

מדינת ישראל
יחידת סמך משרד הפנים

ועדת משנה להתנגדויות
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום

מסמך החלטות לישיבה מספר 2021014

תאריך הישיבה : יום: **רביעי**, ט"ז אייר תשפ"א, **28/04/2021**
מקום הישיבה : 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.
- החלטה, שקיבל מוסד תכנון תיכנס לתוקפה במועד קבלתה.
 - החלטה שקיבל מוסד תכנון תפורסם באתר האינטרנט של מוסד התכנון, בתוך שלושה ימים ממועד קבלתה.
 - 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.

נושאים שעלו לדיון :

מספר	שעה	נושא	מטרת הדיון	קישור לצפיה בישות תכנונית
1	09:00	נושא - אישור פרוטוקול	1. דיון באישור פרוטוקול מספר 2021010 מיום 24/03/2021 2. דיון באישור פרוטוקול מספר 2021012 מיום 04/04/2021 3. דיון באישור פרוטוקול מספר 2021011 מיום 05/04/2021	לחץ כאן
2	09:05	תוכנית - 607-0479048. מתחם נאות הללי, דימונה	דיון בהתנגדות שהוגשה לתכנית ע"י ארז שפירא, עו"ד - בשם רונה אחזקות בע"מ	לחץ כאן
3	10:35	תוכנית - 603-0735282. אשדוד הצעירים - רובע סיטי	דיון בהתנגדויות שהוגשו לתכנית על ידי: 1. דורון חזן - מהנדס הועדה המקומית אשדוד. 2. אלכסנדר קרוי בשם דיירי רחובות הציונות והקליטה	לחץ כאן
4	12:35	תוכנית - 104 /03 /3. רובע ד', אשדוד	דיון בתיקון טעות סופר בתשריט ובהוראות התכנית. (דיון פנימי)	לחץ כאן
5	12:50	תוכנית - 605-0150086. שדרוג והרחבת מסילת באר שבע-דימונה-צפע-רותם	המשך דיון בקבלת החלטה בהתנגדויות ובתכנית בהמשך להחלטת הועדה מיום 24/02/2021. (דיון פנימי)	לחץ כאן

חברי הועדה שנכחו בישיבה:

עודד פלוס – יו"ר הועדה
 רחל קטושבסקי – מ"מ מתכנן המחוז
 חני שלו – מ"מ נציגת שר הבינוי והשיכון
 ציפי קוינט-שילוני - נציגת שר המשפטים
 דני מורביה - נציג הרשויות המקומיות – ראש המועצה האזורית לכיש (מסעיף 5-2)

יועצים:

ניר שטרן, עו"ד – יועץ משפטי לוועדה המחוזית

רשמה:

יפה אפרתי מזכירת הועדה המחוזית

עמוד: 3
תאריך: 02/05/2021

מסמך החלטות ישיבה מספר : 2021014 תאריך הישיבה : 28/04/2021

1. נושא - אישור פרוטוקול

1. בהתאם לסעיף 48 ד (ג) (1) ו- (ג) (2), הוועדה מחליטה לאשר פרוטוקול מספר 2021010 מיום 24/03/2021
2. בהתאם לסעיף 48 ד (ג) (1) ו- (ג) (2), הוועדה מחליטה לאשר פרוטוקול מספר 2021012 מיום 04/04/2021
3. בהתאם לסעיף 48 ד (ג) (1) ו- (ג) (2), הוועדה מחליטה לאשר פרוטוקול מספר 2021011 מיום 05/04/2021

**ההחלטה נתקבלה פה אחד.
נכחו בדיון חברי הועדה: עודד פלוס, רחל קטושבסקי, חני שלו, ציפי קוינט.**

2. תוכנית - 607-0479048 : מתחם נאות הללי, דימונה, נדון לצפייה במסמכי הישות לחץ כאן
ישוב : דימונה

נכחו בדיון :

בני ביטון – ראש העיר דימונה
רפי בן דוד – מהנדס הועדה המקומית דימונה
חיון שמעון – ע. ראש העיר דימונה
ארז שטיין - מרש אדריכלים בע"מ - עורך התכנית
ארז שפירא, עו"ד – מטעם רונה אחזקות
מיכאל זינו – רונה אחזקות
רון פליישר – פליישר אדריכלים
אריאלה חדד – לשכת תכנון מחוזית
דרור אסולין – לשכת תכנון מחוזית

רקע:

התכנית הוגשה ע"י עיריית דימונה בחלקה המזרחי של שכונת נאות הללי, במגרש אשר למרות קידום מספר תכניות למתחם, טרם פותח. התכנית מציעה את הקמתן של 48 יחידות דיור במגרש שבבעלות פרטית בתמהיל הבא :
18 יח"ד צמודות קרקע (יעוד "מגורים א") בבנייה בקיר משותף בתאי שטח בתמהיל גדלים של 250-300 מ"ר.
30 יח"ד ב-3 תאי שטח ביעוד מגורים ב' דירות גג-גן בני 3 קומות.
מקרקעין התכנית, ייועדו במקור להקמת בית חולים לעיר ובמהלך שנות ה-60 אף החלו בבניית יסודות המבנה אשר קיימות במתחם עד היום. שלד חלקי נהרס לאחרונה.
בראשית 2011 אושרה במקרקעין תכנית מס' 45/101/02/25 אשר הוגשה ע"י בעל הזכויות במקרקעין וקבעה את שטח התכנית נושא הדיון ביעוד "מגורים מיוחד, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור".
במהלך שנת 2015, הוגשה ע"י בעל הזכויות במקרקעין תכנית נוספת במתחם מס' 607-0297309 אשר הציעה הקמת 132 יח"ד ביעוד משולב למגורים ומסחר בבניינים בני 7 קומות. התכנית אושרה להפקדה במליאת הוועדה המחוזית ביום 21/01/2016. לתכנית המופקדת הוגשו שתי התנגדויות, על ידי וועד השכונה ועל ידי העיר דימונה. וועדת המשנה להתנגדויות בהחלטותיה ניסתה לייצר מתווה של בניה נמוכה יותר אשר תהווה איזון בין העדר פגיעה ביזם (לאור קיומה של תכנית מאושרת עם זכויות בניה) לבין טענות התושבים.
בהתאם לכך, הורתה הוועדה למגיש התכנית להציג חלופת בינוי המבוססת על בנייה מרקמית בגובה של עד 4 קומות. מגיש התכנית השיב להחלטה כי היא אינה ברת היתכנות כלכלית.
לאור הזמן הרב אשר חלף בעת הניסיונות הללו של תאום התכנית, הגיש יזם התכנית לוועדת המשנה לקידום תכניות של המועצה הארצית בהתאם לסעיף 109 א(ב)(2) לחוק. ועדת המשנה לקידום תכניות של המועצה הארצית החליטה לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית.
להחלטה הוגשה עתירה וביום 15/05/2018 התקבלה החלטת בית משפט לדחיית ההחלטה וקיום דיון נוסף בוועדה המשנה לקידום תכניות של המועצה הארצית.
הדיון הנוסף התקיים ביום 19/02/2019 ובו הוחלט על קבלת עיקר ההתנגדויות ודחיית התכנית.

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

במקביל להליכים שפורטו לעיל, הגישה הרשות המקומית הודעה לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבנייה על הכנת תכנית-נאות הללי דימונה מס' 607-0577049 אשר אושרה ע"י הוועדה המחוזית ואף הוארכה מס' פעמים.

התכנית, לאחר שהוגשה לשכת התכנון המחוזית עברה הליך מקיף של ליווי ובדיקה תכנונית שכלל קיום מס' ישיבות בין גורמי העיר, צוות התכנון וצוות הלשכה האזורי. במסגרת הליווי התכנוני, סברה לשכת התכנון כי יש לבחון ציפוף נוסף של המתחם ע"י תכנון בינוי מרקמי למגורים ב-4 קומות (במקום 3 כפי שמציעה התכנית), תוספת יח"ד בהתאמה ויצירת חזית מסחרית עבור מסחר שכונתי נלווה בהיקפים מצומצמים.

הוועדה המחוזית, בהחלטתה להפקדת התכנית בתנאים מיום 09/11/2020 התייחסה לעמדת לשכת התכנון וברישא להחלטה אף בחרה לציין אמירה תכנונית כדלקמן :

"הוועדה סבורה כי על התכנית, הנמצאת במקום משמעותי בשכונה, על גבול שצ"פ מרכזי, וכביש אורכי בשכונה, לאזן בין מכלול שיקולי התכנון. דהיינו, יש לדעת הוועדה חשיבות בציפוף שכונת נאות הללי בחלקה המרכזי הסמוך לשצ"פ המפותח תוך מתן זכויות מסחריות בהיקפים מצומצמים ובכך "להחיות" את השכונה תוך מתן מענה הן לצרכי הדיירים החדשים במתחם והן לצרכי התושבים הוותיקים. כל זאת בהתאמה לסטנדרטים התכנוניים המקובלים כיום, אשר חשיבותם התחדדה בחודשים האחרונים עקב מגבלות התנועה מבתי המגורים עקב נגיף הקורונה. עוד מציינת הוועדה כי יצירת מגוון של סוגי דיור מאפשרת הכנסת אוכלוסייה רב גילית לשכונה, היבט שהינו חשוב לתכנון מרחב איכותי ומתחדש. בנוסף, מדגישה הוועדה את עובדת היות שטח זה בבעלות פרטית ואת קיומה של תכנית מפורטת מאושרת אשר הקנתה זכויות בניה במתחם זה. על פניו סבורה הוועדה כי במתחם infill בצמוד לשירותים קיימים דוגמת שצ"פ מפותח גדול ניתן היה לצופף יותר את המתחם. עם זאת לאור החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה בתכנית הקודמת שנדחתה, לאור התמשכות ההליכים לפיתוח תא שטח זה, ולאור עמדת עיריית דימונה בפנינו שלדבריה שקלה את מכלול השיקולים לרבות היחס בין תכנית זו לתכנית המאושרת ולהיקף הזכויות המאושרות מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית במתכונת שהוגשה והובאה לדיון בפניה."

התכנית פורסמה להפקדה:

ברשומות ביום 31/12/2020

בעיתונות ביום 08/01/2021

בשילוט ביום 08/01/2021

בלוחות מודעות ביום 08/01/2021

התכנית נקבעה כתכנית שאינה טעונה אישור השר לפי סעיף 109 לחוק. לתכנית התקבלו מספר הערות במסגרת בדיקתה לפי סעיף 109 לחוק כמפורט במכתב אגף מוסדות תכנון ארציים במינהל התכנון מיום 20/01/2021.

לתכנית הוגשה התנגדות אחת ע"י חברת "רונה אחזקות בע"מ", חוכרת בחלקה מס' 44 בגוש מס' 39808, באמצעות בא כוחו עו"ד ארז שפירא.

במהלך הדיון הציג ראש העיר את עמדתו ועמדת מהנדס העיר כי התכנון המוצע ע"י המתנגד (הפיכת הקוטג'ים לדירות גן-ג) מקובלת עליהם ומהווה מענה להתנגדות וזאת בתנאי שיינתן מענה מלא לצרכי התנועה והחנייה. המתנגד מסר כי הוא מסיר את כל הסעיפים האחרים כמפורט בכתב ההתנגדות אם הוועדה תקבל את התכנון שהוצע על ידו.

החלטה:

1. הוועדה, לאחר ששמעה את טענות המתנגד ותשובת מגיש התכנית להן מחליטה בהתנגדויות כדלקמן:

- א. לטענת המתנגד כי בכדי לצמצם את הפגיעה הכלכלית והתיכנונית במקרקעין יש להגדיל את מס' יחידות הדיור למגורים בתכנית ב-14 יח"ד נוספות (סה"כ 62 יח"ד) תוך צמצום הפרשות השטחים לצרכי ציבור. יצוין כי בכתב ההתנגדות נטען כי יש להגדיל את מס' יחידות הדיור ב-32 יח"ד (סה"כ 80 יח"ד) **הוועדה שוקלת לקבל את ההתנגדות.** בפני הוועדה הוצגה הצעת המתנגדת לציפוף תאי השטח שנקבעו בתכנית ביעוד "מגורים א"י" (תאי שטח מס' 14-32) ע"י איחודם לארבעה תאי שטח (בהתאמה לתיחום בו מוצעים בתכנית) בהן תותר בנייה טורית הכוללת 2 יחידות דיור ב-2 קומות בכל תת יחידת שטח ובסך הכל 32 יחידות דיור (תוספת 14 יח"ד). בנוסף, מוצע לבחון היתכנות צמצום זכות הדרך המשולבת החוצה את המתחם לאורכו בהתאם להנחיות יועצי התנועה.
- הוועדה, לאחר שבחנה את ההצעה כאמור, מפנה תחילה להחלטת הוועדה המחוזית להפקדת התכנית מיום 09/11/2020 ובו הביע עמדתה לעניין החשיבות והצורך בציפוף שכונת נאות הללי מהסיבות שפורטו ומחליטה לשוב ולחזק את אמירתה העקרונית של הוועדה המחוזית בנושא ציפוף יחידות הדיור במתחם. עוד סבורה הוועדה כי ההצעה התכנונית שהונחה בפניה מאזנת בין עמדת הרשות המקומית ותושבי השכונה לבין רצון המתנגד, היזם ובעל

עמוד: 5
תאריך: 02/05/2021

מסמך החלטות ישיבה מספר : 2021014 תאריך הישיבה : 28/04/2021

- הזכויות במקרקעין למקסם את זכויותיו ולהוביל לכך, שלבסוף, התכנית תמומש והמתחם, המצוי שומם בלב השכונה מזה עשורים רבים יפותח.
- בהתאם לאמור, הוועדה מורה לעורך התכנית להטמיע את השינויים כאמור במגרשי המגורים שביעוד "מגורים א".
- אופן עריכת והטמעת השינויים ייעשה בתיאום עם אדריכל המתנגד ובהכוונת לשכת התכנון. היות ולא הוצגו בפני הוועדה הפתרונות התנועתיים ותקני החנייה הנדרשים, הוועדה מבהירה כי השינוי כאמור ומס' יחידות הדיור הסופי שיקבעו יתאפשר בכפוף לתיאום ואישור פתרונות התנועה והחנייה עם יועץ התנועה לוועדה המחוזית.
2. הוועדה מורה על הטמעת התיקונים כמפורט בסעיף 1 לעיל ועל פרסום השינויים להתנגדויות משניות לפי סעיף 106 ב' לחוק לתקופה של 30 יום. הוועדה תשוב ותדון בשינויים המוצעים על ידה בתכנית לאחר השלמת הליך הפרסום לפי סעיף 106 ב' לחוק כאמור.

ההחלטה נתקבלה פה אחד.

לכחו בדיון חברי הועדה: עודד פלוס, רחל קטושבסקי, חני שלו, ציפי קוינט, דני מורביה.

3. תוכנית - 603-0735282 : אשדוד הצעירים - רובע סיטי, נדון לצפיה במסמכי הישות לחץ כאן
שוב : אשדוד

מוזמנים:

דורון חזן – מהנדס העיר אשדוד
לדה קורסונסקי מנהלת אגף תכנון עיר עיריית
שלומית דנינו – מנהלת מחלקת תכנון ארוך טווח עיר עיריית אשדוד
אייל דוידוביץ – ראש מנהלת הסכם הגג עיריית אשדוד
אסקיאל פוקלמן – א. אפשטיין – מנהלי הפרוייקט
אריה קוף - ניר-קוף אדריכלים בע"מ – עורך תכנית
רן זילברשטיין – חב' שטרק זילברשטיין – יועץ תנועה לתכנית
אלכסנדר קרוי - בשם דיירי רחובות הציונות והקליטה
ניצה צפרייר-כהן – לשכת תכנון מחוזית
יונתן מצרי – לשכת תכנון מחוזית

הופיעו בפני הועדה והשמיעו התנגדותם לתכנית:

אלכסנדר קרוי - בשם דיירי רחובות הציונות והקליטה
אייל דוידוביץ – ראש מנהלת הסכם הגג עיריית אשדוד

כן הופיעו בפני הועדה והשיבו להתנגדויות:

אריה קוף - ניר-קוף אדריכלים בע"מ
דורון חזן – מהנדס העיר אשדוד
לדה קורסונסקי מנהלת אגף תכנון עיר עיריית

רקע:

תכנית זו הוגשה ע"י עיריית אשדוד. התכנית הינה חלק מהמתחמים לבניה במסגרת הסכם הגג שנחתם בין עיריית אשדוד לממשלת ישראל לתוספת של כ- 30,000 יחידות דיור בעיר. התכנית מוצעת בשטח בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" ברובע הסיטי באשדוד, מדרום לכיכר אילן רמון במתחם שבין רחובות הציונות והקליטה.

בשטח חלה תכנית 3/03/113/23 הקובעת ייעוד ל-"מבני ציבור". קיימים בו שלושה מבני ציבור פעילים- מרכז הצעירים, בית כנסת ואגף גבייה של העירייה. תכנית זו מציעה שינוי של חלק מהשטח לייעוד "מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור", תוך שמירה על היקף זכויות הבנייה הקיים עבור מבני ציבור והוספת שצ"פ בלב המתחם.

התכנית מציעה 285 יח"ד במספר בנייני מגורים בגובה מרבי של 25 קומות מעל 2 קומות מסד המיועדות למסחר ולשימושים ציבוריים ומבני מגורים שאינם רבי-קומות בדופן הדרומית, על מנת להציע גם פתרונות דיור שעלות התחזוקה שלהם פחותה. כיכר ציבורית פנימית מגוננת בייעוד "שצ"פ" המשמש גם כשטח לחלחול ולנטיעות ללא בינוי תחת רוב שטחו. התכנית קובעת

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

עמוד: 6
תאריך: 02/05/2021

מסמך החלטות ישיבה מספר : 2021014 תאריך הישיבה : 28/04/2021

זכות מעבר להולכי רגל דרך המתחם במספר צירים על מנת לשמור על קישוריות מירבית של המתחם לסביבתו. כלל החניה המוצעת במתחם תהיה תת קרקעית. מגרשי המגורים המשולבים חולקו לשני תאי שטח בעלי מערכת חניה תת-קרקעית נפרדת.

תמהיל הדירות המוצע בתכנית הינו של 40% דירות קטנות עד 75 מ"ר ברוטו (כולל מרפסת של עד 12 מ"ר ומרחב מוגן דירתי או קומתי), 40% דירות בינוניות בשטח עד 100 מ"ר ברוטו (ולא יותר מ-80 מ"ר עיקרי) ו-20% דירות גדולות מעל 100 מ"ר ברוטו. 30% מיחידות הדירור בפרויקט נקבעו כ"ח"ד להשכרה לצמיתות ונקבע כי מיקומן יהיה במגדל מגורים נפרד. 20% מסך יחידות הדירור בפרויקט יהיו "דירור בהישג יד".

גובה מגדלי המגורים בתכנית נקבע בהסתמך על בדיקות הצללה שבוצעו בהתאם לת"י 5281 תוך התאמת גובהם למרקם הקיים הסובב את המתחם, כך נקבע כי הבינוי בחלק הצפוני של התכנית יהיה בגובה 19-25 קומות ובחלקה הדרומי בגובה 10-11 קומות.

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך ה-18/06/2019 והוחלט להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקידה בתנאים. מאחר ומוצע בתכנית שינוי ייעוד משטח ציבורי לייעוד סחיר של מגורים ומסחר, אושרה התכנית במועצת העיר אשדוד ב-03/10/2019 (לפי סעיף 188 לפקודת העיריות).

תכנית המתאר הכוללת שבהכנה מגדירה את האזור כאזור עירוני משולב ומאפשרת בינוי בגובה של עד 30 קומות.

התכנית אושרה להפקדה ב-20/04/2020

התכנית פורסמה להפקדה:

ברשומות ביום 12/10/2020

בעיתונות ביום 24/09/2020

בשילוט באתר ביום 27/10/2020

ב-15/12/2020 הוגשה בקשה מטעם נציג המשפחות המתגוררות ברח' הציונות 7,9,11 בבקשה להאריך את התקופה להגשת התנגדויות ב-3 חודשים.

ב-21/12/2020 דנה וועדת המשנה להתנגדויות בבקשה והחליטה על הארכת התקופה להגשת התנגדויות בחודש אחד בהתאם לסמכותה בחוק.

הוגשו לתכנית 2 התנגדויות:

- מטעם מהנדס העיר אשדוד
 - מטעם דיירי בנייני המגורים ברח' הקליטה 1,3 ורח' הציונות 14,15,16,17,18,20,24
- כמו-כן התקבלו לתכנית הערות לפי סעיף 109 מיום 19.10.2020.
- התכנית נקבעה כלא טעונה אישור השר לפי סעיף 109 לחוק.

החלטה:

א. הוועדה, לאחר ששמעה את ההתנגדויות ואת הנציגים השונים, מחליטה כלהלן:

1. באשר להתנגדות מטעם דיירי בנייני המגורים ברח' הקליטה 1,3 ורח' הציונות 14,15,16,17,18,20,24:

1.1. לעניין הטענה (סעי' 1) לגבי מחסור בשטחים לשימושי ציבור בשכונה ולטענה (סעי' 3) בדבר הצורך בקיום צרכי הציבור בדמות מוסדות קהילתיים שטחי ספורט ורווחה כגון פארקים ומגרשי משחקים ומענה לאוכלוסייה המבוגרת למנוחה באוויר הפתוח, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מציינת את העובדות הבאות:

1.1.1. לרובע סיטי קיימת תכנית מתאר רובעית מאושרת משנת 1990 (3/במ/17) אשר קבעה את היקפם ומיקומם של השטחים הציבוריים הפתוחים והשטחים למבני ציבור ברחבי הרובע בהתאם לפרוגרמה רובעית שהוגדרה באותה עת.

1.1.2. הכנת התכנית המפורטת למתחם זה כללה בחינת כושר הנשיאה של כלל שימושי הציבור המאושרים ברובע בהתאם לכלל הצרכים ברובע ובהתייחס גם למצאי שטחי הציבור הקיימים בפועל. הבחינה בוצעה בהתאם לנתונים הספציפיים של רובע הסיטי, בהתאמה למדיניות העירייה ובהתאם למדריך החדש של מנהל התכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור מ-2016, אשר צמצם את היקף השטחים הנדרשים לצרכי הציבור ומאפשר גם את שילובם בבינוי סחיר.

1.1.3. בבחינה זו עלה כי היקף השב"צים והשב"צים פים ברובע מאפשר כושר נשיאה של 6500 יח"ד, כך שניתן להוסיף ברובע 600 יח"ד על 5900 יח"ד הקיימות. עוד עלה כי קיים עודף של כ-4 דונם שטח למבני ציבור ברובע וכי נדרשת תוספת של 4 דונם שב"פ בכלל הרובע. הבחינה מציינת גם כי כ-30 אחוז מהשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברובע טרם פותחו ובשטחם הפנוי ניתן לתת מענה לצרכי תכנית זו. מגרש למבני ציבור בשטח של כ-18 דונם אשר טרם פותח קיים בצמוד לתכנית זו, ממערב.

1.1.4. הפרוגרמה לתכנית זו נגזרה מהבחינה הכוללת לרובע וקבעה כי תוספת יח"ד במתחם מייצרת ביקוש ל-3870 מ"ר עבור שימושי ציבור מתוך הזכויות וכי נדרש להקצות במתחם 3 דונם שב"פ. התכנית מציעה כ-3.2 דונם שב"פ ושומרת על הזכויות הקיימות במתחם לפי תכנית 23/113/03/3 עבור מבני ציבור בהיקף של 28,308 מ"ר, מתוכן ייגזר המענה הדרוש לצרכי הציבור שהוגדרו על ידי העירייה עבור תכנית זו. זאת בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום ה-20/04/2020 (סעיף 1 בהחלטה) שקבעה כי תנאי להפקדת התכנית יהיה

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

"הוספת זכויות לשימושי 'מבנים ומוסדות ציבור' לאור הגריעה הגדולה בשטחים למבני ציבור לטובת שטחים שחירים. מסמכי התכנית יתוקנו כך שיכללו זכויות נוספות כלהלן : החזרת זכויות הבניה במגרשים למבני ציבור, בהתאם למצב המאושר ללא הפחתה ותוספת במידת האפשר, בתאום עם לשכת התכנון".

1.1.5. התכנית מציעה מענה פרוגרמטי לגני ילדים ומעונות יום כנדרש, ובנוסף קובעת זכויות בנייה ושימושים מגוונים לצרכי ציבור בהתאמה לתכנית החלה כיום כגון : מרכז קהילתי, מרכז לקשיש, מרפאה, רווחה ועוד. רשימת השימושים מגוונת על מנת לאפשר מתן מענה עתידי גמיש לפי צרכי התושבים.

1.1.6. הבדיקה הפרוגרמטית שנערכה כאמור בסעיף 1.1.2 לעיל קבעה כי ברובע סיטי היצע נרחב של שטחים ציבוריים פתוחים וכי בתכנית נדרש מענה לשטח ציבורי פתוח בסף הבית לפי 3 מ"ר לנפש, שה"כ כ-3 דונם. בהתאם לדרישה זו הוקצה שצ"פ בהיקף הגדול מ-3 דונם בלב המתחם. שצ"פ זה נקבע כשטח חלחול עבור סביבתו הבנויה כך שיהווה שטח מגוון איכותי והוטמעו הוראות מחייבות לנטיעת עצים בוגרים שיספקו נוף והצללה אפקטיביים. השצ"פ מקושר בשבילים ומעברים לכל המרחב הקרוב ומופרד על ידי הבינוי מצירי התנועה הסובבים כך שנוצר מרחב אידיאלי עבור גינת משחק לילדים וכמקום למנוחה עבור האוכלוסייה המבוגרת.

מהאמור לעיל עולה כי בעת הכנת ובעת בדיקת התכנית נבחן נושא הקצאת השטח לשימושי ציבור באופן מעמיק, הן לצרכי הרובע והן ביחס לצרכי התכנית עצמה וניתן מענה מלא לצרכים, אשר מאפשר עודף זכויות לשימושי ציבור למימוש בעתיד, במידה ויידרש.

1.2. לעניין הטענות (סעי' 2) בדבר עומס כלי רכב ומצוקת חניה הצפויות עם אישור התכנית, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. להלן התייחסות יועץ התחבורה לוועדה המחוזית אינג' יקי פרלשטיין והתייחסות הוועדה :

1.2.1. לעניין עומס כלי רכב : מציין היועץ כי רחוב הקליטה ורחוב הציונות מהווים דרכי גישה המאפיינות רשת דרכים מקומית. מרחובות אלה מתוכננות "רמפות" המובילות ישירות לחינוכי המתחם המתוכנן. ברחוב הקליטה זכות הדרך היא 13.5 מ' הכוללת מיסעה ברוחב 5.0 מ', נתיב חניה (2.0 מ') ומדרכות – הקרובה למתחם ברוחב 4.0 מ' (באזור הסמוך למסחר) והמדרכה שמנגד (קיימת) ברוחב 2.5 מ'. ברחוב הציונות זכות הדרך היא 17.5 מ' המאפיינים רחוב מקומי שלאורכו עצמת בינוי בינונית בו תנועת אופניים אמורה להשתלב בנתיבי התנועה המנועית. המיסעה הורחבה בהתחשב בתנועת תח"צ המיועדת להמשיך ולשרת את הרחוב. בסמוך למסחר המדרכה הורחבה ל-4.0 מ' על-חשבון שטח המגרש המקורי וזאת כדי להדגיש את המרחב המואצל להולכי רגל.

1.2.2. מידות אלה הינן מידות מקובלות לחלוטין ברחובות מקומיים ותואמות גם את הנחיות התכנון למרחב הרחוב בערים (משרד הבינוי והשיכון ומשרד התחבורה, דצמבר 2009).

1.2.3. לעניין מצוקת חניה, גם בשל משתמשי משרדי הגבייה העירונית : הוועדה מציינת כי אין כוונה לעודד חניית רכב פרטי באזור מרכז הסיטי. גם תקני החניה למגורים בפרויקט הכלול במתחם וגם החניה למסחר-הוגבלו בכפוף למדיניות משרד התחבורה בהתאם לדרישתם הכתובה ולבקשתם בעת הדיון בהפקדת התכנית. מטרת מדיניות זו הינה העצמת והנגשת שרותי התחבורה הציבורית לכלל המשתמשים. המשתמשים במוסדות הציבור ובשירותים המסחריים יוכלו ליהנות מהליכה ברגל או משימוש נוח בתח"צ בגישה אל היעדים הרלבנטיים. לכן יש העדפה לתח"צ (BRT) בשדרות הרצל ובדרך מנתם בגין. הוועדה מדגישה כי מדובר בפרויקט בצמוד למרחב מאוד מרכזי בעיר אשר מתפתחת וגדלה וצפויה להיות מעל 350,000 תושבים בתוך כ-15 שנה. המוצע בתכנית בהיבט התחבורתי תואם את תפיסת התכנון לצמצום השימוש ברכב פרטי במקום בו קיימת מערכת תחבורה ציבורית משמעותית. למותר לציין כי כך התנועה מאורגנת במרכז הערים הגדולות והמפותחות בעולם ואין סיבה שעקרון זה לא ימומש בסיטי של העיר אשדוד.

1.2.4. לעניין החשש שחניות ציבוריות יוקצו לדירות שיתווספו בהקלה בעת מתן היתר למתחם, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מציינת כי הוראות התכנית מעגנות באופן ברור את תקן החניה למגורים בתחום התכנית (1:0.75) ואת היקף יחידות הדיור באופן שאינו מאפשר כל חריגה מאחר והוראות אלה מוגדרות סטייה ניכרת מתכנית וכל שינוי בהן יכול להיעשות רק בסמכות הוועדה המחוזית ע"י הגשת תכנית חדשה.

ההוראות גם אינן מאפשרות הצמדת חניות המיועדות לצרכי ציבור ליחידות דיור ומבטיחות הפרדה בין מתחמי החניה הציבוריים לבין החניות למגורים.

עם כל זאת, לאור בקשת העירייה, הוגדר בתכנית תקן חניה כפול לצרכי ציבור (60 :1 לעומת 120 :1). ניתן להניח כי כמקובל כיום, תופעל תכנית עירונית המעודדת תחלופת חניות, ע"י תיעודף החניה למבקרים לעומת העובדים במקום.

הוועדה השתכנעה כי התכנית שהופקדה תואמת למדיניות המעודכנת ביותר של משרד התחבורה ושל מנהל התכנון בנושאי חניה ותנועה. יתרה מכך, הוועדה השתכנעה כי תכנית זו תשפר את המצב עבור התושבים היות והיא מעודדת את ההליכתיות ואת השימוש בתחבורה ציבורית בשכונה ואף תאפשר הגברת תדירות התח"צ.

1.3. לעניין הטענה כי התכנית אינה מדייקת בגובה המבנים הקיימים מדרום למתחם ונסמכים על רחוב הציונות (סעי' 4), **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות**. הוועדה מציינת כי בהתאם לצילומים שהוצגו בפניה בדיון ניתן להיווכח כי המבנים המדוברים הינם בגובה 8 קומות כולל קומת הקרקע וקומה 9 לפיר טכני, ולא בגובה 6-7 קומות כפי שנטען. כך גם מסומן סכמטית בנספח הבינוי ואין מדובר בטעות או אי דיוק במסמכי התכנית. הוועדה, לא מצאה בהבדלי הגובה בין המוצע בתכנית למרחב הסובב היבט בעייתי היות והמבנים במרחב זה הינם כולם מבנים גבוהים. ניכר כי פריסת הבינוי המוצע התייחסה לבינוי הקיים בסביבתה כך שהבינוי המוצע בתכנית יוצר עלייה מותאמת ומדורגת בגובה מהבינוי הקיים הנמוך מדרום אל הבניינים הגבוהים בצדו הצפוני של המתחם בהתאמה לבינוי הגבוה הקיים לאורך דרך מנחם בגין וסביב כיכר אילן רמון. יודגש כי גובה הבניינים בתכנית נקבע בכפוף לבדיקות הצללה בהתאם לת"י 5281 ככתוב ברקע להחלטה זו, לאחר שהודגם כי הפגיעה במבנים הסמוכים תהיה מינורית ומידתית. המבנים שמדרום למתחם התכנית כלל לא מוצללים.

2. באשר להתנגדות מהנדס העיר אשדוד:

2.1. לעניין התנגדות להקצאת דיור להשכרה בתכנית לאור טענת מהנדס העיר כי בעיר קיים מצאי מספיק של דירות להשכרה ו/או דיור בהישג יד, **הוועדה מקבלת את ההתנגדות באופן חלקי**. להלן התייחסות הוועדה:

2.1.1. מהנדס העיר הציג טבלה שהוגדרה כ-"מצאי הדיור המכליל המאושר והמתוכנן בעיר". הטבלה כוללת חמישה סוגי יחידות דיור שהמהנדס קבע כדיור מיוחד: יחידות דיור לצעירים וזכאי משהב"ש (דירה ראשונה), מעונות סטודנטים, דיור לזכאים, מקבצי דיור ודיור להשכרה. הוועדה מציינת כי לעניין התכנית נשואת ההתנגדות, הנתונים הרלוונטיים הינם נתוני יח"ד להשכרה המאושרות והמתוכננות. שאר הנתונים אינם מהווים אלטרנטיבה למנגנון המוצע בתכנית הקובע מגורים להשכרה לאוכלוסייה אשר רכישת דירה אינה אפשרית עבורה, כך שתוכל להנות מהיתרונות של מגורים במרכז העיר בנגישות גבוהה למרכזי המסחר, התרבות ולתחבורה ציבורית איכותית וזמינה. יודגש בנוסף כי על פי הקבוע בחוק דיור להשכרה הוא המנגנון המוגדר כדיור בהישג יד.

הוועדה מוסיפה כי עליית מחירי הנדל"ן מונעת מאוכלוסיות מגוונות ממעמד הביניים ומהמעמד הנמוך להתגורר באזורי ביקוש. ללא אוכלוסיות אלה העיר לא תוכל לתת מענה בעתיד לשירותים חיוניים כגון חינוך, רפואה, שירותי רווחה וכיוב'. מציאות זו פוגעת בתפקוד העיר ובחוסנה הקהילתי ולכן מתן ההזדמנות לאוכלוסיות רבות ומגוונות ככל האפשר להתגורר בעיר ובפרט במרכז העיר הינה חיונית לעיר. הוועדה מפנה להוראות תמ"א 35/1 (מסמך 1- "שיקולים בתכנון עירוני", סעיף 6) בהן נקבע כי יש לשקול בכל תכנית בעיר מהדגם העירוני של אשדוד **תכנון מכליל**: "תכנון המאפשר מגוון של פתרונות דיור... למגוון סוגי אוכלוסייה. שמאפשר לבעלי הכנסה נמוכה יחסית להתגורר בכל מקום..... למועסקים במשרה זמנית למצוא דירה להשכרה במקום העסקתם, ולמי שחיים בצורה שונה מהמקובל למצוא פתרונות דיור, בילוי ותעסוקה".

התמ"א קובעת גם כי המתכננים ומוסדות התכנון ישקלו את השיקולים הבאים: "הצורך וההיקף של יחידות דיור קטנות ודיור בר השגה, הגמישות שנקבעה בתכנית לגבי מתן מענה לצרכי הדיור.... שתאפשר מענה גם לצרכיה של אוכלוסייה מגוונת. וידוא כי אין בתכנית הוראות שמשמעותן היא הגבלת המגוון של אוכלוסיית היעד...".

2.1.2. תכנית המתאר לעיר שבהליכים קבעה כי עד לשנת 2035 תגדל אוכלוסיית העיר מכ-230,000 נפש ל-350,000 נפש. (בבחינת התכניות הרבות המתוכננות בעיר נראה כי כמות יח"ד הצפויה לקום בעיר אף גדולה מכך). כך שבעתיד הקרוב צפויות לקום כ-35,000 יח"ד חדשות באשדוד בהתאם לגודל משק בית ממוצע בעיר (3.38 נפש). מתוך סך יחידות הדיור כאמור, נכון לעת הזו מאושרות בתכנית מגרש 223 ובתכנית יג' צעירים 500 יח"ד בלבד להשכרה. מדובר בפחות מ-1.5 אחוז מסך יח"ד הצפויות לקום. גם אם כוללים את המוצע בתכנית פארק לכיש בה יח"ד להשכרה לא נקבעו סטטוטורית ואת התכניות שנרשמו בטבלה ואינן מוכרות בלשכת התכנון, מדובר בסה"כ בפחות מ-4.5 אחוז מכלל 35,000 יח"ד העתידות לקום בעיר. יודגש עוד כי במרבית התכניות שבהן נקבעו יח"ד להשכרה (כגון תכנית הצעירים בשכונת י"ג) מדובר בהשכרה ל-20 שנים בלבד, כך שמדובר במלאי דירות בעל תוקף מוגבל שיהיה צורך לחדשו.

2.1.3. רובע סיטי באשדוד הינו מבין הרובעים בעלי הדירוג הסוציו-אקונומי הגבוה באשדוד, בהתאם ל"דוח כלכלי" שנערך לתכנית בהתאם לבקשת לשכת התכנון, שווי מ"ר מגורים לדירה קטנה ברובע נאמד כיום ב-22,000 ש"ח למ"ר, מכאן שעלות דירה בשטח כ-75 מ"ר צפויה להיות כ-1,650,000 ₪. מדובר בעלות המהווה חסם משמעותי לרכישת דירה ברובע עבור חלקים ניכרים מהאוכלוסייה. נתונים אלה מחזקים את הצורך במלאי מספק של דיור בהישג יד ברובע.

2.1.4. עולה אפוא כי אכן קיים ומתוכנן בעיר מצאי נרחב של יחידות דיור קטנות לרכישה כפי שטען מהנדס הוועדה, אך דירות אלה לא מהוות דיור בהישג יד. לא בהתאם לחוק ולא בפועל, ככל שמחירי הדיור עולים, מאחר ואינן נגישות כלכלית עבור חלקים הולכים וגדלים של הציבור. מלאי יחידות הדיור להשכרה בהישג יד בעיר, מאושר ומתוכנן, הינו נמוך מאוד והוועדה מניחה כי מצאי זה לא יוכל להוות מענה מספק לצורך ההולך וגובר בדיור בהישג יד, במיוחד במרכז העיר. לפיכך נדרש להגדיל את מלאי יחידות הדיור להשכרה בעיר באופן משמעותי.

יחד עם זאת, מחליטה הוועדה כי יחה"ד להשכרה בהישג יד יקבע על 30% מסך יחידות הדיור בפרויקט, סה"כ כ- 90 יח"ד להשכרה בתמהיל גדלים הקבוע בתכנית. בנוסף מחליטה הוועדה כי יחידות דיור אלה ימוקמו בתא שטח 141 בפריסה בשלושת מגדלי המגורים המוצעים בתא שטח זה, באופן שכמות יחה"ד להשכרה בבניין לא תעלה על 50% מסך יחידות הדיור בבניין. יקבע בתכנית כי יחה"ד אלה ייועדו להשכרה לתקופה של 25 שנה לפחות. יש להטמיע הוראות מתאימות, בהתבסס על התוספת השישית לחוק, בתיאום עם לשכת התכנון והיועץ המשפטי לוועדה המחוזית.

2.2. לעניין ההערה בסעיף ד' לגבי הסתירה הקיימת בהוראות התכנית בהן צויין כי מגורים להשכרה יהיו גם בתא שטח 142 הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות. הוועדה מציינת כי אכן מדובר בטעות סופר ומורה על תיקון הוראות התכנית באופן שתוסר המילה "להשכרה" מסעיף 4.2.2 ב'.

ב. הערות לתיקון טעויות סופר:

עיריית אשדוד פנתה ללשכת התכנון ב-15/02/2021, לאחר תום התקופה להגשת התנגדויות, בנוגע לטעות סופר בהוראות התכנית בהתייחס לתאי שטח 602,603,604 המוגדרים כשצ"פ ומאפשרים הקמת שימושי חניון בתת-הקרקע. בטבלת זכויות והוראות הבנייה בסעיף 5 להוראות התכנית צוין לגבי תאי שטח אלה כי הזכויות התת-קרקעיות שהוקצו בהם הינן עבור חניון תת-קרקעי. בסעיף 4.4.1- סעיף הקובע את שימושי השצ"פ זכויות אלה אינן באות לידי ביטוי כשימוש מותר. נדרש להוסיף שימוש זה על מנת לאפשר את מימוש התכנון ואת שיוך החניות בתחומי תאי שטח אלה בעתיד (בהסכמים שייערכו בין הרשות לדיירים).

הוועדה מקבלת את ההערה ומורה על הוספת השימוש האמור עבור תאי השטח שצוינו בלבד תחת סעיף 4.4.1 להוראות התכנית. כ"כ הוספת ההוראות הבאות תחת סעיף 4.4.2:

בתאי שטח 604, 603, תותר הקמת חניון תת קרקעי משותף עם תא שטח 141 אשר ישרת את המגורים המסחר ושימושי הציבור בתא שטח 141 וכן את שימושי הציבור בתאי שטח 240 ו-241. בתא שטח 602 תותר הקמת חניון תת קרקעי משותף עם תא שטח 142 אשר ישרת את המגורים ושימושי הציבור בתא שטח 142. תובטח זכות מעבר הדדית בין תאי שטח 603-604 לתא שטח 141 ובין תא שטח 602 לתא שטח 142 לצורך מעבר רכבים בחניון התת-קרקעי. יוספו הוראות לעניין חנייה מתחת לשטח ציבורי בהתאם לנוסח שיועבר ע"י היועץ המשפטי לוועדה המחוזית.

ג. הוועדה דנה בהערות מנהל התכנון, מכתבם מיום 19.10.2020, ומחליטה בהן כדלקמן:

1. חיזוק מבנים - לעניין ההערה בסעיף 1 לפיה יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי למתן היתר לתוספת בניה למבנה קיים יהיה בדיקת הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413, הוועדה מקבלת את ההערה ומורה על תיקון הוראות התכנית בהתאם.

2. תמ"א/1 - פרק הפסולת לעניין ההערה בסעיף 2 לפיה יש לכלול בנספח הבינוי של התכנית סימון סכמתי מנחה למרכז איסוף פסולת וכן הוראות להקמתו, מציינת הוועדה כי התכנית מחייבת בהוראותיה מיקום פתרונות לפינוי פסולת בתת הקרקע (סעיף 4.1, 4.2, 6.1, 6.8). בהתאם לתכנון פתרונות אלה מוצעים במפ"ס (1-). הוועדה מקבלת את ההערה ומורה על תיקון נספח הבינוי באופן שתיכלל בו תכנית מפ"ס (1-) בה יסומנו מיקומי נקודות אפשריים לאיסוף הפסולת ולמרכז מחזור הן עבור שימושי המגורים והן עבור שימושי המסחר ומבני הציבור.

3. תמ"א/1 – פרק המים - לעניין ההערה בסעיף 3 לפיה בהתאם לאמור בסעיף 5.4 בפרק המים התכנית חייבת לכלול פתרון ביוב וכי בניגוד לאמור בסעיף 6.9 בהוראות התכנית, תחנת שאיבה לביוב י"ג אינה מהווה פתרון קצה ויש להטמיע בהוראות התכנית את האמור בסעיף 10 בהחלטת הוועדה המחוזית בהפקדת התכנית: "תנאי להיתר בניה יהיה קיומו של פתרון ביוב לשביעות רצון משרד הבריאות" (וזאת נוכח הדיווח על אי התקדמות בפתרונות הביוב של העיר אשדוד)", הוועדה מקבלת את ההערה ומורה על תיקון הוראות התכנית בהתאם.

ד. הוועדה מורה להסיר מהוראות התכנית את סעיף 4.1.2 ב' 11 (וסעיפים נוספים במידת הצורך). אין מקום לקבוע בתכנית הוראות בנושא זה.

ה. הוועדה מחליטה לאשר את התכנית כפוף לתיקונה כאמור לעיל.

נציגת שר הבינוי והשיכון מסתייגת מהחלטה בסעיף 2.1 לעיל.

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

עמוד: 10
תאריך: 02/05/2021

מסמך החלטות ישיבה מספר : 2021014 תאריך הישיבה : 28/04/2021

נכחו בדיון חברי הועדה: עודד פלוס, רחל קטושבסקי, חני שלו, ציפי קוינט, דני מורביה.

4. תוכנית - 104 / 03 / 3 : רובע ד', אשדוד, נדון לצפיה במסמכי הישות לחץ כאן
ישוּב : אשדוד

נכחו בדיון :
שמיר זלקין – לשכת תכנון מחוזית

רקע:

תכנית רובע ד' אשדוד (104 / 03 / 3) הופקדה ב-28.7.1975 (להלן: "התכנית המופקדת"). מהמסמכים אשר אותרו בארכיב הועדה המחוזית עולה, כי ביום 11.2.1980 החליטה ועדת המשנה הנפתית לאשר את התכנית למתן תוקף, אך אישורה לא פורסם ברשומות. התכנית משנת 1975 ביקשה להסדיר את המצב הסטטוטורי ברובע ד' בעקבות שינויים שחלו ברובע ביחס לתכנית ד/455 משנת 1970. התכנית שיקפה מצב קיים לעניין דרכים, שצ"פים, בינוי, מסחר, חלוקה למגרשים, מספר יח"ד, מספר קומות וכדומה. בשנת 2014 הגישה עיריית אשדוד תכנית מעודכנת לוועדה המחוזית עם המלצה להפקדה. התכנית ממוקדת בחלקו המערבי של הרובע, בשטח בו לא קיימות תכניות מאוחרות, אשר שינו את התכנית המופקדת. התכנית החדשה כוללת בעיקר קביעת גבולות מגרשים ויעודי קרקע, קביעת זכויות בניה, הנחיות תכנון ובינוי. בחלקים בהם אושרו תכניות לאחר הפקדת התכנית המופקדת, סומן ייעוד "על פי תכנית מאושרת אחרת". באישור חריג של מתכנן המחוז, התכנית הוגשה באופן לא מקוון, בשל התארכות התהליכים במשך מספר שנים ובשל היותה תכנית מתארית. התכנית פורסמה לאישור ברשומות ביום 26.1.2021.

ביום 21.1.2021 פנתה סגנית מנהל אגף התכנון בעיריית אשדוד ללשכת התכנון בבקשה להביא את התכנית לדיון בתיקון טעויות סופר שנפלו במסמכי התכנית.

מבדיקת לשכת התכנון, טעויות אלה נובעות מכך שהתכנית איננה מקוונת ועל כן נפלו טעויות בדברים שכיום נעשים באופן אוטומטי ע"י מערכת תכנון זמין ואינם ניתנים לשליטת עורך הבקשה, כגון יצירה אוטומטית של רשימת הגושים והחלקות ושל טבלאות ייעודי הקרקע, על בסיס נתונים שמוזנים בתשריט התכנית המקוון.

להלן פרוט טעויות הסופר:

בהוראות התכנית -

סעיף 3 - טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית:

- לא מופיע ייעוד "ע"פ תכנית מאושרת אחרת", הקיים בתשריט התכנית
- לא קיימים מספרי תאי שטח בתוך ייעוד שב"צ
- ייעוד המגורים איננו מפולח בהתאם לתשריט (מגורים א', ב', ג') אלא כולל בתוכו את כל תאי השטח בייעודי המגורים השונים
- תאי שטח מס' 18, 66, 86, 92, 93 בייעוד מגורים, המופיעים בטבלה, לא קיימים בתשריט.
- גוש 2076, חלקה 62 – החלקה מופיעה בתקנון בייעוד מגורים בתא שטח מס' 59. בתשריט התכנית מחולקת חלקה זו לשני תאי שטח בשני ייעודים שונים – תא שטח 59 בייעוד מגורים א' ותא שטח 804 בייעוד "ע"פ ת. מאושרת אחרת". ייעוד זה לא קיים בטבלה 3.

סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- תאי שטח מס' 18, 66, 86, 92, 93 בייעוד מגורים, המופיעים בטבלה, לא קיימים בתשריט.
- תאי שטח מס' 75-73, המופיעים בטבלה בייעוד "מגורים א'", מופיעים בתשריט בייעוד "מגורים ב'".
- תאי שטח מס' 136-125, 163-145 מופיעים תחת שני ייעודים - מגורים א' ומגורים ב'
- תא שטח מס' 381 מופיע תחת ייעוד שב"צ בעוד שייעודו הנכון הוא שצ"פ
- חסרים תאי שטח מס' 331 בייעוד שב"צ, מס' 384-385 בייעוד שצ"פ.

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

בתשריט מצב מוצע -

- מספר תא שטח 85 מופיע 3 פעמים ב-3 תאי שטח שונים
- מספר תא שטח 331 מופיע 6 פעמים ב-6 תאי שטח שונים
- בחלקה 151 בייעוד דרך מופיעים שני מספרי תאי שטח - 901, 906
- ייעוד "מבנים ומסודות ציבור לחינוך" נקרא בהוראות התכנית "שב"צ". בתכנית ההיסטורית הייעוד נקרא "אזור לבניינים ציבוריים"
- גוש 2076, חלקה 62 – החלקה מחולקת לשני תאי שטח בייעודים שונים.

לדברי עיריית אשדוד, מהות השינויים נובעת כנראה מאי התאמה משינויים שנעשו בתשריט התכנית מאז הוגשה בפעם הראשונה ללשכת התכנון, בשנת 2014, כאשר במרוצת השנים המסמכים השונים נערכו מספר פעמים ע"י גורמים שונים. לעניין חלקה 62, נראה כי כפל הייעודים נובע מכך שבמחצית המגרש הופקדה תכנית מפורטת מס' 3 / 03 / 104 / 10 בשנת 1977. תכנית זו לא אושרה (בדומה לתכנית נשואת דיון זה), ועל כן שטח זה הושאר בייעוד "ע"פ תכנית מאושרת אחרת". במחצית השנייה של המגרש, חלה התכנית הכללית נשואת דיון זה. ע"מ שלא לסרב את ההליך המורכב בעניין התכנית הכללית מס' 3 / 03 / 104, הוחלט שלא לכלול את תחום תכנית 3 / 03 / 104 / 10 בתוך התכנית הכללית.

החלטה:

1. הוועדה, לאחר שדנה בבקשת עיריית אשדוד ולאחר שקיימת התייעצות עם היועץ המשפטי לוועדה המחוזית, מורה על תיקון הוראות התכנית והתשריט, בתיאום עם לשכת התכנון, לאור הנושאים שפורטו בדברי הרקע להחלטה.
2. לעניין כפל הייעודים בגוש 2076, חלקה 62, הוועדה השתכנעה כי אין בכך משום עניין מהותי. יש לתקן את טעות הסופר בנושא כפי שפורטה לעיל.
3. הוועדה מורה לעורכי התכנית להוסיף הערה כללית בהוראות התכנית, בטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע, לפיה "מכיוון שהתכנית קודמה כתכנית לא מקוונת, ייתכנו אי התאמות בין מספרי תאי השטח לבין התשריט. מובהר כי מספרי תא השטח הנכונים אם כך, הם בהתאם למסומן בתשריט."
4. הוועדה מורה על פרסום תיקון טעות הסופר כמפורט בסעיפים 1-3 לעיל, באופן בו מפרסמים תכנית להפקדה לתקופה של 15 יום.

ההחלטה נתקבלה פה אחד.

נכחו בדיון חברי הועדה: עודד פלוס, רחל קטושבסקי, חני שלו, ציפי קוינט, דני מורביה.

5. תוכנית - 605-0150086 : שדרוג והרחבת מסילת באר שבע-דימונה-צפע-רותם, נדון לצפיה במסמכי הישות לחץ כאןנכחו בדיון :
מיכה קוטלר – לשכת תכנון מחוזית**רקע**

מטרת תכנית זו שדרוג והרחבת מסילת הברזל : באר-שבע -דימונה-צפע-רותם, והיא מהווה את המקטע הצפוני של תכנית מסילת הברזל באר-שבע - אילת. התכנית מיישמת את מדיניות הממשלה ליצירת מערכת מסילות ברזל המחברת את צפון הארץ ואת דרומה למרכז הארץ (החלטות ממשלה מתאריך 24.2.2010 ומתאריך 5.2.2012). התכנית כוללת הרחבה ושדרוג של רצועת מסילת הברזל הקיימת בקטע ב"ש-דימונה-צפע-רותם, לרבות הקמת תחנת נוסעים חדשה בדימונה, הקרובה יותר למרכז העיר. התוואי הכלול בתכנית זו מהווה מסדרון חשוב ומרכזי דרכו עוברת תנועת מטענים ממסופי המטען הקיימים (צפע ורותם) ברשת המסילות הארצית. לאור הביקושים ההולכים וגדלים להובלת אגרגטים באמצעות רכבות מהמחצבות בדרום הארץ (לרבות מחצבת תמר), נדרש לשדרג ולהרחיב את רצועת המסילה הקיימת, בכדי להתאימה לקריטריונים מודרניים לתנועת רכבות במקטע זה. אורך תוואי התכנית כ-50 ק"מ מסילה והיא כוללת ביטול 3 עקומות של המסילה הקיימת, עדכון ויישור תוואי באזורים הבאים : 1) מצפון לערערה בנגב ; 2) דימונה מזרח ; 3) מצפון לצומת רותם.

רקע סטטוטורי

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת, וכוללת, בשלב התכנון המפורט והביצוע, ליווי ואישור המסמכים על ידי ועדת משנה לאישור התכנון המפורט. התכנית כוללת תסקיר השפעה על הסביבה. טרם הפקדתה בוצעו דיוני עבודה רבים בלשכת התכנון, בשיתוף המשרד להגנת הסביבה, רט"ג, נציגי רשויות מקומיות ונציגי היזם. בישיבת מליאת הוועדה המחוזית, שהתקיימה ב- 22.7.2019, הוצגה התכנית וחוות דעת המשרד להגנת הסביבה לתסקיר השפעה על הסביבה. הוועדה החליטה על הפקדת התכנית בתנאים ובכפוף להשלמת סקר סיכונים לשינוע חומרים מסוכנים (חומ"ס) וקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה לסקר. עוד החליטה הוועדה כי התכנית לא תפורסם להפקדה עד לעריכת דיון משלים במליאה לגבי סקר הסיכונים המעודכן.

חברת נתבי ישראל, יוזמת התכנית, הגישה סקר סיכונים מעודכן למשרד להגנת הסביבה בדצמבר 2019. במקביל להגשת הסקר, ביצע המשרד להגנת הסביבה סקר בקרה מטעמו בשיתוף יועץ הולנדי, לצורך בחינת הסיכונים של מעבר מסילת הברזל בערים דימונה ובאר שבע. סקר הסיכונים, שהוכן עבור חברת נתבי ישראל, עודכן בהתאם להתייחסות המשרד להגנת הסביבה והוגש לבדיקתו שוב בתאריך 27.5.2020. הסקר המעודכן נבדק על-ידי המשרד להגנת הסביבה, אשר הגיש את חוות דעתו בתאריך 7.6.2020.

מהמלצות סקר הסיכונים המעודכן ומחוות דעת המשרד להגנת הסביבה עולה כי שינוע חומרים מסוכנים במסילות ברזל הוא בטיחותי יותר משינוע בכבישים, גם בהינתן הסיכונים שאותרו בסקר הסיכונים. לכן, נכון יהיה להמשיך ולשנע חומרים מסוכנים גם במסילת הברזל הקיימת, תוך נקיטת האמצעים הנדרשים להפחתת סיכונים אפשריים. כיום, אין במדינת ישראל מדיניות או תקינה לעניין שינוע חומ"ס ברכבות ולכן המשרד להגנת הסביבה מאמץ בחוות דעתו מיום 7.6.2020 את הרגולציה ההולנדית. מתוצאות הסקר המעודכן עולה, כי לא קיים סיכון אישי מעבר לתחום רצועת המסילה, הן במצב הקיים והן במצב עתידי. משני הסקרים עלה, כי עבור הסיכון הציבורי יש חריגה מערך הייחוס מעבר לתוואי מסילת הברזל, הן במצב הקיים והן במצב העתידי, המחייב נקיטת אמצעים להפחתת הסיכון. הסקר המעודכן סקר חלק מהאמצעים בהם ניתן לנקוט על-מנת להפחית את הסיכון הציבורי, וסקר הבקרה של המשרד להגנת הסביבה הוסיף מגוון אמצעים נוספים להפחתת הסיכון. על אמצעים אלה נמנים : הגבלת מהירות נסיעה, התקנת אמצעי מיגון, מניעה והפחתה של חומרים מסוכנים ברכבת ובמסילה, שיפור מענה ותגובה לאירוע חומ"ס בדרכים מגוונות ועוד.

בתאריך 15.6.2020 הוועדה המחוזית התכנסה, הוצגו בפניה ממצאי דוחות שינוע החומ"ס וחוות דעת המשרד להגנת הסביבה, והיא שבה והחליטה להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים ובהתאם להחלטתה מיום 22.7.2019. כחלק מהתנאים התכנית נדונה בולנת"ע בתאריך 28.7.2020. התכנית פורסמה להתנגדויות הציבור ל- 60 ימים בתאריך 12.10.2020.

בתאריך 14.12.2020 החליטה הוועדה על הארכת תקופת ההתנגדויות ב- 30 יום, לאחר שדנה בבקשת ההארכה של עו"ד מאיסאנה מוראני מטעם עמותת עדאללה. לתכנית הוגשו עשר התנגדויות, התקבלו הערות מינהל התכנון לפי סעיף 109 לחוק. התכנית אינה טעונה אישור השר.

הוועדה דנה בהתנגדויות בדיון פומבי בתאריך 24/2/2021 והחליטה כלהלן :

1. הוועדה, לאחר ששמעה בהרחבה את המתנגדים, את מגישי ועורכי התכנית וחברי הוועדה, מחליטה, בהחלטת ביניים, לשוב ולדון בהתנגדויות ובתכנית, בדיון פנימי, לאחר קבלת התייחסות חברת נתיבי ישראל, נתג"ז ותש"ן להסכמות בינהן, ביחס לנושאים שבמחלוקת, או לחילופין התייחסות תש"ן ונתג"ז למענה של נתיבי ישראל להתנגדות. התייחסות כאמור תעבור בתוך 14 יום ממועד פרסום החלטה זו.

3. התקבל מכתב בנושא שלא עלה בהתנגדות מהנדסת העיר באר שבע, מבלי להכריע בשלב זה בשאלה האם ניתן לעלות טענות בשלב זה, הוועדה מצאה לנכון לאפשר לנתיבי ישראל להעביר את התייחסותה למכתב ולנסות לגבש הסכמות עם העירייה בנושא שהועלה. התייחסות נתיבי ישראל תועבר תוך 14 יום מיום הפצת החלטה זו. היועץ המשפטי לוועדה המחוזית ייתן התייחסותו לשאלה האם השארת המסילה, שמוצעת בתכנית, לביטול, מצריכה פרסום לפי סעיף 106ב. דבר זה יכול להיבחן רק לאחר שתתקבל התייחסות או הסכמות אשר מהם ניתן יהיה להבין במה כרוכה השארת קטע המסילה".

החלטה:

בפתח הדברים מציינת הוועדה כי התכנית כוללת הנחיות לוועדת משנה לתכנון מפורט, אשר תלווה את התכנון המפורט והביצוע של המסילה כמפורט בסעיף 6.10 להוראות התכנית. לפיכך, התכנית מאפשרת גמישות מסוימת בשלב התכנון המפורט. גמישות זו יכול ותאפשר שינויים והתאמות מינוריים בתכנית, אשר לפחות חלקם ייתכן וייתנו מענה לנושאים השונים של ההתנגדויות.

1) הוועדה, לאחר ששמעה את המתנגדים, את תשובות יזמי ועורכי תכנית, דנה בהתנגדויות ומחליטה בהן כדלקמן :

א. להתנגדות עו"ד מחמוד אבן ברי בשם משפחת אלפריגאת הרבה

1. המתנגדת בעלת עניין בקרקע המצויה בגוש 400192 חלקה 2. בחלקה זו 3 מבנים נמצאים בתחום התכנית. לעניין הטענה כי בעת רישום הקרקע בטאבו (לפני כ-70 שנה) לא נאמר למתנגדת כי מתוכנן תוואי מסילה לאילת. יש לדעת המתנגדת להעביר את התוואי מהצד השני של המסילה הקיימת, **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות**. הוועדה מציינת כי רצועת המסילה מאושרת וכלולה בתמ"א 23, תמ"א 10/23, תמ"א 1, תמ"א 42 (שב-3/3/2020) אושרה במועצה הארצית להעברה לאישור הממשלה, תמ"מ 14/4 ותמ"מ 23/14/4. דהיינו מבחינה סטטוטורית תוואי זה מאושר על ידי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות מזה עשרות שנים. בנוסף, המיקום של המסילה המוצעת מתבסס על מסילה קיימת, בכפוף לתיקוני תוואי נקודתיים, הנדרשים ברובם על מנת לאפשר נסיעת רכבת מהירה.

עוד מציינת הוועדה כי תכנון מסילת ברזל הינו מורכב ומבוסס על היבטים הנדסיים מחמירים מחייבים כגון עקומות המסילה והשיפועים. במיוחד נכון הדבר בתכנון מסילות מהירות. לכן, הגמישות לצורך הסטת המסילה הינה מצומצמת.

באופן פרטני להתנגדות הספציפית, שלושת מבני המתנגדת נמצאים סמוך לתחום "מגבלות בניה ופיתוח" של מסילת ברזל הכלולה בתכנית מפורטת מס' ד' 265/03/11 - "מסילת ברזל לבסיס נבטים והיישוב ערערה בנגב", המאושרת מתאריך 18.4.2013. התכנית הנוכחית מבטלת באזור חלקת המתנגדת קטע מהמסילה הקיימת לדימונה ולמפעלי אורון וצין (לאורך דרך מס' 25), ומרחיבה במעט כלפי דרום את התוואי מאושר בתכנית ד' 265/03/11. הרחבה זו מחוייבת לצורך שדרוגה ושיפור של המסילה הקיימת. עוד מציינת הוועדה כי התכנון במקום זה, הכולל גשר ארוך מעל נחל ערוער ודרך חקלאית מתחתיו, מכתוב את תפיסת הקרקע. כתוצאה מכך נדרשת הריסת המבנים בתחום זה. לאור זאת, לא מצאה הוועדה כי ניתן לשנות את התוואי המוצע בעת הזאת.

יחד עם זאת מציינת הוועדה כי במידה ובשלב התכנון ההנדסי המפורט לפני ביצוע ימצא כי מבחינה הנדסית ותכנונית ניתן לשקול לצמצם במידת מה את תפיסת השטח, בלא שהדבר יביא לפגיעה בקריטריונים הנדסיים, בטיחותיים וסביבתיים, הדבר יוצג לוועדת המשנה לתכנון מפורט במסגרת כלל המסמכים הנדרשים לקבל את אישורה.

2. להצעת המתנגדת לקיים תוואי המסילה בצד השני של המסילה הקיימת ועל ידי כך להפחית את הפגיעה במתנגדת, **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות**. הוועדה מפנה לסעיף א'1 לעיל, המתייחס למורכבות ולאליוצים בהתוויית קו המסילה אשר אינו מאפשר הסטה של המסילה לצורך פתרון בעיה נקודתית אלא מחייב התווייה כוללת. לפיכך, לא ניתן לשנות את התוואי כפי שמוצע ע"י המתנגדת.

3. לעניין הטענה כי התכנון המוצע לא מתחשב במבנים קיימים, **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות**. הוועדה מפנה לסעיף א'1 לעיל לעניין תכניות מתאר ארציות ומחוזיות המאושרות הקובעות את תוואי המסילה במקום זה. למותר לציין, כי הבנייה של המתנגדים, לפחות ברובה, אינה מכח תכנית מאושרת ואינה בהיתר, ומשכך אין מקום לפגוע בתוואי המסילה שנקבע בהתאם לתכניות הארציות והמחוזיות, בשל קיומם של

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

עמוד: 14
תאריך: 02/05/2021

מסמך החלטות ישיבה מספר : 2021014 תאריך הישיבה : 28/04/2021

- מבנים לא חוקיים. הוועדה מדגישה כי ההשפעות העיקריות על הסביבה, הנובעות מקיומה של המסילה, קיימות בשטח כבר ממועד הקמת המסילה בשנות ה-60 למאה הקודמת. עוד מציינת הוועדה כי מדובר בבנייה, שלכל הפחות ברובה הינה בלתי חוקית, שהלכה והתקרבה למסילה הקיימת.
4. לעניין הטענה כי יש לדחות את התכנית עד למציאת פתרון סביר למתנגדים הגרים בקרקע רשומה בטאבו, ולאחר קרקע חלופית ופיצויים אותם ישקלו המתנגדים, **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות.** הוועדה מציינת כי מטרת התכנית היא הסדרה סטוטורית למסילות מהירות, לצד הבטחת תנועת רכבות משא איטיות. הסדרת פתרונות מגורים לתושבי הפזורה ובכללם המתנגדת, לרבות הדרשה לאיתור קרקע חלופית עבור המתנגדת, מתנהלת בערוצים תכנוניים ואחרים, שאינם מסמכותה של תכנית זו. תכנית לתשתית תחבורתית, ובמקרה זה שדרוג מסילת ברזל קיימת, מתמקדת במורכבות ההנדסית והתכנונית של המסילה מחד, ומציאת פתרונות לצמצום השפעתה השלילית של התשתית על הסביבה, מאידך. מבלי לאשר את עצם טענת המתנגדים לפגיעה אשר יש לפצותם בגינה, הוועדה אינה עוסקת בתביעות פיצויים ובפני המתנגדת שמורה הזכות להגיש תביעות פיצויים על פי כל דין.
5. לעניין הטענה על פגיעה בתכנית מס' 699-0705194 "מתקן פוטו וולטאי אלפריגי'את", אשר אושרה להפקדה בתנאים וטרם הופקדה בפועל, **הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות באופן חלקי.** הוצג ע"י צוות לשכת התכנון כי קיימת הסכמה על צמצום שטח המתקן הפוטו וולטאי באופן שלא תהיה חפיפה בין המתקן לבין תחום תכנית המסילה. לעניין דרך הגישה למתקן הפוטו וולטאי מציינת הוועדה כי דרך הגישה תתחבר לדרך החקלאית המתוכננת במסגרת תכנית המסילה. לצורך הבטחת חיבור בין הדרך החקלאית למתקן תסומן דרך חקלאית בקטע הצר ביותר שבין הדרך החקלאית לבין תחום תכנית המסילה לחיבור המתקן הפוטו וולטאי. יום תכנית המסילה (נתיבי ישראל) יוכל בשלב התכנון המפורט, בתיאום עם ועדת המשנה לתכנון מפורט, לשנות תוואי זה ובלבד שתשמר הגישה למתקן הפוטו וולטאי.
6. לעניין הטענה על פגיעה באיכות חיים כתוצאה מהמסילה, **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות.** כאמור בסעיפים לעיל, רצועת מסילת הברזל הסמוכה למבני המתנגדת, נקבעה בתכנית ד/265/03/11, המאושרת מ-18.4.2013, וזאת כאמור על בסיס תכניות בדרג ארצי ומחוזי. למרות זאת, הוראות התכנית הנוכחית כוללות חובת בחינת השפעות סביבתיות בגינה, כגון: רעש, זיהום אויר ורעידות - בשלב התכנון ההנדסי המפורט ובשלב הביצוע, באישור ועדת המשנה לתכנון מפורט בה חברים, בין היתר, נציגי המשרד להגנת הסביבה ומהנדסי ועדות מקומיות.

ב. להתנגדות עו"ד שאדי דאבא בשם משפחת אלפאריגת ופריגאת:

1. לעניין הטענות כי מדובר בהפקעה מלאה של כל הקרקע של המתנגדים המשמשת למגורים ותעסוקה, ללא שיתוף ציבור וכי יש לבחון חלופה נוספת שתצמצם את הפגיעה במקרקעין מדרום לתוואי המוצע, **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות.** הוועדה מציינת כי רובם של מבני המתנגדת כלולים בתחום תכנית מפורטת מס' ד/265/03/11 "מסילת ברזל לבסיס נבטים והיישוב ערערה בנגב", המאושרת מתאריך 18.4.2013, וזאת כאמור על בסיס תכניות בדרג ארצי ומחוזי. כמחצית מהמבנים כלולים בתחום ייעוד 'מסילת ברזל מוצעת' עפ"י התכנית המאושרת (ומיועדים להריסה), והיתרה נמצאים בתחום 'מגבלות בניה ופיתוח' של המסילה על פי התכנית המאושרת. התכנית הנוכחית מבטלת, ממערב לאזור נשוא ההתנגדות, קטע מהמסילה הקיימת (לאורך דרך מס' 25) ומחזירה שטח זה להיות שטח פתוח ללא מסילה. בד בבד, מרחיבה במעט את המסילה המאושרת בתכנית ד/265/03/11, כל זאת על מנת לשפר את העקומות של תוואי המסילה הקיימת ולבצע מסילה משודרגת ומהירה, אך תוך ניצול מירבי של רצועת מסילה מאושרת לנבטים. הרחבה זו כרוכה בפגיעה במספר מבנים נוספים. כאמור בסעיף א' לעיל, השינויים בתוואי נובעים משדרוג המסילה ומגשר מעל נחל ערוער המתוכנן במקום זה. במצב זה, אשר בו התכנון מתבסס על מסד סטוטורי מאושר ומסילה קיימת ופועלת, אפשרויות ההתאמה של המסילה היא מוגבלת ומשכך שיתוף ציבור אינו רלוונטי. עוד מציינת הוועדה כי אין בטענה בדבר אי שיתוף פלוני או אלמוני בהכנת התכנית כדי להוות עילה לאי קידום התכנית על ידי מי שהחוק מתיר. עוד מציינת הוועדה כי בהתאם להוראות החוק שיתוף הציבור הינו בהליך הגשת ושמיעת ההתנגדויות. יועמ"ש הוועדה הפנה לפסיקה בעניין זה עת"מ (מינהליים חי') 68191-06-18 **עמותת שינוי בחיפה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה-הוועדה להשלמת תוכניות** (נבו 25.02.2019)
- עת"מ (מינהליים נצ') 53090-06-19 **עאטף שמס נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז צפון** (נבו 27.05.2020) "על רקע האמור לעיל, בו לפי הדין החובה לשיתוף הציבור מוצאת את ביטויה אך בשלב של הגשת התנגדויות, וכי שיתוף הציבור עובר לשלב של הפקדת התכנית נעשה אך באופן וולונטרי ובלתי מחייב, מצאתי כי במקרה דנן התקיים הליך ראוי וסביר של שיתוף הציבור". מבלי לאשר את עצם טענת המתנגדים לפגיעה אשר יש לפצותם בגינה, הוועדה אינה עוסקת בתביעות פיצויים ובפני המתנגדת שמורה הזכות להגיש תביעות פיצויים על פי כל דין. לעניין הבניה הקיימת בשטח הוועדה מפנה למענה שניתן לטענות דומות בסעיף א' לעיל.
2. לעניין הטענה כי יש לדחות את התכנית ולאחר קרקע חלופית עבור המתנגדים, **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות.** ראו החלטת הוועדה בסעיף א' לעיל.

ג. להתנגדות עו"ד אחמד אלחג'וג' בשם 4 בני משפחת אלעביאת

1. לעניין הטענה כי סילוק אדם ומשפחתו מביתו אינו חוקתי ואינו ערכי, גם אם קיים צורך ציבורי להפקיע מקרקעין, **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות**. הוועדה מפנה לסעיף א'1 לעיל לעניין תכניות מיתאר ארציות ומחוזיות המאושרות הקובעות את תוואי המסילה במקום זה. למותר לציין, כי הבנייה של המתנגדים לפחות ברובה אינה מכח תכנית מאושרת ואינה בהיתר ומשכך, אין מקום לפגוע בתוואי המסילה שנקבע בהתאם לתכניות הארציות והמחוזיות, בשל קיומם של מבנים לא חוקיים.
2. לעניין הטענה כי יש להרחיב את המסילה הקיימת לכיוון דרום ובכך למנוע את הפקעת המקרקעין של המתנגדות, **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות**. בסמוך למקרקעין נשוא ההתנגדות נמצאת הפרדה מפלסית קיימת, שהתכנית המוצעת משדרגת אותה. לא ניתן להרחיב את ההפרדה המפלסית ולא את המסילה כלפי דרום שכן כביש 25 קיים מדרום ובסמוך למסילה.
3. לעניין הטענה כי יש להקצות למתנגדת קרקע חלופית לרבות מימון העתקת מבנים ופיצויים, **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות**. ראה החלטת הוועדה במענה להתנגדות בסעיף א.4 לעיל. בנוסף, יובהר כי התכנית אינה יכולה להקצות קרקע חלופית ולתת כל זכות קניינית כנגד הפקעה או פגיעה וגם כל היבטי פיצויים ומימון הפיצויים, ככל שהמתנגדים זכאים להם, אינו נעשה במסגרת התכנית עצמה.

ד. להתנגדות מר איברהים אלהואשלה - ראש המועצה האזורית נווה מדבר

לעניין הטענה בדבר חוסר הנגישות של התכנית עבור האוכלוסייה הבדואית, שהיא חלק בלתי נפרד מאוכלוסיית הנגב בכלל ושל מי שמתגוררים בסמיכות לתוואי המסילה הנדונה בפרט (פתרונות לגישה יעילה ושוויונית לתח"צ עבור כלל תושבי המרחב בין ב"ש ודימונה), וכי אוכלוסייה זו נשארת שקופה כאשר יעד התכנון היה ונשאר האוכלוסייה היהודית באזור, כמו גם שיקולים כלכליים שאינם קשורים לאוכלוסייה הבדואית, באופן שלא נקבעה תחנת רכבת אשר יכולה לשרת אוכלוסייה זו. לטענת המתנגד יש להוסיף הנחיות להקמתה של תחנת רכבת נוספת מצפון לשוב אבו תלול. **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות**. הוועדה מציינת כי התכנית מאפשרת הוספה בעתיד של תחנות רכבת. עוד מציינת הוועדה כי הוועדה המחוזית כבר נתנה דעתה בנושא זה, במסגרת הדיון בהפקדת התכנית, והחליטה בהחלטת ההפקדה מתאריך 22.7.2019 כי התכנית תותאם הנדסית באופן שיאפשר תחנות רכבת נוספות. זאת כפי שנכתב בסעיף 12 בהחלטה: *הוועדה קובעת עוד כי התכנית תותאם הנדסית באופן שיאפשר תחנות רכבת נוספות. לפיכך, הוועדה סבורה כי אין צורך לשנות את התכנית המופקדת היות ואין מניעה הנדסית כי בעתיד תיבחן הקמת תחנה באזור נשוא ההתנגדות. יחד עם זאת, הוועדה ערה לכך כי מטרת התכנית הינה שדרוג המסילה הקיימת לצורך יצירת תנועת רכבות מהירות ואילו להוספת תחנות לאורכה יש משמעויות תפעוליות אשר יש לבחון במסגרת הבחינה הכוללת של צורך והצדק לתחנות. עוד יצוין, כי תכנית ד/265/03/11 "מסילת ברזל לבסיס נבטים והיישוב ערערה בנגב", המאושרת מתאריך 18.4.2013, כוללת תחנת נוסעים בין ערערה בנגב לבין בסיס נבטים המיועדת לשמש, בין היתר, את תושבי ערערה בנגב והסביבה לרבות אבו תלול. בנוסף, בימים אלו נבחנת ע"י המועצה המקומית ערערה בנגב, במסגרת תכנית חדשה לאזור תעסוקה בערערה בנגב, אפשרות של הוספת תחנת נוסעים בתוואי מסילת ב"ש-דימונה הקיימת. בנוסף, קוראת הוועדה למשרד התחבורה לקדם תשתיות למערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן) בכביש 25 לשיפור שירות התחבורה הציבורית עבור התושבים לאורכו.*

ה. להתנגדות עמותת 'במקום' מתכננים למען זכויות תכנון', 'עדאלה- המרכז המשפטי לזכויות המיעוט הערבי בישראל', המועצה האזורית לכפרים הבלתי מוכרים בנגב ותושבים פרטיים

1. לעניין הטענה כי התוכנית מתעלמת מקיומה של אוכלוסייה בדואית, אשר מונה בין 15,000 ל-20,000 תושבים, הגרה בכפרים מוכרים ובכפרים לא מוכרים לאורך תוואי המסילה ובמרחב המסילה, בכך שפוגעת בתושבים ובמבנים באופן ישיר ועקיף בצורה קשה, **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות**. הוועדה חוזרת ומדגישה כי מטרת התכנית היא הסדרה סטטוטורית של שדרוג תוואי מסילתי קיים למסילות מהירות, לצד הבטחת תנועת רכבות משא. התכנית מממשת את החלק הראשון הנובע מהחלטות הממשלה מס' 1421 מיום 24.2.10 ומס' 4223 מיום 5.2.2012 לעניין יצירת תוואי למסילות מהירות בין באר שבע לאילת, כחלק מקידום ומימוש תוואי מסילות מהירות בין חיפה- תל אביב-באר שבע-אילת. בנוסף, כפי שנכתב לעיל התכנית תואמת את התכנון הארצי, בכלל זה תמ"א/1 (ולפני כן תמ"א/23 (אושרה בשנת 1986) ותמ"א 10/23) והתכנון המחוזי תמ"מ 14/4 ותמ"מ 23/14/4. לאור זאת, הוועדה חוזרת ומדגישה כי בעיקרון אין מדובר בתוואי חדש, וכי קיומה של המסילה במרחב זה היה ידוע כבר למעלה מ-30 שנה. בנוסף, הבנייה לאורך המסילה הקיימת אינה מכח תכניות מאושרות ולא נבנתה על בסיס היתרים, ומשכך אין מקום לפגוע בתוואי המסילה בשל קיומם של מבנים בלתי חוקיים.
2. לעניין הטענה כי לא זו בלבד שהתוכנית מייעדת מאות מבנים להריסה, באופן ישיר או עקיף, היא אף חוסמת דרכי גישה רבות לאורך התוואי, מטילה מגבלות בנייה ופיתוח שפוגעות לא רק במבנים רבים נוספים אלא גם במאמצים להכיר ולהסדיר את היישובים הבדואים בסביבתה ולאפשר את פיתוחם ואיננה מציעה שום

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

פתרון תכנוני מעשי עבורם, **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות**. התכנית, כפי שנאמר לעיל, מתבססת על המסילה הקיימת ומלבד מקומות ספורים תוואי המסילה קיים במקום מזה עשרות שנים. מדובר כאמור גם במסדרון מסילתי המאושר גם ברמת התכנון הארצית וגם ברמת התכנון המחוזית. ההשפעות העיקריות על הסביבה הנובעות מקיומה של המסילה קיימות בשטח כבר ממועד הקמת המסילה בשנות ה-60 למאה הקודמת. כפי שכבר צויין מדובר בבנייה שלכל הפחות ברובה הינה בלתי חוקית, שהלכה והתקרבה למסילה הקיימת וכי לא נראה כי מדובר בפגיעה ישירה של מאות מבנים. הוועדה שמעה מיזמי ועורכי התכנית כי בשלב הכנת התכנית מופו מבנים ודרכי הגישה הקיימות במקבצים וניתנה הדעת לדרכי הגישה למקבצים אלה לאחר מימוש התכנית. חלק מהדרכים בהן עוסקת ההתנגדות אינן דרכים סטטוטוריות, ובכל מקרה שבו נחסמת דרך עקב התכנית, מציעה התכנית פתרון חלופי. דרכי הגישה סומנו במסמכי התכנית (נספח התנוחה). בנוגע להשפעות ביחס לפזורה (מקבצים לא מוסדרים) - תסקיר ההשפעה על הסביבה שהוכן לתכנית והמהווה חלק ממנה כלל, בין היתר, בדיקת השפעות רעש מהרכבת (שווה רעש) והממצאים הוצגו בתסקיר מול חיזוי הרעשים ותחום ההשפעה. בהתאם להמלצות התסקיר נכתב בהוראות התכנית כי בשלב התכנון ההנדסי המפורט לפני ביצוע וטרם רישוי ייערכו מסמכים סביבתיים מפורטים, שיתייחסו לרעש, רעידות, והשפעות סביבתיות נוספות (סעיף 6.5 להוראות התכנית). מסמכים אלה יוצגו לוועדת המשנה לתכנון מפורט בה חברים, בין היתר, נציגי המשרד להגנת הסביבה והרשויות המקומיות, ואלה יזומנו גם מהנדסי הוועדות המקומיות, כמפורט בהוראות התכנית. המסמכים יאושרו על ידי ועדת המשנה ובהתאם לכך תובטח נקיטה בכל האמצעים הנדרשים לצימצום מטרדים הן בשלב ההקמה והן בשלב התפעול של המסילה.

3. לעניין הטענה כי לאורך תוואי המסילה ישנם גם מספר יישובים בדואים מוכרים (תל שבע, שגב שלום, ערעהר בנגב, אבו תלול, אבו קרינאת וקאסר א-סיר), שבהם מעל לכ-65 אלף תושבים, אשר צפויים להיפגע באופן עקיף מהתוכנית, באופן שיסבלו ממטרדים הנובעים מקיומה של הרכבת ולאור העובדה כי לא מתוכננת תחנה בקרבה ליישובים אלה הם אינם צפויים ליהנות ממנה וכי לא נעשתה בחינה אמיתית ועניינית לגבי חלופות תכנון ראויות, **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות**. הוועדה מפנה לתשובתה לטענות אלה לסעיף ד' – התנגדות ראש המועצה האזורית נווה מדבר וסעיף ה' לעיל.

4. בהתייחס לטענה כי ראוי היה שהתוכנית הנדונה תתייחס למצב הקיים בשטח, תבחן ותציע את הטמעתו בתכנון ותציע פתרון תכנוני הוגן ומוסכם עבור האוכלוסייה המתגוררת בשטחה בפועל והמושתת על הכרה בזכויות החוקתיות של התושבים, **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות**. לעניין מציאת פתרון קבע הוועדה מפנה לסעיף א'4 לעיל ולעניין המצב הקיים בשטח מפנה לסעיף א'3 לעיל.

5. לעניין הטענות כי אמנם תסקיר ההשפעה על הסביבה של התכנית, שהוכן בשנת 2012, מראה שעורכיו היו מודעים לקיומה של אוכלוסייה בדואית גדולה המתגוררת בסביבת התוכנית, נקודת המוצא של עורכי התסקיר הינה כי "אזורי מגורים אלו יפוגו ויועברו ליישובי קבע" ולדעת המתנגדת הנחה זו אינה נכונה. כך לדוגמא, כבר היום ישנן כוונות להכיר לפחות בשני יישובים חדשים לאורך תוואי המסילה. דהיינו, יזמי ועורכי התוכנית מניחים שיש לפנות את האוכלוסייה הגרה בקרבת התוואי ועל כן אינם שוקלים חלופות אשר יש בהן כדי למנוע או אף למזער את הפגיעה האמורה. גישה זו, לטענת המתנגדת, עומדת בניגוד מוחלט להלכה הפסוקה ולחובתה של הרשות המנהלית להתבסס על תשתית עובדתית הולמת ומלאה וכן לשקול את כל השיקולים הרלוונטיים בעת קבלת החלטה. יתרה מכך, עורכי התסקיר מודעים לצורך למצוא פתרונות, למצער בטווח הקצר והבינוני, לאוכלוסייה הבדואית הגרה בקרבת התוואי, כולל פתרונות בענייני בטיחות, רעש, רעידות, קרינה אלקטרומגנטית, מעברים לכלי רכב והולכי רגל. לדעת המתנגדת יש לכלול הוראות מפורשות המחייבות לנקוט באמצעים המגינים על האוכלוסייה הגרה בקרבת המסילה, **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות**. הוועדה מציינת כי גבולות היישובים המיועדים לכאורה להסדרה טרם נקבעו וספק אם קיימת אפשרות להסדיר את הבניה בתחום מגבלות הבניה של הרכבת. כלומר, גם אם תהיה החלטה על הסדרת יישובים שבמרחב זה הרי שגבולותיהם ייקבעו בהתאם לאילוצים בשטח. כאמור לעיל, התכנית הינה תכנית תשתית מסילתית בעלת קשיחות הנדסית רבה והתוויית המסילה כפופה לשיקולים תכנוניים והנדסיים מחמירים. מיקום המסילה מתבסס על מסילה קיימת, בכפוף לתיקוני תוואי נקודתיים שנדרשים ברובם על מנת לאפשר נסיעת רכבת מהירה. המלצות תסקיר ההשפעה על הסביבה הוטמעו כאמור בהוראות התכנית בהתאם לחוות דעת היועץ הסביבתי לוועדה – המשרד להגנת הסביבה. כך למשל, בחינת השפעות רעש ורעידות מהמסילה ביחס לכלל האוכלוסייה הגרה לאורך המסילה ובסמיכות לה, לא זאת שנבחנה בשלב התכנון המוקדם, אלא תיבחן פעם נוספת בשלב התכנון ההנדסי המפורט לפני ביצוע, כמפורט בסעיף 6.5 בהוראות התכנית, באמצעות הכנת נספח אקוסטי ורעידות, שיוכן בהתאם לטיטות תקנות הרעש וכן על פי הנהלים שייקבעו על ידי ועדת המשנה לתכנון מפורט. כמו כן, יבוצע דו"ח מדידות לניטור רעש שנה לאחר פתיחת המסילה לתנועה, בהתאם לטיטות תקנות הרעש של המשרד להגנת הסביבה ולהנחיות ועדת המשנה לתכנון מפורט. ממצאי והמלצות הדו"ח יוגשו לאישור ועדת המשנה לתכנון מפורט לאחר קבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה.

6. לטענה כי במסגרת אישור התוכנית הנדונה יש לפעול במקביל לקידום מהיר של הכרה ביישוב ח'שם זאנה על

מנת לספק פתרון הוגן, הולם ומוסכם עבור אותן משפחות הנפגעות משדרוג תוואי המסילה באזור זה וכי אישור התוכנית הנדונה בטרם ההסדרה התכנונית של הכפר חישים זאנה יפגע במשפחות שתיאלצנה להתפנות ממקום מושבן ללא שיועמד בפניהן פתרון תכנוני ראוי ומיטבי, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. לעניין נושא הפינוי של משפחות ללא העמדת פתרון תכנוני חלופי, הוועדה מפנה לסעיף א'4 לעיל. בהתייחס לדרישה להסדיר את היישוב במסגרת התכנית הדבר אינו אפשרי ומטופל בהליכים נפרדים כפי שגם נכתב בכתב ההתנגדות. הוועדה מבהירה כי לצורך הסדרת ישוב חדש יש צורך בהחלטת ממשלה ותיקון של התנ"מ בטרם תקודם כל תכנית להסדרה במקום, ככל שתאושר. ראה גם **פסק דין של בית משפט העליון ערעור מינהלי, עע"מ 2098/20** הוועדה המחוזית לתכנון ובניה-מחוז דרום נ' סלמאן אבו קרינאת (נבו 01.11.2020), שגם שם עלתה הטענה בדבר יצירת התניה בין מימוש התכנית לבין פתרון לאוכלוסייה המתגוררת במקום. לעניין מענה למבנים שבתחום התכנית ואשר לטענת המתנגדת יכול ויהיו חלק מיישוב שיוכר ראו סעיף ה'5 לעיל.

7. לטענה כי התכנית מהווה איום לכוונה התכנונית של הכרה והסדרה תכנונית של מקבץ הכפר אל זרנוק וכי התכנית פוגעת בכ-80 בתים, מתוכם 40 מיועדים להריסה, והיתר נפגעים באופן עקיף – לאור פגיעה במתחם המשפחתי וגריעת חלקו. הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מפנה לסעיפים א'3, א'4, ה'1, ה'5 ו-ה'6 לעיל.

8. לטענות כי במקבץ ביר אל-משאש התכנית פוגעת בכ-250 מבנים מסוגים שונים הכוללים מבני מגורים, מחסנים ומבנים לעסקים המשמשים לפרנסת התושבים, מתוכם כלל המבנים כ-50 מסומנים להריסה, 50 לפינוי ו-140 מבנים צפויים לפגיעה עקיפה. וכן לטענה כי דרך הגישה מסתמכת על גשר צר מעל מסילת הברזל הקיימת אשר הוקם לפני 15 שנה ויש לתת הנחיות ביצוע הרחבת הגשר באופן מידי, ללא קשר לאישור התכנית. הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מפנה לסעיפים א'4, ה'1, ה'5 ו ה'6 לעיל.

9. בהתייחס לדרישה להרחבת הגשר הקיים מעל מסילת הברזל הקיימת, על ידי הוספת מדרכה להולכי רגל לאורכו וביצועה באופן מידי ללא קשר להמשך אישורה של התכנית, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מציינת כי תכנית זו מסדירה את המעמד הסטוטורי של הגשר ומאפשרת את הרחבתו. לא ניתן לבצע את ההרחבה כאמור טרם אישורה של תכנית זו.

10. לעניין הטענה כי דרך הגישה ומיקום התה"ר אינן מתחשבות בתביעות בעלות על הקרקע במקום, תוך חצייה ופגיעה בשטחים חקלאיים ומן הנכון לצמצם ככל האפשר את הפגיעה הצפויה מהתה"ר והדרך אליה על ידי הסטת מיקום התה"ר בכ-100 מטרים לכיוון מזרח, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה סבורה כי מיקום התה"ר נקבע משיקולים מקצועיים, תכנוניים והנדסיים. החלופה המוצעת ע"י המתנגדים מחייבת שינוי גבול התכנית (ה'קו הכחול') ופרסום הפקדה נוסף. באיזון בין המיקום המועדף ע"י המתנגדים לבין השיקול המקצועי של עורכי התכנית, הוועדה מעדיפה את השיקול המקצועי אשר גם אינו מחייב הארכת הליכי התכנון הנוכחיים.

11. לגבי הבקשה להאריך את דרך הגישה לתה"ר נבטים בכ-300 מטרים לכיוון צפון, מעבר למיקום התה"ר, עד חיבורה לדרך הסטוטורית החוצה את בקעת באר שבע מצפון-מערב לדרום-מזרח, "דבר אלזול", לצורך הסדרה סטוטורית של דרך קיימת בפועל, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. דרך הגישה לתה"ר נבטים כוללת שיפור של תשתית הדרכים הקיימת במקום. הדרך יוצרת רמפה לגשר קיים, המשרת את האוכלוסייה המתגוררת באזור. הארכת הדרך ב-300 מטרים נוספים, מעבר למיקום התה"ר, אינה נדרשת לחיבור התה"ר את המסילה ובלתי תחייב הפקעות נוספות ושינוי של גבול התכנית (ה'קו הכחול') ופרסום הפקדה נוסף.

12. לעניין הטענות המתייחסות למקבץ אל סדיר, לפיהן התכנית פוגעת בכ-70 מבנים (מתוכם 40 להריסה, 10 לפינוי היות ונמצאים בתחום יעוד 'מגבלות בנייה ופיתוח', והיתר פגיעה עקיפה), שינוי תוואי המסילה 'כולאי' מספר משפחות בצד הדרומי של המתחם ומקרב את המסילה למספר משפחות עד כדי כמה עשרות מטרים. כמו כן, טוענים כי דרכי גישה למתחמים השונים ביישוב אל סדיר נחטמות לחלוטין ודרך הגישה החלופית מאריכה את הדרך אל היישוב בכ-4 ק"מ. הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. מטרת התכנית כאמור לעיל להסדיר תוואי לתנועת רכבות מהירות. לצורך כך, בין היתר, כוללת התכנית ביטול ושיקום נופי של קטע מהמסילה הקיימת, באזור נושא ההתנגדות, והנמצאת במקטע זה בעקומות חדות ביותר (בצורת "אומגה"). במצב המאושר המקבץ נמצא בין פיתולי המסילה הקיימת. במצב המוצע נוצר שטח כלוא בין המסילות לבין כביש 25 בשטח של כ-380 דונם. מדובר בשני מתחמים של אוכלוסיית אל סדיר. התכנית מציעה מעבר תחתי (אשר לא היה קיים בתכנית אחרת או בשטח). הוועדה מציינת כי ביטול העקומות החדות הקיימות ויישור התוואי תואם במדויק את תוואי המסילה המתארי, כפי שנקבע בתמ"מ 23/14/4. מימוש תוואי זה כרוך בהריסת מבנים קיימים, הנמצאים בתחום יעוד קרקע 'מסילה מוצעת', היות ושלא ניתן להותירם במקומם לאור אילוצים הנדסיים וגאומטריים של תוואי המסילה המהירה. לגבי מבנים הנמצאים ביעוד 'מגבלות בנייה ופיתוח', בהתאם להוראות התכנית, הם אינם מיועדים להריסה או פינוי. לעניין הפגיעה העקיפה – ראה החלטות הוועדה בסעיפים א'6 וה'5 לעיל.

13. לעניין הטענה בהתייחס למקבץ הכפר אום רתאם, לפיה ייפגעו במרחב הכפר אום רתאם כ-180 מבנים

מסוגים שונים הכוללים מבני מגורים, מכלאות צאן ומחסנים. ביניהם כ-40 מבנים ייהרסו, כ-40 יפונו כי נמצאים בתחום 'מגבלות בניה ופיתוח' ועוד כ-100 מבנים ייפגעו פגיעה עקיפה. כמו כן יש להתנות את אישור התכנית במציאת פתרון תכנוני ראוי ומוסכם על התושבים בכפר אום רתאם, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הפגיעה לכאורה נובעת כתוצאה מקריטריונים הנדסיים של ביצוע מסילת ברזל לרכבת מהירה, בתוואי שכאמור המאושר סטטוטורית מזה שנים רבות. ראה החלטות הוועדה בסעיפים א'4 וה'5 לעיל.

14. לעניין הטענה בהתייחס למקבץ קסר א-סיר ומשפחת אל-הוואשלה, לפיה ישנו מתחם מגורים בחלקו המזרחי של קסר א-סיר, בו מתגוררות 40 משפחות וכי המתחם יהיה כולו בין 2 המסילות לאור כריית מנהרה למסילה מהירה. הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. תוואי המסילה במקום הוא אילוף תכנוני והנדסי, הנובע מהצורך לאפשר תנועה של רכבות מהירות על פי קריטריונים הנדסיים מתאימים. כתוצאה מכך נוצר 'שטח כולא' בין המסילה הקיימת (המוכפלת) לבין המסילות המהירות. ביחס למקום זה נבחנו חלופות תכנון במסגרת תסקיר ההשפעה על הסביבה, והוועדה בחרה את החלופה המיטבית במכלול השיקולים התכנוניים. בנוסף, ראה החלטות הוועדה בסעיפים א'4 וה'5 לעיל.

1. להתנגדות חב' תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ

החלטה זו הינה לאחר קבלת מענה בהתאם להחלטת הביניים של הוועדה מתאריך 24/2/2021. חברת תש"ן העבירה למזכירות הוועדה המחוזית בתאריך 16/3/2021 מסמך הסכמות בין תש"ן לנת"י. על פי המסמך:

1. רצועת תשתיות:

- 1.1. התכנית תספק את המענה הסטטוטורי הנדרש לטובת קו הדלק ברצועת תשתיות חדשה, שתוסדר במסגרת התכנית.
- 1.2. במסגרת התכנית, תוסט רצועת התשתיות דרומה תוך צמצום ייעוד הדרך בתכנית, בהתאם למנגנון הגמישות המאושר בתמ"א/37/א כפי שהוצג בדיון בהתנגדויות מיום 24/2/2021, ללא שינוי נוסף בקו הכחול או בתחומי מגבלות הבניה של תמ"א/37/א.
- 1.3. רוחב הרצועה החדשה יהיה 25 מ' ובאורך של כ-800 מ' וייקבע לה ייעוד של רצועת תשתיות. האורך המדויק יסוכם פרטנית בין מתכנני תש"ן לבין מתכנני צוות תכנון תכנית המסילה.
- 1.4. תש"ן יערכו תכנון מפורט לקו העתידי ברצועה זו, זאת בתאום עם נתג"ז ומשרד האנרגיה:
 - א. התכנון העדכני יסיט את קו תש"ן דרומה בהתאם להערה בסעיף 1.3 בעניין רצועת הדרך החדשה המוסטת של דרך 25 וכן בהתאם לרצועה המוסטת בתחום תכנית זו.
 - ב. התכנון יכלול מדידה ואת כל הנדרש לרבות גישושים וטיפול בהעתקות תשתיות קיימות ככל שישנן בתחום רצועה זו. ככל הידוע לנו לפחות קו מקורות מצוי ברצועה המוצעת להסדרה והכלל בתיאום מלא עם הגופים הרלוונטיים ועם נת"י וצוות תכנון תכנית המסילה.

2. תחנת חציצה אורון:

- 2.1. תחנת אורון תוסט למיקום אחר בתחום רצועת התשתיות בתמ"א/37/א והכלל בתאום עם מתכנני חברת תש"ן – חברת ברן, באופן שאינו סותר / פוגע בתכנון לדרך 25 כפי שקבוע בתכנית שבנדון.
- 2.2. כחלק מהליך אישורי החציות של תשתיות נת"י, התכנון המפורט של הקו והתחנה לעיל יועבר לאישור נת"י (אגף מהנדס תנועה ראשי).

בתאריך 22/4/2021 התקבל במזכירות הוועדה דוא"ל מנציגת חברת תש"ן (עו"ד אביבה רחמים יניב) אשר מאשר כי מכתב ההסכמות מהווה הסרת ההתנגדות של תש"ן.

הוועדה מקבלת את ההסכמות ולפיכך מתייחד הצורך בדיון בהתנגדויות. התכנית תתוקן כלהלן:

1. רצועת התשתיות תוסט דרומה תוך צמצום קטע בייעוד דרך מוצעת בתשריט התכנית, בהתאם למנגנון הגמישות המאושר בתמ"א/37/א ובהתאם לעקרונות השינוי כפי שהוצגו בדיון בוועדת התנגדויות מיום 24/2/2021, ללא שינוי נוסף בקו הכחול או בתחומי מגבלות הבניה של תמ"א/37/א.
2. רוחב הרצועה החדשה אשר יסומן בתשריט יהיה 25 מ' ובאורך של כ-800 מ' וייקבע לה ייעוד של רצועת תשתיות. האורך המדויק יסוכם פרטנית בין מתכנני תש"ן לבין יזמי תכנית המסילה. בהוראות התכנית תקבע הגמישות הנדרשת.
3. תש"ן יערכו תכנון מפורט לקו העתידי ברצועה זו, זאת בתאום עם נתג"ז ומשרד האנרגיה. התכנון יכלול מדידה ואת כל הנדרש לרבות גישושים וטיפול בהעתקות תשתיות קיימות ככל שישנן בתחום רצועה זו.
4. תחנת אורון תוסט למיקום אחר בתחום רצועת התשתיות בתמ"א/37/א והכלל בתאום עם מתכנני חברת תש"ן, באופן שאינו סותר / פוגע בתכנון לדרך מס' 25 כפי שקבוע בתכנית שבנדון.
5. בשלב התכנון ההנדסי המפורט, כחלק מהליך אישורי החציות של תשתיות נת"י, התכנון המפורט של הקו והתחנה לעיל יועבר לאישור נת"י (אגף מהנדס תנועה ראשי).

2. להתנגדות חב' נתיבי הגז הטבעי לישראל:

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

עמוד: 19
תאריך: 02/05/2021

מסמך החלטות ישיבה מספר : 2021014 תאריך הישיבה : 28/04/2021

החלטה זו הינה לאחר קבלת מענה בהתאם להחלטת הביניים של הוועדה מתאריך 24/2/2021. בתאריך 21/4/2021 התקבל במזכירות הוועדה המחוזית מכתב מאת רחל לוטן מטעם חברת נתג'יז (מצורף כנספח להחלטה), לפיו לאחר הדיון בוועדה התקיים דיאלוג בין נציגי נתג'יז לנציגי נתג'יז, אשר הביא להסכמות רבות, למעט לעניין רוחב רצועת התשתיות בקטע מסוים באורך כ- 200 מ'. בשטח זה נתג'יז מבקשת כי התכנית תכלול רצועת תשתיות ברוחב 30 מטרים, ואילו נתג'יז מציעה לשנות את תשריט התכנית המופקדת באופן שתיועד רצועת תשתיות ברוחב מירבי של 25 מ', תוך שנתג'יז מציינת כי 5 מטרים הנותרים ניתן יהיה לבחון, במסגרת התיאומים ההנדסיים בין החברות בשלב התכנון ההנדסי המפורט לעת ביצוע בתחום יעוד הדרך ו/או מגבלות בניה ופיתוח ו/או מפגש דרך/מסילה.

1. לעניין הטענה בדבר חוסר סמכות לשנות את תמ"א 37/37 א ו-תמ"א 37/א /1/5 הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. בהתאם לסעיף 6.4 להוראות תמ"א 37/37 א ניתן לשנות את רצועת התשתיות בתנאים המפורטים בהוראותיה. התכנית המוצעת אינה חורגת מהנחיות הגמישות המותרות. לגבי תמ"א 37/א /1/5, לוועדה הובהר כי התכנית אינה משנה תכנית זו.

2. לעניין הטענה לפיה לא ניתן לאשר את התכנית כפי שהיא, ויש להחזיר אותה לתכנון מחודש ומתואם עם חברת נתג'יז, רשות הגז הטבעי ומשרד האנרגיה, שכן היא מסכלת את מערכת הולכת הגז הטבעי ואת חיבור הצרכנים באזור הדרום, מסכנת את מערכת הולכת הגז הטבעי, עולה על תחנת אורון הבנויה והקיימת ונכנסת למעגלי רדיוס נטול מקורות הצתה. הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה סבורה כי האזור המבוקש להרחבה נוספת כלפי דרום הינו בשטח בעל איכויות נופיות ורגישויות סביבתיות גבוהות. הוועדה מתייחסת בשיקוליה, בין היתר, לדברי ההסבר של תמ"א 37/37 לפיהם רוחב רצועת התשתיות תהיה 20-30 מטרים וכן לסעיף 6.6 א' בהוראות התמ"א, הקובע הנחיות סביבתיות. לפי הוראות התמ"א תכנון הקווים והמתקנים הנלווים יהיה באופן המנצל ביעילות את השטח ומאפשר הקמת כלל מרכיבי המערכת, והכל בכפוף לשיקולי בטיחות ומזעור ההשפעות הסביבתיות והנופיות בהתאם להוראות מפורטות להלן. בין היתר נקבע כי יש למזער פגיעה בערכי טבע באזורים רגישים שאינם מוגנים וכי נדרשת היועצות עם רשות הטבע והגנים והמשרד להגנת הסביבה לעת הקמה בה יישקלו גם את צמצום רצועת העבודה ככל הניתן (לכ-15 מטרים).

3. בהתייחס לטענה על פגיעה בתחנת אורון, לרבות כניסה למעגלי רדיוס נטול מקורות הצתה, מחליטה הוועדה כי תשריט התכנית יתוקן באופן שייגרע קטע מיעוד 'דרך מוצעת' כאופן שלא תיפגע התחנה. מצפון לתחנת אורון יסומנו "הנחיות מיוחדות" על גבי יעוד 'מגבלות בניה פיתוח', בו יוקמו מתקנים נלווים לתחנה (צינור נשב של התחנה), כך שצינור הנישוב יורחק מהכביש המתוכנן. באופן זה יובטח שרדיוס נטול מקורות הצתה לא יהיה בחפיפה עם הכביש. תשריט התכנית יתוקן בהתאם, באישור לשכת התכנון.

הוועדה מחליטה כי סעיף 4 בהוראות התכנית יתוקן באופן שיכלול הוראות רלוונטיות למימוש רצועת התשתיות הכלולה בתכנית. כמו כן תכניות החלוקה של קווי הגז הטבעי יקבלו ביטוי בהוראות, באישור לשכת התכנון.

ח. להתנגדות חברת החשמל (חברת ההולכה)

בפתח כתב ההתנגדות מציינת המתנגדת כי התכנית חופפת לתשתיות חשמל קיימות ומתוכננות בהתאם לתמ"א 9/3/10 (בביצוע), לתמ"א 10/ב/4, לתמ"מ 14/4 ולתכנית 652-0528679 וכמו כן התכנית צמודה לתחמ"ש דימונה. התכנית חופפת למס' רב של עמודי מתח על ומתח עליון ביעודי קרקע: מסילה מאושרת/מוצעת, מסילה ו/או טיפול נופי, מגבלות בניה ופיתוח, דרך מאושרת/מוצעת ויעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת. התכנית קובעת גשרים והפרדות מפלסיות החופפות לעמודים- למשל מעל נחל ערוער, באזור אל עמראני ומצפון לתחמ"ש דימונה. לטענת המתנגדת, תידרש העתקת עמודים, שינוי בגובה העמודים וכו'.

1. לטענה כי טרם אישור התכנית יש להשלים תיאום מפורט לגבי החפיפה למערכת ההולכה ולוודא כי מסדרון התשתיות המאושר נותן מענה לכל שינוי בתוואי הקיים של קווי ההולכה, או לחילופין לקבוע מסדרון תשתיות סטטוטורי מתאים שיהיה חלק מתכנית זו ויוזמן ממנהל מערכת הולכת החשמל, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מציינת כי לא הוכח כי המסדרונות שסומנו בתשריט אינם ישימים. הוועדה רואה בהוראות הכתובות בתכנית את המענה הנדרש לשמירה על הקווים הקיימים והתאמה מדויקת של הקווים המוצעים. לעת התכנון ההנדסי המפורט יבוצע תיאום מפורט בהתאם לסעיף 6.3 להוראות התכנית המחייב זאת. בנוסף, בהתאם לסעיף 6.1 להוראות התכנית מתאפשרת העתקת תשתיות בתיאום עם בעל התשתית.

2. לטענה כי יש לסמן את מסדרונות התשתית לחשמל המאושרים בתחום התכנית ואת קווי המתח העל והמתח העליון ובנוסף יש לסמן קווי בניין במרחק 35 מ' מציר קו מתח על ו-20 מ' מקו מתח עליון כפי שקבוע גם בתמ"מ 14/4, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מציינת כי מסדרונות התשתית המאושרים בתחום התכנית וקווי מתח על ועליון מוצגים בתשריט 'מצב מאושר' ובנספח התנוחה. הוועדה מציינת כי סימון בתשריט מצב מוצע יצור עומס אשר יקשה על קריאתו. הוועדה לא ראתה צורך בכך כאשר מדובר

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

עמוד: 20
תאריך: 02/05/2021

מסמך החלטות ישיבה מספר : 2021014 תאריך הישיבה : 28/04/2021

במסדרונות וקווים מאושרים. מסדרונות תשתית מוצעים מסומנים באזורי התה"רים בתשריטי 'מצב מוצע'. הוועדה לא רואה מקום לשנות מהאופן בו מסומנים מסדרונות החשמל וקווי מתח על עליון במסמכי התכנית. יחד עם זאת, ולמען הסר ספק, בהוראות התכנית, בסעיף 1.6, יובהר כי התכנית אינה משנה או מצמצמת את מסדרונות החשמל הקבועים בתמ"א.

3. לטענה כי אין לאשר תכנית זו, בטרם יתקבל אישור מתכנן המערכת שאין פגיעה בקווים הקיימים או המתוכננים, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. ראה החלטת הוועדה בסעיף ח'1 לעיל. הוועדה רואה בהוראות הכתובות בתכנית את המענה הנדרש לשמירה על הקווים הקיימים והתאמה מדויקת של הקווים המוצעים.

4. לעניין הטענות בהתייחס לחפיפה לתשתיות מתוכננות: תמ"א 9/ג/10 – תכנית בביצוע ולתמ"א 4/ב/10, לתמ"מ 14/4 ולתכנית 652-0528670 – הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מציינת כי תכנית זו כפופה לתכניות בהירארכיה גבוהה יותר ולכן ממילא אינה יכולה לסתור את הקבוע בתכנית כאמור. כמו כן, ראה החלטת הוועדה בסעיף ח'1 לעיל.

5. לעניין הטענות בהתייחס לשני התה"רים המתוכננים בתכנית זו:
א. יש להפריד בתכנית בין תחנות השנאה רכביות (תה"רים), המחברות לרשת ההולכה, לבין חדרי שנאים, המחברים למערכת החלוקה (מתח גבוה ונמוך) בתאי שטח 1287 ו-2657. יש לתאם מיקום תה"רים והזנתם עם מנהל מערכת ההולכה. הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. בתכנית סטוטורית למסילת ברזל אין מקום להפרדה בין שימושים טכניים שונים הדרושים במישרין לצורך הקמת דרך ותפעולה לפי חוק התו"ב. מבחינת המבא"ת השימושים נכללים תחת יעוד קרקע למסילת ברזל תוך הבחנה למתקנים הטכניים על ידי סימון רסטר עבור "מבנה דרך". מיקום התה"רים נקבע בהתאם לתיאומים קודמים מול המתנגדת, ראה סעיף ח'6 להלן. לעניין תאום לעת התכנון ההנדסי המפורט ראה החלטת הוועדה בסעיף ח'1 לעיל.

ב. מסדרונות התשתיות למעבר קווי מתח עליון המסומנים בתכנית אינם מקובלים. מסדרון תשתיות יתקבל ממנהל מע" הולכת החשמל לאחר הזמנת תכנון סטוטורי. הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מציינת כי לא הוכח כי המסדרונות שסומנו בתשריטי אינם ישימים. בכל מיקרה לעת התכנון המפורט יבוצע תיאום תשתיות נוסף. ראה החלטת הוועדה בסעיף ח'1 לעיל.

6. לעניין הטענות בהתייחס לפגיעה בנכסי המתנגדת, לאור גריעת שטחים באזור תחמ"ש דימונה (בצפון האתר ובדרומו), ללא תיאום ודרישה שכל שינוי ברכיבי התחמ"ש אשר יהיה בו צורך כתוצאה מאישור התכנית יהיה על חשבון יזם התכנית טרם אישור התכנית, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. שטח התחמ"ש בפועל מצומצם מהשטח המאושר לו וגריעת השטחים המוצעת הינה מהשטח הסובב את התחמ"ש הקיים. השטח נדרש לצורך מיקום תה"ר דימונה. הוועדה מציינת כי מיקום התה"ר תואם והוצג למתנגדת מספר פעמים (סיכומי דיון עם נציגי היזם מתאריך 27.4.14, 27.5.14, 8.10.18 והתכתבויות שונות). לעניין התנגדות להוראות התכנית:

7. התנגדות לסעיפים 4.1.2 ה' ו- 4.1.2 ו' למסדרונות תשתיות עילי ותת קרקעי (תת"ק) מהטעמים הבאים:
7.1. מסדרונות התשתיות הקבועים בתכנית זו עבור חיבור התה"רים לרשת ההולכה אינם מקובלים. בהתאם לכללים של רשות החשמל, לשם קבלת תכנון סטוטורי לקווי הולכה, יש לפנות למנהל מע" הולכת חשמל. לא ניתן לקבוע שהמסדרונות הקבועים מאפשרים את חיבור התה"רים כנדרש. הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. מסדרונות סטוטוריים שסומנו בתשריטי 'מצב מאושר' הוגדרו בתכניות מאושרות אחרות (652-0528679 או 263\03\11). תכנית זו לא יוצרת מסדרונות סטוטוריים חדשים. ראה החלטת הוועדה בסעיף ח'1 לעיל.

7.2. הקווים המסומנים כ"מסדרון תשתיות עילי" חורגים מגבול התכנית (ראו תה"ר נבטים) ולכן הוראות התכנית לא חלות עליהם, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הקטע של מסדרון החשמל המוצע בתכנית זו, הינו בתחום התכנית ולכן ההוראות רלוונטיות. למותר לציין כי המסדרון המוצע מתחבר למסדרון חשמל מאושר.

7.3. סעיפים 4.1.2 ה' ו- 4.1.2 ו' קובעים שבתחום מסדרון תשתיות תת"ק או עילי ייקבעו אמצעים להפחתת קרינה, בהתאם להנחיות הממונה על הקרינה. מתקני התשתיות של חברת החשמל (חח"י) מוקמים מתוקף היתרי סוג ומתוקף היתרי קרינה והפעלה הניתנים ע"י המשרד להגני"ס. יש להסיר את הסעיפים הנ"ל, המרחקים יהיו בהתאם לקבוע בחוק. הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות. הוראות התכנית יעודכנו בהתאם, באישור לשכת התכנון.

7.4. הצורך לקבוע בהוראות החשמל בסעיף 4.1.2 שלא יותרו בניה ופיתוח, לרבות שטחי התארגנות, עבודות עפר וכו' בתחום מסדרונות התשתיות המאושרים או במגבלות הבניה מקווי חשמל, אלא אם יתקבל

עמוד: 21
תאריך: 02/05/2021

מסמך החלטות ישיבה מספר : 2021014 תאריך הישיבה : 28/04/2021

- אישור בטיחות מח"י, **הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות**. הוראות התכנית יעודכנו בהתאם, באישור לשכת התכנון.
- 7.5. להתנגדות לסעיף 4.3.1 בהוראות, המאפשר הקמת קווי תשתית ובלבד שאין בהם להטיל הגבלות על השימוש בדרך או מגבלות בניה מעבר לקבוע בתכנית זו. בתחום הדרך המוצעת ישנן תשתיות חשמל קיימות ויש להתאים את הדרך למצב הקיים. ככל שתידרש העתקת עמודי מתח עליון (מ"ע) מתחום הדרך המוצעת, יש לפנות למנהל המערכת לצורך הזמנת תכנון סטוטורי למסדרון תשתיות שייקבע במסמכי התכנית- במצב מוצע ובהוראות. **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות**. העתקת עמודי החשמל נבחנת בשלב התכנון המפורט וממילא כל עבודת חשמל מותנית באישור הגורמים המוסמכים לכך לפי החוק, כפי שמצוין בהוראות התכנית (על פי סעיף 6.1 להוראות התכנית מתאפשרת העתקת תשתיות בתיאום עם בעל התשתית. בנוסף, על פי סעיף 6.3 להוראות התכנית לעת התכנון ההנדסי המפורט ייעשה תיאום תשתיות עם חברות התשתית הרלבנטיות). ככלל, העתקת העמודים תבצע במסדרון המאושר של תכנית מספר 652-0528679 (במקטע עוקף תל-שבע) או של תוכנית מספר 263\03\114 (במישור רותם).
- 7.6. התנגדות לסעיפים 4.3.2 ב' ו-4.3.2 ג' (צויינו בהתנגדות כסעיפים מס' 4.3.2 ה' ו-4.3.2 ו') המתייחסים למסדרון תשתיות עילי ותת קרקעי (תת"ק) בהתאם לנימוקים לעיל. כמו כן, יש להוסיף סעיף קטן לעניין חשמל הקובע שלא יותרו בניה ופיתוח, לרבות שטחי התארגנות, אלא אם יתקבל אישור חברת חשמל (חח"י), **הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות**. הוראות התכנית יעודכנו בהתאם, באישור לשכת התכנון.
- 7.7. התנגדות לסעיפים 4.8.2 ב' ו-4.8.2 ג', בהתאם להתנגדות שצויינה בסעיף ח' 7.6 לעיל, **הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות**. הוראות התכנית יעודכנו בהתאם, באישור לשכת התכנון.
- 7.8. התנגדות לסעיפים 4.9.2 ב' ו-4.9.2 ג', בהתאם להתנגדות שצויינה בסעיף ח' 7.6 לעיל, **הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות**. הוראות התכנית יעודכנו בהתאם, באישור לשכת התכנון.
- 7.9. התנגדות לסעיף 6.1.1 'תשתיות', הקובע שהיזם או מי מטעמו יעתיקו תשתיות בתאום עם בעל התשתית. העתקת תשתיות חשמל, ככל שתידרש ובכל המתחים, תהיה בהתאם לאמות המידה של רשות החשמל ותבוצע על ידי חח"י או מי מטעמה ולא ע"י היזם, **הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות**. הוראות התכנית יעודכנו בהתאם, באישור לשכת התכנון.
- 7.10. התנגדות לסעיף 6.1.2 'תשתיות', הקובע שהקמת מתקני התשתיות בתחום התכנית תותר ובלבד שלא תפגע במטרות התכנית. יש לציין בסעיף זה שתותר הקמת תשתיות שאושרו בתכנית וטרם הוקמו. **הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות**. הוראות התכנית יעודכנו בהתאם, באישור לשכת התכנון.

ט. **להתנגדות חב' גב-ים**

לעניין הטענות כי יש לשקול את הותרת 'חלופת האפס' על כנה לרבות שינוע חומרים מסוכנים (חומ"ס) במשאיות, או לכל הפחות לשקול חלופה של הסטת תוואי המסילה לשינוע חומ"ס אל מחוץ למרכזה של העיר באר שבע. זאת על מנת להרחיקה מריכוזי אוכלוסייה במטרה לצמצם סיכונים אפשריים. לטענת המתנגדת הדבר יקל על החלטתן של חברות מובילות במשק להגיע אל הנגב על מנת להביא לפיתוחו מבחינת אפשרויות התעסוקה שבו, דבר שיוביל בהכרח לפיתוחו באופן כללי. עוד טוענת המתנגדת כי גם אם יוחלט להמשיך ולקדם את התכנית הרי שיש מקום להחליפה בתכנית שתהווה תכנון שלם וכולל של כל תוואי המסילה, לצורך המטרות אותן מבקשת התכנית להגשים תוך איזון ראוי בין האינטרסים השונים בסביבתה. **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות**. בפתח הדברים מציינת הוועדה כי התכנית אינה חלה על מקרקעי 'פארק גב ים נגב' ואינה גובלת בו. הוועדה שמעה מפי נציגת השר להגנת הסביבה, המשמש בין היתר כרגולטור בנושא הובלת חומרים מסוכנים (חומ"ס), כי הובלת חומרים מסוכנים באמצעות רכבות הינה בטוחה הרבה יותר מאשר הובלת חומרים מסוכנים באמצעות משאיות בכבישים (דבר שעלה בברור גם בסקר הסיכונים שנעשה לתכנית). עוד הודגש על ידי נציגת השר להגנת הסביבה כי רכבת ישראל כפופה לחוקים ולתקנות מתוקף חוק החומרים המסוכנים ובהתאם לכך מחזיקה בהיתר רעלים, אשר מפרט את הדרישות וההנחיות הנדרשות לשמירה על שלום ציבור. הוועדה מציינת כי שדרוג הקו והרחבתו לא צפויה לייצר מפגע חדש. אומנם, ככל הנראה, תהיה הגדלת בהיקף שינוע החומ"ס, כתוצאה מהגדלת היקף תנועת רכבות המשא בקו המשודרג, אולם, כמפורט בהוראות התכנית, יינתן מענה לסיכונים הכרוכים בהגדלה כזו. הנושא יבחן לעת התכנון המפורט ובהתאם להיתרי הרעלים ולהמלצות שפורטו בסקר הסיכונים. הוועדה מדגישה כי התכנית, בשונה מהתכנית המאושרת החלה בשטח, כוללת הנחיות לאמצעי הפחתת סיכונים כגון דרכי הגישה אל המסילה ותעלות ניקוז. התכנית מחייבת את הגורם המוסמך להוצאת היתרי רעלים לבחון את האמצעים שנדונו בסקר הסיכונים ובחווה"ד

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

של המשרד להגנת הסביבה ובהתייעצות עם הרשויות המקומיות (סעיף 6.6(ג) בהוראות). למותר לציין כי סקר הסיכונים בחן את המצב הקיים בפועל ואת המצב העתידי בו מבוצע שינוע של חומרים מסוכנים בכמות גדולה יותר מהכמות המשונעת היום, תוך התייחסות גם לרצפטורים ציבוריים עתידיים. לטענה כי קיימת בעיה בנתוני היסוד לבחינה שבוצעה היות ומספר התושבים הפוקד את פארק היי טק בשעות הערב עולה על אפס, (נתון שהועבר מעיריית באר שבע), מציינת הוועדה כי על פי המענה שניתן על ידי המשרד להגנת הסביבה בעת הדיון, בכל מקרה בשעות הלילה שווה כמות קטנה יחסית של אנשים בפארק, ולכן ההנחה הינה כי נתון זה לא ישפיע על תוצאות הסקר.

לעניין הטענה בדבר הצורך בהארכת תחום התכנית צפונה לצורך הכללת הכללים לשינוע חומ"ס, הועדה חוזרת על עמדתה מהדיון בהפקדת התכנית, כי מאחר ואין התכנית עוסקת בהכללת המסילה בקטע זה המענה הנדרש יינתן במסגרת היתרי הרעלים המאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה. תכניות עתידיות נוספות, כדוגמת תתל/111, יידרשו לתת מענה למכלול ההיבטים הנדרשים ואשר ראוי להסדירם בתכנית על פי חוק התו"ב. בהתייחס לטענה בדבר פגיעה באטרקטיביות של האזור עבור חברות הייטק מובילות, הטענה מסתמכת על הערכות שמתייחסות רק לרכיב אחד מהשימוש הכולל במסילה, העברת חומ"ס. הועדה סבורה כי ההשלכות העיקריות של קידום התכנית היא הנגשת הדרום למרכז הארץ, דבר שעשוי לתרום לאטרקטיביות האזור ולהתפתחותו, לרבות פארק ההייטק.

2. להתנגדות מהנדסת העיר באר שבע

1. לטענת המתנגדת כי נדרש כבר כעת לנקוט בכל האמצעים האפשריים והמומלצים למנוע אסון משינוע חומ"ס, כפי שפורט והומלץ במסמך שנעשה במסגרת תכנית זו על ידי חברת הזמט עבור יזמית התכנית חברת נתיבי ישראל וזאת בשימת דגש מיוחדת על תחום העיר באר שבע, אשר מעבר המסילה בתחומה מהווה מוקד הסיכון הציבורי הגדול ביותר בשטח תכנית זו ותכניות משלימות בקו המסילה המדובר. בהתאם לכך, הבקשה להטמיע את חיוב כלל הפתרונות במסמכי התכנית כדי להבטיח כי שדרוג קו מסילה זה והקו ההמשכי לה צפונה לא ייפגעו בתהליכי ההתחדשות והפיתוח של העיר באר שבע בשנים לבוא. הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה שמעה את נציגת השר להגנת הסביבה, שראשית ציינה כי בסקר הסיכונים אשר בוצע על ידי חברת הזמט ובסקר סיכונים נוסף אשר בוצע על ידי המשרד להגנת הסביבה באמצעות חברה הולנדית, לא נמצא סיכון אישי מעבר לתוואי מסילת באר שבע- הן במצב הקיים כיום בשטח, מבחינת רצפטורים ציבוריים ומבחינת חומרים המשונעים ברכבת, והן במצב עתידי. לעניין הסיכון הציבורי, אשר הינו פקטור של כמות האוכלוסייה הקיימת סמוך למסילה, מתוצאות שני הסקרים עולה כי קיים סיכון ציבורי מעבר לתוואי המסילה הן במצב הקיים והן במצב העתידי. לאור זאת, החליטה הוועדה במסגרת הדיון להפקדה, להוסיף להוראות התכנית הוראה ייעודית לנושא הפתרונות האפשריים למזעור הפגיעה האפשרית, לרבות בחינת כל המלצות דו"ח הזמט. לעניין הקו ההמשכי לה צפונה, מאחר ואין כיום צורך בהכללת ושינוע קטע מסילה זה השטח לא נכלל בתכנית זו. יחד עם זאת, מדגישה הוועדה כי על הרכבת חלים כל התנאים של היתר הרעלים. ככל שיוגשו תכניות עתידיות לשדרוג קטע זה, תבחן הוועדה את הכללים ואמצעים הנדרשים כפי שבחנה בתכנית זו.

2. לעניין הערות עיריית ב"ש להוראות התכנית:

א. לעניין הטענה בדבר הצורך בשינוי סעיף 6.5 א' (1) אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה, כך שכל תכנון מפורט בדבר אמצעי מיגון ואקוסטיקה למניעת מטרדים והפחתת מקרה אסון, או להבדיל בינוי כזה או אחר בעל השפעה בנראות נופית במרחב המוניציפאלי של העיר באר שבע, יובאו כתכנון משותף עם מהנדסת העיר ובאישור הוועדה המקומית לתו"ב ב"ש. כמו כן, מבוקש כי המשרד להגנת הסביבה יהיה גורם מאשר לפתרונות מוצעים, לרבות מתן חוות דעתו בנוגע לאפקטיביות שלהם בהפחתת הסיכון. הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. סעיף 6.5 א' (1) בהוראות התכנית עוסק במיגון אקוסטי ורעידות ועל כן אינו כולל התייחסות למניעת והפחתת מקרה אסון. בהתייחס לבקשה לאישור הפתרונות המוצעים בתכנית ע"י הוועדה המקומית לתו"ב ב"ש, מבהירה הוועדה כי התכנית כוללת ועדת משנה לתכנון מפורט, בה חברים, בן היתר, המשרד להגנת הסביבה וכן נציג רשויות מקומיות, ובנוסף אליה יזומנו דרך קבע מהנדס הוועדה המקומית הרלוונטית, לפי סעיף 6.10(3) בהוראות. ביחס לביצוע דרכים ומסילות קובע החוק כי אין הליך של אישור ועדה מקומית. אישור עבודות להקמת המסילה בתחום התכנית יעשה בהתאם לחוק התו"ב, המבדיל בין עבודות להן פטור מהיתר (עפ"י סעיף 261 ד') לבין מבני דרך, המחייבים הגשת הרשאה למבנה דרך (עפ"י סעיף 261 ה')- בקשה להרשאה להקמת מבנה דרך תוגש בהתאם לחוק התו"ב למתכנן המחוז ומהנדס/ת הוועדה המקומית).

ב. לעניין הטענה בדבר הצורך בתוספת לסעיף 6.5 א' (1), לפיה המשרד להגנ"ס יהיה גורם מאשר לפתרונות מוצעים לרבות מתן חוות דעתו בנוגע לאפקטיביות שלהם בהפחתת הסיכון. הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. המשרד להגנ"ס חבר בוועדת המשנה לתכנון מפורט ובנוסף בוועדה גם נציג הגופים שעניינם

- איכות סביבה, לפי סעיף 6.10.3 בהוראות. נוסח ההוראות מבטא באופן ברור את חשיבות הצגת חוות דעת המשרד להגני"ס בנושא בטרם אישור התכנון המפורט. ההוראות קובעות כי הנספח יוגש לאישור וועדת המשנה לתכנון מפורט, רק לאחר קבלת חוות דעת של המשרד להגנת הסביבה. לפיכך, לדעת הוועדה הנוסח הקבוע בסעיף והרכב וועדת המשנה לתכנון מפורט מספקים את הנדרש בעניין זה.
- ג. לעניין הטענה בדבר הצורך בתוספת לסעיף 6.6 ג' (2), אמצעים להפחתת סיכון מהובלת חומ"ס, לפיה מתן ההיתר בפועל יותנה באישור מפורש של המשרד להגני"ס לאחר שזה יבחן ויאשר, כי ניתנה התייחסות לכלל הצעדים הנדרשים להפחתת הסיכון בתחום העיר, ובמתן ההוראות מצידו על נקיטת כלל האמצעים המפורטים בסקר הסיכונים המעודכן וחוות דעתו המקצועית. בהתאם, עותק מהמסמך יישלח לאגף איכות הסביבה של עיריית באר שבע לידיעה לפני כל הובלת חומ"ס בתחומה. **הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות.** על פי החוק, הגורם המוסמך להוצאת היתרי רעלים (המשרד להגני"ס) יבדוק את הבקשות להוצאת היתרי רעלים, ובין היתר יעמדו לנגד עיניו האמצעים שהוצגו בסקר הסיכונים שהוכן לתכנית המסילה ולחוות דעת המשרד להגנת הסביבה לתכנית המסילה ויורה על נקיטתם בהתאם לשיקול דעתו באותה עת. בנוסף, הועדה שמעה בדיון את נציגת השר להגנת הסביבה, לפיה, בימים אלו מעדכן המשרד להגנת הסביבה את היתר הרעלים של הרכבת ויכלול תנאים נוספים ולוחות זמנים לביצוע להתקנת אמצעי הפחתה נוספים, מעבר לקיים בהיתר הרעלים המאושר כיום. הנציגה פירטה חלק מאמצעי הבטיחות והמיגון שיוספו להיתר הרעלים של הרכבת, בהתאם לנהוג באירופה, ויפחיתו את הסיכון לתאונה, ירידה מהפסים והתהפכות קרונוט הרכבת, כגון: התקנת מערכת European Train Control System - ETCS; מערכת HOTBOX – מערכת למדידת טמפרטורה במערכות הנעה להפחתת סיכון לירידה מהפסים; בולמי קרון – בולם התנגשות ומונע טיפוס קרונוט אחד על השני בעת תאונה. לפיכך, לא רואה הוועדה מקום לשנות את נוסח הסעיף.
- ד. לעניין הטענה בדבר הצורך בתוספת לסעיף 6.6 ד' גידור, לפיה פרטי גידור נדרשים בעלי השפעה נופית במרחב המוניציפלי של עיריית ב"ש ייקבעו בשיתוף ובאישור מהנדסת העיר ב"ש לצורך שמירה על ערכי טבע ונוף, כמו גם התאמה לתכניות בינוי עירוניות ומרחביות, מבקשת מהנדסת העיר כי יעשה תכנון משותף אשר יסונכרן עם מגמות תכנון קיימות ועתידיות. **הועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות באופן חלקי.** הוועדה מורה על הוספת הוראה בסעיף 6.6 ד' לפיה פרטי הגידור בתחום באר שבע ודימונה יתואמו עם מהנדסי הוועדות המקומיות.
- ה. לעניין הטענה בדבר הצורך בהוספת סעיף חדש להוראות בסוף פרק 6.6 (ה' 6.6): העברת חומ"ס בקו זה תאושר בלית ברירה באופן זמני (חליפי) לפרק זמן של 5 שנים או עד השמשת קו מסילת גורל (המוקדם מבין השניים) בהתאם למגמות הפיתוח של העיר ב"ש. לאחר 5 שנים במידה וקו מסילת גורל הייעודי עוד לא הושמש, תידרש הכנת סקר סיכונים חדש, עדכני ובחינה ואישור מחודשים בהובלת חומ"ס בקו זה בהתאם למגמות הפיתוח של העיר ב"ש- אחריות המשרד להגני"ס, זאת על מנת להבטיח כי קו זה לא יהפוך לקו הובלת חומ"ס כדרך קבע, שכן הסיכון הציבורי עתיד רק לגדול נוכח גידול האוכלוסייה והתכנון העירוני העתידי. **הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות.** הועדה סבורה כי לא נכון להגביל ביצועה של תכנית לתשתית תחבורתית גדולה מעין זו, לתקופת זמן קצרה. נוסח ההוראות של התכנית המופקדת תואם להמלצות סקר הסיכונים שהוכן מטעם יזם התכנית. הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בניסוחים שביטאו בצורה מיטבית את חוות דעת המשרד להגנת הסביבה, שהוא הגורם המוסמך להוצאת היתרי רעלים לשינוע חומ"ס באמצעות רכבות. בעת הדיון בהפקדה הוועדה השתכנעה כי הוראות התכנית כוללות הוראות המתייחסות לכך שהוצאת ההיתרים תהיה נכונה לעת הוצאתם וכן ייעשו בהתאם לשיקול דעת המשרד להגנת הסביבה באותה עת. בנוסף, סעיף 7.2 בהוראות התכנית קובע כי יוחל בביצוע התכנית תוך 15 שנים מיום אישורה ואם לא תחל בביצועה בפרק זמן זה תבחן ועדת המשנה את הצורך בעדכון מסמכי התכנון המפורט לפני ביצוע. בנוסף, סוגי החומרים והמשאות המובלים ברכבת הינה סוגיה תפעולית מובהקת המוסדרת באופן ממצה בד"ן הכללי ואין הצדקה לכלול בעניינה הוראות בתכנית העלולות להגביל את סמכות הרגולטור, מחד ואת האפשרות לתת מענה לצרכי המדינה, מאידך.
- ו. לעניין הטענה בדבר הצורך להטמיע את הצעדים הנדרשים לשם הבטחת בטיחות ובריאות הציבור כפי שהוצגו בסקר הסיכונים במסגרת תכנית זו. בנוסף יש לוודא כי הוראות ברוח זו יופיעו גם בתכניות אשר מתממשקות עימה בעתיד ויושפעו מנושא העברת החומ"ס. **הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות.** הוועדה חוזרת ומדגישה כי בהוראות התכנית נקבע כי תוקם ועדת משנה לתכנון מפורט אשר סמכויותיה, בין היתר, הן הנחיות מפורטות לתכולת מסמכי התכנון המפורט לפני ביצוע והנחיות סביבתיות לעת תקופת ההקמה. כמו כן, הוראות התכנית כוללות הוראות המחייבות בחינה והתייחסות לכל היבט סביבתי ובכלל זה בטיחות ובריאות הציבור אשר נדרש להסדירם כחלק מההליך התכנוני. יחד עם זאת, ברור שההסדרה התכנונית אינה חזות הכל והיא אינה יכולה ואף אינה נדרשת להחליף את הרגולציה הקיימת על פי דין במגוון תחומים ובהם סוגיית הסיכונים הכרוכים בהובלת חומרים מסוכנים. רגולציה זו, הכוללת מנגנונים סדורים לקבלת היתר להובלה כאמור, היא הדרך שנקבעה בד"ן להתמודדות עם סוגיות אלה. לעניין הבקשה לגבי תכניות

"מתממשקות" עתידיות, הוועדה מציינת כי ככל שיקודמו בעתיד תכניות מוסדות התכנון יידרשו לבחון את מכלול השיקולים וההיבטים הנדרשים לצורך קידום.

ז. לעניין הטענה בדבר הצורך לקבלת עדכון סטטוס, אשר ייעשה במתווה של דו"ח שנתי שיישלח ע"י הגורמים הרלוונטיים- המשרד להגנת הסביבה ורכבת ישראל, בדבר הפעילות בהובלת חומ"ס, לרבות מספר שינועים של רכבות חומ"ס עם אמוניה וברום, תאריכים, מס' אירועים, ביקורות, הדרכות והנחיות לנסיעה מואטת באזורים רגישים. **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות.** ההוראה המבוקשת לגבי קבלת דו"ח שנתי בנושא שינוע חומ"ס איננה נוגעת למישור התכנוני. אין לה כל השלכה על התכנית או על מימושה וממילא אין מקום לכלול אותה בהוראות התכנית.

ח. לעניין הצורך בהכללת סקר הסיכונים ההסתברותי המורחב כנספח מחייב במסמכי תכנית זו ותוכניות נוספות המתממשקות עם קו מסילה זה. **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות.** הובהר על ידי נציגת השר להגני"ס כי האמצעים הקונקרטיים שיש לנקוט בהם ייבחנו בשלב התכנון המפורט לביצוע והרישוי במסגרת היתר הרעלים שיאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, אחרי בחינה פרטנית של הנתונים בסביבה באותה עת, העבודות אותם מבקשים לבצע ומיקומן המדויק ועוד. סקר סיכונים הוא מעצם טיבו מסמך רקע לתכנית, בדומה לתסקיר השפעה על הסביבה, והסקר הינו אחד הרכיבים של התסקיר לצד שורה ארוכה של נתונים וממצאים אחרים. מטרתו לספק למוסד תכנון מידע כללי בנוגע להשפעותיה האפשריות של תכנית. גם כאשר עניין לנו בסיכונים או השפעות שיש לתת להם מענה במסגרת הסדרה תכנונית (דוגמת קיר אקוסטי), הבחינה הסביבתית הנלווית לתכנית תהווה ככלל מסמך רקע, המספק מידע המתאים לשלב תכנוני זה ואת האמצעים הקונקרטיים שיש לנקוט בהם יש לקבוע בשלב התכנון המפורט לביצוע והרישוי. הסקר אינו מפרט את הצעדים הקונקרטיים שיש לנקוט בהם, אלא מפנה ונשען על מתודולוגיה מקובלת, העשויה להשתנות מעת לעת ולהתאים עצמה לטכנולוגיה העדכנית. אשר לבקשה לכלול בתכנית הוראות הנוגעות לתכניות אחרות "מתממשקות" איתה, ראה סעיף 2' ו' לעיל.

3. טענה נוספת שהועלתה בדיון, ולא הופיעה בכתב ההתנגדות, מתייחסת לתכנית ל"מרכז לוגיסטי בני שמעון" מס' 625-0478255 המבקשת להתחבר אל מסילת הברזל באזור שמצפון להפרדה מפלסית נבטים. במסגרת תכנית המסילה מתוכנן שיפור גיאומטרי של מסילת הברזל באזור זה וביטול של המסילה הקיימת לאחר השלמת הביצוע. עיריית באר שבע ועורכי תכנית המרכז הלוגיסטי מבקשים להימנע מביטול המסילה הקיימת והמאושרת בקטע זה ולצמצם את ההתניות המפורטות בסעיף 2.6.2 ו' בהוראות תכנית המסילה.

לטענת מגיש תכנית מסילת הברזל, במצב הקיים בשטח לא ניתן לממש את חיבור מסילת הברזל למרכז הלוגיסטי, נדרשת השלמה תכנונית הנדסית וסטטוטורית שתאפשר שלביות ביצוע תוך שמירה על המשך הפעילות לאורך הקו. על תכנית המרלו"ג, לטענת מגיש תכנית זו, לכלול את כל המרכיבים הסטטוטוריים וההנדסיים של תכנית המרלו"ג. עם זאת, ככל שיובהר כי השינויים המבוקשים לא יחייבו פרסום נוסף לפי סעיף 106 ב' וככל שיובהר כי ככל הנדרש למימוש תכנית המרלו"ג וחיבורה למסילה ייכלל בתכנית המרלו"ג, ציין יזם התכנית כי אין לו התנגדות לשינוי המבוקש.

בהחלטת הביניים של הוועדה, מהדיון ב-24/2/2021 נכתב: "התקבל מכתב בנושא שלא עלה בהתנגדות מהנדסת העיר באר שבע, מבלי להכריע בשלב זה בשאלה האם ניתן לעלות טענות בשלב זה, הוועדה מצאה לנכון לאפשר לנתיבי ישראל להעביר את התייחסותה למכתב ולנסות לגבש הסכמות עם העירייה בנושא שהועלה. התייחסות נתיבי ישראל תועבר תוך 14 יום מיום הפצת החלטה זו. היועץ המשפטי לוועדה המחוזית ייתן התייחסותו לשאלה האם השארת המסילה, שמוצעת בתכנית, לביטול, מצריכה פרסום לפי סעיף 106 ב'. דבר זה יכול להיבחן רק לאחר שתתקבל התייחסות או הסכמות אשר מהם ניתן יהיה להבין במה כרוכה השארת קטע המסילה".

בתאריך 28/4/2021 התקבל בלשכת התכנון דוא"ל ממר אריאל דמרי נציג עיריית באר שבע, עם העתק לנציגי נתיבי ישראל ומת"ח, לפיו הושגה הסכמה בין עיריית באר שבע לבין נתיבי ישראל בקשר להוראות תכנית שדרוג והרחבת מסילת באר שבע דימונה צפע רותם מס' תכנית 605-0150086. בהתאם לסיכום, סעיף

6.2.2 ו' ריישא וסעיפים קטנים א', ב', ג' בהוראות התכנית, יעודכנו כלהלן:

6.2.2 ו'. מרכז לוגיסטי בני שמעון (מרלו"ג) - יותר חיבור מסילתי בכפוף לאמור בסעיפים 6.9.3 וסעיף

6.9.4 להוראות התכנית ובכפוף לעדכון תכנית המרלו"ג בנושאים הבאים:

א. הכללת קשת המסילה שיועדה לביטול (תא שטח 1810) כמסילה תפעולית אליה יחוברו קשתות המסילה הנדרשות.

ב. הכללת התכנון הגיאומטרי והפיסי למסילות וכל הנדרש בכדי לאפשר חיבור למסילות מהירות, בהתאמה למסדרון המוצע בתכנית המסילה המהירה.

עמוד: 25
תאריך: 02/05/2021

מסמך החלטות ישיבה מספר : 2021014 תאריך הישיבה : 28/04/2021

ג. הכללת השטחים הכלואים בין המסילות המהירות לקיימת, מבנה שוי"ב והתאמת הפרדה מפלסית מתוכננת ככל הנדרש.

הוועדה מחליטה לקבל את התיקון המוצע על ידי עיריית באר שבע. הוועדה מציינת כי היות ונושא ההתאמה הנדרשת למרלוג הינה מוסכמת הוספת מלל בעניין זה המבטיח את חיבור המרלוג הן בשלב הקיים (על בסיס המסילה הקיימת) והן עם שדרוג המסילה הינו נכון. לפיכך הוועדה מורה על עדכון סעיף 6.2.2 ו' כמפורט לעיל במכתב עיריית באר שבע מ-28/4/2021. **היועץ המשפטי לוועדה המחוזית חיווה דעתו כי ההסכמות הנ"ל אינן מצריכות פרסום לפי סעיף 106 ב' לחוק.**

(2) הוועדה דנה בהערות מינהל התכנון, במכתבם מיום 10/11/2020 ומחליטה בהן כדלקמן:

1. לעניין הממשק עם מס' אתרי כרייה וחציבה (אתרים מס' 404, 422, 427, 492) המופיעים בתמ"א 14/1. **הוועדה מחליטה לקבל את ההערה בחלקה:**
 - א. הוועדה מורה לעורך התכנית לרשום בסעיף 1.6 בהוראות התכנית יחס של כפיפות לתמ"א זו, ולא לתמ"א 14/1.
 - ב. לעניין האמור בסעיף 4.4 ב. בהוראות התמ"א, הוועדה מציינת כי קוימה התייעצות והתקבל מכתב תיאום מהמפקח על המכרות (בתאריך 14.1.21) לפיו בוצע תיאום בעבר, ונדרש תיאום לפני ביצוע המסילה/ אתרי הכרייה.
2. לעניין הממשק עם תת"ל 28/268 - הפ"מ מושב נבטים:

הוועדה אינה מקבלת את ההערה ומבהירה כי תוקף תת"ל/268/268 פג (בהתאם לסעיף 15 בהוראותיה) וההפרדה המפלסית מוטמעת בתכנית המוצעת.
3. לעניין הצורך הטמעת סעיף 2 בהחלטת הולנת"ע, **הוועדה מקבלת את ההערה** ומורה לעורך התכנית לעדכן את הוראות התכנית באופן שסעיף 4.8.1 ב' יהיה תואם באופן מדויק לסעיף 2 בהחלטת הולנת"ע.
4. לעניין הממשק עם תמ"א 37/3 א. **הוועדה מקבלת את ההערה** ומורה על תיקון התכנית כלהלן:
 - א. הוראות התכנית יעודכנו באופן שסעיף 1.6 בהוראות יכלול את תמ"א 37/3 א ביחס של כפיפות.
 - ב. התכנית משנה את רצועת התשתיות המאושרת בתמ"א 37/3 א ובהתאם לסעיף 4.6. התקבל אישור רשות הגז הטבעי והתייחסויות משרד האנרגיה, נתג"ז ותש"ן. הסעיפים הרלוונטיים יעודכנו בהוראות התכנית באישור לשכת התכנון.
 - ג. בהתייחס לבקשה לעדכון הוראות התכנית כמפורט לעיל, התכנית חלה בתחום רצועת התשתיות בהתאם לתמ"א 37/3 א יש לפעול בהתאם להוראות התמ"א סעיף 4.1.2 ז. התכנית התאימה עצמה בהתאם לאישור רשות הגז הטבעי ומשרד האנרגיה כמפורט בתמ"א.
5. **לעניין הוראות התכנית:**
 - א. בהתייחס לתוספת המבוקשת לסעיף 3.2 בהוראות- הוועדה סבורה כי בדומה לתכניות לתשתית לאומית, בתכניות לדרכים ולמסילות בהיקפים גדולים כגון תכנית זו, המידע הזה לא מוסיף ולא מקובל בין היתר בגלל שכ-40% משטח התכנית במצב המוצע כולל רק מגבלות בניה ופיתוח ולא משנה את ייעוד הקרקע. במקרה זה אין לדעת הוועדה תועלת בפירוט השטחים המאושרים ולפיכך **הוועדה לא מקבלת את ההערה.**
 - ב. לעדכן את סעיף 1.6 בהתאם לתכניות הרלוונטיות כך שימחקו תכניות שאין להן ממשק עם תכנית זו. **הוועדה מחליטה לקבל את ההערה** ומורה על תיקונה של התכנית בהתאם.
 - ג. יש לעדכן את סעיף 4.5.1 - במקום פרק המים לרשום פרק הנחלים. בסעיף 4.5.1- טיפול נופי צויין כי...:התאמה של תוואי נחל קיים או תעלה קיימת בהתאם למסמכי התכנון המפורט לביצוע ובכפוף להוראות תמ"א 1 פרק המים. **הוועדה מחליטה לקבל את ההערה** ולתקן את התכנית בהתאם.
6. לעניין תמ"א 10/ג/9 + תמ"א 10/ב/4, **הוועדה מקבלת חלק מההערות** ומורה לעורך התכנית לעדכן את סעיף 1.6 בהתאם, להוסיף את תמ"א 10/ג/9 ותמ"א 10/ב/4 ביחס של כפיפות.

עמוד: 26
תאריך: 02/05/2021

מסמך החלטות ישיבה מספר : 2021014 תאריך הישיבה : 28/04/2021

הוועדה מציינת כי סעיף 6.3.1 בהוראות התכנית כולל את התנאים הקבועים בסעיף 4.2 בשתי תכניות מתאר ארציות אלה.

7. לעניין תמ"א 1 – פרק מסילות ברזל, הוועדה לא מקבלת את ההערה ומציינת כי המרחק אל הקו הכחול של התכנית בממשק עם התכנית הגובלת לה ומייעדת את השטח ל"אזור משולב נופש וספורט" הינו 24 מ'. בהתאם לכך, הולנת"ע דנה בתיקון טעות הסופר שנפלה בהחלטתה והחליטה, בדין מתאריך 9/3/2021, לתקן את טעות הסופר של המידה המדויקת הנדרשת להקלה בהתאם, אשר נקבעה על 24 מ'.

8. לעניין תמ"א 1 – פרק המים, הוועדה מקבלת את ההערה ומורה לעורך התכנית להוסיף להוראות התכנית סעיפים בדבר ניצול מיטבי ושימור נגר עילי.

(3) בעת הטיפול בתכנית עלו נושאים טכניים הנדרשים לתיקון :

3.1. הוראות התכנית יבהירו כי זכויות הבניה בתחנת דימונה הקיימת, המיועדת לשמש מתחם תחזוקה, לא ייפגעו ולא ייחשבו בזכויות הבניה של תחנת הנוסעים החדשה.

3.2. ההוראות יבהירו כי ועדת המשנה תלווה את התכנית גם בשלב ההפעלה ועד לסיום השיקום הנופי, הגשת דו"חות הניטור ואישורם בוועדה, ויבהירו כי מעברי בעלי החיים הגדולים, המסומנים "הנחיות מיוחדות ב" הינם מבני דרך (גשר/מעבר עילי).

3.3. סעיף 6.3 (3) "תיאומים" – לאחר המילים רשות התעופה האזרחית יימחקו המילים "במידת הצורך".

3.4. סעיף 6.10 בהוראות התכנית יתוקן באופן שבמקום ראש העיר דימונה יכתב: "נציג רשות מקומית החבר בוועדה המחוזית, בעדיפות לנציג הרלוונטי לתוואי המסילה", וזאת נוכח תום תקופת חברותו בוועדה של ראש העיר דימונה.

(4) תיקון התכנית באופן שבכל הסעיפים המתייחסים לטיוטת תקנות הרעש יוסף "או לתקנות המאושרות בעת מימוש התכנית".

(5) הוועדה מחליטה לאשר את התכנית בכפוף לתיקונים המפורטים לעיל ובכפוף להערות טכניות של לשכת התכנון, ככל שיידרש.

(6) הוועדה קובעת כי נוכח שטחה והיקפה הגדול של התכנית, מספר העותקים הרב הדרוש להפקת מסמכי התכנית, היקפו וגודלו הרב של התסקיר והעובדה כי כל מסמכי התסקיר מוחשבו ונמצאים באתרי האינטרנט של מינהל התכנון ושל יזם התכנית, לא יופקו עותקים קשיחים של תסקיר ההשפעה על הסביבה לשלב פרסום מתן התוקף לתכנית. למסמכי התכנית המאושרת יצורף עמוד השער של התסקיר המופקד שיכלול חותמת לאישור.

ההחלטה נתקבלה פה אחד.

נכחו בדיון חברי הועדה: עוזד פלוס, רחל קטושבסקי, חני שלו, ציפי קוינט, דני מורביה.

מצ"ב נספח להתנגדות נתג"ז (סעיף ז' בהחלטה)

עמוד: 27
תאריך: 02/05/2021

מסמך החלטות ישיבה מספר : 2021014 תאריך הישיבה : 28/04/2021

נתיבי הגז הטבעי לישראל
ISRAEL NATURAL GAS LINES



21.04.2021

טל': 03-6270490
פקס: 03-5611321
דוא"ל: plan@ingl.co.il
מגדל עתידים
ת.ד. 58177
תל אביב 6158101
<http://www.ingl.co.il>
סימוכין: P.I.N6420

לכבוד
עו"ד תומר גוטהלף מתכנן מחוז דרום
באמצעות דוא"ל

שלום רב,

הנדון: התייחסותנו לתכנית מספר 605-0150086 שדרוג והרחבת מסילת באר שבע-דימונה-צפני-רותם
סימוכין: הוראות התכנית מתאריך: 19/04/2021, תשריט התכנית מתאריך: 19/04/2021

1. מסמכי התכנית המתוקנים התקבלו לבדיקתנו.
2. בתחום תכנית זו מוטמן צינור גז בקוטר "18, ובימים אלו מתוכננת הנחת קו נוסף בקוטר "36 והקמתו צפויה להתחיל בתחילת 2022.
3. התכנית משנה את יעוד רצועת התשתיות המאושרת בהתאם לתמ"א 3/37 ליעוד דרך או מסילה ועצם כך מבטלת חלקים מרצועת התשתיות שאושרה אך לא מזמן על ידי המועצה הארצית לתכנון ובניה.
4. על מנת לאפשר ישימות הנחת צנרת גז טבעי בתקופה הקרובה, טרם הקמת המסילה והסטת כביש 25, נבקש לבצע את התיקונים האמורים:
5. תא שטח 7171 קובע רצועת תשתיות חדשה, אולם במצבה הנוכחי, היא מרובת תשתיות ולא פנויה להנחת צנרת גז טבעי בקוטר "36. לפיכך, על מנת שניתן יהיה לבצע את קו הגז נדרש להרחיב רצועה זו דרומה ב-5 מטרים לפחות. כפי שידוע לנו הקרקע האמורה באחריות רמ"י ולכן נראה כי תיקון התשריט גיליון 8 אינו מצריך הליך מורכב.
6. יש להדגיש כי השלמת ביצוע קו הגז החדש מיועדת להפעלה עד סוף שנת 2024 על מנת שניתן יהיה להפעיל את הסבת התחנות הפחמיות וחיבור תחנות כוח נוספות. לכן במאזן הנוחות נראה כי על מוסד התכנון להכריע לטובת הרחבת רצועת התשתיות האמורה.
7. בנוסף נבקש לבצע תיקונים בהוראות התכנית כדלהלן:
 - 7.1. בהוראות התכנית יש להגדיר את השימושים במסדרון התשתיות החדש, קוי בנין ותחום סקירה בהתאם לקבוע בתמ"א 3/37.
 - 7.2. סעיף 1.9-יש להוסיף להגדרות רצועת תשתיות, רדיוס נטול מקורות הצתה
 - 7.3. סעיף 2.2 עיקרי הוראות התכנית, יש להוסיף, "קביעת רצועת תשתיות וקווי מגבלותיה".
 - 7.4. סעיף 3.1 טבלת יעודי קרקע-לא נקבעו יעודי הקרקע עבור רצועת התשתיות, הרחבת תחנת אורון ורדיוס נטו מקורות הצתה.
 - 7.5. סעיף 4.3.2 ד- סעיף חדש לנושא התשתיות קובע תאי שטח להנחת תשתיות תת קרקעיות: בסעיף זה הוגדרו תאי שטח 2162, 2169. יש להגדיר מחדש תאי שטח אלו שכן 2162 חסר ומאידך יש הרבה תאי שטח ביעוד דרך שהן חופפים לתוואי רצועת התשתיות מתוקף תמ"א 3/37 והם אינם מצוינים כך.

עמוד 1 מתוך 4

מגדל עתידים, קריית עתידים ת"א 6158101, טלפון: 03-6270400, פקס: [www.ingl.co.il](mailto:plan@ingl.co.il), 03-5611320



- 7.6. וכראיה לכך בהמשך הסעיף צויין כי התא שטח 2168 קימת רצועת תשתיות לפי תכנית אחרת אלא הדבר לא מודגש בהוראות.
- 7.7. בסעיף האמור נבקש להסיר את סיומת הפסקה הקובעת כדלהלן: " עד להענקת קו גז זה, תמשיך לחול רצועת התשתיות לפי תמ"א/37/א, אך ממועד אישור תכנית זו, לא ניתן יהיה להקים בה קווי תשתיות חדשים, אלא רק ברצועה החדשה בתא שטח 7171". שכן מדובר על תאום לשלב התכנון המפורט ולא נרצה לסכל את האפשרות לתאום זה.
- 7.8. סעיף 4.5 עוסק במסילה/טיפול נופי, נבקש לציין אלו תאי שטח חופפים לתמ"א 37/3 א' ולהדגיש כי ניתן להקים צנרת תת קרקעית בהתאם לתכנית אחרת.
- 7.9. סעיף 4.7 מפגש מסילה דרך-מסילה סעיף 4.7.2 תת סעיף ב' חדש בנושא תשתיות, נבקש לבצע את האמור במכתבי בסעיף 7.7
- 7.10. סעיף 4.8 תת סעיף 4 מציין כי קיימת תחנת גז מאושרת, נבקש לבצע הפניה לשימושים והוראות בהתאם לתמ"א 37/3 א'.
- 7.11. על מנת לאפשר הסטת כביש 25, מסכימה חברת נת"ג ללאפשר סטטוטורית הקמת תחנה נוספת עם וונט במסגרת תוכנית זו והדבר יבוצע כחלק מפרויקט הסטת הכביש.
- 7.12. מבקשת להוסיף בהוראות התכנית, כי עד להסטת הכביש בפועל נת"ג תמשיך להשתמש בתחנה וברכיבה, כולל נישוב בשעת הצורך, בתאום עם נת"ג.
- 7.13. הצעתנו שעודנה עומדת הינה לסמן את הצינור התת קרקעי החדש וקשת מגבלותיה וכן את מיקום התחנה החדשה ומגבלותיה. נת"ג מבקשים לא לסמן אלא לציין את המגבלות בתאי שטח ולכן בהעדר סימון, יש לציין כי בתא שטח 2381 ותא שטח 2245 ניתן להקים צנרת גז טבעי וכי תא שטח זה ישמש כרצועת תשתיות וקווי בנין.
- 7.14. המשך הסעיף כפי שמופיע בהוראות המתוקנות מקובל
- 7.15. רדיוס נטול מקורות הצתה בהתאם להגדרתו בתמ"א 37/3 א' יחול על תאי השטח: 2241, 2245 וכל המגבלות והשימושים יהיו בהתאם לתמ"א 37/3 א'.



- 7.16. נבקש להוסיף כי כל פעולה בשטח תכנית תמ"א 37/3 א' נדרשת לתאום עם חברת נתיבי הגז הטבעי ורשות הגז הטבעי.
8. מכתב זה בתוקף לשנה בלבד, כל שינוי אחר מחייב אישור חדש של הח"מ.
9. אנא פנו אלינו בכל שאלה ככל שיידרש.

עמוד: 30
תאריך: 02/05/2021

מסמך החלטות ישיבה מספר : 2021014 תאריך הישיבה : 28/04/2021



בברכה,


רחל לוטן
מנהלת המחלקה לתכנון סטטוטורי,
מקרקעין וקיימות
חברת נתג"ז

העתק:
שלמה קרסנר, נתג"ז
דורית הוכנר, מנהלת אגף בכיר, משרד האנרגיה

העתקים:
מר תומר גוטלהף – מתכנן מחוז דרום
מר טל פודים – לשכת תכנון מחוז דרום
מר אסף כהן – מנהל אגף תכנון סטטוטורי, רשות הגז הטבעי
מר דניאל כץ – מנהל בכיר תכנון סטטוטורי, רשות הגז הטבעי
מר אוריאל מאיר – היחידה לתכנון פ"ס, משרד האנרגיה
גב' רחל לוטן – מנהלת מח' תכנון סטטוטורי, נתיבי הגז הטבעי
מר נתי מנס – מנהל מח' תכנון, נתיבי הגז הטבעי

עמוד 3 מתוך 4