

מדינת ישראל

# ועדה מחוזית דרום

## הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום מספר: 2022012

יום שני, י"ד סיון - תשפ"ב - 13/06/2022

חדר הישיבות של ועדה מחוזית דרום, רח' התקוה 4, באר שבע.



### עפ"י נהלי הוועדה המחוזית

מסמך זה נערך בהתאם לסעיף 48 ה' לחוק ומכיל את ההחלטות שנתקבלו בישיבת הוועדה ותו לא. פירוט נוסף בהתאם לסעיף 48ד' יבוא בפרוטוקול הישיבה עם אישורו ע"י חברי הוועדה בהתאם להוראות החוק.

- א. החלטה, שקיבל מוסד תכנון תיכנס לתוקפה במועד קבלתה.
- ב. החלטה שקיבל מוסד תכנון תפורסם באתר האינטרנט של מוסד התכנון, בתוך שלושה ימים ממועד קבלתה.
- ג. נקבעו בהחלטה, בחוק או בתקנות מועדים לשם נקיטת פעולות, יימנו המועדים מיום פרסום ההחלטה לפי סעיף קטן (ב), אלא אם כן קיימת הוראה אחרת לפי חוק זה.

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.  
הישיבה החלה לאחר קיומו של מניין חוקי בהתאם להוראות סעיף 42 לחוק התו"ב.  
מניין חוקי כאמור התקיים בכל מהלך הישיבה.

עמוד: 2  
תאריך: 18/07/2022

מסמך החלטות ישיבה מספר: 2022012 תאריך הישיבה: 13/06/2022

מספר	נושא	סטטוס	קישור לצפיה בישורת תכנונית
1	אישור פרוטוקול	נדון	
2	הודעות יו"ר	נדון	
3	תוכנית - 605-0614180. הכנת תכנית בעיר העתיקה בבאר שבע, הודעה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק	נדון	<a href="#">לחץ כאן</a>
4	תוכנית - 601-0455998. אופקים - שכונת חורשת האקליפטוס	נדון	<a href="#">לחץ כאן</a>
5	תוכנית - 605-0690586. מתחם ברגמן - מגורים, תעסוקה ומבני ציבור בשדרות רגר, באר שבע	נדון	<a href="#">לחץ כאן</a>
6	תוכנית - 620-0328369. נווה תמרים	נדון	<a href="#">לחץ כאן</a>
7	הפסקה		
8	תוכנית - 603-0590729. מתחם סוהו, רח' האורגים, אשדוד	נדון	<a href="#">לחץ כאן</a>
9	תוכנית - 603-0709568. מסחר תעסוקה ומגורים, רח' האורגים אשדוד	נדון	<a href="#">לחץ כאן</a>
10	תוכנית - 606-0597377. מתחם הרכבת קרית גת	נדון	<a href="#">לחץ כאן</a>

## חברי הוועדה שנכחו בישיבה:

עודד פלוס - יו"ר הוועדה  
 תומר גוטלהף - מתכנן המחוז/רחל קטושבסקי/טל פודים - מ"מ  
 עפרי צפנת - נציגת שר הבריאות/טלי כפיר/איציק סלובו - מ"מ  
 רחל אספיט/חגי סלע - מ"מ נציג רשות מקרקעי ישראל  
 שי טחנאי - נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה  
 סיגל גבאי - נציגת שר התיירות  
 טובה בוכריס - מ"מ נציג שר המשפטים  
 מתן לוינסון - נציג השרה להגנת הסביבה/עדית אורלב/אפרת כהן/רעות ברגר-טל - מ"מ  
 אלון אורון - מ"מ נציג שר החקלאות ופיתוח הכפר  
 שחר אלוני - נציג שר הביטחון/עמית שרעבי - מ"מ  
 חני שלו/אילון ברנהרד - מ"מ נציגת שר הבינוי והשיכון  
 עדי אילן - מ"מ נציג שרת התחבורה  
 אחמד אלאסד - ראש המועצה האזורית לקיה - מ"מ נציג הרשויות המקומיות  
 ערן דורון - ראש המועצה האזורית רמת הנגב, מ"מ נציג הרשות המקומית

## יועצים:

ניר שטרן, עו"ד - יועץ משפטי לוועדה המחוזית

## משתתפים נוספים:

ג'ומנה מולא - משרד השיכון  
 עופר שאולקר - רשות ניקוז שקמה בשור  
 יוסי הראל - רשות ניקוז שקמה בשור

## רשמה:

ליבי מנבדה - מזכירת הוועדה

עמוד: 9  
תאריך: 18/07/2022

מסמך החלטות ישיבה מספר: 2022012 תאריך הישיבה: 13/06/2022

## ההחלטה התקבלה פה אחד

חברי הוועדה שנכחו בדיון: עודד פלוס, תומר גוטהלף, עדי אילן, רחל אספלט, סיגל גבאי, טלי כפיר, עמית שרעבי, שי טחנאי, אפרת כהן, חני שלו, טובה בוכריס, ערן דורון.

6. מספר תוכנית - 620-0328369 שם התכנית: נווה תמרים גרסת תכנית: הוראות - 29 תשריט - 26 לצפייה במסמכי הישות: [לחץ כאן](#)

## נכחו:

אורן פרץ – מהנדס המועצה האזורית רמת הנגב  
יוספה דברה – המועצה האזורית רמת הנגב, ניהול תכנון סטטוטורי  
מוחמד זנון – תושב ביר הדאג', מועצה אזורית נווה מדבר  
משה ישעיהו – מגיש התכנית, נווה תמרים השקעות בע"מ  
אבי חביב סיאצ'י – מגיש, המשרד הישראלי לעסקי נדל"ן בע"מ  
יובל גולדנברג – עורך התכנית, גולדנברג אדריכלים ובוכמן הוקמן אדריכלים  
איילת הוקמן – עורך התוכנית, בוכמן הוקמן אדריכלים  
עמרי אזמונב – משרד יעקב כהן, תכנון נוף  
טל אספריל – יועץ סביבה, יוזמות למען הסביבה  
אלעד חסון – נציג היזם, נווה תמרים  
אבי סיאצ'י – בעלים ויזם, סיאצ'י משרד הישראלי לעסקי נדל"ן  
אילן סיאצ'י – בעלים ויזם, סיאצ'י משרד הישראלי לעסקי נדל"ן  
שמוליק דוד – עמותת שתיל  
יעקב ברנד – יועץ משפטי לתוכנית  
בועז שיזף – מתכנן, רשות הטבע והגנים  
חובב אלגנט – מתכנן ניקוז ומי ביו, לביא וטל אלגנט  
רון פרומקין – אקולוג צוות תסקיר  
אריאלה חדד – לשכת התכנון מחוז דרום  
ליאורה חמי כהן – לשכת התכנון מחוז דרום

## רקע:

בתמ"מ 23/14/4 נקבע סמל ליישוב פרברי בתחום המועצה האזורית רמת הנגב. התקבלו שתי החלטות ממשלה, לעניין הקמת היישוב – באפריל 1999 ובאוגוסט 2018.  
היישוב מוצע באגן ההתיישבות "משאבים" במרחק של כ- 8 ק"מ ממרכז המועצה ומצומת משאבים, ובמרחק של כ- 25 דקות נסיעה מעיר המטרופולין באר שבע. מצפון ליישוב – נחל אטדים ושמורת טבע חולות ביר משאש. בדרום – קיבוץ רביבים ודרך ראשית מס' 222, במערב – שדות חקלאיים של קיבוץ רביבים, ובמזרח – בתרונות תלולים ומחורצים, וכן גובל היישוב בשטח אימונים פעיל של צה"ל.  
התכנית מובאת לדיון בחוות דעת המשרד להגנת הסביבה לפרקים א' ו' לתסקיר השפעה על הסביבה, בהתאם להחלטתה מיום 28/01/2019, וכן לדיון עקרוני בתכנית.

## תהליכים שהתכנית עברה:

- 25/04/1999 – החלטת ממשלה (מס' 5007) על הקמת יישוב חדש בתחום המועצה האזורית רמת הנגב.
- 20/11/2001 – הוולנט"ע החליטה לאשר את הקמת היישוב בהתאם לסעיף 6.1 לתמ"א 31.
- יולי 2003 – התקיימה ועדת היגוי להצגת התכנית ליישוב, בפני לשכת התכנון ונציגי משרדי הממשלה. במסגרת ועדת ההיגוי הועלו נושאים עקרוניים שונים, וביניהם דרישות מע"צ להעברת בדיקת דו"ח תכנון ראשוני לשימושים התכנית ובחינת הצורך במיגון אקוסטי לאור הקרבה לכביש ארצי, הצורך בהסטת דרך מס' 222 ליצירת שדה ראייה ומשמעות

עמוד: 10  
תאריך: 18/07/2022

## מסמך החלטות ישיבה מספר : 2022012 תאריך הישיבה : 13/06/2022

- הקרבה לצומת הכניסה לקיבוץ רביבים ; הצורך בהכנת תכנית אב לביו ; גדלי מגרשים למגורים , מגבלות התחנה הגרעינית (תג"ר) ועוד.
- 17/07/2003 - פורסמה למתן תוקף תמ"מ 28/14/4 הכוללת סמל ליישוב פרברי נווה תמרים.
  - פברואר 2016 - הוועדה המקומית המליצה לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית.
  - מאי 2016 - התקיימה ישיבת פרה רולינג נוספת בלשכת התכנון, להצגת התכנית שהומלצה להפקדה על ידי הוועדה המקומית. בישיבה הועלו בשנית הנושאים העקרוניים שצינו לעיל בוועדת ההיגוי משנת 2003, וכן הובהר כי פרישת היישוב חורגת מעקרונות של צמצום טביעת רגל אקולוגית, וכי על התכנון להתחשב בהימצאותו של היישוב באזור נוף מדבר, כקבוע בתמ"מ 23/14/4, וכן כי ככל הנראה יידרש תסקיר השפעה על הסביבה. כן סוכם כי יש לתאם את התכנית עם כלל משרדי הממשלה הרלוונטיים.
  - אוגוסט 2016 - התקיימה ישיבה נוספת בלשכת התכנון עם נציגי משרדי הממשלה הרלוונטיים ובה סוכם בין היתר כי הצורך בהכנת תזכיר להקמת ישוב חדש, ייבדק מול האגף לתכנון משולב במינהל התכנון, וכי התכנית תועלה לדיון בדבר הצורך בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה. צוין כי היות ומדובר ביישוב פרברי, הרי שבהתאם לתמ"א 35 מדובר ביישוב מדגם 4 (20,000-5,000 נפש) הנדרש לעמוד בצפיפות של 3 יח"ד/דונם.
  - 21/11/2016 - ועדת המשנה הנפתית החליטה כי השאלה אם יש צורך בהכנת תזכיר להקמת יישוב בהתאם לסעיף 13.2 לתמ"א 35, טרם הוכרעה וכי הוועדה אינה יכולה להכריע בה, בשלב זה. כן קבעה כי לא ניתן לקדם את התכנית טרם ההכרעה בשאלה כאמור וכי עד למועד קבלת החלטה בעניין זה, הוועדה מורה למשרד להגנת הסביבה להכין ולהביא בפני הוועדה הנחיות לעריכת תסקיר השפעה על הסביבה, לפרקים א' ו-ב'.
  - דצמבר 2016 - לאחר התייעצויות עם המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, הוחלט כי אין צורך בהכנת תזכיר להקמת ישוב חדש, לאור העובדה כי אישור הממשלה על הקמת היישוב החדש התקבל בשנת 1999, עוד בטרם אושר נוהל הקמת יישובים חדשים (בשנת 2004). על כן ניתן להסתפק בהגשת הפרק העוסק בהיתכנות הכלכלית להקמת היישוב, וזאת בדרך של חוות דעת של משרד האוצר. בנוסף, נקבע כי יידרש דיון נוסף בולנת"ע, בהתאם לסעיף 13.2 לתמ"א 35, לפיו הוראות סעיף 13.1 "יחולו גם על תכנית מקומית להקמת יישוב חדש המתאפשר על פי תכנית מתאר מחוזית מבלי שנקבעו בה שטחו ומיקומו המדויק".
  - 30/08/2018 - החלטת ממשלה מס' 4137 (דר/223) על הקמת היישוב נווה תמרים שקבעה "...הממשלה רואה חשיבות בפיתוח הנגב תוך הגדלת מספר התושבים והיצע יחידות דיור בתמהיל מגוון, בין היתר באמצעות הקמת יישוב חדש בתחום המועצה האזורית "רמת הנגב"..."
  - 28/10/2018 - התכנית הוצגה בפני מתכנן המחוז מר תומר גוטלהף, ובה סוכם, בין היתר, כי : יש להעביר את הדו"ח הכלכלי העוסק בהיתכנות הכלכלית להקמת היישוב, שהוכן ע"י חברת פז כלכלה ; צוות התכנון, באמצעות אקולוג, יבחן את שטח התכנית והשטחים הגובלים בו על פי מסמך המדיניות של הוועדה המחוזית דרום בעניין שיקולי המגוון הביולוגי ; היישוב יתוכנן כיישוב פרברי בצפיפויות גבוהות משמעותית מהתכנית הראשונית שהוצגה ; על התכנית להציע מרכז ליישוב, לאורך שדרה ראשית ברמת אינטנסיביות גבוהה יותר. האזורים בצפיפות גבוהה ביישוב המוצע יתוכננו בצפיפויות של 5-8 יח"ד לדונם לפחות ; תכנון חלק מהשכונות והרבעים צריך להיעשות כך שיאפשר התיישבות קהילתית של קבוצות, המעוניינות להתגורר יחדיו עם מרחבים משותפים ; יש להתחיל בתיאום התכנון עם נתיבי ישראל ועם רשות הניקוז.
  - 12/11/2018 - הוועדה המחוזית החליטה כי לא נדרש להגיש תזכיר מלא להקמת היישוב, וזאת בהתאם להנחיית המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, לפיה ניתן להסתפק בהגשת הפרק העוסק בהיתכנות הכלכלית להקמת היישוב. הוועדה הורתה למשרד להגנת הסביבה להגיש הנחיות להכנת תסקיר השפעה על הסביבה (פרקים א-ה). הוועדה הנחתה כי תחילה יוכנו פרקים א-ב, יוגשו לקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה ויובאו לדיון בפני הוועדה.
  - 31/12/2018 - התקבלו הנחיות המשרד להגנת הסביבה להכנת פרקים א' ב' לתסקיר השפעה על הסביבה להקמת היישוב.
  - 28/01/2019 - ועדת המשנה הנפתית החליטה לאשר את ההנחיות להכנת פרקים א' ב' והורתה להכין את פרקים א' ב' לתסקיר השפעה על הסביבה.
  - 26/02/2019 - ישיבה נוספת בלשכת התכנון עם מגישי התכנית וצוות התכנון. מתכנן המחוז הבהיר כי היישוב נווה תמרים נמצא במרחק יוממות של כחצי שעה מבאר שבע ; תכנון יישוב בתקופה של גידול אוכלוסייה ומחסור בקרקע, שונה מהתכנון בעבר, ונדרש להתאימו מדיניות התכנונית הארצית התקפה ; ניתן לשלב את חזון היזמים שהוצג, תוך התאמת התכנון ליצירת יישוב קומפקטי ובצפיפות תואמת למדיניות ; גודל המגרש אינו מהווה את האטרקציה שתגרום לאנשים

עמוד: 11  
תאריך: 18/07/2022

## מסמך החלטות ישיבה מספר : 2022012 תאריך הישיבה : 13/06/2022

לבוא ליישוב, אלא הקהילתיות תהיה המפתח להצלחת היישוב ; צורת היישוב המוצעת נגזרת מהבעלויות, ומייצרת גבול תכנית בצורת "פרפר", שאינו רגולארי, ולפיכך כופה את התכנון ואינה מאפשרת בחינת חלופות. הודגש כי גבולות יישוב אינם יכולים להיקבע על פי גבולות קרקע פרטית של יזמים, אלא לפי מכלול צרכים יישוביים, חתכי רחוב, צירי תנועה, אפשרות שירות בתח"צ, מרחקי הליכה מפונקציות ציבוריות וכד'. בישיבה סוכם, בין היתר, כי צוות התכנון יבחן החלופות לגבולות היישוב בהתאם להנחיות לתסקיר ההשפעה על הסביבה (פרק ב' סעיף 2.0) שאושרו על ידי הוועדה ביום 28/01/2019, וכי ניתן יהיה לשקול הצעה לתכנית כוללת ליישוב וממנה תיגזר תכנית מפורטת ראשונה בשטח שבבעלות פרטית.

- 20/05/2019 – ישיבה משותפת עם מנהל אגף בכיר לתכנון מקומי במינהל התכנון, עורכי צוות תכנית המתאר הכוללת לרמת הנגב, מגישי התכנית ועורכיה. עורך התכנית הציג את התכנית הכוללת 1750 יח"ד שיוקמו בשני שלבים : 925 יח"ד בשלב א', ו-825 יח"ד בשלב ב', ציר ראשי הכולל עוגן תעסוקתי משולב מסחר בכניסה ליישוב, שצ"פ ומבנה ציבור במרכז היישוב (לרבות להקמת בית ספר יסודי). מנהל אגף בכיר לתכנון מקומי במינהל התכנון ציין כי צפי הגידול העתידי למטרופולין באר שבע בשלושים השנים הבאות הינו כמיליון וחצי נפש, ובמסגרת תהליך הגדילה, צפוי עיבוי משמעותי של הטבעות החיצוניות של המטרופולין, ובכלל זה אגן משאבים, שיהווה דרגת ביניים בין יישובים קטנים ליישובים עירוניים. גדילתו הצפויה של המטרופולין איננה מאפשרת עוד תכנון המבוסס על צמודי קרקע בצפיפויות נמוכות בלבד, אלא תמהיל מגורים מגוון שייתן מענה גם לצרכים העתידיים של האוכלוסייה הגדלה והמצטופפת. בין היתר סוכם כי יש לבחון את תמהיל הצפיפויות ביחס לשלכיות הפיתוח של היישוב, ואת אופן ההשתלבות של היישוב בסביבתו – בהיבט של שטח מסחר, תעסוקה ושירותי ציבור.
- 04/09/2019 - ישיבה נוספת בלשכת התכנון עם מגישי התכנית, צוות התכנון, מנהל אגף בכיר לתכנון מקומי במינהל התכנון, צוות תכנית המתאר הכוללת לרמת הנגב, נציגי המועצה האזורית רמת הנגב. עורך התכנית ציין כי התכנית עודכנה ובין היתר כוללת 2,500 יח"ד בצפיפות של 2.33 יח"ד/דונם (צפי של 7,750 נפש על פי 3.1 נפש למשק בית), אשר יפותחו בשני שלבים. יועץ התנועה ציין כי ליישוב בהיקף של כ-7,000 נפש יש לתכנן כניסה נוספת, וכי לא ניתן להישען על הצומת האחד המתוכנן כיום ; יועץ הפרוגרמטי ציין כי ככל ומעוניינים בבית ספר תיכון, יש להקצות שטח מספק לשימוש זה (כ-15 דונם).
- 05/01/2020 - ישיבה נוספת בלשכת התכנון עם צוות התכנון, נציגי המועצה המקומית רמת הנגב. עמדת מגישי התכנית היא כי לאור תחזית הביקושים ישנם במרחב ביקושים אך ורק לצמודי קרקע ולכן מבוקשת צפיפות של 2.4 יח"ד/דונם. התכנית מציעה כ-75% מהשטח המיועד למגורים בבנייה צמודת קרקע וכ-25% בניה סמי-רוויה דוגמת גן-גג וכיוב'. בסיכום הישיבה, לאור אי התאמת התכנון למדיניות התכנון והצפיפות הנדרשת, הוצע ליזם לקדם את התכנית באחת משתי האפשרויות : א). הוועדה המחוזית תעביר את התכנית המתגבשת להתייעצות עם הולנת"ע לעניין הצפיפויות לתכנון, בד בבד עם הכנת התסקיר והדיון בו, על מנת לייצר ודאות ליוזמי התכנית. ב). התכנית ליישוב הפרברי תכלול שטח בתכנון מפורט (השטח בבעלות פרטית), וכן שטח בתכנון מתארי (בבעלות המדינה). התכנון המשולב יוצג במסגרת של תכנית אב, ממנו ייגזר תכנון המפורט של השטח שבבעלות הפרטית, במספר שלבי פיתוח, על פי 3 יח"ד / דונם בשלב א', ו-6 יח"ד/דונם בשלב ב'. סוכם כי על מגיש התכנית להודיע באיזה מבין האפשרויות הנ"ל בכוונתו לבחור להמשך קידום התכנית.

### תסקיר השפעה על הסביבה וחוות דעת היועץ הסביבתי לפרקים א'-ב' :

- בהתאם לתשריט הנחיות סביבתיות של תמ"א 1/35, התכנית מוצעת בשטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה. על פי סעיף 10.1.3 לתמ"א, תכנית מקומית בשטח זה, נדרשת בתסקיר השפעה על הסביבה. בהמשך למפורט לעיל, לעניין החלטת ועדת המשנה להכנת הנחיות לתסקיר השפעה על הסביבה, הוגשו למשרד להגנת הסביבה פרקים א'-ב' של תסקיר השפעה על הסביבה. המשרד להגנת הסביבה, דרש השלמות לתסקיר (האחת ביום 14/07/2020 והשנייה ביום 08/03/2021). כמו כן, נציגי המשרד להגנת הסביבה קיימו סיור וישיבות עבודה עם צוות התכנון. ביום 18/04/2022 התקבלה חוות דעת המשרד להגנת הסביבה לפרקים א'-ב' של התסקיר, אשר גובשה על אף שהתסקיר אינו תואם את ההנחיות והדרישות במלואן, כנדרש. עיקרי הדברים בחוות דעת זו :
- התסקיר חסר מידע בתחומים של אקולוגיה, ניקוז, נופ, לרבות השלמות מידע שנדרשו על ידי יועצת הנוף לוועדה המחוזית.

עמוד: 12  
תאריך: 18/07/2022

## מסמך החלטות ישיבה מספר : 2022012 תאריך הישיבה : 13/06/2022

- התסקיר אינו מתייחס לנדרש במסמך המדיניות "שיקולי המגוון הביולוגי ושירותי המערכת האקולוגית ושילובם בתכנון", של הוועדה המחוזית דרום, ובכלל זאת מיפוי אזורים מומלצים לשימור ולפיתוח.
  - התכנון אינו מתחשב במאפיינים הטבעיים של השטח ובערכים האקולוגיים והנופיים שלו.
  - קיים מידע סותר אודות מספר אגני הניקוז בתחום התכנית ותואי גבולותיהם.
  - לא הוצגה חו"ד רשות הניקוז.
  - מידע אודות הערכת המגוון הביולוגי לא חושב ולא הוצג כמקובל מדעית על בסיס מדדי מגוון, שפע, נדירות וכו'.
  - לא הוצגה עמידות המערכת האקולוגית לאורך זמן, כנדרש.
  - לא נבחנו חלופות לגודל ולפריסת היישוב : ארבע החלופות שהוצגו, חולקות את אותו הקו החול המתבסס על מיצוי מקסימלי של הקניין (משמע, חלות על קרקע בבעלות פרטית של היזם), ונבדלות זו מזו בפריסת ייעודי הקרקע הפנימיים בלבד, וכן אינן מתייחסות למאפיינים הטבעיים של המרחב.
  - התכנון הינו בעל "טביעת רגל" קרקעית גדולה : מוצעת תפיסת שטח מופרזת, תמהיל טיפוסי דיור וצפיפות דיור נמוכה (2.2 יח"ד/דונם בחלופה ד' – החלופה הנבחרת), אינו תואם לאמות המידה של התכנון הארצי הנהוג כיום בהיבטים של ייעול השימוש בקרקע, שמירה על בתי גידול, קיום תחבורה ציבורית יעילה.
  - הממשק עם השטחים הפתוחים בהיקף התכנית ובאזור ערוץ נחל רביבים בדרומה אינו מספק ואינו תואם לרעיון התכנוני של שימור הנחל.
  - לא הוצג מידע בנושא אקוסטיקה ואיכות אוויר בהקשר לפעילות צה"ל בשטח האש, בו מצויה התכנית.
  - לא הוצגה התייחסות למפגעי רעש ואבק מהלולים הקיימים בשטח הדרומי של התכנית, או מידע לנושא פינוי הלולים.
  - החלופות אינן תואמות להוראות תמ"מ 23/14/4 ותמ"מ 28/14/4 בדבר מגבלות מספר תושבים בשל קרבה לתג"ר מתוכננת.
- בחוות דעת זו, צוין כי בטרם הכנת פרקים ג'-ה' לתסקיר, יש לערוך מחדש חלופות לתכנון היישוב, אשר יוצגו בפני הוועדה, אשר תחליט על החלופה הנבחרת.
- על החלופות להציע שינויים משמעותיים בנושאים הבאים :
- הקטנה משמעותית של טביעת הרגל הקרקעית של היישוב בחלקו הצפוני - החל מאזור קו פרשת המים.
  - שינויים בצפיפות המגורים, במספר ובגדלי המגרשים צמודי הקרקע ובתמהיל המגורים.
  - שינויים בפריסת ייעודי הקרקע בפנים היישוב, בדגש על תכנון המשמר את ערוצי הניקוז המקומיים.
  - שיפור קו המגע של היישוב עם סביבתו הטבעית.
  - שיפור בתכנון ערוץ הנחל הדרומי וסביבתו.
  - הקטנת היקף עבודות עפר (חלופה ד' מציעה היקף של כ-280,000 מ"ק עבודות חפירה וכ 1.5 מיליון מ"ק מילוי).
  - לבחון לעומק את פתרון הניקוז המוצע, המבוסס על בור איגום קיים.

כמו כן, מחוות הדעת עולה כי שטח התכנית מוצע ברובו בחטיבת נוף "חולות חלוצה-עגור, נחל הבשור תחתון", המהווה את רצועת החולות הגדולה בישראל, העשירה במיני צומח למרות כמות המשקעים המעטה. חטיבה זו מסומנת כבעלת רגישות גבוהה ביותר במפת רגישות השטחים הפתוחים בישראל של המשרד להגנת הסביבה. חלקה הצפוני מזרחי של התכנית ממוקם ביחידת נוף "צאן-חצררים חבל גבעות", המסומנת אף היא ברגישות גבוהה. כן צוין כי רוב שטח התכנית מצוי בשטח טבעי וכמעט שאינו מופר. בצפון שטח התכנית מצויים מספר ערוצים והשטח הינו ברגישות אקולוגית גבוהה. בדרום שטח התכנית, ביובל נחל רביבים, ישנו ריכוז עצי שיטה סלילנית והשטח מסומן כבעל רגישות אקולוגית גבוהה מאוד.

במסגרת התסקיר הוצגו ארבע חלופות תכנון הנבדלות זו מזו בפריסת ייעודי הקרקע הפנימיים בלבד, ומתבססות על מיצוי מקסימלי של הקניין. החלופה שהומלצה על ידי עורכי התסקיר (ונבחרה על ידי היזם) הינה חלופה ד', אשר לדבריהם הינה בעלת יתרונות על יתר החלופות בכלל ההיבטים שנבחנו. נציג המשרד להגנת הסביבה אינו סבור כי חלופה ד', כמו גם יתר החלופות, הינן חלופות ראויות כבסיס להמשך עריכת התכנית, מהסיבות שנסקרו בתמצית לעיל.

עמוד: 13  
תאריך: 18/07/2022

מסמך החלטות ישיבה מספר : 2022012 תאריך הישיבה : 13/06/2022

## עיקרי חלופה ד':

החלופה המוצעת בפרק ב' לתסקיר, מציעה יישוב פרברי ובו כ-2,200 יחידות דיור בשטח של כ-1,640 דונם, בקרקע שבבעלות פרטית (ומשותפת למספר בעלים – מושאע). היישוב המוצע נפרש על שתי אונות מרכזיות, ומזכיר בפרישתו צורת פרפר. בסמוך למרכז השדרה הראשית של היישוב (ובקצה העליון של האונה הדרומית), מוצעים תאי שטח למבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה וכן שצ"פ. באונה הצפונית מוצעים 4 תאי שטח נוספים למבנים ומוסדות ציבור, ובקצה השדרה הראשית מוצע תא שטח משולב לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. בכניסה ליישוב, מוצע מרכז המשלב מגורים, מסחר ותעסוקה, ובו, בין היתר, 200 יח"ד למעונות סטודנטים, דיור מוגן וכד', שני מקבצי מגורים גן-גג (בייעוד מגורים ג') לכ-490 יחידות דיור בתאי שטח בגודל 2,130-5,460 מ"ר, וכן שטח למבנים ומוסדות ציבור. כ-1,520 יחידות דיור במגרשים לצמודי קרקע מוצעים על פני יתרת השטח בארבע שכונות מרכזיות, על פי הפילוח הבא:

293 יח"ד במגורים, בתאי שטח בגודל 2,030-410 מ"ר.  
363 יח"ד במגורים א', בתאי שטח בגודל 240-550 מ"ר.  
866 יח"ד במגורים ב', בתאי שטח בגודל 440-1270 מ"ר.  
הצפיפות המוצעת הינה כ-2.2 יח"ד דונם.

## תכניות מתאר ארציות ותכניות מתאר מחוזיות:

על פי תמ"א 1/35 - התכנית מוצעת בשני מרקמים: חלקה הצפוני במרקם "שמור ארצי" – שמטרתו (כמופיע בדברי ההסבר לתמ"א) "שימור מרחבים גדולים ורציפים של שטח פתוח וערכי טבע, חקלאות ונוף במגמה לעודד בעיקר פעילויות פנאי ונופש, תיירות, תעסוקה ופעילות מערכת הביטחון.... ולאפשר בו פיתוח חקלאות והרחבת יישובים". חלקה הדרומי מוצע ב"מרקם כפרי", אליו יכוון פיתוח יישובים כפריים, שטחי תעסוקה, שטחים חקלאיים ושטחים לתיירות. על פי מפת הרגישות, התכנית מצויה בשטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה, ובשטח בטחוני, שטחי אש ושטחים סגורים.

על פי תמ"א 4/35 (שינוי שאושר בוועדת שרים ב-22/05/2022), היישוב מאופיין כדגם מס' 5 (5,001-20,000 תושבים). צפיפות הברוטו הנדרשת הינה 8000 נפש לקמ"ר. צפיפות נטו מינימלית ב"מתחם רגיל" הינה 4.8 יח"ד/דונם, בממוצע לכל שטח התכנית, וב"מתחם חריג", צפיפות נטו מינימלית הינה 4 יח"ד/דונם פר מגרש.

לאחר הפחתה של 20% מהערך הנקוב בלוח 1, בהתאם להוראת הגמישות לנפת באר שבע.

כמו כן, נקבע כי על מוסד התכנון לקבוע עמדתו בעניין "דיור מכלילי" – "דיור מיוחד כדוגמת דיור מוגן ומעונות סטודנטים, וכן דירות בשטח של 30-55 מ"ר לרבות מרחב מוגן דירתי ולא כולל שטח מרפסות".

תמ"א 1 פרק דרכים: דרך ראשית מס' 222 עוברת בתחום היישוב. על פי תכנית מתאר מס' 101/02/20, דרך אזורית מס' 222 חוצה את תחום התכנית, בשטח בו קיים ערוץ נחל מקומי, העובר בין תאי השטח המוצעים לבנייה צמודת קרקע, לבין תאי השטח המוצעים למגורים מסחר ותעסוקה, ומגורים ג'. סעיף 21 להוראות תכנית מתאר מס' 101/02/20, קובע כי הדרך הינה דרך ראשית, ומפנה לתכנית מתאר מחוזית. על פי תמ"מ 23/14/4, דרך זו הינה דרך ראשית, ברוחב 50 מ', עם קווי בניין 100 מ' מכל צד. תוואי דרך זו בתמ"מ חופף לתוואי המאושר בתמ"א 1 ולתוואי בתמ"א 42 (אשר טרם אושרה בממשלה). הדרך הקיימת בפועל, נמצאת מדרום לדרך מאושרת זו, ומדרום לתכנית המוצעת. מבדיקת מפות הכרזת כבישים שבאחזקת חברת נתיבי ישראל, עולה כי דרך מס' 222 בין צומת צאלים לצומת משאבים, לא הוכרזה לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943, ולפיכך אינה מאושרת סטטוטורית. מתוך כל האמור לעיל המצב הסטטוטורי המאושר בתמ"מ ובתמ"א הינו כי הדרך עוברת בתחום היישוב כפי שתואר לעיל.

תמ"מ 23/14/4: נקבע סמל ליישוב פרברי, מצפון לדרך מס' 222, ומצפון ליישוב רביבים.

חלקה הצפוני של התכנית מוצע בתחום יעוד קרקע "אזור נוף מדבר" בו מותרים שימושים שמטרתם להבטיח שמירה על נוף פתוח רחב ממדים של המדבר ועל בתי גידול אופייניים למדבר, לרבות החי והצומח שבו, ושמירה על רצפים אקולוגיים, שהינם: חקלאות, שטחים פתוחים, מבנים ומתקנים לנופש ותיירות מדבר. חלקה הדרומי של התכנית מוצע בתחום יעוד "אזור נוף כפרי חקלאי", המיועד לחקלאות, שטחים פתוחים, יישובים כפריים ופרבריים, לשימור השטחים הפתוחים ולחקלאות.

על פי סעיף 5.1.2.1 לתמ"מ, בתכנית מקומית ליישוב פרברי ניתן ליעד קרקע בין השאר למטרות מגורים, תעסוקה, תעשייה, מלאכה ומסחר, נופש פנאי ותיירות (לרבות מלונאות), חינוך, תרבות, רווחה, בריאות, שירותי ממשל, דרכים, מערכות תשתית,

עמוד: 14  
תאריך: 18/07/2022

## מסמך החלטות ישיבה מספר : 2022012 תאריך הישיבה : 13/06/2022

שטחים פתוחים, וכן שימושים נוספים משלימים לפיתוח היישוב. על פי סעיף 5.1.2.3 ס"ק 4, נקבע כי תכנית ליישוב פרברי תופקד בתנאי שעמדה בארבעת התנאים שלהלן :

- קביעת יעד אוכלוסייה, שלא יעלה על הקבוע בתמ"מ 35 ליישוב מדגם 4, בו נקבע טווח אוכלוסייה בין 5,000-20,000 נפש (בשינוי 4 לתמ"מ 35, טווח אוכלוסייה זה נקבע כדגם 5).
  - התכנית תתייחס לכלל שטח היישוב.
  - התכנית תכלול הוראות בינוי לרבות לעניין מיקום מבנים, גובהם וסוגיהם.
  - הפיתוח ישתלב באופי האזור ובערכי הטבע והנוף בסביבתו.
- התכנית חלה גם בתחום "גבול שטח בטחוני" על פי תמ"מ 23/14/4, וב"שטח בטחוני, שטחי אש ושטחים סגורים", על פי תמ"מ 1/35. נדרשת התייעצות עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית.
- כמו כן, בתחום התכנית מסומן תוואי "שטח למעבר קווי חשמל", הכולל, בהתאם לסעיף 8.2 לתמ"מ, את כל השימושים המותרים לייצור חשמל ולהולכתו. תוואי זה מצוי בחלקה הדרומי של התכנית המוצעת, בקרבה למרכז היישוב. נדרשת התייעצות עם חברת החשמל.
- התכנית חלה ב"תחום בטיחות א"י של תחנת כוח גרעינית, ועליו חלה מגבלת מספר תושבי קבע ביישוב (עד 2000 נפש) וחובת הצטיידות במקלטי אב"כ. בהתאם לפגישה שהתקיימה עם האגף לאנרגיה אטומית שבמשרד האנרגיה, לפיה, מגבלת מספר תושבי קבע של 2000 נפש, תשתנה, באופן שלא תחול על היישוב נווה תמרים.
- תכנית מתאר כוללנית – בהכנה
- בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית לרמת הנגב, הנמצאת בתהליכי גיבוש מסמכים לקראת הגשתה למוסד התכנון, ולאחר שהתקיימו בעניינה סדרת ועדות היגוי בשנתיים האחרונות, היישוב נווה תמרים מוערך לפיתוח בהיקף של כ- 15,000 נפש.

### החלטה:

הוועדה רואה מחויבות במימוש החלטת הממשלה להקים את היישוב נווה תמרים. הוועדה מציינת כי אף שמדובר בתכנית של יזמים פרטיים על קרקע בבעלות פרטית, ההליך להקמת יישוב פרברי חדש הוא דומה לזה שבקרקע ציבורית ויש לנהוג לפיו. הוועדה לאחר שהוצגה בפניה חוות דעת נציג המשרד להגנת הסביבה לפרקים א' וב' של תסקיר ההשפעה על הסביבה ולאחר ששמעה את עורך התסקיר, עורך התכנית, יזמי התכנית, המועצה האזורית רמת הנגב, סבורה כי היעדר המידע הנדרש להשלמת התסקיר, ובפרט המידע החסר בנושאי אקולוגיה, ניקוז, השפעות הפעילות הצבאית בשטח האש הגובל (בעיקר רעש ואבק), נצפות ונוף, המהווה חלק מהותי מתיאור הסביבה אליה מתייחסת התכנית, מונע את בחינת מכלול השיקולים לקביעת גבולות היישוב. משכך, חלופות התכנון המוצעות בחלק ב' של התסקיר חסרות התייחסות לנושאי תכנון מהותיים, הנדרשים בשלב זה, כגון מזעור טביעת רגל אקולוגית, אזילת משאב הקרקע בישראל, התאמה לטופוגרפיה והיקפי עבודות עפר, צפיפות דיור, שיקולי מגוון ביולוגי, השפעות שטח האימונים הצבאי הגובל ועוד. בשים לב לעובדת הימצאותו של השטח הצפוני של היישוב, בחפיפה לשטח הקבוע בתמ"מ 35 במרקם "שמור ארצי" (החלק הצפוני של היישוב) ובתמ"מ 23/14/4 ביעוד אזור נוף מדבר. שטח שכאמור מיועד לשמירה על נוף מדברי פתוח ובתי הגידול האופייניים לו. לפיכך, בשלב זה, לאור החוסר האמור בפרק א' לתסקיר, הוועדה אינה יכולה לקבל החלטה בבחירת החלופה המועדפת לתכנון היישוב נווה תמרים וגבולותיו.

כמו כן, הוועדה מדגישה כי, היישוב נווה תמרים נקבע בתמ"מ 23/14/4 כישוב פרברי, בו היקף האוכלוסייה הינו בטווח 5,000-20,000 נפש. הוועדה מציינת כי לאחרונה הוחל בפנינו בהליך לעדכון מגבלות התג"ר, אשר יקל מאד את המגבלות החלות בעניין היקף המגורים על היישוב החדש נווה תמרים. תכנית ליישוב פרברי צריכה לכלול שטחים לשימושים שונים הנדרשים לפיתוח יישוב, על ידי פרישה מיטבית של מוסדות חינוך ומוסדות ציבור, תעסוקה, מסחר, שטחים פתוחים ציבוריים, מרכז יישובי, תשתיות שונות, ספורט ונופש, בית עלמין, אזורי מוטי הליכה רגלית, קישוריות בין מתחמים ושימושי קרקע, מתן אפשרויות לתנועה שאינה מוטורית, צירי הליכה וכיוב'. על כן, הוועדה סבורה כי גבולות היישוב הפרברי אינם יכולים להיקבע רק על פי מיקום קרקע שבבעלות יזמים פרטיים ואף יותר מכך – תכנון היישוב על פי גבול הקרקע הפרטית, מביא לראיה תכנונית מצומצמת המגבילה את מרחב האפשרויות לתכנון יישוב מיטבי - ביחס לסביבתו, ביחס לשירותים אותם היישוב נדרש לספק למגוון אוכלוסיות, ביחס לשימושים המוזכרים לעיל, ובהתאם לצפיפות המגורים הקבועה בתמ"מ 4/35. הרציונל של תמ"מ 4/35, שאושרה זה עתה, הוא היותה של מדינת ישראל אחת המדינות הצפופות בעולם, בעלת קצב ריבוי טבעי מהגבוהים בעולם המפותח, בה ישנה התמעטות מהירה של עתודות הקרקע אשר מובילים לצורך בציפוף ארצי, בהתאם לכללים שקבעה התמ"מ

עמוד: 15  
תאריך: 18/07/2022

## מסמך החלטות ישיבה מספר : 2022012 תאריך הישיבה : 13/06/2022

בכל אזור ואזור. הוועדה סבורה כי באזור מאתגר להתיישבות כמו זה, בעת הזו, נכון לאפשר צפיפויות נמוכות על מנת לאפשר תחילתה של התיישבות חדשה בנקודה חדשה.

לאור זאת, על מנת שהישוב יוכל לספק את הצרכים במרחב זה, תוך שימוש מיטבי בקרקע ומתן מענה ליחידות דיור בצפיפות הקבועה בתמ"מ, הוועדה סבורה כי התכנית ליישוב צריכה לתת מענה להיקף אוכלוסייה של כ- 15,000 תושבים, כפי שנקבע בפרוגרמה שהוכנה במסגרת התכנית הכוללת לרמת הנגב. גבולות היישוב יקבעו על פי המאפיינים והערכים הסביבתיים שישקרו במסגרת ההשלמות לתסקיר ההשפעה לסביבה, וכן בהתייחס לאופי השטח כקבוע ביעודי הקרקע שבתמ"מ 23/14/4 – אזור נוף מדבר ואזור נוף כפרי חקלאי.

הוועדה מציינת כי ככל שיימצא שהתחום הנכון והראוי של הישוב צריך לכלול גם שטחים שהינם מחוץ לתחום הקרקע שבבעלות פרטית אין מניעה לתכנן את השטחים הללו בתכנון מתארי בלבד, אשר יראה היבטי תכנון כלליים בלבד דוגמת רשת הדרכים הראשית של הישוב ושטחי ציבור ראשיים, במסגרת הפרוגרמה היישובית.

### לאור האמור לעיל הוועדה מחליטה כדלקמן :

1. עורך התסקיר יגיש השלמות נדרשות לפרקים א' ו-ב' לתסקיר השפעה על הסביבה, כנדרש במכתבי המשרד להגנת הסביבה (ובכללם השלמת מידע לנושאי אקולוגיה, ניקוז, השפעות שטחי האש הסמוכים על תחום הישוב, נצפות, נוף וכיוב' כמפורט שם). נציג המשרד להגנת הסביבה יעביר את התייחסותו להשלמות במועדים הקבועים בתקנות.
2. חלופות התכנון יתייחסו ליישוב פרברי בו היקף האוכלוסייה הינו כ- 15,000 נפש, ובהתאם לצפיפות הקבועה בתמ"מ 4/35, על פי הנדרש ב"מתחם רגיל". לאור האמור לעיל כי מדובר בנקודת התיישבות חדשה לחלוטין באזור מורכב ומאתגר, הנמצא כחצי שעת נסיעה דרומה מבאר שבע, הוועדה מחליטה לאפשר את ההקלה המרבית המותרת, היינו צפיפות ברוטו של 8,000 נפש לקמ"ר ושל צפיפות נטו ממוצעת של 4.8 יח"ד לדונם (הקלה של 20% שבסמכותנו). במסגרת השלבויות והצפיפות נטו הממוצעת ניתן לקבוע בשלב הראשון מגרשים גדולים יותר בצפיפויות נמוכות יחסית שיתאזנו במסגרת הצפיפות הכוללת ל"מתחם רגיל".
3. בדיון בפנינו טען ב"כ היזם כי לטענתו יש לוועדה סמכות לאשר צפיפויות נמוכות יותר. ב"כ היזם מוזמן להעביר חוות דעת מנומקת בכתב ליועמ"ש הוועדה המחוזית וככל שיימצא שיש אפשרות כזו ניתן יהיה להעלות העניין בדיון הבא בפני הוועדה.
4. התכנית הכוללת ליישוב צריכה לכלול את כלל השירותים הנדרשים לקיומו ולתפקודו, לרבות מערכת דרכים ישובית הכוללת מערך כניסות ויציאות ליישוב ביחס להיקף האוכלוסייה, צירי הליכה, תשתיות (מים, מתקן טיהור שפכים, חשמל, תקשורת ועוד), פרוגרמה לצרכי ציבור ברמת הישוב וברמת השכונה המתייחסים לשטחים ציבוריים פתוחים, שטחים לבנייני ציבור, אזור ספורט ונופש, מסחר, בית עלמין וכו', בהתאם ל"מדריך להקצאות שטחים לצרכי ציבור", משנת 2019 של מינהל התכנון, המתעדכן מעת לעת. כמו כן תוצע התייחסות יישובית לתיירות. התכנון יציע שלבויות פיתוח, כאשר בכל שלב יסופקו כלל הצרכים הנדרשים ליישוב.
5. לאחר קביעת גבולות הישוב כאמור לעיל ובמסגרת התכנון הכולל ליישוב, כנדרש לפי סעיף 5.1.2.1 בתמ"מ, יש לקבוע את הפרישה המיטבית של ייעודי הקרקע. בעניין זה הוועדה סבורה כי נכון לחזק את הציר המרכזי של הישוב, כפי שיותאם בהתאם קביעת גבולות הישוב ולקבוע לאורכו אינטנסיביות מוגברת, הן ברמת הבינוי והן ברמת עירב שימושי הקרקע, שיכללו גם מסחר ותעסוקה. הוועדה מקבלת את האמור בהתייחסות המועצה האזורית רמת נגב, כפי שהושמעה בדיון לפיה אין זה נכון לרכז את הבניה הצפופה יותר בכניסה הדרומית ליישוב לאורך דרך 222.
6. הוועדה תדון בחלופות התכנון, בדגש על ההצעה לקביעת גבול הישוב, לאחר קבלת התייחסות נציג המשרד להגנת הסביבה להשלמות לתסקיר, כאמור בסעיף קטן 1 לעיל, וכן תקבל החלטה בנוגע להכנת פרקים ג'-ה' לתסקיר ההשפעה על הסביבה.
7. מתן פתרון לביוב באמצעות תכנית אב לביוב, לרבות בחינת מערכות ההולכה הפנים-יישוביות והאזוריות, עד לפתרון הקצה – מט"ש משאבים.
8. על התכנית להציע הצעה להכללת דיור מכליל במסגרתה, בהיקף של כ- 5%-10% מסך כל יחידות הדיור.
9. לשכת התכנון תבחן מול הגורמים הרלוונטיים את האופן הנדרש להסדרת דרך מס' 222 באופן שהתכנית תוכל להתייחס אליה בציר בו היא סלולה ובתאום עם נת"י.

עמוד: 16  
תאריך: 18/07/2022

מסמך החלטות ישיבה מספר : 2022012 תאריך הישיבה : 13/06/2022

9. הוועדה התרשמה כי קיים קושי משמעותי בתחום הניקוז שלא טופל מ-2016 ועד הימים האחרונים. הוועדה מנחה לערוך פתרון ניקוז שתכליתו הסדרת הניקוז הרציף למורד בתיאום עם רשות הניקוז ובהתאם להנחיות התסקיר.
10. נציג שר הביטחון הביא לידיעת הוועדה כי יש צורך בפינוי נפלים במתחם בהתאם לחוק וגריעתו מתחום השטח הצבאי הסגור, ע"י המפקד הצבאי המוסמך.
11. בהתאם להנחיית המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, ובהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 12/11/2018 יש להגיש את הפרק העוסק בהיתכנות הכלכלית להקמת הישוב, וזאת בדרך של חוות דעת של משרד האוצר. החומר שיועבר יופץ לחברי הוועדה המחוזית.

הוועדה מסבה את תשומת לב עורכי ומגישי התכנית, כי התכנית ליישוב החדש מוצעת בהתאם לתמ"מ 23/14/4 ומשכך נדרשת בעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 13.2 לתמ"מ א' 1/35, המתייחס להקמת יישוב חדש, לרבות קבלת חוות דעת של ועדת המשנה למועצה הארצית והמועצה הארצית.

## ההחלטה התקבלה פה אחד

**חברי הוועדה שנכחו בדיון:** עודד פלוס, תומר גוטהלף, חגי סלע, סיגל גבאי, עפרי צפנת, שחר אלוני, שי טחנאי, מתן לוינסון, חני שלו, טובה בוכריס, אלון אורון.

## 7. הפסקה

8. מספר תוכנית - 603-0590729 שם התכנית: מתחם סוהו, רח' האורגים, אשדוד גרסת תכנית: הוראות - 50 תשריט - 40 לצפייה במסמכי הישות: [לחץ כאן](#)

### נכחו:

נריה דולב- מנהל אגף תכנון, עיריית אשדוד  
עודד לוי- גזבר, עיריית אשדוד  
רות דייין- אדריכלית אגף תכנון, עיריית אשדוד  
לדה קורסונסקי- ס. אגף תכנון, עיריית אשדוד  
עמי שנער- עורך התכנית, מן-שנער אדריכלים  
יהלום אלי- אדריכל, חברת הכשרה אפרידר, יועץ  
מימון פחימה- מנכ"ל מערך הנדל"ן, חברת הכשרה אפרידר  
אליהו טייב- מנהל מערך הנדל"ן, אלבר  
עדי אסיף- אדרי' תוכנית המתאר  
חמוד דוד- יזם  
ניצה צפרייר כהן - לשכת התכנון מחוז דרום  
יוסי ישראלשווילי - לשכת התכנון מחוז דרום  
אריאל שרעבי- לשכת התכנון מחוז דרום

### רקע:

התכנית מוצעת בחלקו הדרומי של אזור התעשייה קריית איתנים באשדוד. גבול התכנית הצפוני הינו רחוב האורגים, מדרום גובלת בדרך בן גוריון, ממערב רחוב ויצמן וממזרח תא שטח בייעוד תעשייה ולאחריו דרך בני ברית. בשטח התכנית, בצומת הרחובות ויצמן והאורגים, קיים בניין משרדים חדש בן 4 קומות הכולל מסחר בקומת הקרקע ותחנת תדלוק. במרכז המתחם קיים מבנה תעשייתי ישן המשמש כיום למסחר ובמזרח המתחם קיים מגרש המשמש את חברת

עמוד: 17  
תאריך: 18/07/2022

## מסמך החלטות ישיבה מספר : 2022012 תאריך הישיבה : 13/06/2022

השכרת הרכב "אלבר". נגישות לרכב קיימת הן מרחוב ויצמן והן מרחוב האורגים. ייעודי הקרקע בשטח הינם "אזור משולב לתעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר" ו"אזור תעשייה".

עיריית אשדוד מקדמת תכנית כוללת להתחדשות אזור התעשייה איתנים, כך שהאזור משנה את פניו לאזור מעורב שימושים. בשטח זה מציעה התכנית הכוללת ייעוד ל-"מגורים מסחר ותעסוקה".

תכנית זו מציעה הקמת מתחם מעורב שימושים בייעוד-"תעסוקה, מסחר, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור". בחזית הפונה לרחוב האורגים מוצעים מבנים המשלבים בניה מרקמית ובנייה גבוהה, סדנאות מלאכה, מסחר מלווה רחוב וכן חזית מסחרית הפונה לש"פ מרכזי. במרכז המתחם מוצעים כ-7 דונם לבי"ס יסודי וכ-6 דונם לשטח ציבורי פתוח. צרכי ציבור נוספים הדורשים שטח מצומצם יותר, משולבים במגרשי המגורים.

תמהיל יח"ד המוצע במתחם הינו על פי מדיניות העיר אשדוד : 30% דירות קטנות, 40% דירות בינוניות ו-30% גדולות, כ"כ דירות מיקרו ליחידים/משפחות ללא ילדים. גובה הבינוי המוצע בתכנית נע בין 7 קומות בבינוי המרקמי ועד מגדלים בני 26 קומות. מספר יחידות הדיור המוצעות הינו 1089 יח"ד. פתרונות החניה במתחם מוצעים אך ורק בתת הקרקע.

התכנית מציעה שלביות באמצעות הקמת קומות המסחר במבנים המוצעים על שדרות בן גוריון וויצמן, ללא הקמת שימושי התעסוקה, כתנאי להקמת המגורים במתחם כולו.

בתאריך ה- 08/03/2020 הוצגה התכנית למתכנן המחוז וסוכם להמשיך לקדם את התכנית בכפוף לתיקון מערכת הדרכים בה, תיקון הבינוי כך שרק 20% מיחידות הדיור בה יהיו במבנים רבי קומות, צמצום תכנית וגובה, מיקום שימושים פעילים במפלס הרחוב, ושמירה על קיומה של מלאכה זעירה בתחום התכנית.

התכנית התקבלה ב- 20/01/2021, אך עמדה בתנאי סף רק בתאריך ה- 31/10/2021 זאת מאחר ובשטח התכנית קיים מבנה בבית משותף והוכחת הבעלות בשטח זה ארכה זמן עד לקבלת אישור יועמ"ש לוועדה המחוזית ביום ה- 24/10/2021. בתאריך ה- 24/04/2022 הועבר מכתב הערות לשכת התכנון.

בתאריך ה- 08/08/2021 הועברה התייחסות יועץ שמאי לוועדה המחוזית למנגנון איחוד וחלוקה ללא הסכמה המוצע בתכנית. ביום ה- 30/05/2022 התקבלה התייחסות עורך התכנית למכתב הערות לשכת התכנון וביום ה- 02/06/2022 התקבלה התייחסות שמאי התכנית להערות יועץ שמאי לוועדה המחוזית.

### היקף שטחי הבניה המוצעים בתכנית :

בכלל תאי השטח מוצעות כ- 1,100 יח"ד. זכויות הבנייה המוצעות בתכנית- בייעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" : 113,700 מ"ר זכויות בניה עיקרי מעל הקרקע ו-57,000 מ"ר לשטחי שרות. מתוך סך זכויות הבנייה בייעוד זה, 99,800 מ"ר מיועדים למגורים.

בייעוד "מסחר ותעסוקה" : עיקרי 92,800 מ"ר מעל הקרקע, 2,400 מ"ר בתת הקרקע ו-20,320 מ"ר לשירות בתת הקרקע.

בתאי שטח מס' 201, 202, 204, 205, 901, 902 ו-903 מוצעים בנוסף שטחי שירות גם בתת הקרקע בסך כ-91,000 מ"ר.

בתאי שטח מס' 201-202 ו-204-205 מוצעים שטחי מרפסות בסך 13,200 מ"ר.

בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" : (תאי שטח 401 -402) 12,300 מ"ר עיקרי ו-4,100 מ"ר שרות מעל הקרקע וכ-8,700 מ"ר שטחי שירות בתת הקרקע.

סה"כ מוצעים 781% בניה מרביים (עיקרי ושרות מעל הקרקע + עיקרי מתחת הקרקע, לא כולל שירות מתחת הקרקע)

### התייחסות הוועדה המקומית :

1. ועדת המשנה המקומית דנה בתכנית ב- 22/10/2019.
  2. מליאת הוועדה המקומית דנה בתכנית ב- 10/12/2019.
- הוועדה בשני דיוניה המליצה לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים, ביניהם :
- א. אישור של 950 יח"ד בלבד (במקום 1,100 מבוקשים בתכנית), בתמהיל הרשות לאזורי התחדשות (30% קטנות, 40% בינוניות, 30% גדולות).
  - ב. תיאום שלביות הביצוע כך שתנאי למתן היתר אכלוס למבני המגורים יהיה השלמת המענה הפרוגרמטי עבורם, הבטחת היחס הכלכלי החיובי בין שטחי המגורים לשטחי התעסוקה ומסחר – כך שכל מגדל תעסוקה ייבנה בד בבד עם הקמת מתחם מגורים.
  - ג. תיקון והתאמת נספחי הבינוי והנוף למסמך ההנחיות המרחביות

עמוד: 18  
תאריך: 18/07/2022

מסמך החלטות ישיבה מספר : 2022012 תאריך הישיבה : 13/06/2022

ד. השלמת בדיקת מיקרו-אקלים והצללה

יחס לתכניות ארציות ומחוזיות רלוונטיות :

1. תמ"א 1/35 –

- א. התכנית מוצעת במרקם העירוני של העיר.
  - ב. צפיפות נטו מינימלית למגורים : התכנית עומדת בהוראות צפיפות על פי לוח 1 בתמ"א הקבועה למינימום של 8 יח"ד לדונם עבור יישוב במרקם עירוני לדגם ישוב 1 (צפי אוכלוסיית העיר מעל 200,000 נפש, בהתאם לתכנית המתאר הכוללת המתוכננת ל-400,000 נפש). הוועדה מציינת כי בבדיקת התכנית ביחס לתיקון מס' 4 המוצע בלוח 1 לתמ"א 35 התכנית אינה עומדת בהגדרות התיקון לעניין דיוור מכיל.
  - ג. התכנית מוצעת בשטח לשימור משאבי מים. בהתאם לסעיף 10.2 בתמ"א 1/35, יש לשמור על 15% קרקע פנויה לחלחול ונטיעות. מאחר והתכנית אינה מציעה שינוי לשימושים מזהמים אינה נדרשת לתיאומים האמורים בסעיף 10.2.2 לתמ"א.
  - ד. תחום התכנית נמצא בשטח ברגישות נופית סביבתית גבוהה.
2. דיוור בהישג יד :
- א. בהתאם לאמור בסעיף 12.1.3 בתמ"א 35, על מוסד התכנון הדין בתכנית לבחון את הצורך, את כמות יח"ד ותמהיל גדלי יח"ד ל"דיוור בהישג יד".
  - ב. בהתאם למסמך מספר 1 בתמ"א – שיקולים בתכנון עירוני, ס' 6 לעניין תכנון מכליל, מצוין בין היתר שמוסדות התכנון ישקלו את הצורך והיקף יח"ד קטנות ודיוור בר השגה. בתאריך 22/04/2022, הועבר מכתב הערות לשכת התכנון בו הועברה התייחסות לשכת התכנון כי יש לשקול קביעת דיוור בהישג יד וקביעת תמהיל יח"ד מגוון בתכנית לפי התוספת השישית לחוק סעיפים 2א62(א) 63 במגרשים סחירים.
3. תמ"א 35/4 –
- א. דגם ישוב : אשדוד בדגם 2 בשינוי לתמ"א - 200,000 - 500,000 נפש (בהתאם לתכניות מתאר, הנמצאת בשלב דיון להפקדה).
  - ב. צפיפות ברוטו – נפש לקמ"ר : בהתאם לשינוי לתמ"א בדגמים 2 נדרש 25,000 נפש לקמ"ר. שטח התכנית 64.6 ד', נפש לתכנית נדרש 1,600.
  - ג. מתחם רגיל.
  - ד. הצפיפות הנדרשת יח"ד / לדונם נטו : 16 יח"ד לדונם.
  - ה. הפריסה המרחבית בתכנית מציעה פרישת שטחי מגורים ב- 44%, היינו מתחת ל-50% הנדרש.
4. דיוור מכיל : בתכנית אין יח"ד קטנות עד 55 מ"ר או יח"ד מיוחד בהתאם להגדרה בשינוי לתמ"א כדיוור מכיל. השינוי לתמ"א קובע כי נדרש דיוור מכיל שיעור של 15% (בהתאם למתחם).
5. תמ"מ 4/14 :
- א. התכנית מציעה שימושים רגילים למגורים ומבנים ומוסדות ציבור, בניגוד לשימושים המותרים בתמ"מ 14/4.
  - ב. הוועדה המחוזית דרום יזמה תכנית הוראתית לשינוי התמ"מ מס' 95/14/4 שינוי הוראות פיתוח לשטח בינוי עירוני. התמ"מ נדונה במליאת הוועדה המחוזית ב-1/6/2022 לפי סעיף 57 לחוק. הוועדה החליטה להעביר את התכנית להערות הוועדות המקומיות וחברי הוועדה המחוזית.
  - ג. עם קבלת הערות הוועדות המקומיות, יתקיים דיון נוסף בוועדה המחוזית בהמלצה למועצה הארצית על הפקדת התכנית ולאחריו דיון במועצה הארצית בהפקדת התכנית.
  - ד. הפקדת תכנית זו מותנית בהפקדת שינוי התמ"מ 95/14/4, אישור התכנית יהיה מותנה באישור שינוי תמ"מ 95/14/4 המקודם במקביל.
6. תמ"א 1 – פרק המים :
- 6.1.1 התכנית מוצעת בתחום שטח בעל חשיבות גבוהה להחדרת ולהעשרת מי תהום בתמ"א 1. התכנית כוללת הוראות לניקוז והשהיית מי נגר.
  - 6.1.2 התכנית הינה תכנית בשטח נרחב. בהתאם לסעיף 7.1.2 בפרק המים בתמ"א 1, נדרש להגיש כחלק מהתכנית מסמך ניהול מי נגר.

עמוד: 19  
תאריך: 18/07/2022

מסמך החלטות ישיבה מספר : 2022012 תאריך הישיבה : 13/06/2022

7. תמ"א 18 שינוי מס' 4 :  
התכנית כוללת שימוש לתחנת תדלוק ומשנה את הסדרי התנועה הקיימים בתחנה.  
 7.1 יש לקבל חוות דעת המפקח על התעבורה במשרד התחבורה באשר להיבטים הבטיחותיים והתחבורתיים.  
 7.2 יש להכין עבור תחנת התדלוק נספח כניסות ויציאות שיעמוד בדרישות המפורטות בסעיף 13 להוראות התמ"א, אשר יועבר לקבלת חוות דעת משרד התחבורה.  
 7.3 בהתאם לסעיף 12 בתמ"א - יש להגיש מסמך הידרולוגי-סביבתי לעניין מפגעים סביבתיים ולקבל חוות דעת רשות המים, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. מבירור עם איגוד ערים לאיכות סביבה לא נמצא לתחנת דלק זו נספח הידרולוגי שהוגש בעת הקמת התחנה. לפיכך יש להגיש נספח זה ולתאמו עם הגורמים לעיל, לחלופין יש להעביר נספח שהוגש בעת הקמת התחנה ולתאם נושא זה עם המשרד להגנת הסביבה בהתאם להוראות תמ"א 18.  
 8. יחס לתכנית מתאר לקריית איתנים שבהליכים :  
 שטח התכנית מסומן בתכנית מתאר לקריית איתנים (המקודמת במקביל) כמתחם תכנון מס' 27 בייעוד "מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור". זכויות הבניה הפוטנציאליות במתחם הינו 600%-650% בניה בהתאם לתכנית המתאר בחלוקה כדלקמן :  
 • 300% בניה – זכויות בסיס עבור מסחר ותעסוקה  
 • 300% בניה נוספים על בסיס "כל הקודם זוכה" בשימושים המותרים הנוספים הכוללים מגורים.  
 • 50% תוספת זכויות בניה נוספות בתנאי שילוב שימושי מלאכה בהיקף של לפחות 15% בניה מזכויות הבסיס.  
 • במתחמים מחוללי שינוי התכנית המתאר מבטיחה 100 אחוזי בניה מתוך 300% בניה של "סל כל הקודם זוכה", ללא קשר לעיתוי והישארות זכויות מסל "כל הקודם זוכה", ובכל מיקרה זכויות אלה אינן נוספות על 300% מסל "כל הקודם זוכה". מתחם זה אינו מוגדר בתכנית כ"מתחם מחולל שינוי" לפיכך אינו זכאי.  
 מאחר והתכנון במתחם זה החל בטרם תואמו זכויות הבניה בתכנית המתאר, מחריגה התכנית המתאר את המתחם ומאפשרת בו 700 אחוזי בניה. מתוך סך 700 אחוזי הבניה המותרים – כחצי (55 אחוזים מכלל הזכויות) יותרו עבור שימושי מגורים, זאת כאשר בשאר המתחמים ניתן לנצל למגורים לכל היותר 30% מזכויות הבניה. בהתאם לתכנית המתאר ניתן לממש במתחם זה 950 יח"ד לכל היותר.  
 התכנית הוגשה כך שמציעה כ-782 אחוזי בניה וכוללת 1,100 יח"ד, בחריגה מתכנית המתאר.  
 9. נושאים נוספים : חומרי חפירה ומילוי : מאחר ועל פי אומדן היקפי חפירה ו/או מילוי שנערכו על ידי לשכת התכנון נראה כי היקפי החפירה עולים על 100,000 ממ"ק, יש להטמיע בהוראות התכנית הוראות בהתאם למסמך "הנחיות לטיפול בחומרי חפירה".  
 10. תיאומים :  
 10.1 המשרד להגנת הסביבה :  
 התכנית תואמה עם איגוד ערים לאיכות הסביבה והתקבלה התייחסותם מ-29/01/2018 ו-24/07/2018. חוות דעת האיגוד מיום ה-24/07/2018 הפנתה את עורכי התכנית לתיאום עם המשרד להגנת הסביבה הן בשל תחנת הדלק והן בשל מפגעים סביבתיים שונים בתחום התכנית לרבות רעש, חומ"ס, זיהום קרקע ועוד. בהתאם לדרישת האיגוד והמשרד להגנת הסביבה לעריכת חקר קרקע לאור שימושים היסטוריים במגרש הגובל (מפעל צמר אוסטרלי), נערך סקר היסטורי ותכנית קידוחים לביצוע לעת מימוש התכנית. עוד יצוין כי לתחנת הדלק לא נערך נספח הידרולוגי סביבתי הדרוש בהתאם לתמ"א 18.  
 בהתאם לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה לתכנית המתאר - קריית איתנים, יש לוודא כי על המתחם לא חלות מגבלות משימושי תעשייה קיימים המצויים מצפון לתכנית. יש להטמיע הוראות מעבר מתאימות למימוש המגורים. טרם התקבלה התייחסות המשרד למסמכי התכנית ולשלביות המוצעת בה.  
 10.2 משרד הבריאות : חוות דעת משרד הבריאות הועברה ב-07/06/2022. בהתאם לחוות הדעת, התכנית אינה כלולה בתכנית האב לביוב של העיר ואין לתכנית פתרון ביוב תקין וראוי.  
 בנוסף, משרד הבריאות מציין כדלקמן :  
 10.2.1 יש לבצע תסקיר הבוחן את השפעת שימושי התעשייה הקיימים סמוך לשימושים הרגישים המוצעים בתכנית ולהעבירו למשרד הבריאות.  
 10.2.2 יש לבטל את השימוש לאולמות אירועים המוצע בתכנית בייעוד מגורים.

מסמך החלטות זה טרם אושר והוא כפוף לאישורו של מוסד התכנון בישיבתו הבאה

עמוד: 20  
תאריך: 18/07/2022

## מסמך החלטות ישיבה מספר : 2022012 תאריך הישיבה : 13/06/2022

- 10.2.3 יש לפרט את השלכיות בתכנית, בהתייחס להקמת המגורים בטרם פונו שימושי תעשייה הקיימים במרחב.
- 10.2.4 יש לסמן בתכנית קידוחי מי שתייה הקיימים במרחב – קידוח אשדוד 31 ולפרט בהוראות הנחיות בניה מתאימות.
- 10.2.5 יש לקבל חוות דעת מקורות לתכנית.
- 10.2.6 סימון תחנת השאיבה הסמוכה לתחנה לרבות רדיוס 50 מ' סביבה.
- 10.2.7 סימון רדיוס מגבלות מתחנת דלק והעברת מסמך הידרולוגי עבודה.
- 10.2.8 תיאום מיקום מרפאות עם משרד הבריאות.
- 10.2.9 קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה ביניהם – תנאי למתן היתר בניה יהיה שדרוג, הרחבה והפעלת המט"ש.
- 10.3 משרד התחבורה : התקבלה התייחסות משרד התחבורה מיום ה-08/06/2022.
- 10.4 רת"א : טרם התקבלה התייחסות.
- 10.5 משרד הביטחון : טרם התקבלה התייחסות.
- 10.6 יועצת התנועה לוועדה המחוזית : פתרון התנועה נבדק על ידי יועצת התנועה לוועדה המחוזית והתייחסותה הראשונית הועברה מוטמעת במכתב הערות לשכת התכנון. חוות דעת כתובה הועברה ביום ה-07/06/2022 לצוות התכנון.
- 10.7 יועץ שמאי לוועדה המחוזית : הערות יועץ שמאי לוועדה המחוזית הועבר לצוות התכנון במרץ 2022.
- 10.8 ביום ה-02/06/2022 התקבלה התייחסות שמאי התכנית והועברה לבדיקת יועץ שמאי לוועדה המחוזית.

### החלטה:

הוועדה מברכת על הגשת תכנית באזור התעשייה קריית איתנים אשר מיישם הלכה למעשה את התכנית המתאר לקריית איתנים שבהליכים ואת החזון העירוני להפיכת אזור התעשייה לרובע מעורב שימושים. מאחר והעיר תחומה בגבולותיה על ידי הים והנמל, הדיונה ושמורת הטבע ונתונה ממזרח במגבלות אלתא, העיר קבעה מגמות של התכנסות פנימה תוך התחדשות ושינוי ייעודים. מגמות אלה מתבטאות גם בתכנון המוצע ברובע קריית איתנים, בתכנון המחודש בקריית חלוצים ובבניו המאושר בתכנית פארק לכיש (תמ"ל 1062).

מימוש התכנית יגדיל את כמות המשתמשים בשטח ויוסיף תושבים המתגוררים באזור, ייצור חיבוריות וקישוריות ומרחב אורבני פעיל בצפון העיר, כהמשך ישיר של הרובעים הוותיקים א' ו-ב'. התכנית מוצעת בשטח גדול בן כ-70 דונם במיקום משמעותי. מדובר בתכנית חלוץ ברובע המתפתח, התכנית מציעה שטח נרחב מתחומה עבור צרכי ציבור : בית ספר, גני ילדים ושטח ציבורי פתוח, מציעה תמהיל מגורים מגוון הן בגודל יחיד והן בטיפולוגית הבינוי ומחזקת ומתאימה את רשת הדרכים באמצעות הפקעת שטח והקטנת הבלוקים העירוניים כך שיתאימו לשימושים החדשים המוצעים. לאור זאת סבורה הוועדה כי התכנית הינה מחוללת שינוי במיוחד מאחר ומאפשרת את תחילת הליך התפתחות הרובע והכנסת המגורים במיוחד באמצעות מתן צרכי הציבור מעבר לצרכי התכנית עצמה. לפיכך, החרגתה מהתכנון הכולל והגברת זכויות הבניה המוצעת בה מוצדקות. הוועדה מודעת לכך שפריסת שטחי המגורים אינה עומדת בקבוע בתיקון 4 לתמ"א 35. עם זאת, מאחר ומדובר במרחב קיים לתעשייה, בו מוטמעים לראשונה שימושי מגורים, אין לדעת בוודאות מתי יקומו צרכי הציבור המאפשרים את התחדשותו, במיוחד אמור הדבר בצורך בשטחים גדולים הנדרשים לבתי ספר. מאחר ויש להבטיח ככל הניתן הקצאת שטחים כאמור, כפי שנעשה בתכנית זו אי העמידה בפריסה המרחבית נדרשת בכדי לתת מענה וגמישות עתידית למרחב כולו.

לאחר ששמעה הוועדה את נציגי העיר אשדוד, מגישת ועורכי התכנית וקיימה דיון מחליטה כדלקמן :

1. לפטור את מגישת התכנית מחובת הגשת נספח נופי סביבתי בהתאם לסעיף 10.1.2 בתמ"א 35 לאחר ששוכנעה כי מדובר בשטח בנוי בעל אופי עירוני תעשייתי ולאחר הקראת התייחסות נציגת רט"ג וקבלת חוות דעת נציגת המשרד להגנת הסביבה בדיון כי אין בתכנית בכדי לפגוע בערכי הנוף הטבע והחקלאות הסביבה והמורשת.
2. ביחס לשינוי מס' 95 לתמ"מ 4/14, התכנית תופקד בתנאי הפקדת שינוי תמ"מ מס' 95 ותאושר בתנאי אישור שינוי התמ"מ מס' 95.
3. הוועדה מורה לעדכן את טבלאות האיוון בהתאם לתכנון המעודכן ובהתאם להתייחסות היועץ השמאי לוועדה המחוזית ומסמיכה את ועדת המשנה הסטטוטורית ואת ועדת המשנה הנפתית לדון בטבלאות אלה ולאשרן טרם הפקדת התכנית.
4. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

מסמך החלטות זה טרם אושר והוא כפוף לאישורו של מוסד התכנון בישיבתו הבאה

עמוד: 21  
תאריך: 18/07/2022

## מסמך החלטות ישיבה מספר : 2022012 תאריך הישיבה : 13/06/2022

- א. תיאום התכנית עם המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, רת"א, מערכת הביטחון, משרד התחבורה ורשות המים.
- ב. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית יעמוד על 1,100 יח"ד. יחידות הדיור התוספתיות מעבר ל-950 יחידות הדיור שהומלצו בהחלטת הוועדה המקומית, ייקבעו כיחידות דיור להשכרה בהישג יד בהתאם לתוספת השישית בחוק. זכויות הבנייה עבור מס' 150 יח"ד אלו הינם זכויות תוספת יחידות שהוועדה המחוזית לא הייתה מאשרת אלמלא היו אלו עבור דיור בהישג יד. לגבי זכויות בנייה אלו ייקבעו זכויות המעוגנות בהתאם לסעיפים 2א62 ו-63 לחוק. תמהיל יחידות הדיור יתוקן כך שיעמוד על:
  - 20% יח"ד - עד 55 מ"ר (לרבות ממ"ד) – זאת בהתאם לתיקון מס' 4 לתמ"א 35 כאמור לעיל.
  - 40% יח"ד - עד 75 מ"ר (לרבות ממ"ד).
  - 35% יח"ד - עד 100 מ"ר (לרבות ממ"ד).
  - 5% יח"ד של כ-140 מ"ר.
- ד. קביעת שלביות הביצוע כך שבשלב ראשון יוקמו שני מתחמי המגורים המוצעים בצמוד לרחוב האורגים לרבות שטחי הציבור בתכנית (תאי שטח מס' 201, 202, 401, 402, 601). בשלב שני יוקמו מתחמי המגורים לאורך שדרות בן גוריון, תוך התניית הקמת מתחמי מגורים אלה (תאי שטח מס' 204-205) בהקמת המבנים המיועדים לתעסוקה (תאי שטח מס' 902-903). הבינוי המיועד לתעסוקה (תאי שטח מס' 902-903) ניתן יהיה לבנות באופן מיידי ללא התניה.
- ה. בתאי שטח מספר 204-205 ייקבעו שתי קומות הראשונות לשימושים שאינם מגורים כל עוד דרך בן גוריון אינה משנה אופייה לרחוב. הניסוח יתואם עם לשכת התכנון.
- ו. שימור שימושי מלאכה במרקם עירוני זה, בהתאם להנחיית התכנית הכוללת ע"י הטמעת תנאי למתן היתר ל-15% זכויות בניה עבור מלאכה ותעשייה קלה, או שיעור מעט נמוך יותר בהתאם לבינוי בתכנית. בתאום עם לשכת התכנון וקביעת סעיף זה כסטייה ניכרת מתכנית.
- ז. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון מיום ה-24/04/2022 ויועצת תנועה לוועדה המחוזית מיום ה-11/05/2022 – הסטת דרך מס' 2 צפונה כך שתגיע ככל האפשר למרכז תא השטח הצמוד ממזרח, בתאום עם לשכת התכנון וחלוקת תאי השטח כך שכל מבנה יתוכנן בתא שטח נפרד שגדלו לא יעלה על 2 ד'. תא שטח מס' 401 למבני ציבור יישאר בגודלו המקורי תוך שינוי פריסתו.
- ח. שינוי תחולת נספח הבינוי ממנחה למחייב חלקית למיקום שטחי הציבור, וסימון שטחי הציבור המוטמעים בשטחים הסחירים בצורה ברורה בכל תא שטח ובכל קומה בהם קיימים שטחים ציבוריים.
- ט. ביטול הרחבת זכות הדרך ברחוב האורגים.
- י. קביעת תכנית בינוי מחייבת בהתאם לבינוי.
- יא. עדכון הפרוגרמה לצרכי ציבור כמפורט במכתב הערות לשכת התכנון כאמור לעיל וכנגזרת מעדכון מספר וגודל יח"ד בתכנית בתאום עם עיריית אשדוד.
- יב. עיריית אשדוד נדרשת לעדכן את תכנית האב לביוב באופן שיכיל תכנית זו ואת התכניות הנוספות ברובע המערב. בנושא זה תיקבע הוועדה קשר מחייב בתכנית המתאר ברובע המערב. תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית זו, יהיה עדכון תכנית האב לביוב באופן שתכלול תכנית זו לשביעות רצון משרד הבריאות ואישורה בוועדה המקצועית למים וביוב.
5. במידה ולא ימולאו תנאי הוועדה בתוך שישה חודשים ממועד ההחלטה, ינהגו בתכנית עפ"י סעיף 86 (ב-ה) לחוק. בקשת מגיש התכנית להארכת מועדים לפי סעיף 86(ה) לחוק תוגש לא יאוחר מ-21 ימים לפני תום התקופה. חלפו המועדים לפי סעיף 86 (א-ד) ולא הוארכה התקופה למילוי התנאים לפי סעיף 86(ה), או התקבלה החלטה חדשה על הפקדת התכנית, יראו את החלטת ההפקדה כבטלה והתכנית תדחה ותיסגר ללא צורך בהחלטה נוספת של הוועדה.

### ההחלטה התקבלה פה אחד

חברי הוועדה שנכחו בדיון: עודד פלוס, תומר גוטהלף, איציק סלובו, עמית שרעבי, שי טחנאי, עדית אורלב, חני שלו, טובה בוכריס, אלון אורון, עדי אילן.

עמוד: 22  
תאריך: 18/07/2022

מסמך החלטות ישיבה מספר : 2022012 תאריך הישיבה : 13/06/2022

9. מספר תוכנית - 603-0709568 שם התכנית: מסחר תעסוקה ומגורים, רח' האורגים אשדוד גרסת תכנית: הוראות - 41 תשריט - 23 לצפייה במסמכי הישות: לחץ כאן

נכחו:

נריה דולב - מנהל אגף תכנון, עיריית אשדוד  
עודד לוי- גזבר, עיריית אשדוד  
רות דיין- אדריכלית אגף תכנון, עיריית אשדוד  
לדה קורסונסקי - ס. אגף תכנון, עיריית אשדוד  
שחר רודינג - אדריכל, מושלי-אלדר אדריכלים  
לאיתה לוטן- אדריכלית, מושלי-אלדר אדריכלים  
אשר אפריאט - יזם  
דוד חתואל - יזם  
ניצה צפריר כהן - לשכת התכנון מחוז דרום  
יוסי ישראלשווילי - לשכת התכנון מחוז דרום  
אריאל שרעבי- לשכת התכנון מחוז דרום

רקע:

התכנית מוצעת בחלקו הדרום מערבי של אזור התעשייה קריית איתנים באשדוד. גבול התכנית הצפוני הינו רחוב האורגים ומדרום דרך בן גוריון. שטח התכנית הינו כ- 5.9 דונם. בשטח קיים מבנה דו קומתי לשימוש מסחרי עבור רשת "יינות ביתן". ייעוד הקרקע המאושר "מלאכה ותעשייה זעירה". עיריית אשדוד מקדמת תכנית התחדשות בכל אזור התעשייה קריית איתנים, כך שאזור התעשייה משנה את פניו לאזור מעורב שימושים. בשטח התכנית מציעה התכנית הכוללת ייעוד ל-"מגורים מסחר ותעסוקה". תכנית זו מציעה הקמת מתחם מעורב שימושים בייעוד-"עירוני מעורב" בשטח הכלוא בין רחוב האורגים מצפון, שדרות בן גוריון מדרום, חלקה מס' 41 ממזרח וחלקה מס' 43 ממערב. התכנית כפי שהוגשה מציעה שני מגדלי מגורים בני 23 ו-25 קומות בסה"כ מעל מסד בן 7 קומות המוצע בבינוי על כלל השטח. תמהיל יח"ד המוצע במתחם (בשונה מהמדיניות העירונית הקבועה) הינו: 30% דירות קטנות, 30% דירות בינוניות ו-40% גדולות. החניה מוצעת כולה בתת-הקרקע. בסביבת התכנית קיימות 2 תחנות תדלוק המגבילות את השימושים בשטח התכנית, תחנת תדלוק בדרום חלקה מס' 41 ותחנת תדלוק נוספת בדרום חלקה מס' 25. התכנית התקבלה ב- 15/07/2020 ונקלטה לשלב פרה רולינג. בתאריך ה- 18/11/2020 הוצגה התכנית למתכנן המחוז. בסיכום הפגישה נקבע כי על היזם ועורכי התכנית לעדכן באיזה אופן הם בוחרים לקדם את התכנית באחת משתי החלופות הבאות, זאת בהתאם לכללי תכנית המתאר לרובע קריית איתנים שבהליכים. א. תכנון משותף עם מגרשים גובלים כך שהפרשות והפקעות לצרכי ציבור יתחלקו בין כלל המגרשים.

מסמך החלטות זה טרם אושר והוא כפוף לאישורו של מוסד התכנון בישיבתו הבאה

עמוד: 23  
תאריך: 18/07/2022

מסמך החלטות ישיבה מספר: 2022012 תאריך הישיבה: 13/06/2022

ב. הגשת תכנית על שטח המגרש בלבד, התכנית תציע חיבור דרך המגרש לרחוב בן גוריון, יש להתאים את זכויות ונפחי הבניה בהתאם.

היקף שטחי הבניה המוצעים בתכנית:

- א. למגורים - 200 יח"ד, 12,400 מ"ר עיקרי, 8,000 מ"ר שירות, מעל הקרקע.
- ב. לתעסוקה - 8,500 מ"ר עיקרי, 1,650 מ"ר שירות, מעל הקרקע.
- ג. למסחר - 5,200 מ"ר עיקרי, 1,000 מ"ר שירות, מעל הקרקע.
- ד. למבנים ומוסדות ציבור - 1,200 מ"ר עיקרי.
- בנוסף שטח למתקנים הנדסיים - 3,850 מ"ר מעל הקרקע.
- כל זאת מעל שטח שירות תת קרקעי בסך 21,800 מ"ר.

סה"כ 700% בניה מרביים.

התייחסות הוועדה המקומית:

- ועדת משנה מקומית דנה בתכנית ב- 29.10.2019. הוועדה המליצה לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים מסוימים ביניהם:
- א. אישור של 168 יח"ד במקום 200 מבוקשים, בתמהיל של 40% יח"ד קטנות, 40% יח"ד בינוניות, 20% יח"ד גדולות.
  - ב. הוועדה קבעה כי התכנית לא תאושר כל עוד לא ימצא מענה פרוגרמטי ציבורי לתוספת זכויות הבניה ולשימושים המבוקשים. השלמת נספח פרוגרמטי בהתאם.
  - ג. השלמת שלביות לבניית מוסדות הציבור ופיתוח השצ"פ (טיילת בן גוריון).

יחס לתכניות ארציות ומחוזיות רלוונטיות:

1. תמ"א 1/35 -
  - א. התכנית מוצעת במרקם העירוני של העיר.
  - ב. צפיפות נטו מינימלית למגורים: התכנית עומדת בהוראות צפיפות על פי לוח 1 בתמ"א הקבועה למינימום של 8 יח"ד לדונם עבור יישוב במרקם עירוני לדגם ישוב 1 (צפי אוכלוסיית העיר מעל 200,000 נפש, בהתאם לתכנית המתאר הכללנית המתוכננת ל-400,000 נפש). הוועדה מציינת כי בבדיקת התכנית ביחס לתיקון מס' 4 המוצע בלוח 1 לתמ"א 35 התכנית אינה עומדת בהגדרות התיקון לעניין דיור מכיל.
  - ג. התכנית מוצעת בשטח לשימור משאבי מים. בהתאם לסעיף 10.2 בתמ"א 1/35, יש לשמור על 15% קרקע פנויה לחלחול ונטיעות. מאחר והתכנית אינה מציעה שינוי לשימושים מזהמים אינה נדרשת לתיאומים האמורים בסעיף 10.2.2 לתמ"א.
  - ד. תחום התכנית נמצא בשטח ברגישות נופית סביבתית גבוהה.
2. דיור בהישג יד:
  - א. בהתאם לאמור בסעיף 12.1.3 בתמ"א 35, על מוסד התכנון הדין בתכנית לבחון את הצורך, את כמות יח"ד ותמהיל גדלי יח"ד לדיור בהישג יד.
  - ב. בהתאם למסמך מספר 1 בתמ"א - שיקולים בתכנון עירוני, ס' 6 לעניין תכנון מכליל, מצוין בין היתר שמוסדות התכנון ישקלו את הצורך והיקף יח"ד קטנות ודיור בר השגה. בתאריך 22/04/2022, הועבר מכתב הערות לשכת התכנון בו הועברה התייחסות לשכת התכנון כי יש לשקול קביעת דיור בהישג יד וקביעת תמהיל יח"ד מגוון בתכנית לפי התוספת השישית לחוק סעיפים 2א62(א) 63 במגרשים סחירים.
3. תמ"א 35/4 -
  - א. דגם ישוב: אשדוד בדגם 2 בשינוי לתמ"א - 200,000 - 500,000 נפש (בהתאם לתכניות מתאר, הנמצאת בשלב דיון להפקדה).
  - ב. צפיפות ברוטו - נפש לקמ"ר: בהתאם לשינוי לתמ"א בדגמים 2 נדרש 25,000 נפש לקמ"ר. שטח התכנית כ- 6 ד', נפש לתכנית נדרש 150.

מסמך החלטות זה טרם אושר והוא כפוף לאישורו של מוסד התכנון בישיבתו הבאה

עמוד: 24  
תאריך: 18/07/2022

מסמך החלטות ישיבה מספר : 2022012 תאריך הישיבה : 13/06/2022

- ג. מתחם רגיל.
- ד. הצפיפות הנדרשת יח"ד / לדונם נטו : 16 יח"ד לדונם.
- ה. הפריסה המרחבית בתכנית מציעה פרישת שטחי מגורים ב- 100%.
- ו. דיור מכיל : בתכנית אין יח"ד קטנות עד 55 מ"ר או יח"ד מיוחד בהתאם להגדרה בשינוי לתמ"א כדיור מכיל. השינוי לתמ"א קובע כי נדרש דיור מכיל שיעור של 15% (בהתאם למתחם).
4. תמ"א 1 :
  - 4.1 פרק המים :
    - 4.1.1 התכנית בתחום שטח בעל חשיבות גבוהה להחדרת ולהעשרת מי תהום בתמ"א 1. התכנית כוללת הוראות לחילחול, ניקוז והשהיית מי נגר. התכנית אינה מציעה שינוי לשימושים מזהמים ועל כן לא נדרשת הכנת נספח הגנה על מי תהום כאמור בסעיף 7.2.2 לתמ"א.
    - 4.1.2 התכנית הינה תכנית בשטח נרחב. בהתאם לסעיף 7.1.2 בפרק המים בתמ"א 1, נדרש להגיש כחלק מהתכנית מסמך ניהול מי נגר.
  5. תמ"א 18 שינוי מס' 4 : התכנית נמצאת בתחום רדיוסי מגבלות בניה מתחנת דלק. התכנית כוללת נספח סביבתי לעניין המרחק מתחנת הדלק.
  6. יחס לתכנית מתארית לקריית איתנים שבהליכים :

שטח התכנית מסומן בתכנית מתארית לקריית איתנים (המקודמת במקביל) בין מתחם תכנון מס' 24-25, בייעוד "מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור". זכויות הבניה הפוטנציאליות המקסימאליות בכלל התכנית בהתאם לתכנית המתארית עומדות על 650% - 600% :

    - 300% בניה – זכויות בסיס עבור מסחר ותעסוקה
    - 300% בניה נוספים על בסיס כל הקודם זוכה בשימושים המותרים הנוספים הכוללים מגורים.
    - 50% תוספת זכויות בניה נוספות בתנאי שילוב שימושי מלאכה בהיקף של לפחות 15% בניה מזכויות הבסיס.
    - במתחמים מחוללי שינוי התכנית המתארית מאפשרת 100 אחוזי בניה כחלק מסל כל הקודם זוכה. אך מתחם זה אינו מוגדר בתכנית כ"מתחם מחולל שינוי".

התכנית המתארית מחריגה את המתחם ומאפשרת בו 800 אחוזי בניה. מתוך סך 800 אחוזי הבניה המותרים – כחצי (55 אחוזים מסך זכויות הבניה) יותרו עבור שימושי מגורים, זאת כאשר בשאר המתחמים ניתן לנצל למגורים לכל היותר 30% מזכויות הבניה. בהתאם לתכנית המתארית ניתן לממש במתחם זה 200 יח"ד לכל היותר. בפועל התכנית מציעה כ-700 אחוזי בניה וכוללת 200 יח"ד.
  7. תיאומים :
    - א. המשרד להגנת הסביבה : התכנית תואמה עם איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד חבל יבנה והתקבלה התייחסותם מ-15/05/2022. חוות דעת האיגוד מתייחסת בעיקר למגבלות הבניה מתחנות התדלוק ומפנה להערות שהועברו בכתב מיום ה-18/12/2019 בנושא אקוסטיקה, שטחי גינון להשהיית נגר, אשר הוטמעו בהוראות התכנית. טרם התקבלה התייחסות המשרד להגנת הסביבה למסמכי התכנית ולשלביות המוצעת בה.
    - ב. משרד הבריאות : חוות דעת משרד הבריאות הועברה ב-03/03/2020 ו-22/05/2022. בהתאם לחוות הדעת, התכנית אינה כלולה בתכנית האב לביוב של העיר ואין לתכנית פתרון ביוב תקין וראוי. בנוסף, משרד הבריאות מצייין כי יש לבצע תסקיר/מסמך סביבתי הבוחן את השפעת שימושי התעשייה הקיימים סמוך לשימושים הרגישים המוצעים בתכנית ולהעבירו למשרד הבריאות, להעביר התייחסות למרחקים מתחנת הדלק ועוד הבהרות. עוד מצוין כי יש להטמיע תנאי למתן היתר הינו שדרוג, הרחבה והפעלת המט"ש.
    - ג. רת"א – לא הועברה התייחסות.
    - ד. מערכת הביטחון – לא הועברה התייחסות.

## החלטה:

הוועדה מציינת כי התכנית הומלצה ע"י הוועדה המקומית אשדוד ב-10/2019 כתכנית חלוץ לשינוי אזור התעשייה קריית איתנים לאזור מעורב שימושים. על אף שבעניינים מסוימים התכנית אינה עומדת בתנאים שנקבעו בתכנית המתארית לקריית

מסמך החלטות זה טרם אושר והוא כפוף לאישורו של מוסד התכנון בישיבתו הבאה

עמוד: 25  
תאריך: 18/07/2022

## מסמך החלטות ישיבה מספר : 2022012 תאריך הישיבה : 13/06/2022

איתנים שבהליכים, לאור חשיבות מגמות התכנון בעיר, המתעדפות תכנון פנימה בתוך המרחב העירוני ולטובת ניצול מיטבי של משאב הקרקע העירוני לשימושים מעורבים, הוועדה סבורה כי בתכנית זו ניתן לחרוג במידה מסוימת מכללי תכנית המתאר, ככל ויתמלאו תנאים מסוימים כמפורט להלן. הוועדה מציינת כי התכנית המתארת מאפשרת קידום תכניות בשני אופנים :

- א. קידום תכנית למתחם תכנון – באפשרות זו, זכויות הבניה המרביות יהיו עד 650% בניה, במנגנון כפי שהוצג והוסבר בדיון.
- ב. קידום תכנית נפרדת לתא שטח הגדול מ-10 ד' – באפשרות זו, זכויות הבניה הינן זכויות הבסיס, 300% בניה.

בסיכום מתכנן המחוז מיום ה- 18/11/2020, הובהר כי אחת האפשרויות הן לקדם את התכנית במשותף עם המגרשים הסמוכים, זאת לצורך פיזור המטלות הציבוריות הנדרשות עם הטמעת שימושים חדשים באזור התעשייה, בכדי ליצור תאי שטח ביעוד ציבורי אשר ישמשו את כלל צרכי הרובע ובכדי לחלק את הנטל על מספר מגרשים. על אף האמור, הסבירו מגישי התכנית כי יצרו קשר עם המגרש הגובל ממזרח ("חצי חניס") אך לדבריהם זה איננו מעוניין בקידום תכנית לשינוי יעודים בתחומו.

הוועדה סבורה כי לטובת חיבור וחיזוק הקישוריות והרשת העירונית ובכדי לאפשר את השימושים המבוקשים למגורים בתכנית, יש להציע בתכנית חיבור של רחוב התקשורת לרחוב בן גוריון ולקבוע שטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים בתוך גבול תכנית זו.

- לאחר שהוצגו בפני הוועדה חלופות תכנון המציעות ייעודי קרקע ציבוריים בגבול התכנית ולאחר ששמעה את נציגי עיריית אשדוד, מגישת ועורכי התכנית וקיימה דיון מחליטה הוועדה לקיים דיון נוסף בתכנית לאחר שתתקן כדלקמן :
1. הוועדה מחליטה לפטור את מגישת התכנית מחובת הגשת נספח נופי סביבתי בהתאם לסעיף 10.1.2 בתמ"א 35 לאחר ששוכנעה כי מדובר בשטח בנוי בעל אופי עירוני תעשייתי ולאחר קבלת חוות דעת נציגת המשרד להגנת הסביבה בדיון כי אין בתכנית בכדי לפגוע בערכי הנוף הטבע והחקלאות הסביבה והמורשת.
2. הקצאת שטח בן לפחות 1 דונם ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, ושטח בן לפחות 0.5 דונם ביעוד שטח ציבורי פתוח שישמש כגינת כיס. מיקום שטחים אלה ייקבע בתאום עם לשכת התכנון המחוזית. מובהר כי הוועדה מודעת לכך כי השטח למבני ציבור יהיה תחת מגבלות של תחנת התדלוק הפעילה במגרש הגובל ממזרח אולם מבקשת לשריין שטח זה מתוך הנחה שלעת ביצוע תכנית קריית איתנים, מגבלות אלה יוסרו בעתיד.
3. הקצאת דרך חדשה בגבול התכנית המערבי, המהווה המשך של רחוב התקשורת וחיבורו לדרך בן גוריון, שבתוואי שיאושר ע"י יועצת התנועה לוועדה המחוזית.
4. השלמת תיאום התכנית עם משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ומשרד התחבורה.
5. הטמעת סעיפי שלביות בכדי לאפשר שימושים זמניים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשלב בו תחנות הדלק קיימות.
6. לשכת התכנון תבחן בתאום עם עיריית אשדוד ויועצת התנועה לוועדה המחוזית פתרון תנועה אל מול היציאה מתחנת התדלוק בחלקה מס' 41, היוצאת דרך שצ"פ שבאחריות עיריית אשדוד. ככל ולא ימצא פתרון כאמור יוחזר העניין להכרעת הוועדה.
7. תמהיל יחידות הדיר יתוקן כך שיעמוד על :

- 20% יח"ד - עד 55 מ"ר (לרבות ממ"ד) – זאת בהתאם לתיקון מס' 4 לתמ"א 35 כאמור לעיל.
- 40% יח"ד - עד 75 מ"ר (לרבות ממ"ד).
- 35% יח"ד - עד 100 מ"ר (לרבות ממ"ד).
- 5% יח"ד של כ- 140 מ"ר.

8. קביעת 25% מסך יחידות הדיר כדיר מכליל בהתאם להגדרות תיקון 4 בתמ"א 35.
- יחידות הדיר התוספתיות מעבר ל-150 יחידות הדיר, ייקבעו כיחידות דיר להשכרה בהישג יד בהתאם לתוספת השישית בחוק. זכויות הבנייה עבור 50 יח"ד אלו הינם זכויות תוספת יחידות שהוועדה המחוזית לא הייתה מאשרת אלמלא היו אלו עבור דיר בהישג יד. לגבי זכויות בנייה אלו ייקבעו זכויות המעוגנות בהתאם לסעיפים 2א62 ו-63 לחוק.
9. הטמעת הוראות מחייבות להשארת תכנית פנויה בתת הקרקע שלא תפחת מ-15% לחילחול ונטיעות.
10. תיקונים במסמכי התכנית בהתאם למכתב הערות לשכת התכנון מיום ה-22/04/2022.

מסמך החלטות זה טרם אושר והוא כפוף לאישורו של מוסד התכנון בישיבתו הבאה

עמוד: 26  
תאריך: 18/07/2022

מסמך החלטות ישיבה מספר : 2022012 תאריך הישיבה : 13/06/2022

11. ביחס לשינוי מס' 95 לתמ"מ 4/14, תנאי להפקדת התכנית יהיה הפקדת שינוי התמ"מ מס' 95. תנאי לאישור התכנית יהיה אישור שינוי התמ"מ מס' 95.
  12. בדיון הנוסף בתכנית זו תציג עיריית אשדוד את ההתקדמות בעדכון תכנית האב לביוב באופן שיכלול גם תכנית זו.
- הוועדה מסמיכה את ועדת המשנה הסטטוטורית לדון בדיון משלים בתכנית.

## ההחלטה התקבלה פה אחד

**חברי הוועדה שנכחו בדיון:** עודד פלוס, תומר גוטהלף, איציק סלובו, עמית שרעבי, שי טחנאי, עדית אורלב, טובה בוכריס, אלון אורון, עדי אילן.

10. תוכנית - 606-0597377 : מתחם הרכבת קרית גת הוראות - 79 תשריט - 56 לצפיה במסמכי הישות לחץ כאן

## רקע:

התכנית מוצעת במתחם תחנת הרכבת הקיימת של קריית גת, מזרחית ל"דרך הדרום" בין המע"ר ממערב ואזור התעשייה ממזרח. התכנית נשוא הדיון תואמת ונגזרת מתכניות התחדשות המע"ר של קריית גת מתחם פ"ז ומתחם התעסוקה, בהובלת משהב"ש בליווי עיריית קריית גת ולשכת התכנון. התכנון המוצע הינו בהתאמה לתכנית המתאר הכוללת לעיר הנמצאת בשלב מילוי תנאים להפקדה.

שטח התכנית כ- 55 ד', משנה יעודים ממלאכה תעשייה זעירה, ומסילת ברזל, למרכז תחבורה, מסילה מוצעת, מסילה מאושרת ודרך.

מוצעים שטחים עיקריים בשיעור של 26,900 מ"ר לתעסוקה גשר ומבני תחנת הרכבת, 3,600 מ"ר למסחר, ו- 21,000 מ"ר למבנה חניה. ממערב למסילה מוצעים מבנים לתעסוקה מסחר, תחנת רכבת, חניה עילית ותת קרקעית, בגובה בניה של בין 2-20 קומות ומסוף אוטובוסים. ממזרח למסילה מוצע מבנה תחנת רכבת ומסחר בגובה קומה אחת, מסוף אוטובוסים וחניה עילית. מעל למסילה מוצע גשר בקומה אחת לחיבור תחנת הרכבת הקיימת ותחנת רכבת מוצעת משני צידי המסילה. בנוסף מוצעת הרחבת רח' חשוון והמשכו בגשר מעל למסילה המחבר את המע"ר מזרחה לאזור התעסוקה של העיר קריית גת.

הוועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בתנאים בישיבה שהתקיימה ביום 14/03/2022.

התכנית פורסמה להפקדה ביום 15/04/2022.

התכנית עתידה לסיים את תקופת ההפקדה ביום 15/06/2022.

ביום 12/06/2022 התקבלה במזכירות הוועדה המחוזית בקשה להארכת המועד להפקדת התכנית לעיון הציבור לתקופה של 60 ימים נוספים ע"י מר יצחק קריספיל.

## החלטה:

הוועדה מחליטה לאשר הבקשה להארכת המועד להגשת ההתנגדויות לתכנית ב-30 יום נוספים בהתאם לסמכותה.

## ההחלטה התקבלה פה אחד

**חברי הוועדה שנכחו בדיון:** עודד פלוס, רחל קטושבסקי, עדי אילן, רחל אספית, סיגל גבאי, טלי כפיר, עמית שרעבי, שי טחנאי, אפרת כהן