציבור להם דופן משמעותית לרחוב. כן תתאפשר גמישות המאפשרת איחוד מגרשים.

#### סביבה:

6. הישוב בני עייש בכלל ותכנית זו בפרט מצויים בתחום רעש מטוסים (75-65 db) על פי מפת תחומי החשיפה לרעש בשל קירבתם לשדה התעופה חצור. עם זאת, אישר הגורם המוסמך במשרד להגנת הסביבה, שהינו הרגולטור לעניין זה, כי הרעש בשטח התכנית נמוך מהרעש המצויין במפה ועל כן ניתן למקם שימושים רגישים לרעש בשטחה. בעת הדיון ציינה נציגת משרד הבטחון כי מזה

כשנתיים עמל משרד הבטחון על הכנת מפה חדשה לתחומי חשיפה לרעש, ולא ניתן לדעת כעת האם במועד פירסומה לא תחול מגבלה חדשה על הבניה במקום זה. לאור זאת מחליטה הועדה כי התכנית תופקד וככל שיתברר לעת דיון למתן תוקף כי ישנו צורך בשינוי יעוד הקרקע בעקבות מפת הרעש העדכנית, מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם.

7. בהוראות התכנית יורחב סל השימושים המתאפשרים באזור התעסוקה הצפוני ובאזור התעשייה הדרומי, כפי שפורט בחו"ד יועץ הסביבה לותמ"ל.

8. הוראות התכנית הנוגעות לנושא אקוסטיקה יתואמו עם יועץ הסביבה לותמ"ל ויעודכנו בהתאם.

#### תחבורה:

9. הוראות התכנית יעודכנו כך שיקבע כי תערך בחינה תחבורתית משלימה ועדכנית לאחר היתר של למעלה מ- 3,000 יח"ד, זאת במקום הסעיף הקובע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע מחלפון חפץ חיים מעל 3000 יח"ד. היתרי בניה ינתנו בהתאם למסקנותיו.

10. ישונה יעודה של הדרך המשולבת הסמוכה לרחוב העסקים הקטנים ליעוד דרך מוצעת ויקבעו הוראות עיצוביות ייחודיות עבורה.

11. יערך תיאום מול נת"י בכל הנוגע להקמת הגשר מעל דרך ארצית.

#### תשתיות:

12. יושלם התיאום מול חברת החשמל ומערכת הבטחון בכל הנוגע לתוואי מסדרון החשמל וההוראות לגביו, תוך בחינת אפשרות הצמדתו ככל הניתן לדרך מס' 300, והסטתו מיעוד תעשייה המוצע בדרום הישוב על פי תכנית המתאר.

13. במסמכי התכנית יפורט תכנון תחנת השאיבה הצפונית ביחס למאגר ההשאייה והויסות באופן שיבטיח שלא יהיו גלישות מתחנת השאיבה למאגר בתיאום עם יועץ הניקוז לותמ"ל.

14. ביחס לתשתיות המים של מושב בצרון- יושלם התיאום וככל הנדרש יתווספו פתרונות לאספקת המים למושב.

#### כללי:

15. הוראות התכנית יכללו הנחיות סייסמיות.

16. השפ"ים באזור התעסוקה הצפוני ישונו ליעוד שצ"פ על מנת שיובטח פיתוחם.

17. יוסר השימוש למחנות נוער מיעוד היער.

18. הוראות התכנית יתומצתו בכל הנוגע להנחיות עיצוביות ותפעוליות.

19. בטבלה 5 יתווספו ההערות המאפשרות 12 מ"ר עבור מרפסות, שטחים עיקריים משותפים למגורים, שטחי מצללות בשטחים הציבוריים הפתוחים, תחנות השנאה ומתקני גז בלחץ נמוך.


20. נוסח הוראות לעניין גובה מבנים/ בטיחות טיסה יתואם מול מעהב"ט, ובתשריט התכנית יתווסף סימון גובה מירבי.
21. יעוד מסדרון תשתית עבור העתקת קו החשמל ישונה לשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות המאפשר הקמת קו חשמל.
22. תיקונים טכניים בהנחיית מתכנת הותמ"ל

**ב. יחס לתמ"אות, תת"ל והותוספת הראשונה לחוק:**

23. בית העלמין יתוכן ברמה מפורטת בהתאם לקבוע בתמא/ 19.
24. התכנית מהווה שינוי לתת"ל 4 / 3 / 10, להפיכתה בחלקה המערבי לדרך עירונית, הועדה שוכנעה כי שינוי זה נדרש על מנת להגדיל את שטחי התעסוקה בתכנית וכי אין בשינוי זה בכדי לפגוע במימושה של התת"ל.
25. הוועדה מאשרת את התכנית בהתאם לסעיף 6 (א) (2) לתוספת הראשונה לחוק.
- ג. בעת הדיון למתן תוקף יוצג המתווה שיוסכם על ידי רמ"י והישוב לנושא מנגנון פיצוי הקרקע.



מר ראמי עיאדאת  
מזכיר הוועדה הארצית למתחמים מועדפים  
לדיור




מר אריאל יוצר  
יו"ר הוועדה הארצית למתחמים מועדפים  
לדיור

**4. תמל/1001/ג' - תל השומר – תכנית מתקנת לתכנית הראשית**

**הוחלט:**

בפני הוועדה הוצגה התכנית אשר כוללת את השינויים המוצעים ביחס לתמל/1001 תל השומר מרכז.

הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית.



**מר דאמי עיאדאת**

מזכיר הוועדה הארצית למתחמים מועדפים  
לדיור



**מר אריאל יוצר**

יו"ר הוועדה הארצית למתחמים מועדפים  
לדיור