

מדינת ישראל
משרד הממשלה

משרד משטרת ארנונית

מט. 412

ועדת משנה לנשאים תכונים
צקרוניים

3

למחיצה

פרוטוקולים

~~מחצית 1997~~ ~~14.11.99~~

9/1998 - N

3/1999 - 28

מחלקת מכון פ"ס

יבנה פאפא
פואפא

תיק מס' 183/3



שם: תכנון ורישוי פיזי - ועדת משנה
מזהה פיזי: 50363 / 3 - גל
מזהה לוגי: 139.0/81 - 25
מס פריט: 1116654
כתובת: 02-109-04-13-08
01/01/2014

פירוט
ולר

משרד התשתיות הלאומיות
אגף תכנון תשתית ורישוי
13-01-1999
דאר נכנס

מדינת ישראל
משרד הפנים
המועצה הארצית לתכנון ולבניה
ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים

כ"ה טבת, תשנ"ט
13 ינואר, 1999

לכבוד

חברי הועדה: ה"ח: דינה רציבסקי (יו"ר)/עפרה לבנה, סופיה אלדור, יואב שגיא/עמית שפירא, פרופ' אדם מזור/ אשר שולמן/אלינוער ברזקי, אלכס לנגר/אורנה להמן/ישעיהו רונן/מריה כהן אתגר/רות שפריר, ירדנה פלאוט/יורם רונדשטיין, משה מרחביה/כרמית פינץ-קדמי/ אוהד אורנשטיין, ולרי ברכיה/אפרים שלאין, מרדכי כהן (קדמון)/ברוך גלברמן/יעקב לקס/אבשלום לפידות, צביקה קדמן, אריה שמחוני/יצחק ישועה, אהרון ורדי/מודי אורון/ אביעד שר- שלום, דני שפר/רחל אלתרמן/דניאל צ'מנסקי, גדעון ויתקון/יצחק וייס/פנחס כחנא, אהרון ברנזון, גבי גולן.

הנדון: תיקון החלטת הולנת"ע מיום 1.10.98 בנושא תמ"א/13 - חופי הים התיכון : חפ/864'א, חפ/864'ב, חפ/1929

בהמשך למכתבי מיום 28.12.98 בעניין הנ"ל ובעקבות הערות שנתקבלו מהחברים ולרי ברכיה ועמית שפירא, מוצע נוסח ההחלטה הבא:

א. לאור החלטת המועצה הארצית מישיבה מס' 378 מיום 7.7.98 לפיה מינהל התכנון יכין ויגיש הצעת הוראה לעריכת שינוי בתמא/13 בחופי חיפה ומאחר שתכניות חפ/864'ב' ו-חפ/1929, שטרם הומלצו ע"י הועדה המחוזית, כלולות בתחום השינוי לתמא/13, מחליטה הועדה שלא להתייחס לתכניות חפ/864'ב' ו-חפ/1929 אלא רק לתכנית המאושרת חפ/864'א.

ב. לגבי תכנית חפ/864א' - לכשתוגש תכנית כאמור בסעיף 40 בתכנית חפ/864א', מנחה הועדה את הועדה המחוזית להורות על הכנת תסקיר השפעה על הסביבה לחלק המיועד ליבוש בתכנית, שיבוצע בחול. הועדה למימי חופין תדון ותבחן את התסקיר.

זאת בכפוף להחלטת הולנת"ע מיום 16.6.98 ולפסקה האומרת:
 "רק בנין שיבנה בהתאם להוראות חפ/864א' בתחום אזור ג' שבנספח 1 אינו חייב להמתין לתכנית הכוללת לייבוש של החוף הדרומי הנזכרת בסעיף 1 בהחלטה מיום ה-7.4.87.
 דהיינו, חלק הבנין שבבניה שנמצא בתחום אזור ג' ומצפון לגבול הדרומי של האזור המסומן באות ג' וגבולותיו כשל בנין 5 עפ"י חפ/864א' תואם את החלטות המועצה הארצית משנת 1987 ואילו חלקים שבבניה דרומית לאזור ג' או חלקים בתחום אזור ג' שאינם בהתאם לחפ/864א', אינם תואמים את ההחלטה הנ"ל".

באם לא תתקבלנה הערות לנוסח המוצע תוך שבעה ימים, נראה בו כמאושר.

בכבוד רב,

סלימה סג'ור

מוזכירות המועצה הארצית

12s

379 ונתק פתיקון הוולטה הארצית

צילום
מאתר
2999

סא"ל צביקה קדמן

מציע שועדת ההיגוי תתכנס ותדון בשני המסמכים בשני הנושאים הרלוונטיים להחלטות המועצה ולהראות שהם נשמעו בדיון היום, ותביא למועצה הצעת החלטה מגובשת. שני המסמכים יחד עם החלטות המועצה יועברו לעורכי תמ"א/35 כדי שילקחו בחשבון במסגרת התכנית.

מר עמרם קלעני

קיימת הצעת אחת של וייסר ושל קדמון שאומרת לעבד את החומר ולהביא אותו לשיבה הבאה. זה הצעה אחת. הצעה השניה - מה שדינה הקריאה ושנקיים דיון נוסף במועצה הארצית, במסגרת תמ"א/35 בנושא המגזר הכפרי. מי בעד ההצעה שאני הצעתי? אחד עשר בעד. מי בעד ההצעה של וייסר לדחות את זה לשיבה הבאה? חמישה, בעד.

98-83 הוחלט:

- שיקולי המדיניות להרחבת ישובים כפריים (מגורים), שיופעלו ע"י מוסדות התכנון עד לאישורה של תמ"א/35, יתאמו בעקרון עם הכללים שקבעה תמ"א/31, בכפוף לעקרונות הבאים:
 - המועצה הארצית תומכת במדיניות דיפרנציאלית להרחבת ישובים כפריים תוך חיוק הנגב, הגולן ועמקי הצפון.
 - המועצה רואה חשיבות רבה בקביעת חייצים של מרחב כפרי בין ריכוזים אורבניים ובהפרדה ברורה בין המרחב העירוני למרחב הכפרי.
 - המועצה מעוניינת לאפשר תוספת מוגדרת של מגורים כפריים וקהילתיים במקומות המתאימים ובריכוז - ולא בפיזור על פני המרחב כולו.
- לפיכך, המועצה מחליטה לאמץ את מסמך המדיניות להרחבת ישובים כפריים ולהעבירו לידיעת מוסדות התכנון, הארציים, המחוזיים והמקומיים; בתיקונים הבאים:
 - כותרת: שינוי שם המסמך: "הנחיות למדיניות תכנון ארצית לישובים במרחב הכפרי (מגורים)".
 - שולי ערים: יקבעו בהתאם לתמ"א/35, לאחר שתבחן ותנתח את צרכי המרחבים העירוניים, לפי צרכים אלה תועבר קרקע מהמרחב הכפרי אל תחומי הערים בפריסה של שלבי ביצוע.
 - המרחב הכפרי יכיל בתוכו אך ורק ישובים כפריים קהילתיים ולא יכיל בתוכו "שולי ערים".
 - תמ"א/35 תפתח כלים לשמירה על המרחב הכפרי ומניעת נגיסה נוספת של הערים במרחב הכפרי.
 - מיצוי הבניה בתחום השטח הבנוי בישובים כפריים: מילוי חללים בתחום הבנוי ייעשה בכפוף צרכי ציבור לשוב בגודל הנדרש, ולאחר הצגת פתרונות מניחים את הדעת לשטחים המיועדים לצרכי ציבור.
 - ישובים בסמוך לחוף הים: המנעות מהתפשטות והרחבת לאורך חוף הים.

(5) תכנון חברתי: המלצה למוסדות האמונים על הנושא הקהילתי-חברתי להתמודד עם שאלות חברתיות הנובעות מהרחבות של ישובים כפריים.

(6) חקשר עם התכנון המחוזי: פירוט ההנחיות, בהתאם להמלצות המסמך ייעשה אל מול תכניות המתאר המחוזיות ובתאום עם לשכות התכנון המחוזיות.

(7) תיקון סכני: יובהר במסמך בכל מקום בו כתוב "הרחבה בשיעור של 115%", שהכוונה היא על פי תמ"א/31.

(8) המגזר הערבי: יש להשלים במסמך נוסף את ההתייחסות למרחב הכפרי בהקשר ליישובים הערביים.

(9) דיווח למועצת מקרקעי ישראל: המלצות הדו"ח יועברו למועצת מקרקעי ישראל.

(10) המלצות הדו"ח ישמשו כלי מדיניות עד לקבלת החלטות בתמ"א/35.

3. לשוב לאחר כ- 6 חודשים לקיים דיון נוסף במליאת המועצה הארצית, במסגרת הדיונים על תמ"א/35, שנושאו יהיה - המגזר הכפרי.

בפני מתכנני תמ"א/35 יעמדו 2 המסמכים שהוצגו בישיבה זו: "הנחיות למדיניות תכנון ארצית ליישובים במרחב הכפרי (מגורים)" (שוורץ-קפלן).

"הכפר בשנות ה-2000 הצעה לקווי מדיניות" (קדמון).

4. הנושאים שהועלו בדו"ח "הכפר בשנות ה-2000" ולא קויים דיון לגביהם, יידונו במסגרת הולנת"ע.

5. חכנית מתאר ארצית לחופים תמ"א/13 חופי אילת-הצעה לגבולות החכנית

מר גבי קדוש

הדיון בנושא זה נערך באיחור של עשר שנים לפחות, בינתיים נעשו כמה עבירות של בכיה לדורות בחוף בבינוי ובתפיסה כאשר אם הגבולות היו מאושרים לפני עשר שנים, יכולנו בצורה יותר חכמה עם הרבה תבונה לכלכל את מעשינו ולתת ביטוי נכון לקו החוף ולתכנון במפגש המיוחד באילת בין ההרים לים.

נערכו דיונים רבים ושיתוף פעולה עם כל הרשויות כולל רשות שמורות הטבע וכולל רשות הנמלים, התכנית גובשה לאחר זמן רב ונותנת ביטוי לכולם התכנית נותנת הגנה גדולה במיוחד לאור תיקון 43 בחוק התכנון והבניה. התכנית הזאת תגן על קו החוף ולפי התקנון שימשיך להתגבש עם מהנדסת העיר ועם מוטי קפלן לפרטים כדי לשמור על הטבע ולשמור על אוצרות הטבע האחרונים שנשארו לנו במפגש בין הגרניט לחוף ולשמורות האלמוגים, נחוצה החלטה מיידית ועם ההחלטה הזאת אנחנו נוכל להרחיב את שטחי שמורת הטבע בתוך הים.

ת/מ/א/10/ג/4 ♦ רצועת מעבר קווי חשמל ראשיים

זמורות - גן שורק - גנות

♦ תחנת מיתוג גנות

צרופות לדיון ועדת המשנה לנושאים טכנוניים עקרוניים ב- 9.2.99

תוכן החוברת:

חלק א. טבלת הערות הרשויות והגופים + המלצת המתכנן לגבי הערות אלו:

- ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז.
- עיריית ראשון לציון.
- מועצה אזורית גן רווה.
- מועצה אזורית חבל יבנה.
- מ.ע.צ.
- ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום.

חלק ב. מכתבי הרשויות והגופים שהעירו לתוכנית.

חלק ג. הוראות התוכנית ותשריט בקני"מ 1: 50,000 כפי שהופצו להערות ועדות

מחוזיות ב- 16.9.98.

חלק א'

● הערות רשומות וגופים +

המלצת המתכנן לגבי הערות אלו

ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

עיריית ראשון לציון

מועצה אזורית גן רווה

מועצה אזורית חבל יבנה ●

מ.ע.צ

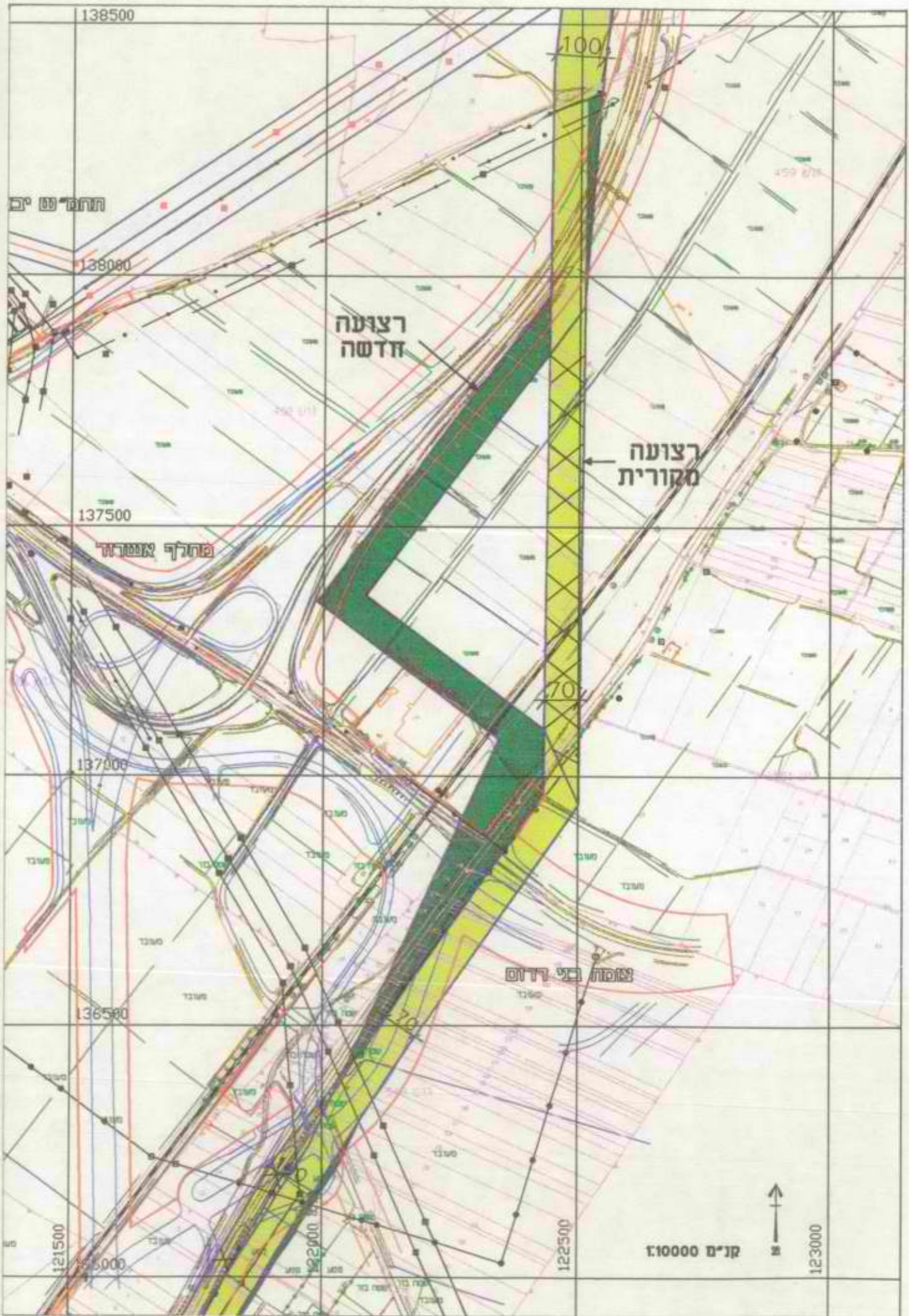
ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום

הערות ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז (ישיבה 16.12.98)

"הועדה המחוזית מברכת את חברת החשמל על הכנת תוכנית ת/מ/א/10 חלקית הנדונה ומעריכה את המאמץ שהושקע בשיפור התכנון הראשוני מול הערות הרשויות והגופים הנוגעים בדבר.

הועדה מחליטה להמליץ בפני המועצה הארצית על אישור התוכנית בתנאים הבאים" (הערות שבמספר סידורי 1-21).

מספר סידורי	הערה	המלצת המתכנן
1.	לא ברורה מידת התאום עם ת/מ/א/32 קו צינור גפ"מ שפד"ן - אשדוד.	הושג תאום מלא שקיבל ביטוי בתמ/א/32 שאושרה על ידי המועצה ב- 6.1.1999.
2.	לפי דרישת משרד הבטחון, התוכנית תובא לולמ"ב. עיקרי ההחלטה יועברו למועצה לאחר קיום הישיבה.	נושא פתוח. הולמ"ב קיימה דיון ב- 18.1.1999 וטרם קיבלה החלטה.
הערות לתשריט		
3.	גליון 2 ג' - לסמן את החסטה מזרחה מכביש 4. הטווח יוגדר בצורה בהירה על גבי התשריט.	לקבל. התשריט המתוקן הוצג בישיבת הועדה מחוזית ב- 16.12.98.
4.	גליון 2 ד' - להעלות את מחלף אשדוד כפי שמופיע בתוכנית סטאטוטורית מאושרת מח/86.	לקבל. התשריט המתוקן הוצג בישיבת ועדה מחוזית ב- 16.12.98.
5.	גליון 2 ד' - יש לשנות את תוואי הפרוזדור בקטע שמצומת בני דרום. הפרוזדור יעבור בצמוד לבית האריזה. יוצמד לכביש 4 והמשכו לאחר החציה כמסומן בגליון המקורי.	לקבל. התשריט המתוקן הוצג בישיבת הועדה מחוזית ב- 16.12.98. החסטה נמצאת על משבצת מושב בני דרום והושג תאום עימם ועם מ.א. חבל יבנה ראה מכתב ראש המועצה מ- 15.12.98. התשריט המתוקן מצ"ב.
6.	גליון 2 ה' - יש לסמן באופן ברור את 2 קווי 161 ק"ו המיועדים לפירוק והעתקה.	לקבל. הסימון הנוכחי ברור, אך יודגש.
7.	גליון 2 ה' - יש לסמן את מיקום החיבור והיציאה העתידית לכיוון תחנת הכח אשכול (באופן סכמטי).	לקבל.



תחנת ט"יב

138000

רצועה חדשה

137500

מחלף אשדוד

137000

נמל בי רדום

136500

121500

122500

10000 קנ"מ

123000



מספר סידורי	הערה	המלצת המתכנן
הערות להוראות התוכנית		
8.	גליון 2 ה' - רצוי לסמן את התשתיות המרכזיות, כגון: קווי נפט מרכזיים.	לדחות. קיימת חובת תאום בין התשתיות בשלב הרישוי.
9.	גליון 2 ז' - לסמן את תוואי כביש 431 ע"ג התשריט.	לקבל חלקית. הכביש יסומן כרקע בלבד עם ההערה שהוא מעוגן בתוכנית מופקדת ת/מ/מ/6/3 א'.
10.	סעיף 3 - תמחק ההגדרה של המונחים: שטח בנוי ושטח פתוח.	לקבל.
11.	סעיף 3 - יש לשנות את סדר ההגדרות של מתקני החשמל. תחילה תופיע ההגדרה של תחנת מיתוג או תחמ"ג, לאחר מכן תחמ"ש ויתווספו המילים תחנת משנה.	לקבל.
12.	סעיף 3 - תווסף להגדרות של תחנת השנאה - "מיתקן חשמל בו מבוצעת השנאה ממתח גבוה למתח נמוך".	לקבל.
13.	סעיף 7 - יש לשנות ולאחד סעיפים 7.3 ו-7.4 כלהלן: "תוכנית זו אינה משנה את ייעודי הקרקע והתכליות הכלולים בתחום הרצועה, למעט שינוי ייעודי הקרקע והתכליות באזור בו מתוכננת תחנת המיתוג גנות, שטח ציבורי פתוח מסביב לה ודרך הגישה אליה.	לקבל, למעט המילה "תכליות", אותה מומלץ למחוק מכיוון שהתוכנית אכן לא משנה את ייעודי הקרקע, אך היא מוסיפה להם תכלית של קווי חשמל ראשיים ומגבילה שימושים ותכליות אחרים כמפורט בסעיף 9.4.1 בהוראות (ראה מספר סידורי 14).

המלצת המתכנן	הערה	מספר סידורי
<p>לקבל. מכיוון שתכלית הרצועה היא להעברת קווי חשמל, יש להוסיף סעיף 9.4.1.4 כדלקמן:</p> <p>"א. לא יחליט מוסד תכנון על הפקדת תוכנית לפי סעיף 9.4.1.2 לעיל, אלא לאחר שנוכח שאין בה כדי לפגוע באפשרות הקמת קווי החשמל ברצועה או הפעלתם התקינה ולאחר שנתן לחברת החשמל לישראל בע"מ הזדמנות להעיר את הערותיה לתוכנית.</p> <p>ב. לא תאושר הקמת מבנים ומתקנים, כאמור בס"ק 9.4.1.3 לעיל, לפי כל דין אחר, אלא לאחר שנתן האישור המוסמך לפי אותו דין אחר נוכח שאין באישור כדי לפגוע באפשרות הקמת קווי החשמל ברצועה או הפעלתם התקינה ולאחר שנתן לחברת החשמל לישראל בע"מ - הזדמנות להעיר את הערותיה".</p>	<p>סעיף 9.4.1 ינוסח מחדש באופן הבא:</p> <p>"9.4.1.1 בשטח הרצועה יותרו הקמת עמודי חשמל עיליים ותת-קרקעיים בכל המתחים ודרכי גישה אליהם, תחנות השטאה במתח גבוה ונמוך וכן תחמ"ש זמורות.</p> <p>9.4.1.2 אין בהוראות תוכנית זו כדי למנוע אישורן של תוכניות לפי חוק התכנון הובניה למטרות הבאות:</p> <p>א. לתכליות ושימושים "פתוחים" ובכלל זה גנים לאומיים, שמורות טבע, עיבודים חקלאיים, אגני החדרה, בריכות מים, חניה ואחסנה פתוחה (במידה ומתקבלת המלצה זו יש לנסח ולהגדיר המושג שימושים פתוחים).</p> <p>ב. קווי תשתית ובכלל זה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - דרכים ומסילות ברזל. - קווי מים, ביוב וקולחין, - תעלות ניקוז ומתקנים תפעוליים הנילווים להם כגון: קידוחי מים, תחנות סניקה וכו'. - קווי דלק וגז. <p>9.4.1.3 אין בהוראות תוכנית זו כדי למנוע שימושים קיימים כאמור בסעיף 9.4.1.2 ואו הקמתם של מבנים ומתקנים כאמור בסעיף 9.4.1.2 לפי כל דין אחר שאינו כולל את חוק התכנון והבניה".</p>	<p>14.</p>
<p>לקבל. יתווסף לס"ק 9.4.2.8.</p>	<p>סעיף 9.4.2:</p> <p>א. יתווסף סעיף בהוראות בינוי ופיתוח: "תכנון וביצוע העמודים ומערכת החשמל ילווה באדריכל נוף. אדריכל הנוף יהיה מעורב בשיקום הנופי במקומות שיידרש ובתאום עם הגוף המפקח".</p>	<p>15.</p>

המלצת המתכנן	הערה	מספר סידורי
<p>לקבל. ינוסח סעיף חדש 9.4.2.9 כדלקמן: "ניתן להתיר הקמת קווי תשתיות למיניחן למעבר אורכי לאורך הרצועה ובתחומה וכן חציה של הרצועה בכפוף לתאום טכני ובטיחותי בין הגורמים המופקדים על קווי התשתית הרלוונטיים ובכפוף לאמור בסעיף 9.4.1.4 בהוראות תוכנית זו" (ראה מספר סידורי 14).</p>	<p>ב. יש להוסיף הוראה לעניין אפשרות למעבר אורכי (לאורך ובתחום הרצועה) ולחציה של הרצועה על ידי קווי תשתיות למיניחן, כולל הצורך בתאום בין התשתיות.</p>	<p>16.</p>
<p>אין מקום לכלול הוראה זו בהוראות התוכנית.</p>	<p>ג. תתווסף הוראה כי לעת הקמת הקווים תחוייב חברת החשמל ליידע את מהנדס הועדות המקומיות ולתאם עם בעלי התשתיות שברצועה את נושא התחלת העבודה.</p>	<p>17.</p>
<p>לקבל.</p>	<p>ד. יש להוסיף סעיף 9.4.2.6: "גובה המבנים החקלאיים לא יעלה על 3 מטר מגובה פני הקרקע הטבעית עד שיא גובה המבנה".</p>	<p>18.</p>
<p>לקבל.</p>	<p>ה. יש להוסיף לסעיף 9.4.2.8 סעיף האומר - "תכנון והקמת קווי חשמל ברצועה בתחום שמורת טבע מבוא אשדוד תתואם עם רשות שמירת הטבע והגנים הלאומיים".</p>	<p>19.</p>
<p>לקבל.</p>	<p>סעיף 10.2 בסעיף אי' יש להוסיף: "מגמר הקמת קו 400 ק"ו הראשון (זמורות - גן שורק) וחיבורו לרשת החשמל הארצית".</p>	<p>20.</p>
<p>לקבל.</p>	<p>סעיף 14. לסעיף הוראות מעבר יש להוסיף "שימוש שנעשה כדין לפני תחילתה של תוכנית זו לתכלית שאינה כלולה בתכליות המפורטות בסעיף 9.4.1 יראו אותו כשימוש חורג שהותר ובלבד ששימוש חורג שנעשה כאמור לא ימשך מעבר לזמן שהשימוש היה מותר בו, אלמלא תוכנית זו".</p>	<p>21.</p>

התייחסות לשכת תכנון מרכז וחברת החשמל	הערה	מספר סידורי
הערות עיריית ראשון לציון (3.11.98, מכתב תיקון 15.12.98)		
<p>קו 400 ק"ו נמצא מחוץ לחי כ"ף ולפארק. לא יהיה כל שינוי בקו 161 ק"ו קיים בתחום שימושים אלו.</p> <p><u>תוספת חח"י</u> - בוצע תאום בכתב עם עיריית ראשון לציון ב- 5.3.98 ולכן לא ברור מדוע נכתבה הערה זו.</p>	<p>יש לקבוע בתקנון התוכנית כי יבוצעו מיגוונים ברשתות מעל פונקציות קיימות, כגון: "החי כ"ף", המחלפים, מאגרי המים בפארק קרית הגנים.</p>	.22
<p>לקבל. יתווסף לסעיף 9.4.1.2 בנוסחו החדש (ראה מספר סידורי 14 לעיל) כדלקמן: "מגרשי ספורט וגולף ללא בנייני משרדים, מסעדה וכו'".</p>	<p>יצויינו מגרשי גולף כתכלית מותרת ברצועה, ללא בנייני משרדים, מסעדה וכו'.</p>	.23
<p>כרוך בעלות גבוהה ואין ייעול בניצול הקרקע, מכיוון שקו ה- 400 ק"ו מחליף את קו 161 ק"ו הקיים בתחום הרצועה.</p> <p><u>תוספת חח"י</u> - בוצע תיאום בכתב עם עיריית ראשון לציון ב- 5.3.98 ולכן לא ברור מדוע נכתבה הערה זו.</p>	<p>הקו העובר בגליון 2 ח' לאורך אזור תעשייה רמת אליהו, קרית ראשון והמרכז התחבורתי, יקבע כקו תת-קרקעי.</p>	.24
<p><u>התייחסות חח"י</u>: המפות אינן חלק מהתקנון. הן צורפו לדברי ההסבר לעזר בלבד להבנת התוכנית. לא קיים קונפליקט תכנוני.</p> <p><u>התייחסות לשכת תכנון מחוז מרכז</u>: אין התייחסות. לשיקול דעת המועצה הארצית. הנתונים הינם נתוני רקע בלבד.</p>	<p>מפות ייעודי קרקע בעמודים 16, 17 בתקנון אינן נכונות.</p>	.25
<p>לקבל חלקית. יצורפו חתכים סכמטיים, חתכי רוחב משתנים למידע בלבד.</p>	<p>חתכים של קווי חשמל על רקע תשתיות קיימות ומתוכננות. יצורפו ויהוו חלק מהתוכנית.</p>	.26
מועצה אזורית גן רווה (8.11.98, בוטל ב- 16.12.98)		
<p>לדחות מהסיבות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הקו הקיים משתלב עם שימושי הקרקע וייעודיה (אגני החדרה, קרקע חקלאית, שמורת טבע). 2. חופף עם מגבלות הבניה של כביש מספר 4. 3. הקו אמור לשרת צרכני מתח עליון ממזרח לכביש. 4. יחדד קונפליקטים עם מערכת הבטחון. 	<p>לרכז קווים מערבית לכביש 4. כל קווי מתח בתחום גן רווה.</p>	.27

מועצה אזורית חבל יבנה (4.11.98, בוטל ב- 15.12.98)

מספר סידורי	הערה	המלצת המתכנן
29.	לשנות תוואי הרצועה, עקב פגיעה מצטברת במשבצת מושב בני-דרום.	לקבל. הושג תיאום לתוואי רצועה חדש, כמצויין במספר סידורי 5.
28.	צורת העמודים וסגנונם תקבע המועצה האזורית ולא חברת החשמל.	ייערך תאום כמקובל על בסיס טיפוסי עמודים שבשימוש בשלב ההרשאות.

הערות מ.ע.צ.

מספר סידורי	הערה	המלצת המתכנן
גיורא שילוני מיום 3.12.98, הוסר ב- 10.12.98		
30.	לסמן את ת/מ/א/10 על רקע תוכנית מיחלף אשדוד מח/86.	לקבל. נכלל בהערות ועדה מחוזית מרכז. ראה מספר סידורי 4 לעיל
31.	יש לערוך שינויים בפרוזדור המוצע.	לקבל. נכלל בהערות ועדה מחוזית מרכז. ראה מספר סידורי 3 לעיל
רות לברן מיום 27.12.98		
32	להוסיף תת סעיף 9.4.2 - "הקמת עמודים בתחום דרכים, מחלפים וצמתים יתואם ויאושר על ידי מ.ע.צ."	לקבל.
33.	לעניין תחמ"ג גנות - טרם הוחלט סופית על מיקום התחמ"ג בקירבת מחלף גנות ולהבנתנו, חברת החשמל בודקת אפשרויות שונות למיקומו. רק אחרי קבלת תוכניות מתאימות (בעיקר של הנגישות) נחווה את דעתנו.	בבדיקה. שייך למחוז ת"א.
34.	הכניסה המוצעת לתחנת המיתוג גנות בגליון מספר 3 מתוך כביש הכניסה הנוכחית לחירייה לא תואמה עם התוכניות של מ.ע.צ. יש לגבש פתרון מעשי יותר.	בבדיקה. שייך למחוז ת"א.
מחוז הדרום (ינואר 1999)		
35.	במקרה של חפיפה בין תחום הדרך ובין פרוזדור החשמל, לא מוגדר בהוראות איזה מגבלות מתיר הפרוזדור על הדרך ולהיפך וכיצד מתגברים על מגבלות הדדיות.	חפיפה בין קווי חשמל לכבישים הינה איחוד תשתיות קלאסי. בוצע תיאום עם מ.ע.צ. מוצע להוסיף סעיף להוראות כמופיע במספר סידורי 32.
36.	סימון רצועה למעבר קווי חשמל בצבע מלא במקרא ובתשריט אינו תואם את הנקבע בתוכניות ארציות ומחוזיות אחרות - שקוף ומחוספס וכתוצאה מכך התשריט מבטל כל ייעוד אחר הנמצא בתחום הקו הכחול בניגוד לאמור בסעיפים 7.3 ו-9.4 של הוראות התוכנית. יתרה מכך, כל תוכנית שהיא ברמה מפורטת מחייב סימון כל השימושים הסטאטוטוריים בתחום הקו הכחול.	ראה מספר סידורי 41 דלהלן. הרצועה תסומן בסימבול רשת ללא רקע. במרבית התוכניות לקווי חשמל סימנו הרצועות בצבע מלא. הצבע המלא נועד לנוחות המעיין במפה.

הערות ועדה מחוזית דרום (ישיבה 18.1.99)

"הועדה שמעה הסברים על עיקרי התוכנית בכלל ובתחום מחוז דרום בפרט. הועדה רשמה לפנייה כי עריכת התוכנית התבססה על פרוזודור החשמל בת/מ/מ/14/4 וכי בוצע תיאום מוקדם עם הועדות המקומיות שקמים ובאר טוביה.

הועדה התרשמה שהתואי המוצע משפר את המצב הקיים על ידי איחוד הקווים, הרחקת הרצועה משטחי הבינוי של ישובים קיימים וצמצום המגבלות הנובעות מהם.

הועדה החליטה בפני המועצה הארצית על אישור התוכנית בכפוף להערות כמפורט להלן":

מספר סידורי	הערה	המלצת המתכנן
37.	ראוי שיובהר האם אישור התוכנית בהתאם לחלופה המזרחית יש בו כדי לבטל או לחייב את ביטול של הפרוזודור המערבי בת/מ/מ/14/4.	התשובה חיובית. אם אישור התוכנית ת/מ/א/10 יעשה לפני פרסום התוקף לת/מ/מ/14/4 יתאפשר אי-סימון החלופה המערבית בת/מ/מ/14/4. במידה ות/מ/מ/14/4 תפורסם לתוקף לפני ת/מ/א/10 יופקד תיקון לת/מ/מ/14/4 שעניינו ביטול הרצועה המערבית.
38.	יש להבהיר את יחסי הגומלין (מגבלות החדיות) באזורים בהם רצועת המערב חופפת לרצועת דרך.	אלו שימושים משלימים המאפשרים בכפוף לתיאום טכני איחוד תשתיות מירבי (ראה גם מספר סידור 32 לעיל).
39.	יש להוסיף הוראות מעבר לעניין מגבלות הנובעות מקווי 161 ק"ו קיימים המיועדים להעתקה.	לקבל. תתווסף פיסקה בסעיף 14 כדלקמן: "עד להעתקת קווי החשמל, כאמור בסעיף 14.2 לעיל, ימשיכו לחול לגביהם המגבלות, התכליות והשימושים, כמפורט בתוכניות מאושרות או מופקדות החלות לגביהם".
40.	מפת ייעודי הקרקע קני"מ 1:25,000 - ייעודי הקרקע וסימונם אינם תואמים את התוכניות המקומיות שבתוקף לכל היותר ניתן להגדירה כמפת שימושי הקרקע העיקריים לאורך רצועת המעבר. מומלץ שיסומנו כראוי דרכים מקומיות וארציות, מסילות ברזל, שטחי נחלים, בתי עלמין וכן פרוזודור חשמל ברוחב 170 מטר ו- 40 מטר בהתאם לתוכנית מתאר שפיר ות/מ/מ/4 (מתאים עקרונית לתואי קו 161 ק"ו הקיים).	ראה מספר סידורי 25. המפה אינה חלק מתוכנית המתאר והופצה רק כחומר רקע בלבד.

מספר סידורי	הערה	המלצת המתכנן
41.	מהוראות התוכנית ניתן להבין שאינה מבטלת ייעודי קרקע ושימושים קיימים בתוכניות מאושרות, על מנת להבחיר עניין זה מומלץ לסמן את רצועת המעבר המוצעת בקווים סגולים אלכסוניים ללא רקע.	לקבל. רצועת המעבר תסומן בסימבול רשת (בצבע ירוק או אפור) ללא רקע.
42.	בנוסף לקווי המתח המיועדים לביטול, יש לסמן גם את הפרוזדורים התואמים המיועדים לביטול.	סימון קווי המתח לביטול מופיע בתשריט עם פרוזדור ויחד עם סעיף 7.1 להוראות משמעותו, ביטול פרוזדורים אלו בתוכניות נמוכות יותר.
43.	סעיף 6.5 להוראות: להוסיף בסיפא "וכן רצועות מעבר לביטול".	לקבל.
44.	סעיף 7.3 להוראות: יש להוסיף לרשימת היעודים שהתוכנית אינה משנה: דרכים מקומיות וארציות, מסילות ברזל, בתי עלמין ושטחי נחלים.	לקבל - ראה נוסח חדש לסעיף במספר סידורי 13.
45.	סעיף 8.2 להוראות: יש לשנות את ביאור הסימנים בהתאם להערות לעיל (מספר סידורי 41, 42).	לקבל.
46.	סעיף 9.4.1 ב' יש להוסיף בסיפא: "שטחי נחלים, בתי עלמין, דרכים ומסילות ברזל".	לקבל. בסעיף 9.4.1.1 חדש המוצע (נוסח חדש ראה במספר סידורי 14) יתווסף בתי עלמין ושטחי נחלים.
47.	סעיף 9.4.1 דרכים ומסילות אינם קווי תשתית - יש למחוק.	דרך ומסילת ברזל הינם קווי תשתית לכל דבר. יחד עם זאת, מכיוון שזו סמנטיקה בלבד, ניתן להפרידם לתת סעיף נפרד בסעיף 9.4.1.1 חדש (בנוסח החדש הכלול במספר סידורי 14).

חלק ב'

מכתבי ההערות של הרשויות והגופים

הערות האגרה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז.

2. תמ"א/10 קו רוטנברג-גנות

מטרת הדיון: דיון עפ"י סעיף 52 לחוק
(שיבת מליאה מס' 24/98 לתאריך 16.12.98)

נוכחים: זוהר לביא - חב' חשמל
הראל תצרוני - חב' חשמל
אורי האוזנר - חב' חשמל
רות שטראוס - אדריכלית העיר ראשל"צ.
אורית כפרי - יועצת של איכות הסביבה.
דוד פיק - רכז פרוגרמות
לבנה אלונים - ראש צוות דרום, לשכת התכנון
יהודית שמידט - בודקת תכניות צוות דרום.
נעמי אנג'ל - מרחב - ראש צוות צפון, לשכת התכנון.

הוחלט

=====

א. הועדה המחוזית מברכת את חברת החשמל לישראל על הכנת תוכנית תמא/10 חלקית הנדונה ומעריכה את המאמץ שהושקע בשיפור התכנון הראשוני מול הערות הרשיות והגופים השונים הנוגעים בדבר.

ב. הועדה מחליטה להמליץ בפני המועצה הארצית על אשור התכנית בתנאים הבאים:

1. לא ברורה לועדה מידת התאום עם תמא/32 קו צינור הגפ"מ שפד"ן-אשדוד.

2. עפ"י דרישות משרד הביטחון התכנית תובא לדיון בולמ"ב. עיקרי ההחלטה יועברו למועצה הארצית לאחר קיום הישיבה.

3. הערות לתשריט לפי גליונות:
ההערות מתיחסות לגליונות המקוריים שהומצאו על ידי חברת החשמל וכן לגליונות מתוקנים שהוצגו במהלך הישיבה.

3.1 גליון מס' ג2

3.1.1 לסמן את החסטה מזרחת מכביש 4. הטוות יוגדר בצורה בהירה על גבי התשריט.

3.2 גליון מס' ד2

3.2.1 יש להעלות את מחלף אשדוד כפי שמופיע בתכנית הסטוטורית המאושרת מח/86.

3.2.2 יש לשנות את תוואי הפרוזדור בקטע שמצומת בני דרום הפרוזדור יעבור בצמוד לבתי האריזה יוצמד לכביש מס' 4 והמשכו לאחר החציה כמסומן בגליון המקורי.

3.3 גליון מס' 2ה

- 3.3.1 יש לסמן באופן ברור את 2 קוי 161 ק"ו המיועדים לפירוק והעתקה.
- 3.3.2 יש לסמן את מיקום החיבור והיציאה העתידיה לכיוון תחנת כח אשכול (באופן סכמטי).
- 3.3.3 רצוי לסמן את התשתיות המרכזיות כגון קוי הנפט המרכזיים.

3.4 גליון מס' 2ז

- 3.4.1 לסמן את תוואי של כביש 431 על גבי התשריט.

4 הערות לחוראות התכנית

4.1 סעיף 3 "הגדרות".

א. תמתק ההגדרה של המונחים: שטח בנוי ושטח פתוח.

ב. יש לשנות את סדר ההגדרות של מתקני החשמל. תחילה תופיע ההגדרה של תחנת מיתוג או תחמ"ג לאחר מכן תחמ"ש וייתווספו המילים תחנת משנה.

ג. תווסף להגדרות הגדרה של תחנת השנאה "מתקן חשמל בו מתבצעת השנאה ממתח גבוה למתח נמוך".

4.2 סעיף 7 "יחס לתוכניות אחרות".
יש לשנות ולאחד סעיפים 7.3 ו 7.4 כלהלן: תוכנית זו אינה משנה את יעודי הקרקע והתכליות הכלולים בתחום הרצועה, למעט שינוי יעודי הקרקע והתכליות באזור בו מתוכננת תחנת המיתוג גנות, שטח ציבורי פתוח מסביב לה ודרך הגישה אליה.

4.3 סעיף 9.4.1 תכליות ושימושים ברצועה למעבר קווי חשמל ראשיים: כל הסעיף ירשם מחדש באופן הבא:

9.4.1.1 בשטח הרצועה יותרו הקמת עמודי חשמל עיליים ותת קרקעיים בכל המתחמים ודרכי גישה אליהם, תחנות השנאה במתח גבוה ונמוך וכן תחמ"ש זמורות.

9.4.1.2 אין בהוראות תוכנית זו כדאי למנוע אישורן של תוכניות לפי חוק התכנון והבניה למטרות הבאות:

- א. לתכליות ושימושים "פתוחים", ובכלל זה גנים לאומיים, שמורות טבע, עיבודים חקלאיים, אגני החדרה, ברכות מים, חניה ואחסנה פתוחה. במידה ומתקבלת המלצה זו, יש לנסח ולהגדיר המושג שמושים "פתוחים".
- ב. קוי תשתית ובכלל זה:
- דרכים ומסילות ברזל.
 - קוי מים ביוב וקולחים, תעלות ניקוז ומתקנים תפעוליים הנלווים להם כגון: קידוחי מים, תחנות סניקה וכו'.
 - קוי דלק וגז.

9.4.1.3 אין בהוראות תכנית זו כדי למנוע שימושים קיימים כאמור
בסעיף 9.4.1.2 ו/או הקמתם של מבנים ומתקנים כאמור
בסעיפים 9.4.1.2 לפי כל דין אחר שאינו כולל את חוק
התכנון והבניה.

4.4 סעיף 9.4.2 הוראות בינוי ופיתוח

- א. יתווסף סעיף בהוראות בינוי ופיתוח: תכנון וביצוע העמודים ומערכת החשמל ילווה באדריכל נוף. אדריכל הנוף יהיה מעורב בשיקום הנופי במקומות שידרש ובתאום עם הגוף המפקח.
- ב. יש להוסיף הוראה לעניין אפשרות למעבר אורכי (לאורך ובתחום הרצועה) ולחצייה של הרצועה על ידי קווי תשתיות למינהן כולל הצורך בתיאום בין התשתיות.
- ג. תתווסף הוראה כי לעת הקמת הקווים תחוייב חברת חשמל לידע את מהנדסי הועדות המקומיות ולתאם עם בעלי התשתיות שברצועה את נושא התחלת העבודה.
- ד. יש להוסיף לסעיף 9.4.2.6: גובה המבנים החקלאיים לא יעלה על 3 מ' מגובה פני הקרקע הטבעית עד שיא גובה המבנה.
- ה. יש להוסיף לסעיף 9.4.2.8 - "מניעת מפגעים סביבתיים" - להטמיע בפסקה אחרי "לא יתאפשר פינוי עוזפי חפירה." סעיף האומר: תכנון והקמת קווי החשמל ברצועה בתחום שמורת טבע אשדוד תתואם עם רשות שמורות הטבע והגנים הלאומיים.

4.5 בסעיף 10.2 קווי "חשמל לביטול ולהעתקה", בסעיף א' יש להוסיף ..
"מגמר הקמת קו 400 ק"ו הראשון (זמורות-גן שורק) וחיבור לרשת החשמל הארצית".

4.6 סעיף הוראות מעבר יש להוסיף "שימוש שנעשה כדין לפני תחילתה של תוכנית זו לתכלית שאינה כלולה בתכליות המפורטות בסעיף 9.4.1 יראו אותו כשימוש חורג שהותר ובלבד ששימוש חורג שנעשה כאמור, לא ימשך מעבר לזמן השימוש היה מותר בו, אלמלא תוכנית זו".

נספח התייחסות להערות הועדות המקומיות והמועצות האזוריות

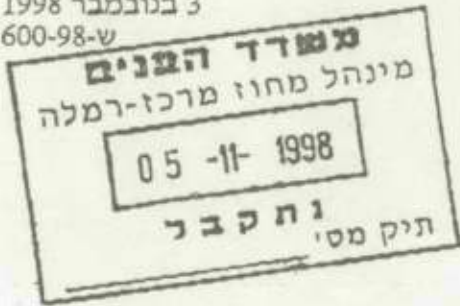
תגובת לשכת התכנון ותח"י	ראשל"צ מיום 3.11.98
הרוחב הינו פונקציה של מס' הקווים ברצועה (כולל המרווח ביניהם) כמפורט בסכמת תכולת הרצועה. ההתנגדות הוסרה במהלך הישיבה.	1. לא ברורה הנחיצות ברוחב רצועה בת 100-210 מטר.
ההתנגדות הוסרה במהלך הישיבה.	2. א. הזזת קו 161 ק"ו העובר מזרחית לכביש מס' 4 אל תוך הפרוזדור. ב. קו 161 ק"ו הנמצא בתוך גוש 3922 יעותק לתחום הפרוזדור.
א. קשור לתפעול התחנה, לכל קו יש מיקום יעודי בתוך התחמ"ג. ב. כמו כן, תהיה פגיעה בשטח ובניצול עתידי בתוך אתר גן שורק לעומת התוואי המוצע שבו יש איחוד תשתיות מלא עם מחלף 4/431	3. לאחד את מקום יציאת הקווים צפונה ודרומה מגן שורק.
קו 400 נמצא מחוץ לחי כיף ולפארק. לא יהיה כל שינוי בקו 161 ק"ו הנמצא בתחום שימושים אלה.	4. לקבוע בהוראות התכנית כי יבוצעו מיגונים ברשתות מעל שימושים קיימים כמו: חי כף, פארק קריית גנים.
סעיף 7.3 בהוראות התכנית מציין באופן מפורש שתוכנית זו אינה משנה יעודי קרקע ותכליות ומכיון שמדובר בתכנית מאושרת אין שינוי ביעודים. בחלק הרצועה הגולש מקו הבניין ניתן להקים מגרשי ספורט וגולף אך לא בינוי.	5. לכולל ברשימת השימושים המותרים ברצועה גולף עפ"י רצ/1/67.
כרוך בעלות גבוהה ואין יעול בניצול הקרקע מכיוון שקו ה-400 מחליף את קו 161 ק"ו הקיים בתחום הרצועה.	6. קו לאורך אזור תעשייה רמת אליהו, קריית ראשון והמרכז התחבורתי יקבע כתת הקרקעי.
אין התייחסות לשכת התכנון. לשיקול דעת המועצה הארצית. הנתונים הינם נתוני רקע בלבד.	7. מפות ייעודי קרקע ע"מ 16 ו-17 אינן נכון.
יצורפו תתכים סכמטיים חתכי רוחב משתנים, תתכים למידע בלבד.	8. לצרף לתוכנית חתכים של קוי חשמל על רקע תשתיות קיימות ומתוכננות.

	מועצה אזורית גן רווה מיום 8/11/98	
<p>לדחות מהסיבות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הקו חקיים משתלב עם שימושי הקרקע וייעודיה (אגני החדרה, קרקע חקלאית ושמורת טבע). 2. חופף עם מיגבלות הבניה של כביש 4 והרכבת המתוכננת. 3. הקו אמור לשרת צרכני מתח עליון ממזרח לכביש (משרפת אשפה דרום יהודה, תחמ"ש גן רווה). 4. יחדד קונפליקטים עם מערכת הביטחון. 	1. לרכז קווים מערבית לכביש 4 כל קווי מתח בתחום גן רווה.	

	תגובת לשכת התכנון ותח"י	
א. ייערך תיאום כמקובל על בסיס טיפוסים עמודים שבשימוש בשלב ההרשאות.	2. צורת העמודים וסגנונם תקבע המועצה האזורית ולא תח"י.	
	מועצה אזורית חבל יבנה מיום 4/11/98	
נמצא תוואי מוסכם כמפורט בגוף ההחלטה, וההתנגדות הוסרה.	1. מתנגדים לרצועה בקטע של מושב בני דרום שנפגע קשות מעומס תשתיות (כביש 4, קווי דלק, קווי חשמל, קווי בזק). התוואי לא מאפשר ריסוס מחאוור וייצור מפגעים נוספים אשר ייפגעו בפרנסת המושב. לחילופין להסיט הרצועה מזרחית לכביש 42 מצפון למושב בני דרום.	

עיריית ראשון לציון
מינהל תכנון הנדסי
אגף תכנון ואדריכלות
רח' ז'בוטינסקי 16 ראשל"צ, מיקוד 75100
טל' 9682721, 9682751

י"ד בחשון התשנ"ט
3 בנובמבר 1998
ש-98-600



לכבוד
הועדה המחוזית - מחוז מרכז
לידי גב' לבנה אלונים - ראש צוות דרום
רח' הרצל 84
רמלה

ג.ג.

הנדון: תכנית מתאר חלקית תמ"א/10 קו זמורית - גן שורק - גנות

להלן הערותינו לתכנית שבנדון:

1. איננו רואים צורך בקביעת פרוזדור של 210 מ', 100 מ' וכו' כאשר במקומות מסוימים מסתפקים ב- 70 מ'.
2. יש להזיז ולכלול בתחום הפרוזדור המוצע את קו המתח העליון הקיים מזרחית לכביש 4 בתחום הפרוזדור, כולל קו העובר בגוש 3922.
3. לאחד את מקום יציאת הכבלים צפונה מתחמ"ג מעויין שורק עם כניסתם מדרום.
4. יש לקבוע בתקנון התוכנית כי יבוצעו מייגונים ברשתות מעל פונקציות קיימות כגון ה"חי כ"ף", המחלפים, מאגרי חמים בפארק "קרית גנים".
5. יש לכלול ברשימת השמושים המותרים בתחום הפרוזדור "גולף" (ע"פ רצ/67/1 בתוקף) - ס' 9.4.1 בתקנון.
6. חקו העובר בגליון 2 ח' לאורך א.ת. רמת אליהו, קרית ראשון והמרכז התחבורתי יקבע כקו תת - קרקעי.
7. מפות יעודי הקרקע 16, 17 בתקנון אינן נכונות.
8. חתכים של קוי חשמל על רקע תשתיות קיימות ומתוכננות יצורפו ויהוו חלק מהתכנית.

בכבוד רב,
אדר' רות שטראוס
סגן מהנדס העיר
ואדריכלית העיר

העתק: מר מאיר ניצן - ראש העיר
אינג' רמי זיו - מהנדס העיר
מר אלברט סימן טוב - מ"מ מה"ע
מר לותר שטרנשוס - מנהל אגף מיפוי ומדידות
עו"ד רועי בר - היועץ המשפטי
תיק
ש.



הנדון: ת/מ/א/10 זמורות - גן שורק - גנות (מכתבכם מ- 3.11.98)

1. בהתייחס למכתבכם שבסימוכין ולאחר שיחתנו הטלפונית, הנני לפרט.
 2. לסעיף 1 - רוחב הרצועה המשתנה הינו פונקציה של מספר הקווים ברצועה המשתנה ממקום למקום והדבר מופיע בסכימה המהווה מסמך מנחה בתוכנית.
 - לסעיף 2 א' - אין לנו התנגדות שכל קווי החשמל באזור הגולף יהיו מצפון לכביש 4, יחד עם זאת הפיצול נעשה לבקשתכם כדי למזער החפיפה בין רצועת הקווים לשטח הגולף.
 - לסעיף 2 ב' (גוש 3922) - אין לנו התנגדות למלא מבוקשכם, אך תשומת לבך כי פיצול הקווים בוקש על ידכם על מנת שתהא חפיפה מינימלית בין הרצועה לבין מרכז עירוני מתוכנן לדחיסת אשפה.
 - רצ"ב מפה המראה את החפיפה של הרצועה עם אתר האשפה, אם תקבל בקשתכם.
 - לסעיף 3 - הדבר לא ניתן טכנית, מכיוון שלכל מעגל בקו יש מיקום ייעודי בתוך התחמ"ג. בנוסף, אין פחת קרקעי בגלל מעטפת כבישים 4 ו-431 סביב התחמ"ג.
 - לסעיף 4 - נושא המיגון איננו נושא הראוי להיות מטופל בת/מ/א/10 ולכן סוכם עימכם ב- 5.3.98 שעליכם לפנות למחוז הדרום לצורך השינויים הטכניים.
 - לסעיף 5 - אנו מסכימים להכניס את הגולף כתכלית מותרת בתוך הרצועה ללא בנייני משרדים, מסעדה וכו' הכלולים ברצ/67/1 כתכלית בתחום הגולף.
 - לסעיף 6 - איננו יכולים להעטר לבקשתכם שקו 400 ק"ו מצפון לתחמ"ג גן שורק יהיה תת-קרקעי מהסיבות הבאות:
 - זו טכנולוגיה שטרם נוסתה בארץ ובחוו"ל נמצאת בחיתוליה.
 - הקו מחליף קו קיים 161 ק"ו ואין נחיצות להטמנה.
 - הקו נמצא בתחום רצועת דרך 4 ואין נחיצות להטמנה.
 - עלות גבוהה.
 - לסעיף 7 - מפות ייעודי הקרקע אינן חלק מתקנון התוכנית וגם אם הן לא מעודכנות, אין בכך כדי ליצור קונפליקט עם הרצועה.
 - לסעיף 8 - אנו מסכימים להוסיף חתכי תכולת קווי החשמל ברצועה למידע מנחה ע"ג תשריטי התוכנית.
3. אודה על הסרת התנגדותכם ולחילופין צמצומה.

ב ב ר כ ה,

זהר גביא

מנהל מגזר סטאטוטורי ואיכות סביבה

ד"ר שלמה ברובנדר - יו"ר עורכי ת/מ/א/10
מר אמיל קויפמן - חח"י
מר שמואל אלוש - חח"י
מר אורי האוזנר - חח"י

© העתקים:

1:5000



דצועה
נוכחית

דצועה אפסרית
אס תאומץ
בקשת ראש'צ

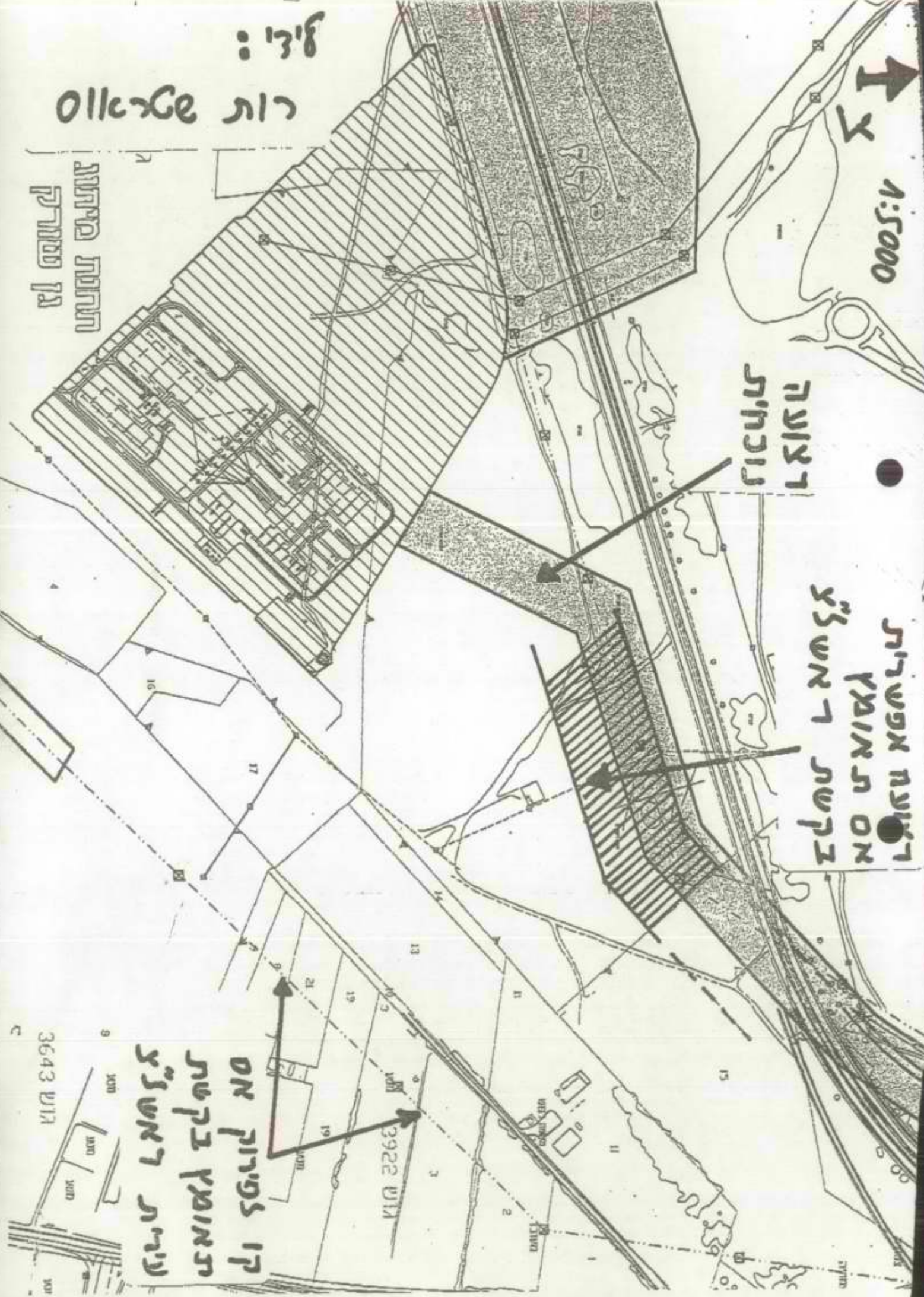
איזוי :
רות סאראולס

התנתת מיתות
גן שמורק

קו לפירוק אס
תאומץ בקשת
עירית ראש'צ

מוט 3922

מוט 3643



FAX

9, אב

לכבוד

הוא צורה המתוארת למות מכבד
אוצר גב אלה אלונים .. הוא אב - אב - אב - אב
הוא הולך 84
במה

הנשון : גמ"ח סו - קא שמחה - גן קורן - גני - צמחים המגדלים
סימיון : מבני בנתן מיום 8.11.98

למי :

1) קראו בטנה חיצונית של האגודה עם צדדו אלא וטקס המעבר הסטטוטורי
ואינם בתגובה הולטל, הירצוני אבל של הירצוני. התנהב פסימיון
אל פי המפורט י

סימיון : 1, 2, 3, גדולות .
בשנת סוף 5 - הוצרף - יצאין כגלה מולטג ברצונה אלא גני ארצות
מסנה אלו .

2) כל יום הסיובים בהתאמה - וסאנו . באוקס .

בכ"ט כ"ה

כ"ה
15.12.98

התקן : רמי 51
מחירי אלא 8689231-04
הן מחירי 10
2

REGIONAL COUNCIL
GAN-RAVE

Ayanot, D.N. Emek Serek Zip 70490
Tel. 08-9408230, Fax. 08-9408241



המועצה האזורית
גן-רוה

עיינות דינ עמק שורק 70490
טל' 08-9408230 (רב-קו) פקס' 08-9408241

יום ראשון 08 נובמבר 1998
י"ט/חשוון/תשנ"ט
336-98



לכבוד
הגב' אנה קוג
מהנדסת הועדה לכינון ערים שורקות
גבעת ברנר
שלום רב

הודונוי קו מתח עליון בין תחנת טרנספורמציה א שורק לתחנת
רוסנברג

בהמשך לשיחתנו הנני לפרט כדלקמן :

1. סיכום עם חברת השמל היה איחוד תשתיות וביטול כל קו מתח בתחום א רוה (ויכחם בצד המערכי של הכביש).
2. אבקש שאת צורת העמודים וסגנונם תקבע המועצה האזורית גן רוה ולא חברת השמל.

בכבוד רב.

שלמה אלימלך
ראש המועצה



תאריך: 15/12/98

מספרנו: 781-98



חברת החשמל

חטיבה למשאבים אסטרטגיים
אגף תכנון פיתוח וטכנולוגיה
מיגזר תכנון סטאטוטורי ואיכות סביבה
ת.ד. 10 חיפה, מיקוד 31000
בנין נהריים

מס' טלפון: 04-8689220/280
מס' פקס: 04-8689231

לכבוד
מר שלמה אלימלך
ראש מ.א. גן רווה

א.נ.

הנדון: ת/מ/א/10 זמורות - גן שורק: מכתבך מ- 8.11.98

1. בהמשך לשיחתנו הטלפונית, הנני להתייחס למכתבך מ- 8.11.98.

2. קו 161 ק"ו קיים יבנה - גן שורק:

איננו רואים מקום להעתקת הקו הנ"ל (הנמצא מזרחית לכביש מספר 4) אל תוך הרצועה המתוכננת מערבית לכביש מהסיבות הבאות:

א. הקו נמצא ברובו בתחום מיגבלות הבניה של כביש מספר 4 ושל מס"ב המתוכננת בין הקו לכביש.

ב. הקו משתלב עם שימושי ויעודי הקרקע הקיימים/מאושרים כגון אגני החדרה, קרקע חקלאית ושמורת אירום הארגמן.

ג. הקו אמור לשרת 2 צרכני מתח עליון עתידיים מזרחית לכביש 4 (משרפת אשפה, תחמ"ש גן רווה) ותידרשנה מסעפים החוצים את כביש מספר 4.

ד. משרד הבטחון הטיל מיגבלות על השטח מערבית לכביש והעתקת הקו הנ"ל תחדד הקונפליקט בינינו לבינם.

3. קו 161 ק"ו יבנה - ירקון (האמצע מבין 3 הקווים):

להערכתך, הקו יפורק בפועל בשנת 2001 בכפוף לכך שת/מ/א/10 תאושר במחצית השניה של שנת 1999 ותינתן הרשאה על ידי מנהל החשמל במשרד התש"ל להקמת קו 161 ק"ו חדש יבנה - גן שורק מערבית לכביש מספר חודשים לאחר מכן.

הפעלת הקו החדש יבנה - גן שורק תאפשר לנו ניתוק חשמלי ופירוק פיזי של קו 161 ק"ו יבנה - ירקון.

להבטחת בקשתך, לפירוק קו יבנה - ירקון עליי לציין כי הקו החדש מאוד חיוני למערכת החשמל ונחשב כפרוייקט "אדום" וכן תשומת ליבך לסעיף 10.2 ג' בהוראות ת/מ/א/10 בו נקבע החיוב לפירוק הקו עם תנאים מיקדמיים לכך ולסעיף 11 בו נקבע מנגנון פיקוח לגבי פירוק קווי החשמל.

4. עורכי ת/מ/א/10 והח"מ לא היו מודעים למכתב שקיבלת ב- 11/96 בו הוסכם על העתקת הקו יבנה - ירקון אל מערבית לכביש מספר 4.

לו היינו מודעים למכתב, הייתי מיידע אותך עוד ב- 2.3.98 (ע"ת התקבלה ההחלטה של עורכי ת/מ/א/10) כי איננו יכולים לעמוד במחויבות שנצברה ב- 1996. איתך הסליחה.

5. עיצוב עמודי החשמל ברצועה:

איננו יכולים לקבל את בקשתך הגורפת שצורת העמודים וסגנונם יקבע על ידי המועצה האזורית גן רווה.

כמובן שאנו נכונים לשפר שילוב עיצוב העמודים בסביבה הקרובה, ולמטרה זו נתאם עימכם (בשלב מתן הרשאות החקמה על ידי משרד התש"ל) את עיצוב העמודים בכפוף לכך שהתאום יעשה לפי אמות מידה כגון: טיפוס עמודים המקובלים (זמינות עמודים), רצף ויזואלי, השלכות על מערכת הביטחון.

6. אודה על הסרת התנגדותך

בכבוד רב,

זהר לביא

מנהל מגזר סטאטוסדי ואיכות סביבה

ד"ר שלמה ברובנדר - יו"ר עורכי ת/מ/א/10, מנהל מינהל החשמל משרד התש"ל
מר אמיל קויפמן - חח"י (אחריות יישום סעיפים 3, 5)
מר אורי האוזנר - חח"י

© העתקים:

REGIONAL COUNCIL
GAN-RAVE

Ayanot, D.N. Emek Sorek Zip 70490
Tel. 08-9408230. Fax. 08-9408241



המועצה האזורית
גן-רוה

עיינות ד"ג עמק שורק 70490
טל 08-9408230 (רב-קוי) פקסי 08-9408241

יום רביעי 16 דצמבר 1998
כ"ז/כסלו/תשנ"ט

לכבוד
ד"ר אהרון לוי
הממונה על המחוז
משרד הפנים
רמלה

שלום רב,

הנדוני ת/ מ/ א 10 זמורות גן שורק
התנגדות המועצה

בהמשך לסיכום עם חברת החשמל ולהתנגדותינו למעבר קו מתח על ועליון
בתחום המועצה האזורית גן רוה, היננו להסיר התנגדותינו למעבר קו זה
בתחום שטח השיפוט המועצה.

בכבוד רב,
שלמה אלמלך
ראש המועצה

העתקו זהו לביא מנהל מצר סטטוטורי ואיכות סיבכה



בית גמליאל - בן זכאי - בני דרום - גבעת וושינגטון - כרם יבנה - נוה הרצוג - ניר גלים - קבוצת יבנה
טי"ו בחשון התשנ"ט
4 בנובמבר 1998

החלטת המועצה
לשמן נתיב "שורקות"
04-11-1998
1053
נתקבל
חדלמה

לכבוד
ליליאנה דמתי
מזכירת הועדה
לתכנון ולבניה "שורקות"

שלום רב,

הנדון : תכנית מתאר ארצית ת.מ.א. 10 -
רצועת מעבר קווי חשמל חדשים
"זמורות - גן שורק - גנות"
מכתב מיום 26.10.98

עיינו בתכנית הנ"ל בכל הנוגע לאזור חבל יבנה. רצועת המעבר חוצה שוב שטחים חקלאיים מעובדים במושב בני דרום.

מושב בני דרום המתפרנס מחקלאות ומעבד כל דונם אפשרי במשבצתו למוד סבל מחציית תשתיות ארציות. בהיותם סמוכים לתחנת המיתוג יבנה חוצים את שדותיהם קוי חשמל רבים בדרגים שונים, מתח גבוה מתח עליון וכיו. כמו כן תשתיות בתוך הקרקע קוי דלק קוי מים של מקורות, בוק ועוד. כביש 4 נסלל באדמות המושב ועתה המחלף.

רצועת מעבר קווי חשמל לא תאפשר ריסוס מהאוויר וכן תיצור מפגעים נוספים שתפגע בפרנסת תושבי המושב.

אנו מתנגדים לתואי שסימנו אותנו בתכניות המצורפות בהדגשה כתומה. לחילופין אני מציע לבדוק האפשרות לקבוע את הרצועה צמודה לכביש 42 ממזרחו. במקום השבירה שמאלה - מערבה וחציית השטחים המעובדים עד לכביש 4 להמשיך את הרצועה צפונה ממזרח לכביש 42. בהמשך ניתן להצטרף לרצועה של קו ירקון - יבנה במקום להעתיקה לרצועה המוצעת.

אנו מבקשים מהועדה להתנגד לקטע זה של הרצועה.

לוט: תכניות הרצועה המוצעת.

ב ב ר כ ה,
א.ביננפלד (בי"ח)
ראש המועצה.

העתק: דוד אחיפז - מחזיק בתיק תכנון, כאן.
תיק מעקב.



המועצה האזורית חבל-יבנה

ב"ה

בית גמליאל • בן זבאי • בני דרום • גבעת וושינגטון • כרם יבנה • נוה הרצוג • ניר גלים • קבוצת יבנה

ב"ה, זום כ"ו בכסלו התשנ"ט
15 בדצמבר 1998

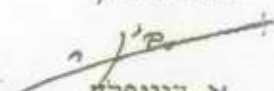
לכבוד
ד"ר אהרון לוי
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה,
מחוז המרכז

א"נ,

הנדן: תכנית מיתאר ארצית ת/מ/א 10, זמורות - בן שורק - גנות
מכתבי מיום 4.11.98 לועדה לתכנון ובניה "שורקות".

1. בעקבות מכתבי שבסימוכין התקיימו מגעים אינטנסיביים בין נציגי חח"י ונציגי מושב בני דרום והמועצה האזורית חבל יבנה.
2. כתוצאה מהדיננים לעיל סוכמו שינויים ברשת החשמל וגובש תוואי חילופי לקו ה-400 ק"ו, כפוף להסכמות רשות התכנון הסטוטורית באופן שאינו חותך בצורה אלכסונית קרקעות חקלאיות טובות בלתי מופרעות מתשתיות.
3. חברת החשמל ומושב בני דרום נתנו הסכמתם לתוואי למופיע בתכנית המתוקנת.
4. לאור האמור לעיל מכתבי הנוכחי מבטל את מכתבי שבסימוכין.

בכבוד רב,


א. בינון
ראש המועצה.

העתק: עורכי ת/מ/א 10
ז. לביא - חח"י
א. האוזנר - חח"י
ד. אחיפז - כאן
דודי בן-זאב - בני דרום.



ג'ורא שילוני' - תכנון ונהול פרויקטים בהנדסה אזרחית

תאריך: 3.12.98
מספרנו: 154/4780

לכבוד
טוני בר און
מדור תכניות מתאר ופרוגרמות
חברת החשמל ישראל

א.נ.

הנדון: קטע תמ"א 10 - מרחב תכנון מחוז המרכז (גליון מס' 7)

קבלתי את תכניתכם לבדיקה והערות.
עליכם לערוך את התכנית על רקע תכניות מפורטות של מחלף אשדוד המאושר ונמצא בצו.
אז תוכחו לדעת כי יש לערוך שנויים בפרוזדור המוצע.
תכנית המחלף נמצאות בחברת החשמל אצל אינג' דוד בן ישי בחיפה ובמחלקת תכנון מתח עליון ומתח גבוה בתל אביב.

במסגרת תכנון
ג'ורא שילוני' - מנהל

העתק:
אינג' רות לב-רון, מנהלת אגף תכנון מוקדם, מע"צ-המשרד הראשי
גב' לבנה אלונים, ראש צוות דרום, לשכת תכנון מחוז המרכז
מר רוברט דניאל, חברת יישום בע"מ



תאריך : 10.12.98
מספרנו : 154/4796

לכבוד
זוהר לביא
מינהל נכסים ורישוי
חברת חשמל

א.נ.

הנדון: מחלף אשדוד

בהמשך למכתבי אליכם בנדון קיימנו היום פגישה עם מר אורי האוזנר.
הוצגה בפני תכנית המראה את פרוזדור חברת החשמל על רקע התכנון העדכני של המחלף.
ע"ג התכנית סומנו העמודים הסמוכים לכבישי המחלף.
לאחר שבדקנו בדקדקנות את התכנית אנו מאשרים אותה בחתימתנו על גביה כמתואמת עם המחלף המתוכנן.

בכבוד רב,
ג'ורא שילוני - מנהל

העתק:
אינג' רות לב-רון, מנהלת אנף תכנון מוקדם, מע"צ-המשרד הראשי
נב' לבנה אלונים, לשכת התכנון, משרד הפנים
מר רוברט דניאל, חברת יישום יועצים
מר אורי האוזנר, חברת החשמל

מדינת ישראל



משרד התשתיות הלאומיות

מחלקת עבודות ציבוריות

המשרד הראשי

ירושלים

ח' טבת, תשנ"ט

27 דצמבר, 1998

r4-38.doc

6415

לכבוד
לבנה אלונים
ראש צוות דרום
לשכת תכנון מחוז המרכז
דני מס 1
רמלה 72401

ג.נ.

הנדון: דרך מס' 4 - קטע תמ"א 10 "זמורות גן שורק - גנות"
סמך: מכתבנו מיום 29/11/98

כללית אין לנו התנגדות לפרוודור המוצע.

יש לתאם את המיקום של כל עמוד ועמוד עם תכניות מע"צ הן מבחינת מיקום והן מבחינת הגובה.

לכן, יש להוסיף תת - סעיף נוסף לסעיף 9.4.2 שיבהיר ש"הקמת עמודים בתחום דרכים, מחלפים וצמתים יתואם ויאושר ע"י מע"צ".

לענין תחמ"ג גנות: טרם הוחלט סופית על מיקום התחמ"ג בקרבת מחלף גנות ולהבנתנו חברת חשמל בודקת אפשרויות שונות למיקומו. רק אחרי קבלת תכניות מתאימות (בעיקר של הנגישות) נחוזה דעתנו.

הכניסה המוצעת ל"תחנת מיתוג גנות", (בגיליון מס' 3) מתוך כביש הכניסה הנוכחית לחירייה, לא תואמה עם התכניות של מע"צ. יש לגבש פתרון מעשי יותר.

בכבוד רב;

אינג' רות לב-רן

מנהלת אגף תכנון מוקדם

העתקים:

אינג' יוסי קופ - סמנכ"ל לתכנון

אינג' עמי לקס - מהנדס מחוז ת"א והמרכז

אינג' משה עובד - מנהל אגף לתכנון מפורט

אינג' גד ויינשטיין - מרכז מינהלת כביש 4, חפת, יגאל אלון 55, ת"א

מר דוד בן ישי - מנהל מגזר תכנון סטטוטורי, חברת החשמל לישראל

טוני בר-און - מדור תכניות מתאר ופרוגרמות, חברת חשמל לישראל

גב' יהודית שמידט - צוות דרום, לשכת תכנון מחוז המרכז, דני מס 1, רמלה 72406

אינג' גיורא שילוני - שד' סמאטס 12, ת"א

אינג' אפי טננבאום - דגש הנדסה, רח' בן גוריון 11 ב', בני ברק

אינג' שלמה גלבר - חל"א, המצודה 27, אזור

מר רוברט דניאל - יישום יועצים, כנפי נשרים 24, ירושלים

מדינת ישראל
משרד הפנים - מינהל מחוז הדרום
לשכת התכנון המחוזית

תאריך: י' שבט, תשנ"ט
27 ינואר, 1999

לכבוד
מר חיים אלישיב
מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה
משרד הפנים
ירושלים

א.נ.,

הנדון: תכנית מתאר ארצית (חלקית) מס' תמ"א/10 - רצועת מעבר קני חשמל ראשיים "זמורות - גן שורק - גנות", תחנת מיתוג גנות

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 679 מתאריך 18.01.99, דנה בתכנית שבנדון בהתאם לסעיף 52 לחוק.

הועדה שמעה הסברים על עיקרי התכנית בכלל ובתחום מחוז הדרום בפרט. הועדה רשמה בפניה, כי עריכת התכנית התבססה על פרודורי החשמל בתמ"מ/14/4 וכי בוצע תאום מוקדם עם הועדות המקומיות שיקמים ובאר-טוביה.

הועדה התרשמה שהתוואי המוצע משפר את המצב הקיים, ע"י איחוד הקווים, הרחקת הרצועה משטחי הבינוי של ישובים קיימים וצמצום המגבלות הנובעות מהם.

הועדה החליטה להמליץ בפני המועצה הארצית על אישור התכנית, בכפוף להערות כמפורט להלן:

1. ראוי שיובהר האם אישור התכנית בהתאם לחלופה המזרחית, יש בו כדי לבטל או לחייב את ביטולו של הפרודור המערבי בתמ"מ/14/4.
2. יש להבהיר את יחסי הגומלין (מגבלות הדדיות) באזורים בהם רצועת המעבר חופפת לרצועת דרך.
3. יש להוסיף הוראות מעבר לעניין מגבלות הנובעות מקווי 161 ק"ו קיימים המיועדים להעתקה.

4. הערות טכניות של לשכת התכנון:
(כולל הערות מע"צ במכתב מיום 07.01.99 המצורף בלוט)

א. מפת יעודי הקרקע (קנ"מ 1:25000)
יעודי הקרקע וסימונם אינם תואמים את התכניות המקומיות שבתוקף.
לכל היותר ניתן להגדירה כמפת שימושי הקרקע העיקריים לאורך רצועת
המעבר. מומלץ שיסומנו כראוי דרכים מקומיות וארציות, מסילות ברזל,
שטחי נחלים, בתי עלמין וכן פרוזדורי חשמל ברוחב 170 מ' ו-40 מ', בהתאם
לתכנית מתאר שפיר ותמ"מ 4/ (מתאים עקרונית לתוואי קו 161 ק"ו הקיים).

ב. תשריט התכנית - גיליונות 2א'-ג' (קנ"מ 1:5000)
1. מהוראות התכנית ניתן להבין שאינה מבטלת יעודי קרקע ושימושים קיימים
בתכניות מאושרות.
על מנת להבהיר עניין זה, מומלץ לסמן את רצועת המעבר המוצעות בקוים
סגולים אלכסוניים ללא רקע.
2. בנוסף לקוי המתח המיועדים לביטול, יש לסמן גם את הפרוזדורים
התואמים המיועדים לביטול.

ג. תוראות התכנית:
1. סעיף 6.5 - יש להוסיף בסיפא: "וכן רצועות מעבר לביטול".
2. סעיף 7.3 - יש להוסיף לרשימת היעודים שהתכנית אינה משנה: דרכים
מקומיות וארציות, מסילות ברזל, בתי עלמין ושטחי נחלים.
3. סעיף 8.2 - יש לשנות את ביאור הסימנים בהתאם להערות בתת סעיף ב'
לעיל.
4. סעיף 9.4.1 ב' - יש להוסיף בסיפא: "שטחי נחלים, בתי עלמין, דרכים
ומסילות ברזל".
5. סעיף 9.4.1 ג' - דרכים ומסילות אינם קווי תשתית - יש למחוק.

לוט: מכתב הערות מע"צ

בכבוד רב,

אדר' עלי פורטי

העתקים:
תפוצת חברי הועדה המחוזית

מדינת ישראל



משרד התשתיות הלאומיות
מחלקת עבודות ציבוריות
מחוז הדרום
באר-שבע

תאריך: טבת, תשנ"ט
ינואר, 99

מספר: SHOREKI.DOC

לכבוד
אדר' אלי מירסי - מקדם פרויקטים
ועדה מחוזית לכנון ובניית, מחוז הדרום
משרד המים

הנדון: הכניית מתאר ארצית (חלוקה) תמא 10 - רצועת מעבר קווי חשמל ראשיים "זמורות-2 שורק-גנות"
להלן העדותנו לתכנית:

דבר הסבר

סעיף 4.1.2 - מפות ייעודי קרקע 1:25000.

לא מטומנת רצועות דרכים ארציות, אלא רק המחלפים, ככל מסילות הברזל.

חוראות התוכנית

1. סעיף 7 - יחס לתכניות אחרות.
לתת-סעיף 7.3 יש להוסיף: " ... דרכים ומסילות ברזל".
2. סעיף 9.4.1 - תכליות ושימושים.
תת-סעיף ג
השימושם "דרכים" ו-"מסילות ברזל" אינם שייכים לקווים, רצוי לרשום אותם בתת-סעיף נפרד ולהוסיף "רצועת ניקוד".
3. במקרה של חפיפה בין תחום הדרך ובין פרוזדור החשמל, לא מוגדר בהוראות איזה מגבלות מתיר הפרוזדור על הדרך ולהפך וכיצד מתגברים על מגבלות-הדדיות.

התשריט 1:5000 (גליונות 2 א' - 2 ג')

סימון רצועה למעבר קוי חשמל בצבע מלא במקרא ובתשריט, אינו תואם את הנקבע בתכניות ארציות ומחוזיות אחרות - שקוף מחוספס, וכתוצאה מכך התשריט מבטל כל עוד אחר הנמצא בתחום הקו-הכחול, בניגוד לאמור בסעיפים 7.3 ו-9.4 של הוראות התכנית.

יתרה מכך, כל תכנית שאי ברמה מפורטת מחייבת סימון כל השימושים הסטטוסוריים בתחום הקו הכחול.
אבקש טיפולך לתיקון התכנית.

בכבוד רב

אינג' יבגניה גייסמן
מרכזת תכנון

העתקים: מ.מ.
ס.מ.מ.
הח"מ

חלק ג'

הוראות ותשריט התוכנית (קנ"מ 1:50,000) כפי

שהופצו לוועדות המחוזיות ב- 16.9.98

משרד הפנים המשרד לתשתיות לאומיות חברת החשמל לישראל בע"מ

עורכי תוכנית מתאר ארצית לתחנות כח ורשת החשמל הראשית מספר ת/מ/א/10

תוכנית מתאר ארצית (חלקית) מספר ת/מ/א/10

◆ רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים

זמורות - גן שורק - גנות

◆ תחנת מיתוג גנות

הוראות התוכנית

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא: "תוכנית מתאר ארצית" (חלקית) מספר ת/מ/א/10 לתחנות כח ורשת החשמל הראשית - רצועה למעבר לקווי חשמל ראשיים "זמורות - גן שורק - גנות" ותחנת מיתוג גנות (להלן: "תוכנית זו").

2. מסמכי תוכנית זו

תוכנית זו כוללת את המסמכים הבאים:

א. הוראות תוכנית הכוללים 8 עמודים.

ב. תשריט התוכנית הכולל 3 גליונות:

- גליון מספר 1 (3 מפות) בקני"מ 1:50,000 הכולל בסימול את תחנת המיתוג "גנות", תחמ"ש ת"א מזרח, ואת הרצועה למעבר קווי חשמל ראשיים "זמורות" - "גן שורק" - "גנות".

- גליון מספר 2 (9 מפות) בקני"מ 1:5,000 לתוואי הרצועה למעבר קווי חשמל ראשיים "זמורות" - "גן שורק" - "גנות".

- גליון מספר 3 בקני"מ 1:2,500 לתחנת המיתוג "גנות" ולתחמ"ש ת"א מזרח.

כל מסמכי התוכנית יהוו חלק בלתי נפרד ממנה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין מסמכי התוכנית, יגברו הוראות התוכנית על התשריט.

ג. סכמת תכולת הרצועה, ללא קנה מידה, המהווה מסמך מנחה בלבד.

3. הגדרות וקיצורים:

למונחים הרשומים בתוכנית זו תהיה המשמעות הרשומה בצידם. כל מונח שלא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק, בהעדר כוונה אחרת משתמעת.

קו מתח על	- קו המוליך חשמל במתח נקוב של 400 ק"ו וכולל עמודים ותיילים.
קו מתח עליון	- קו כנ"ל ובמתח נקוב 110/161 ק"ו.
קו מתח גבוה	- קו כנ"ל במתחים של 22-33 ק"ו.
רצועה	- מעבר לקווי חשמל ראשיים במתח על-עליון וגבוה כמופיע בתוכנית זו.
חוק	- חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
החברה	- חברת החשמל לישראל בע"מ.
שטח בנוי	- שטח שיועד בתוכנית או בתוכנית מופקדת, לפי סעיף 85 לחוק לאחת או יותר מהתכליות הבאות: מגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה, מלונאות, מסחר או מבני ציבור, לרבות שטחים לשירותי ציבור הנלווים להם וכן שטח הנמצא במרחק של עד 100 מטרים משטח כאמור.
שטח פתוח	- שטח שאינו שטח בנוי.
תחמ"ש	- מיתקן חשמל שבו מתבצעת השנאת חשמל ממתח עליון למתח גבוה.
תחנת המיתוג או תחמ"ג	- מיתקן חשמל בו מתבצעות הסדרת והשנאת החשמל ממתח על (400 ק"ו) למתח עליון (161 ק"ו). מיתקן זה יכול לכלול בשטחו תחמ"ש.

4. עורכי תוכנית זו:

צוות עורכי תוכנית המתאר הארצית לתחנות כח ורשת החשמל הראשית מס' ת/מ/א/10, הכולל את המשרד לתשתיות לאומיות, משרד הפנים וחברת החשמל לישראל בע"מ.

5. תחום תוכנית זו:

א. תוכנית זו תחול על שטח של כ- 7,839 דונם התחום בתשריט בקו כחול.

ב. חלוקת השטחים בתוכנית זו היא כדלקמן:

- | | | |
|----------|------|---|
| כ- 88 | דונם | - שטח תחנת המיתוג. |
| כ- 49 | דונם | - שטח ציבורי פתוח סביב תחנת המיתוג. |
| כ- 21 | דונם | - שטח דרכי גישה לתחנת המיתוג. |
| כ- 6,044 | דונם | - שטח הרצועה למעבר לקווי חשמל ראשיים "זמורות - גן שורק - גנות". |
| כ- 1,613 | דונם | - קווי חשמל במתח עליון לפירוק או העתקה. |
| כ- 24 | דונם | - תחמ"ש ת"א מזרח לפירוק. |

6. מטרת תוכנית זו:

- 6.1 לקבוע רצועה לקווי חשמל ראשיים, שתאפשר חיבור יחידות הייצור החדשות שבהקמה באתר "רוטנברג" לרשת החשמל הראשית דרך תחמ"ג גן שורק, ותוך קביעת שימושי הקרקע המותרים ומגבלות הבניה והשימוש בשטח הרצועה.
- 6.2 לייעד שטח לתחנות מיתוג גנות, שטח ציבורי מסביב לה ודרך גישה אליה ורצועה לקו 400 ק"ו אליה מתחמ"ג גן שורק.
- 6.3 לקבוע כללים להוצאת היתרי בניה לתחנות המיתוג ודרך הגישה אליה, לרבות פיתוח נופי.
- 6.4 לקבוע הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים, והוראות שיקום נופי וגוף מפקח לשלב הקמת התחמ"ג וקווי החשמל הראשיים.
- 6.5 לקבוע קווי חשמל קיימים במתח עליון לפירוק, תוך העתקת חלקם לתוך הרצועה.
- 6.6 לייעד את תחמ"ש ת"א מזרח קיימת לביטול.

7. יחס לתוכניות אחרות

- 7.1 במקרה של סתירה בין תוכנית זו להוראות כל תוכנית אחרת, יגבר האמור בתוכנית זו.
- 7.2 סימון השטחים הכלולים בתוכנית זו, לרבות הרצועה למעבר לקווי החשמל הראשיים, יעשה בכל תוכנית מתאר ארצית, מחוזית, מקומית או מפורטת, שתיערך לאחר תחילתה של תוכנית זו. הסימון יעשה בכפוף להתייעצות עם החברה.
- 7.3 תוכנית זו אינה משנה את ייעודי הקרקע הבאים הכלולים בתחום הרצועה: קרקע חקלאית, שטח למגרשי גולף בראשון לציון לפי תוכנית מתאר מקומית רצ/67/1 ובתי עלמין.
- 7.4 תוכנית זו משנה את ייעודי הקרקע המאושרים עליהם מתוכננת תחנת המיתוג גנות, שטח ציבורי פתוח מסביב לה ודרך גישה אליה.

8. ביאור הסימנים הכלולים בתשריט תוכנית זו

8.1 גליון מספר 1 א' - ג':

קו כחול	- גבול תוכנית זו.
צבע ירוק בהיר	- רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים.
קו שחור עם נקודות עגולות על רקע צהוב	- קו מתח עליון קיים מחוץ לרצועה.
קו המורכב מנקודות עגולות שחורות לסירוגין	- קו מתח עליון קיים מחוץ לרצועה לביטול.
עיגול בצבע סגול מלא	- תחנת מיתוג קיימת.
עיגול בצבע סגול ריק	- תחנת מיתוג מתוכננת גנות.
עיגול קטן בצבע סגול מלא	- תחנת משנה קיימת.
עיגול קטן מורכב מנקודות סגולות היקפיות	- תחנת משנה קיימת "ת"א מזרח" לביטול.

8.2 גליון מספ' 2 א' - ט':

קו כחול	- גבול תוכנית זו.
צבע ירוק בהיר	- רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים.
קו תכלת מרוסק	- קו מתח על קיים.
קו שחור מרוסק	- קו מתח עליון קיים.
קו אדום מרוסק	- קו מתח עליון קיים מחוץ לרצועה לביטול.
צבע סגול מטויט	- תחנת משנה או מיתוג קיימת.
קו סגול היקפי	- תחנת מיתוג מתוכננת "גנות".
נקודות סגולות היקפיות	- תחנת משנה קיימת ת"א מזרח לביטול.

8.3 גליון מספר 3:

קו כחול	- גבול תוכנית זו.
צבע סגול	- תחנת מיתוג מתוכננת "גנות".
צבע ירוק בהיר	- שטח ציבורי פתוח.
צבע חום לבן לסירוגין	- דרך גישה מתוכננת.
נקודות סגולות היקפיות	- תחמ"ש קיימת ת"א מזרח לביטול.

9. תכליות ושימושים, הוראות בינוי וכללים למתן היתרי בניה:

9.1 תחנת מיתוג "גנות"

9.1.1 תכליות ושימושים לתחמ"ג גנות

בשטח התחמ"ג יתאפשרו התכליות והשימוש הבאים:

9.1.1.1 הקמת מתקנים ומבנים שונים הכוללים בתי פיקוד, מבנים תפעוליים שונים, מסדרי חשמל פתוחים וסגורים במתח על, עליון, גבוה ונמוך ושטאים, לרבות תחמ"ש.

9.1.1.2 דרכים פנימיות, גדרות אטומות ושקופות, ביתן שומר סוללות עפר, קווי וכבלי חשמל בכל המתחים, על ותת-קרקעיים, קווי וכבלי טלפון, עמודים תאורה, מגדל קשר ומערך פיקוח מרחוק.

9.1.1.3 מיכלי מים, מערכות כיבוי אש, מתקנים לשאיבת מים ומערכות עזר, קווי ביוב ותעלות ניקוז.

9.1.1.4 מתקני עזר שונים הבאים לשרת את התכליות הנ"ל.

9.1.2 הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה לתחמ"ג גנות

9.1.2.1 היתרי בניה יינתנו לפי תוכנית זו.

9.1.2.2 לא יינתנו היתרי בניה לפי תוכנית זו, אלא לאחר:

- אישור תוכנית פיתוח ושיקום נופי לשטח הציבורי הפתוח סביב התחמ"ג.

- מציאת פתרון לסילוק עודפי החפירה ופסולת בניה לאתרים מאושרים לתכלית זו בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה - מחוז ת"א.

- אישור פתרונות הניקוז על ידי נציבות המים ורשות ניקוז נחל איילון.

- אישור פתרונות סילוק שפכים על ידי משרד הבריאות.

9.1.2.3 לא תותר הקמת מבנים ומתקנים בתחום 5 מטר פנימה מהגדר ההיקפית של התחמ"ג, למעט ביתן השומר וקווי וכבלי חשמל.

9.1.2.4 הגדר סביב התחמ"ג תהיה אטומה מסיבות בטחון ובטיחות.

9.1.2.5 בתכנון המבנים והגדר של תחמ"ג "גנות" תינתן תשומת לב להיבט החזותי.

9.1.2.6 מפלסי הרעש שיווצרו בסביבה, כתוצאה מהפעלת התחמ"ג, לא יעלו על המפלסים המירביים, המותרים, שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן - 1990

החברה תבצע, לאחר הפעלת התחמ"ג, מדידות רעש בגבול האתר ובישובים הסמוכים - אזור וגנות, ותעביר את ממצאי המדידות למשרד לאיכות הסביבה, מחוז ת"א.

במידה ומפלסי הרעש שמקורם מהתחמ"ג יעלו על הערכים המירביים, המותרים, כפי שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן - 1990, יבוצע טיפול אקוסטי בתחמ"ג, כך שמפלסי הרעש מהתחמ"ג יהיו נמוכים מערכים אלה. הכל בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה, מחוז ת"א.

9.2 שטח ציבורי פתוח סביב תחמ"ג גנות

9.2.1 תכליות ושימושים

9.2.1.1 בשטח הקרקע שישמש כחגורת ירק, שתכלול גינון ופיתוח נופי, מצידה הצפון-מזרחי והדרום-מזרחי של תחנת המיתוג, יותרו העברת קווי חשמל, ביצוע עבודות עפר והתקנת מערכות ניקוז.

9.2.1.2 בנוסף לאמור בסעיף 9.2.1.1, תותר בשטח השצ"פ מדרום-מזרח לתחמ"ג, הקמת כבישים, מסילות ברזל ומעבירי מים.

9.2.2 הוראות פיתוח ותנאים למתן היתרי בניה

9.2.2.1 לא תתאפשר הפעלת תחנת המיתוג, אלא לאחר שהוגשה תוכנית לפיתוח ושיקום נופי (ערוכה על ידי אדריכל נוף שתכלול, בין היתר, התייחסות לביצוע נטיעות) לאישור הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל-אביב. לא יתאפשר המשך הפעלת תחנת המיתוג, כתום שנה ממועד חיבורה לרשת החשמל הארצית, אלא במידה ויושלמו עבודות הפיתוח והשיקום הנופי בהתאם לתוכנית.

9.2.2.2 בשטח הדרום מזרחי החוצץ בין תחנת המיתוג וכביש מסי 4, תעשנה עבודות הפיתוח הנופי, לרבות הנטיעות, תוך נקיטת כל הפעולות הנדרשות, על מנת שיובטחו תוואי לכביש שרות מתוכנן, מסילת רכבת מתוכננת ומעבירי מים מתוכננים.

9.3 דרך גישה לתחמ"ג גנות

9.3.1 דרך הגישה לתחמ"ג מכביש מספר 4 תהיה בהתאם לתוואי המסומן בתשריט. החיבור יהיה מהכניסה הקיימת לאסי"פ חירייה.

9.3.2 הדרך תוכשר ברוחב שלא יעלה על הרוחב המינימלי הנדרש לצורכי הקמה ותפעול התחמ"ג ותצופה באספלט.

9.3.3 לא תיסלל הדרך, אלא על פי היתר בניה. התנאי למתן היתר הבניה יהיה אישור תוכנית גשר החצייה מעל נחל שפירים, על ידי רשות ניקוז נחל איילון.

9.4 רצועה למעבר לקווי חשמל ראשיים:

9.4.1 תכליות ושימושים

בשטח הרצועה יותרו התכליות והשימושים הבאים:

א. הקמת עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים בכל המתחים ודרכי גישה אליהם, תחנות השנאה במתח גבוה ונמוך וכן תחמ"ש זמורות.

ב. גנים לאומיים, שמורות טבע, עיבודים חקלאיים, מבנים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה.

ג. קווי תשתית ובכלל זה: קווי מים, קווי ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז וקווי דלק וגז.

9.4.2 חוראות בינוי ופיתוח

9.4.2.1 אישור להקמת קווי חשמל בהתאם לאמור ומסומן בתוכנית זו יעשה לפי הוראות חוק משק החשמל התשנ"ו - 1996 ולפי תקנות התכנון והבניה (הסדרת הולכה, חלוקה ואספקה של חשמל) התשנ"ח 1998 ולפי הוראות כל דין.

9.4.2.2 סכמת תכולת הרצועה, המסומנת בגליון מספר 2, הינה מסמך מנחה למידע בלבד ואפשרי שינוי במספר הקווים או שינוי במיקומם.

9.4.2.3 קו מתח עליון ימוקם בתוך שטח הרצועה, במרחק שלא יפחת מ- 20 מטר מגבול הרצועה. קו מתח על ימוקם בתוך שטח הרצועה, במרחק שלא יפחת מ- 35 מטר מגבול הרצועה.

9.4.2.4 הקמת קווי טלפון ותקשורת עיליים או תת-קרקעיים, תיעשה לפי תקנות הבזק והחשמל (התקרבויות והצטלבויות בין קווי בזק לבין קווי חשמל), התשמ"ו - 1986.

9.4.2.5 לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מטר מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון או על ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע, לפי העניין.

9.4.2.6 לא תותר הקמת מבנים חקלאיים רציפים בשטח הרצועה. לעניין זה, מבנים רציפים - מבנים הבנויים זה ליד זה באופן המסכל יכולת מיקום הקמת עמוד חשמל חדש ו/או קו חשמל חדש, או מונע גישה לתפעול עמוד חשמל ו/או קו חשמל קיים.

9.4.2.7 לא יינתן היתר בניה בשטח הרצועה, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות את דעתה על ההיתר המבוקש.

9.4.2.8 מניעת מפגעים סביבתיים בעת הקמת קווי חשמל

תכנון והכשרת משטחי העבודה להקמת עמודים ולמתיחת תיילים וכן פריצה של דרכי גישה לאתרי הקמת עמודי חשמל, יעשו תוך התייחסות לערכי טבע ונוף, הצנעה ושיקום נופי, ובמידת הפגיעה המזערית בפני השטח, תוך התחשבות במגבלות הנדסיות.

לצורך גישה אל משטחים להקמת עמוד חשמל, יעשה שימוש ככל האפשר בדרכים קיימות.

לא יתאפשר פינוי עודפי חפירה, עפר ופסולת בניה, אלא לאתר מאושר כדין.

לאחר גמר העבודה בכל אתר הקמה של עמוד חשמל ו/או דרך גישה, ולא יאוחר מ- 3 חודשים מיום סיומה יתבצעו:

א. ניקוי יסודי של האזור ולא יושארו בשטח חומרים ופריטים הקשורים לפעילות של הקמת העמוד.

ב. שיקום נופי במקומות בהם יידרש הדבר. השיקום הנופי במקומות בהם תוכשר דרך גישה ו/או משטח להקמת עמוד חשמל, יבוצע, במידת האפשר, על ידי החזרת פני הקרקע שהוסרו למקומם בגמר העבודה.

10. הוראות מיוחדות ביחס למערכת חשמל קיימת באזור תוכנית זו

10.1 תחנת משנה מיועדת לפירוק ולהעתקה:

10.1.1 תחנת המשנה ת"א מזרח, הנמצאת דרומית מערבית לתחמ"ג גנות, מיועדת לפירוק.

10.1.2 הוראת סעיף 10.1.1 לא תיכנס לתוקפה, אלא בתום שנה מיום הפעלת תחמ"ג גנות וחיבורה לרשת החשמל הארצית.

10.1.3 עד למועד האמור בסעיף 10.1.2 לא תותר בשטח התחמ"ג המיועדת לפירוק כל פעילות בינוי ופיתוח, למעט פעולות הנדרשות לתפקוד תקין וחידוש ציוד של התחמ"ג.

10.1.3 החברה תבצע מדידות רעש בגבול התחמ"ג ובישוב הסמוך אזור. ממצאי המדידות יועברו למשרד לאיכות הסביבה מחוז ת"א. במידה ומפלסי הרעש שמקורם מהתחמ"ג יעלו על הערכים המירביים המותרים כפי שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990, יבוצע טיפול אקוסטי בתחמ"ג, כך שמפלסי הרעש יהיו נמוכים מערכים אלו.

במידה ותמשכנה החריגות, לאחר הטיפול האקוסטי, תהא החברה חייבת להחליף השנאים הקיימים בשנאים שקטים יותר, במידה והדבר ידרש על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

10.2 קווי חשמל לביטול ולהעתקה:

א. תוואי קו 161 ק"ו קיים תחמ"ג יבנה - תחמ"ג זמורות: יועתק לרצועה בקטעים שסומנו בתשריט. הוראה זו תיכנס לתוקפה בכל הנוגע לקטעים שסומנו בתשריט לאחר השלמת הקמתם של הקטעים החלופיים להם בתוך הרצועה וזאת לא יאוחר מגמר הקמת קו 400 ק"ו זמורות - גן שורק וחיבורו לרשת החשמל הארצית.

ב. קו 110 ק"ו מתחמ"ג יבנה לתחמ"ג ת"א דרום יפורק בקטע מתחמ"ג יבנה ועד תחמ"ג גן שורק. הוראה זו תיכנס לתוקפה כתום 6 חודשים מביטול מערכת השנאת החשמל האזורית במתח 110 ק"ו המזינה את תחנת המשנה תל-אביב דרום.

ג. קו 161 ק"י מתחמ"ג יבנה לתחמ"ג ירקון:

בקטע מתחמ"ג יבנה ועד מזרחית לתחמ"ג גן שורק יועתק הקו לרצועה. הוראה זו תיכנס לתוקפה לאחר השלמת ההקמה של הקטע החלופי בתוך הרצועה וזאת לא יאוחר משנה מגמר הקמת קו 400 ק"י זמורות - גן שורק וחיבורו לרשת החשמל הארצית.

בקטע מצפון למיחלף גן רוזה ועד תחמ"ג גנות קו זה יבוטל לעת הקמת קו 400 ק"י גן שורק - גנות שיוקם במקומו.

11. מנגנון פיקוח

הרשות לשמירת הטבע והגנים לאומיים תפקח על יישום תוכנית זו.

הפיקוח יהיה בכל האמור:

- ש.צ.פ מסביב לתחמ"ג גנות (סעיף 9.2 בהוראות תוכנית זו).
- סילוק עודפי חפירה בהקמת תחמ"ג גנות (סעיף 9.1.5 ב' בהוראות תוכנית זו).
- פירוק קווי מתח עליון קיימים (סעיף 10.2 בהוראות תוכנית זו).
- הקמת קווי חשמל (סעיף 9.4.8 ב' בהוראות תוכנית זו).

בתום כל אחת מ- 5 השנים הראשונות לאחר תחילתה של תוכנית זו, תגיש הרשות לשמירת הטבע והגנים לאומיים תגיש דיווח שנתי למועצה הארצית לתכנון ולבניה, על אופן יישום התוכנית.

למען הסר ספק, סמכות הפיקוח לעיל אינה באה לגרוע מחובת הפיקוח של גורמי הפיקוח המוסמכים לפי כל דין.

12. עתיקות

הטיפול בעתיקות שלאורך הרצועה ובשטח תחמ"ג גנות יהיה לפי האמור בחוק העתיקות

13. רמת דיוק

רמת הדיוק בגיליונות המפורטים בקנ"מ 1:2,500, 1:5,000 הינה הקובעת.

14. הוראת מעבר

שימוש שנעשה כדין לפני תחילתה של תוכנית זו, יראו אותו כשימוש חורג שהותר ובלבד ששימוש חורג שנעשה כאמור, לא ימשך מעבר לזמן השימוש היה מותר בו, אלמלא תוכנית זו.

תכנית מיתאר ארצית (חלקית) מספר ת/מ/א/10
***רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים**
זמורות-גן שורק-גנות
***תחמ"ג גנות**
תשריט התוכנית: גיליון מספר 1א

מקרא

גבול תוכנית זו

רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים

תחמ"ג קיימת / מוצעת

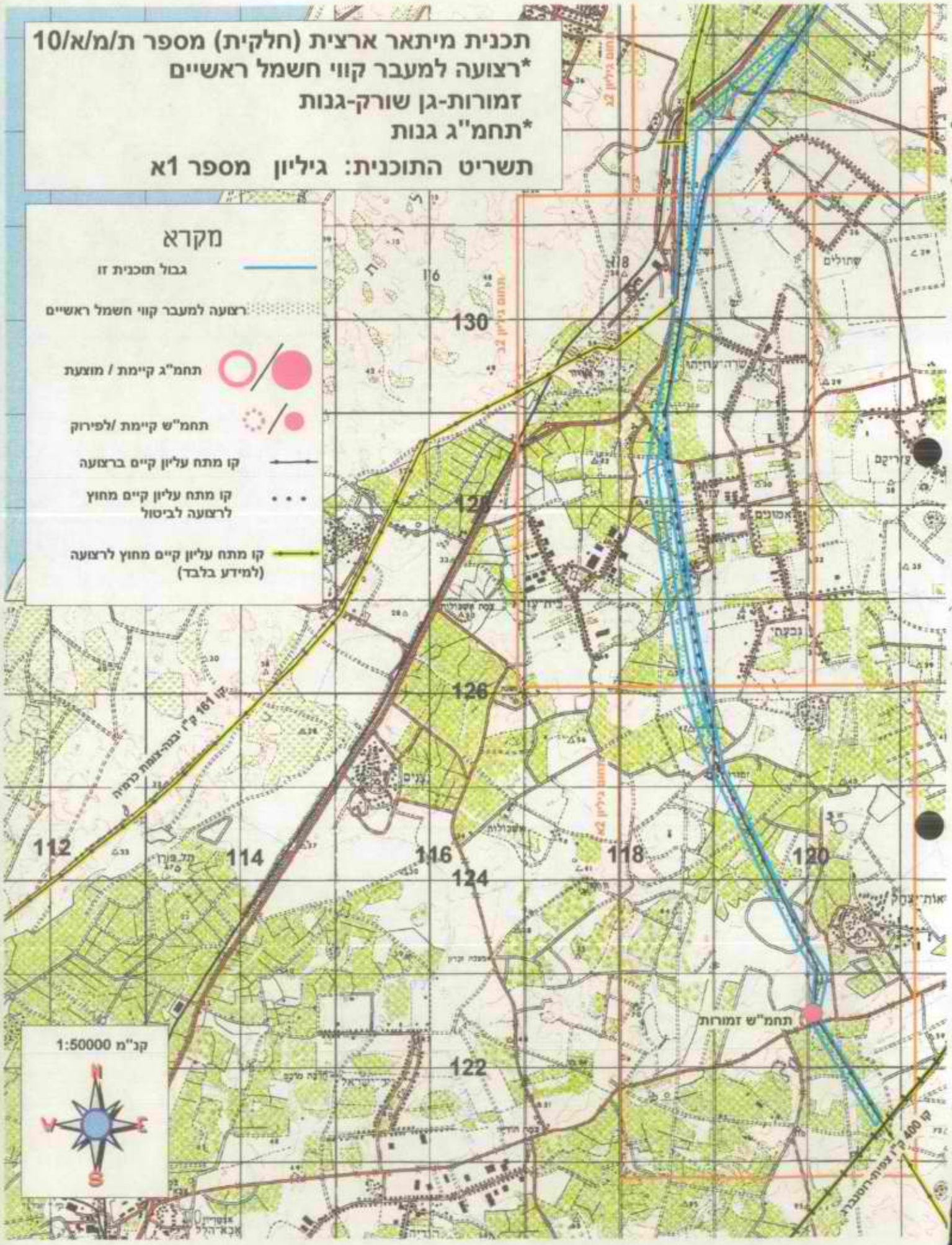
תחמ"ש קיימת / לפירוק

קו מתח עליון קיים ברצועה

קו מתח עליון קיים מחוץ
לרצועה לביטול

קו מתח עליון קיים מחוץ לרצועה
(למידע בלבד)

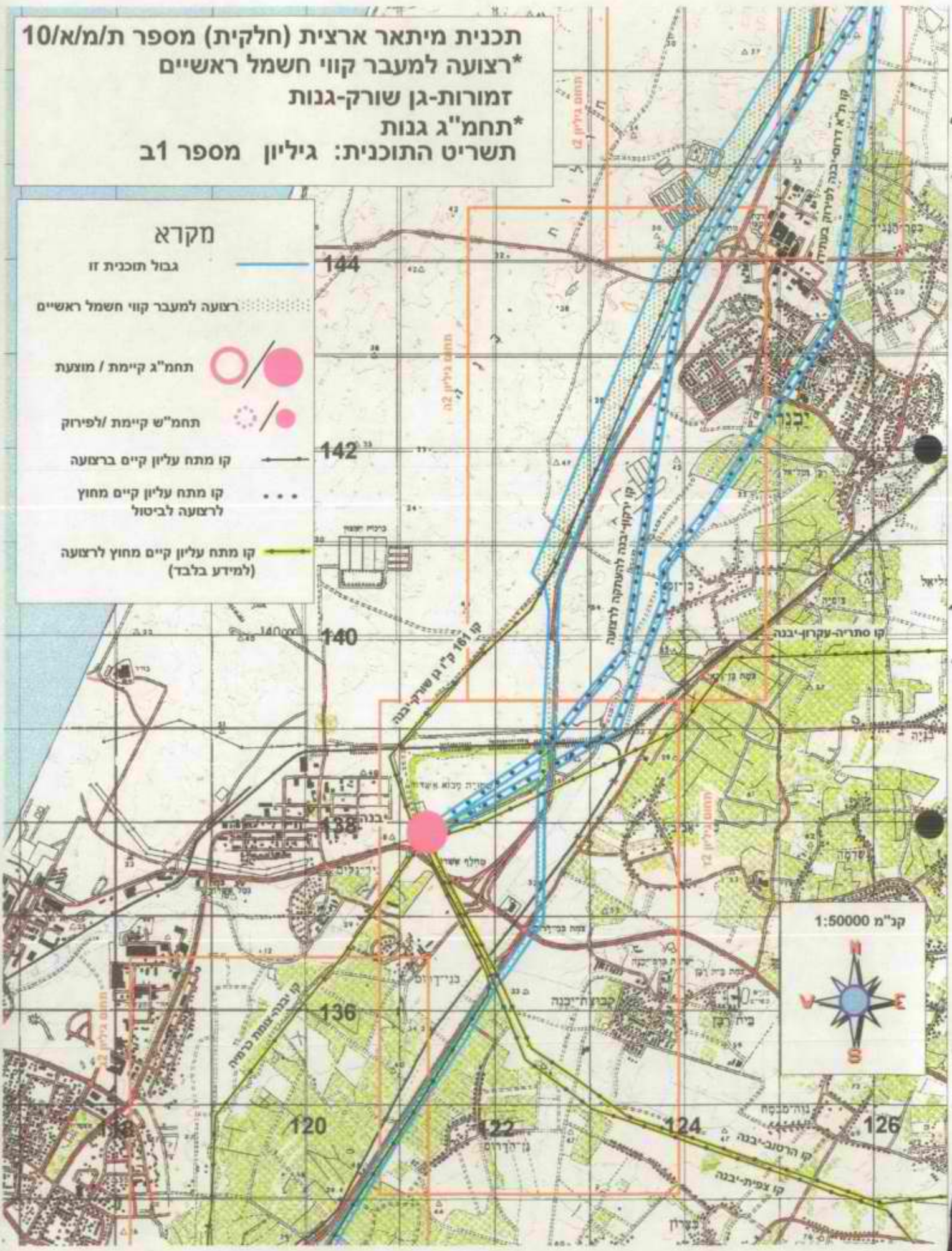
קב"מ 1:50000



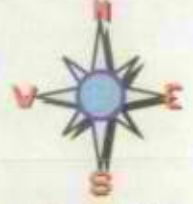
תכנית מיתאר ארצית (חלקית) מספר ת/מ/א/10
***רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים**
זמורות-גן שורק-גנות
***תחמ"ג גנות**
תשריט התוכנית: גיליון מספר 1ב

מקרא

- גבול תוכנית זו 
- רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים 
- תחמ"ג קיימת / מוצעת 
- תחמ"ש קיימת / לפירוק 
- קו מתח עליון קיים ברצועה 
- קו מתח עליון קיים מחוץ לרצועה לביטול 
- קו מתח עליון קיים מחוץ לרצועה (למידע בלבד) 



קב"מ 1:50000



תכנית מיתאר ארצית (חלקית) מספר ת/מ/א/10
***רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים**
זמורות-גן שורק-גנות
***תחמ"ג גנות**
תשריט התוכנית: גיליון מספר 1ג

מקרא

גבול תוכנית זו

רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים

תחמ"ג קיימת / מוצעת

תחמ"ש קיימת / לפירוק

קו מתח עליון קיים ברצועה

קו מתח עליון קיים מחוץ
לרצועה לביטול

קו מתח עליון קיים מחוץ לרצועה
(למידע בלבד)

קב"מ 1:50000



תע"מ

מ"י אבהתנו

- תושבי חרשים
- נבחרנו ע"י תושבי חרשים לייצג את עמדת הישוב בנושא תוכנית ג/9762
- תושבי חרשים מעוניינים במימוש תוכנית זו

03-565759

חרישים כיום

- ישוב זעיר, מבודד
- 34 משפחות
- בתוך קו כחול מוגדר בתוכנית מאושרת משנת 1988
- מחוץ לשמורת טבע הר-מירון
- מוקף ישובים שאינם יהודים המונים למעלה מ-20,000 תושבים

מזה אנהנו מביקשים

- הגדלת מספר התושבים בתוך הקו הכחול הקיים
- תכנון לשנת 2020
 - 93 משפחות
 - בנוסף - אופציה לכ-30 בנים ממשיכים (במגרשים הקיימים)
 - לשמור על אופי ישוב קטן
- פיתוח נופש כפרי

* תוך כדי שמירת אופיו הירוק של הישוב

מדוע הגענו למועצה הארצית

- התוכנית אושרה להפקדה בוועדה המחוזית בתנאים – הקלה מתמ"א 31 בנושא הגדלת מספר התושבים – אישור כביש הגישה לישוב

מדוע היינו לגדול !!!

- גיל התושבים עולה - ממוצע מעל גיל 40
- מספר הילדים בגילאים הצעירים קטן
- הפעוטון בשלבי סגירה
- בשנה הבאה יסגר הגן
- משפחות עזבו מסיבות אלו
- משפחות נוספות עם ילדים שוקלות לעזוב מסיבות דומות
- מסקנות ועדת שיש משנות ה-80 מחזקות הצורך בגידול

היישובים באזור

- הישובים מסביבנו גדלים בקצב מהיר ומתקרבים לישוב לרוב הישובים בגליל אושר גידול של 115%-215% (כ-250 יח"ד)

נופש

- חרשים כיום ישוב תיירותי מובהק
- מקור פרנסה + תושבים בתוך הישוב במשך היום
- המקום המוצע - מקום טבעי לנופש
- תוכנית הבינוי אושרה להפקדה בוועדה המחוזית
- קו הבנייה הוזז לפי דרישת הוועדה ע"מ להרחיק הבנייה מהקו הכחול
- אופי הבנייה משולב בצמחייה (7% בנייה בלבד, קומה אחת)

המגרשים הקיימים

- משפחה חתומה על כל המגרש
- בכל מגרש זכות לשתף יחידות דיור
- אופציית יחידת הדיור הנוספת מיועדת לבן ממשיך

מחזוריביתנו לטבע

- היתה קיימת לאורך כל השנים
- קיימת גם עכשיו וגם בבניה העתידית
- בתים משתלבים ונחבאים בחורש
- 8% בניה קיימים כיום
- 15% בניה מתוכננים בהרחבה (75% חורש טבעי)
- התשתיות הקיימות והמתוכננות מאפשרות מימוש התוכנית

סיכום

- כל התוכנית (הקו הכחול) - מחוץ לשמורה !
- מבקשים הגדלת מספר יחידות הדיוור בתוך הקו הכחול ל-93 (לא כולל בנים ממשיכים)
- מבקשים שינוי יעוד שצ"פ (בתוך הקו הכחול) לנופש פתרונוות הכוללים הגדלת מספר יחידות הדיוור על המגרשים הקיימים אינם מעשיים
- מבקשים לא לעכב האישור - הדיון בתוכנית נמשך מעל 8 שנים

א"מ

מ-101 פרובוקט החלטה האגודה הארצית לתכנון ולבנייה
ש"מ 385, 2 בפברואר 1979.

7. תכנית מתאר מחוזית. מחוז המרכז תמ"מ/2/3/ג/1 מכבים-רעות.
שינוי לתכנית תמ"מ/2/3/מ/2 ולתכנית תמ"מ/2/3/ג - דיון להפקדה

- 1. 99-24 הוחלט:
לשוב ולדון בתכנית לאחר שתובא לדיון בוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז מרכז, לצורך היוועצות בוועדה המקומית לתכנון ולבניה מודיעין.
- 2. להסמיק את ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים לדון בתכנית ולהחליט באם להפקידה.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המתוזזת לתכנון ובניה
מחוז המרכז

מנהל התכנון
האגף לתכנון ובניה
מחוזות ישראל
18.02.1999
נתקבל

רמלה, יז' בשבט תשנ"ט
3 בפברואר 1999

לכבוד
מר חיים אלישיב
מזכיר מועצה ארצית
מינהל התכנון
ירושלים

א.נ.

הנדון: החלטה בנושא - תממ/2/3/ג/1

רצ"ב הריני מעבירה לכב' את החלטת הועדה בנושא הנ"ל,
שהתקיימה בישיבת המליאה מיום 10.2.99, לידיעתך.

מרכזת הועדה ומחוז מרכז

מרכזת הועדה ומחוז מרכז

משרד הפנים
מועצה הארצית לתכנון ובניה
15-02-1999
נתקבל

נו/אה

טל' 9270170 - 08

רמלה, רח' דני מס מס' 1,

ז. תממ/2/3/ג/1 - מכבים רעות

מטרת הדיון: המלצה להפקדה בפני המועצה הארצית - (נוסף לסדה"י)
(ישיבת מליאה מס' 4/99 לתאריך 10.2.99)

*** הוחלט ***
=====

להמליץ בפני המועצה הארצית על הפקדת התכנית.

מדינת ישראל
משרד הפנים
אגף תכניות מתאר מחוזיות

שינוי מס' 1 לתכנית תממ/ג'2/3/ג'

1. תממ/ג'2/3/ג' הינה תכנית המתאר המחוזית המאושרת למודיעין, הכוללת את העיר מודיעין והישובים מכבים ורעות.
2. בתאריך 18.6.97 נדונה בועדה המחוזית מחוז מרכז תכנית מר/2, והוחלט להפקידה (מצ"ב ההחלטה).
3. לכשנבדקה התכנית המופקדת, מר/2, והתברר כי אינה תואמת לתכנית המתאר המחוזית תממ/ג'2/3/ג', הגישה המועצה המקומית מכבים-רעות לדיון בועדה המחוזית מרכז שינוי לתכנית המחוזית.
4. התכנית תממ/ג'2/3/ג'1 (שינוי מס' 1 לתממ/ג'2/3/ג'), נדונה בועדה המחוזית מחוז מרכז בתאריך 2.9.98 והוחלט להמליץ בפני המועצה הארצית על הפקדתה (מצ"ב ההחלטה).
5. מטרת התכנית שינוי יעוד שטח, המצוי בין הישובים מכבים ורעות, משמורת נוף לאזור מיוחד.
ה"אזור המיוחד" המוצע בשטח של 220 דונם, מאפשר את השימושים הבאים: מבני ציבור, שטח לנופש ובידור, שטח פרטי פתוח מיוחד, שמורת נוף, דרכים וחניות.

11- תכנית : תממ/2/3/ג/1 - תכנית מתאר מקומית
שם התכנית: שינוי יעוד משמורת נוף לאזור מיוחד.

מקום התכנית: ישוב: מכבים-רעות
מטרות התכנית: א. שינוי יעוד השטח משמורת נוף לאזור מיוחד.
ב. קביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת לאזור מיוחד.
מטרת הדיון: המלצה להפקדה בפני המועצה הארצית - נוסף לסדה"ג
(ישיבת מליאה מס' 18/98 לתאריך 2.9.98)

נוכחים: יוסי רוטו - מ.ע.צ.
מרים - מכבים רעות
תמי ראם - בודקת תכניות לשכת התכנון

*** הוחלט ***
=====

1. הועדה ממליצה בפני המועצה הארצית להפקיד את התכנית.
2. הערות טכניות של לשכת התכנון.

3

מרחב תכנון מקומי: מכבים-רעות

14 תכנית: מר/2 - שנוי תכנית מתאר מקומית
שם התכנית: הקצאת שטח לבי"ס תיכון, מועדון נוער, שצ"פ ושטח
לשמורת נוף.

שטח התכנית: 61 ד'
מקום התכנית: ישוב: מכבים-רעות

- גוש 5309 חלקות 15-20,
- גוש 5309 ח"ח 2, 7, 9-14,
- גוש 5310 ח"ח 2,
- גוש 5311 ח"ח 4, 5,

מטרות התכנית: א. הקצאת בי"ס תיכון, מועדון נוער, שצ"פ ושטח
לשמורת נוף.
ב. קביעת הוראות בניה.

מטרת הדיון: דיון חוזר להפקדה

(ישיבת מליאה מס' 13/97 לתאריך 18.6.97)

- נוכחים: משה ספקטור - ראש המועצה המקומית.
אלעני הרצל - מהנדס המועצה.
דוד בז'רנו - יועץ תנועה.
מיכל קירש - אדריכלית.
מרים רחום - בודקת תכנון.
ניררא הופמן -ראש צוות מזרח, כאן.

*** הוחלט ***
=====

להפקיד את התכנית בכפוף לתיקונים הבאים:

1. לתקן תקן חניה לרכב פרטי במקום 1:1 ל 1.5 עבור האמפיתאטרון.
2. להפחית את מס' מקומות החניה עבור אוטובוסים נחצי, ולהוסיף 5 מקומות חניה לרכב פרטי על כל מקום חניה לאוטובוס שמופחת בנוסף לתקן הקודם.
3. תקן החניה לביה"ס - עפ"י התקן המוצע של משרד התחבורה.
4. הגדלת קו כחול עבור הככר בכניסה לאזור בנייני הציבור.
5. תאום עם משרד התחבורה בנושא נספח התנועה.
6. יש לסגור הכניסה הישירה למנחת, ולהשעין כניסה למנחת על הדרך הצפונית יותר.
7. יש להציג חתך לכביש מס' 1 ממערב לתכנית עפ"י הנורמות בתכניות מודיעין.
8. יש לציין בתקנון את מס' המקומות המותרים באמפי.
9. שינוי קו גבול יעוד הקרקע בין השטח הציבורי הפתוח ובין שמורת הנוף.
10. חתימת ממ"י.
11. ייערך דיון בזלמ"ב לענין הערת משרד הנוטחוו לגבי המנחת.



מועצה מקומית מכבים - רעות מחלקת הנדסה

ד.נ. מודיעים 71908 טל. 08-9264151-2, פקס. 08-9264572

20 ינואר 1999
ג' שבט תשנ"ט
00000370doc

הסבר לתוכנית:

תוכנית מתאר מחוזית מחוז מרכז תמ"מ/3/2/ג/1

התוכנית המחוזית תמ"מ / 3/2/ג / 1 הינה תוכנית המהווה בסיס תכנוני לתוכנית מתאר מקומית של מכבים-רעות מר/2. תוכנית מקומית זו באה לתת מענה לחוסר בשטח למבני ציבור במועצה המקומית וכמו כן מענה תכנוני לשטח המחבר את מכבים ורעות (גבעת הברושים). תוכנית זו כוללת 220 דונם כאשר בשינוי היעוד רק כ- 24% מיועד להפוך לשטח למבני ציבור קהילתיים, כ- 50% נשאר שמורת נוף והיתר שטח לדרכים, חניות ושטחים פתוחים.

תוכנית מר/2 נדונה ואושרה במליאת הוועדה המחוזית בתאריך 18/6/97 ואף עברה את תקופת ההפקדה.

עלי לציין כי העיכובים באישור הסופי של התוכנית גורמים לעיכוב בבניית מבני ציבור החשובים והדרושים מאוד לשוב כגון: מועדון נוער, מועדון גיל הזהב ועוד, זאת בשל חוסר במקום לבנייה.

בכבוד רב,

אינג'. הרצל אלעני
מהנדס הועדה לתכנון ובניה

תוכנית מיתאר מחוזית מרכז - תמ"מ/2/3/ג/1

שינוי לתוכנית מיתאר מחוזית תמ"מ/2/3/ג ולתוכנית מיתאר מחוזית תמ"מ/2/3/ג

1. מקום : מחוז המרכז.
2. תחולת התוכנית : תוכנית זו תחול בתחום הגבולות המסומנים בקו כחול בתשריט.
3. גבולות התוכנית :
 - בצפון : שדה החמניות (בשטח שיפוט "מודיעין") וכביש הכניסה ל"מכבים" ("שדרת המכבים"), קואורדינטת אורך 144,000.
 - בדרום : דרך הביטחון (מר/3) ושטח תכנון בעתיד (בשטח שיפוט "מודיעין"), קואורדינטת אורך 143,250.
 - במזרח : אזור מגורים שלב ג' של "מכבים", קואורדינטת רוחב 153,100.
 - במערב : כביש הכניסה ל"רעות" ("דרך נוף הרים") ואזור מגורים של רעות, קואורדינטת רוחב 152,450.
4. מגיש התוכנית : הועדה המחוזית לתיכנון ולבניה "המרכז".
5. עורך התוכנית : אדריכל שמואל רוזנבאום - לאה ושמואל רוזנבאום - אדריכלים. רח' פשוש 370, מכבים 71908, טל' 08-9261586, פקסי 08-9261849.
6. שטח התוכנית : 220 דונמים.
7. מסמכי התוכנית :
 - מסמכי התוכנית כוללים :
 - א. תשריט ערוך בקני"מ 1:20,000.
 - ב. הוראות תוכנית זו (2 עמודים).
 - כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי ניפרד מהתוכנית בשלמותה.
8. יחס לתוכניות אחרות :
 - א. כל הוראות תוכנית המיתאר המחוזית מספר תמ"מ/3/ג ושינוייה, תמ"מ/2/3/ג ותמ"מ/2/3/ג על תיקוניהן, יחולו בתחום תוכנית זו אלא אם כן שונו על ידה. במקרה של סתירה, יחולו הוראות תוכנית זו.
 - ב. במקרה של סתירה בין תוכנית זו לתוכנית מיתאר מקומית או מפורטת, ייגברו הוראות תוכנית זו.

9. מטרת התוכנית
- א. שינוי ייעוד השטח משמורת נוף לאזור מיוחד.
ב. קביעת הוראות להכנת תוכנית מפורטת לאזור המיוחד.
10. פרוש התוכנית
- פירושים של מושגים בתוכנית זו יהיה כפי הפרוש הניתן להם בתמ"מ/3/2.
11. הוראות
- אזור מיוחד -
א. בתוכנית מיתאר מקומית ניתן לייעד אזור זה לתכליות הבאות:
1. מבני ציבור.
 2. שטח לנופש ובידור.
 3. שטח פרטי פתוח מיוחד.
 4. שמורת נוף.
 5. דרכים וחניות.
12. רמת הדיוק של התוכנית
- א. סטיות הנובעות מקנה המידה של תוכנית זו (קני"מ 1:20,000 שאינו מאפשר דיוק מבחינת גודל השטח) ומחמת התנאים הטופוגרפיים, תהיינה מותרות ואין לראות בהן שינוי לתוכנית זו, אך ורק במידה והדבר יקבל ביטוי בתוכנית שינוי מיתאר מקומית או בתוכנית מפורטת. מיקומו המדויק של כל אזור, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתוכנית מקומית או בתוכנית מפורטת, בתנאי שאין בשינוי המיקום שינוי מהותי במאפייני השטח.
- ב. סטיות הנובעות מכוונות תוכנית מיתאר מקומית או מפורטת למנוע פגיעה בנכסי נוף, בשטחי עתיקות, באתרים היסטוריים או בביניינים בעלי ערך היסטורי, כמוגדר בסעיף 5.17 של תמ"מ/3, תהיינה מותרות ואין לראות בהן שינוי לתוכנית זו.

13. חתימות

משרד המשפטים
הרשמת תכנון
17/1/99

חוק התיכנון והבניה תשכ"ה - 1965

תוכנית מיתאר מחוזית מחוז המרכז
תמ"מ/2/3/ג/1

שינוי לתוכנית מיתאר מחוזית תמ"מ/2/3 ולתוכנית מיתאר מחוזית תמ"מ/2/3/ג



ת ש ר י ט
קנ"מ: 1:20,000

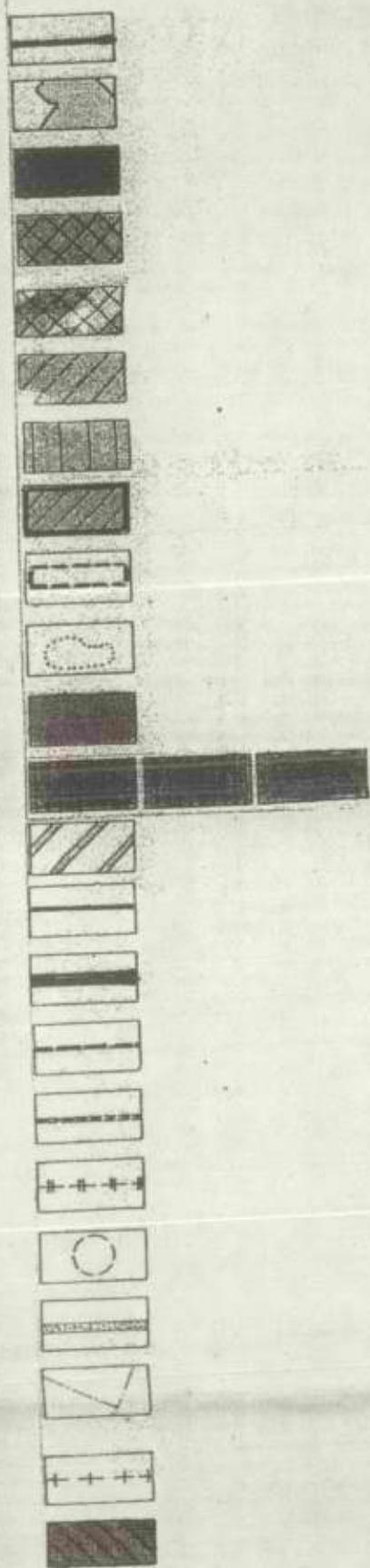
מגיש התוכנית : הועדה המחוזית לתיכנון ולבניה : המרכז:

עורך התוכנית : אדריכל שמואל רוזנבאום
לאה ושמואל רוזנבאום - אדריכלים
רח' פשוש 370, מכבים 908-71
טל' 08-9261586, פקס' 08-9261849

תאריך : ד' בתשרי התשנ"ט 24.09.1998

חתימות :

מקרא



גבול תכנית

ישוב כפרי קיים

ישוב פרברי קיים

ישוב עירוני

שטח עתודה לתכנון

שמורת טבע

שמורת נוף

מוקד תיירות עממית ביער

גבול מוקד תיירותי

אתר עתיקות

איזור יער נטע אדם - קיים

איזור יער נטע אדם - מוצע

איזור חקלאי

דרך איזורית קיימת

דרך איזורית נופית

דרך עירונית

דרך טיולים

מסילת ברזל ע"פ תמ"א 23

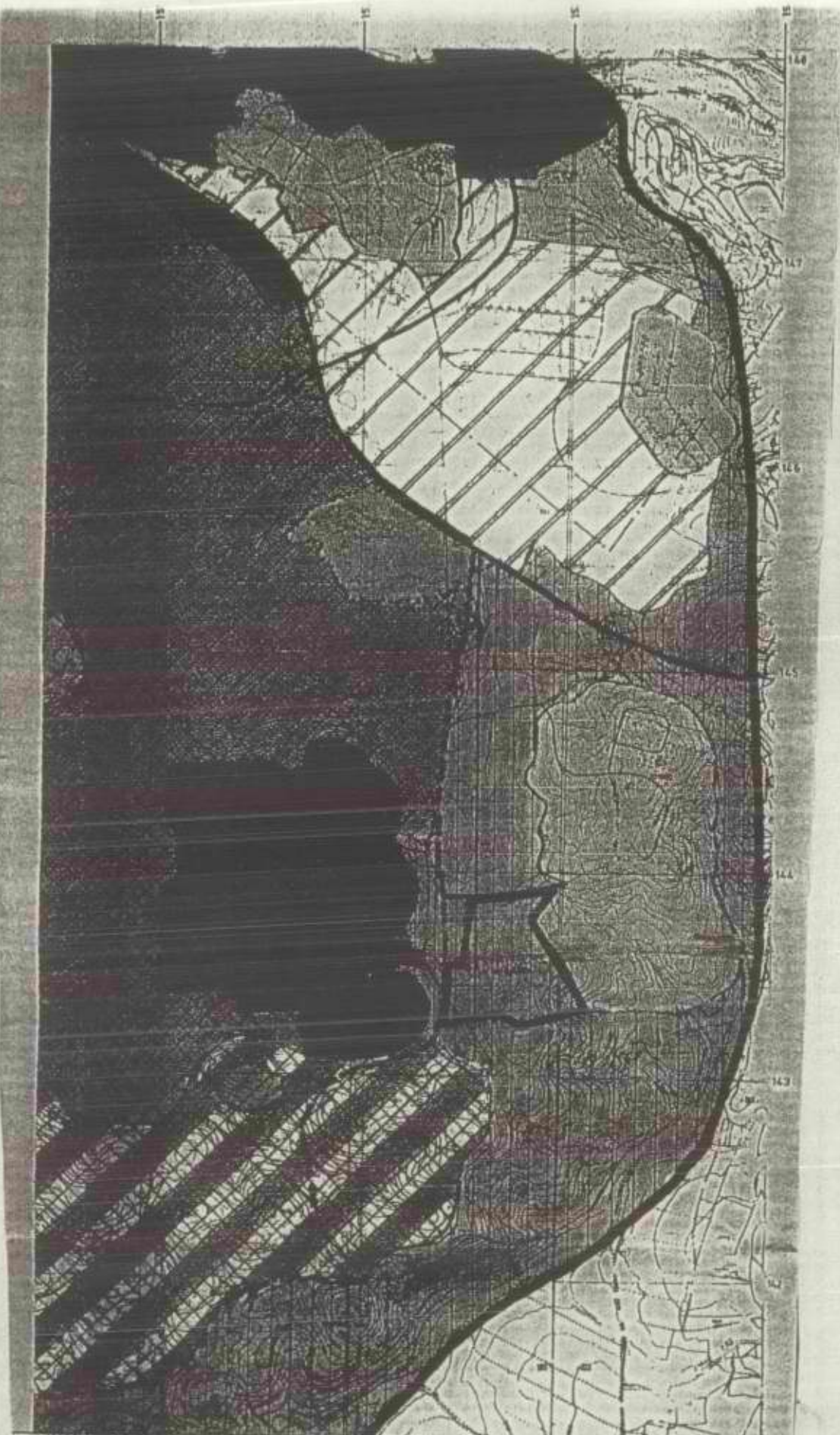
מחלף

פרוזדור חשמל ראשי

פרוזדור אווירי, מגבלות גובה

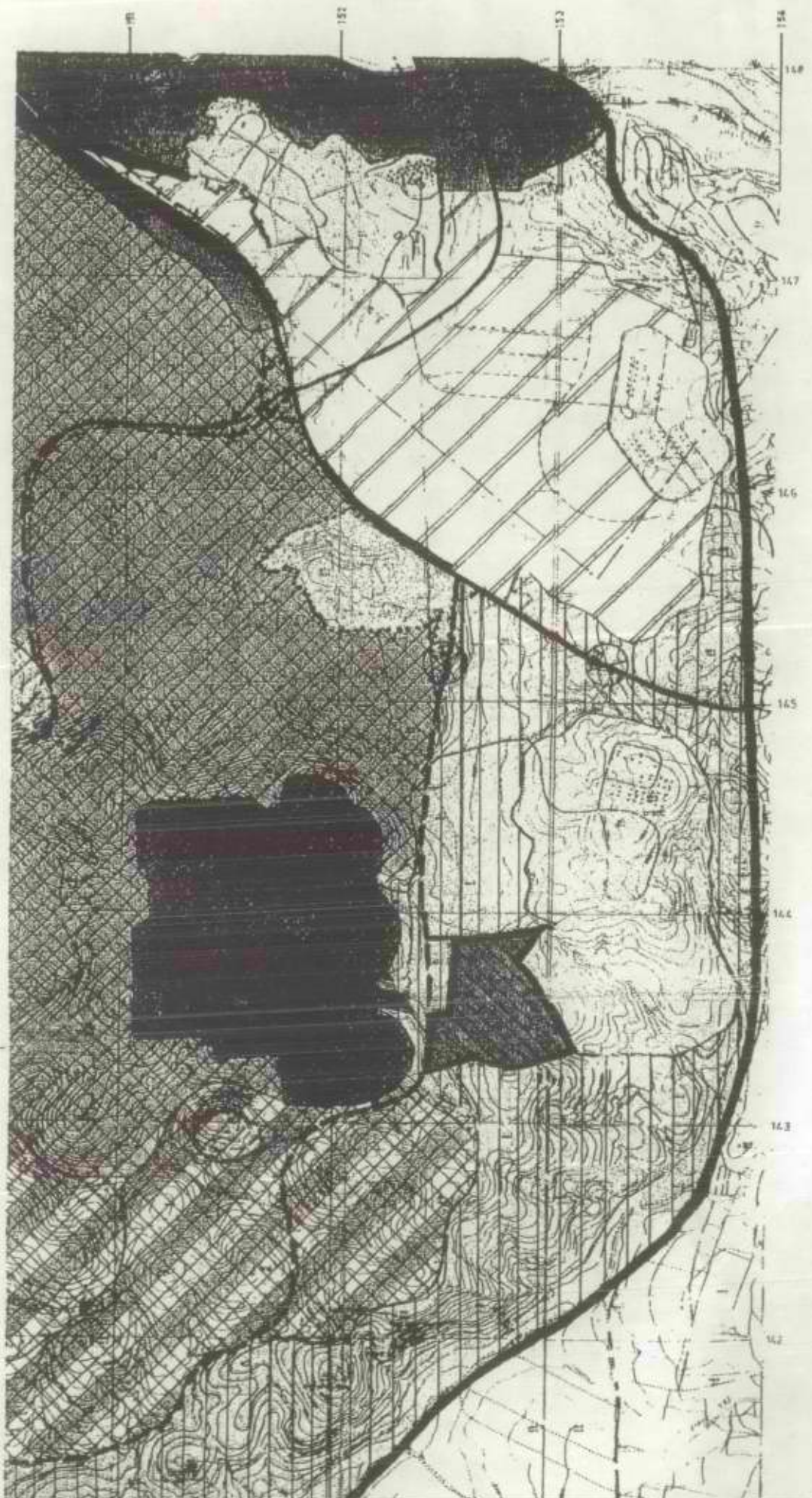
רצועת עתודה לתכנון מערכת הסעה
חמונית

אזור מיוחד



קנ"מ : 1:20,000

מצב קיים



קני"מ : 1:20,000

מצב מוצע

אישור עם הוועדה לתכנון ולבניה
מס' 387 מיום י"ב בשרן (תשנ"ט)
3.3.1999

הוחלט:

לאשר את ההקלה ל- 12 יח"ד נוספות בלבד.
המגרשים הבאים לא יכללו בתחום התכנית:
6 מגרשים = 733-738
12 מגרשים = 833-844
12 מגרשים = 804-815

מגרשים 725-743 יוצמדו לשורת המגרשים 744-746.

6 ג / 10439 - דרך גישה להר קפיצה

בקשה מאת הועדה המחוזית צפון להקלה מתמ"א 8/ תחום שמורת נוף רכסי נצרת.
התכנית נדונה בישיבת מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע בתאריך 1.12.98 -
החלטת המועצה לאשר את התכנית, אך ממליצה להגדיר את הדרך כדרך נופית.

הוחלט:

לאשר את ההקלה.
הדרך תוגדר כדרך נופית, כפי שמוגדרת בשינוי 7 לתמ"א 3/, וככזו לא תיגרע משטח
השמורה על פי תמ"א 8/.

7) מרחבי תכנון

הבקשה -
הרחבת השטח של סולם ומצר ממועצה אזורית עמק יזרעאל
שבמרחב תכנון יזרעאלים, גריעת דחי ממרחב תכנון עפולה, גריעת
רומת אל היב ממועצה אזורית עמק יזרעאל שבמרחב תכנון
יזרעאלים וצרוּפן למועצה אזורית נוף הגליל שבמרחב תכנון הגליל
המזרחי.

בפני הועדה הופיעו נציגי עיריית עפולה, ונוף הגליל.

להמליץ בפני שר הפנים להרחיב את שטחי סולם ומצר, ולצרף את
רומת אל היב למוא"ז נוף הגליל שבמרחב תכנון גליל מזרחי, הכל
בהתאם לגבולות תחום השיפוט.

הוחלט:

לענין דחי - לבקשתו של ראש העיר החדש של עפולה הועדה משהה
את החלטתה עד לאחר תוצאות הפגישה בין ראש העיר לבין שר
הפנים אשר לדברי נציג עפולה תתקיים במהלך השבועיים הבאים.

לנוכח חילוקי הדעות בין ראש המועצה האזורית נוף הגליל לבין ראש
עיריית עפולה בדבר תחילתו של המועד של שנתיים שנתן שר הפנים
לבחינת יכולתה של עפולה לטפל כראוי בדחי, היועץ המשפטי של
משרד הפנים יבחן מהו המועד לתחילת השנתיים האמורות.

מ ש ר ד ה פ נ י ם
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב

תאריך: 18.02.99

מספר: תמא/10

אל: המועצה הארצית, משרד הפנים, ירושלים.

א.נ.,

הנדון: תכנית תמא/10

הריני מתכבדת להודיעך כי הועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 624 מיום 15.02.99 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

הוחלט: להלן הערות הוועדה המחוזית:

1. א. הוועדה מציינת כי יש לקבוע את מיקום התחמ"ג בתוך "מחלף גנות" מתוך שיקול ייעול השימוש בקרקע וכן מהיבטים נופיים. יש לקבוע הוראה בתכנית כי ביצוע התחמ"ג יהיה כפוף לאשור תכנית מפורטת, שתפרט בין היתר פתרון נגישות לתחמ"ג שיהיה בתאום עם מע"צ.
- ב. הוועדה ממליצה כי השטח הדרוש לתחמ"ג יצומצם מ-88 דונם לכדי 25 דונם.
2. יש לסמן בתכנית בקנ"מ זהה לפרוזדור המוצע לקווי חשמל חדשים את הקווים אשר מתבטלים, וכן את הקווים הקיימים ושאינם מתבטלים.
3. א. יש לסמן את תחמ"ש ת"א מזרח לבטול.
- ב. יש להוסיף לסעיף 10.1 בהוראות התכנית כי לאחר פירוק התחמ"ש ת"א מזרח השטח יפונה ע"י חברת החשמל וישוקם עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
4. יש להוסיף הוראה בתכנית לאפשרות להטמנת קווי 161 ק"ו שנשארים ללא שחיב הדבר שינוי בתכנית.
5. הוועדה מציינת כי יש להבטיח שיפויי הרשויות המקומיות בגין תכנית זו.

בכבוד רב,

רחל דוד

מזכיר הוועדה המחוזית

מזכיר הוועדה המחוזית

ד-789

משרד הפנים
מדינת ישראל

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל מחוז תל-אביב
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

21.2.99

ישיבת תאום בין ח.ח.י למע"צ ביום 17.2.99
בנושא חכנסת תחמ"ג גנות לולאת מחלף גנות

השתתפו: גד וינשטיין, שלמה גלבר, נילי יוגב, רות לברן, זהר לביא, ישראל רשטניק, לואיס עפרוני, אורן צמיר, יוסי פרחי, עליזה וסרטייל.

סוכם:

לאחר שנבדקו האפשרויות השונות לנגישות למתחם התחמ"ג שבתוך הלולאת, עפ"י התרשים המצ"ב, מוסכם על דעת המשתתפים:

א. כל חצדדים נכונים לעשות כל מאמץ אפשרי למיקום התחמ"ג בתוך לולאת המחלף על מנת להביא לחסכון ניכר בקרקע ולשפור בהיבט החזותי של פארק האיילון.

ב. הנגישות למתחם התחמ"ג מחייבת בדיקה ברמת תכנון מוקדם לפתרונות אפשריים כגון:

1. מעבר דו מפלסי ביחס לרמפח אל התחנה לרכב שרות יומיומי.

2. מעבר חירום לרכב כבד במפלס הרמפה על פי קריטריונים של מע"צ.

3. הסדרי תפועל ותנועה בזמן ההקמה עפ"י קריטריונים של מע"צ.

ג. יומלץ לולנת"ע ע"י חגורמים חנוכחים בישיבה כי תמ"א 10 תקבע:

1) מיקום התחמ"ג יהיה בתוך לולאת המחלף.

2) תנאי למתן היתר בניה להקמת התחמ"ג יהיה הכנה ואישור של תכנית מפורטת שתואם ותאושר גם ע"י מע"צ.

3) התכנית המפורטת תטפל בכל ההיבטים כגון: עצוב נופי, נגישות, תאורה, בטיחות, העמדת מתקנים וכו'..

4) ח.ח.י תבצע בתאום עם מע"צ תוך שנה לכל היותר את מציאת הפתרון ברמה של תכנית מוקדמת לנגישות.

לשכת התכנון תחיל שותפה להליך מציאת חפתרון לנגישות לתחמ"ג. חיה ויעלה כי מסיבה כלשהי
 שלא נצפית חיום, לא תהיה אפשרות לאפשר נגישות דו מפלסית לתחמ"ג התואמת את
 הקריטריונים של מע"צ, אזי תשמר האופציה במסגרת תכנון פארק האיילון למיקום והקמת
 התחמ"ג על בסיס האיתור חקודם, אולם בשטח מצומצם כמתאפשר ע"י הטכנולוגיה החדשה.

חערה : זחר לביא יביא את סיכום דיון זה לאשור עורכי תמ"א 10 כהמלצה לולנת"ע.

רשמה : עליוה וסרטייל

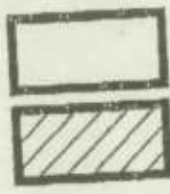
העתקים : לנוכחים
 מתכנני פארק איילון
 עפרה לבנח

125 - W - A

מגדל שלום רח' אחד העם 9, ת.ד. 29090, תל-אביב 61290
 טל' 5193333 - 03 קבלת קהל: בימים א', ג', ה', מ-11:00 - 14:00

נספח א' - סקיצת מיקום לתחמ"ג גנות

ק"מ 1:5000



חלופת חיריה
חלופת הפיתוח



ולנס

מדינת ישראל
המשרד לאיכות הסביבה
אגף תכנון סביבתי

כנפי נשרים 5, גבעת שאול, ת"ד 34033 ירושלים 91340 טל. 02-6553850 פקס. 02-6553853

א' אדר, תשנ"ט
17 פברואר, 1999

לכבוד

אדרי דינה רצ'בסקי
מנהלת מינהל התכנון

שלום רב,

הנדון: החלטות הולנת"ע לדו"ח החוקר לתמ"א 12 למחוזות.

בישיבה האחרונה של הולנת"ע להערות דו"ח החוקר לתמ"א 12 למחוז חיפה התקבלו החלטות שלא היו ברורות לנו. אודה לך אם תעבירי בהקדם, לחברי הועדה, את הצעת החלטות הולנת"ע להערות המחוזות, כדי שחברי הולנת"ע יוכלו לבחון את ההחלטות ואת הצעת ההחלטות של החוקר, לפני הגשת התכנית לאישור המועצה.



בברכה,
ארי גורביץ'
ולרי ברכיה
מנהלת אגף התכנון

העתק: חברי הולנת"ע
גבי כרמית פינץ קדמי, משרד התיירות
אבי בן-צור, כאן

החלטות
לשנת 1999
דק"ר -
א"ד -
החלטות

אשכול פרוטוקול הוועדה - 16.2.99 - 16.2.99

פרוטוקול ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים
מיום ה- 16.2.99

השתתפו: חברי הוועדה:

דינה רציבסקי (יו"ר), ירדנה פלאוט, דני צימנסקי,
אביעד שר- שלום, אריה שמחוני, ברוך גלוברמן,
צביקה קדמן, אורנה להמן, ולרי ברכיה, עמית שפירא,
גבי גולן, כרמית פינץ- קדמי, יסמין טלמון.

מוזמנים:

עפרה לבנה, רפי מימרן, זיעבי עבדאל ראוף, עו"ד
יהודה חזן, תמי קסטל- בראון, עמי פקשטיין,
ג.אפשטיין, אורי ארבל, שרית דנה, ירון דייסי, צילה
ליטבק, יהודה זילברברג, איריס האן, אבי בן - צור,
עו"ד מירית דובר, ארז שפירא, מרים גלזר, יעל
בורובסקי, שמעון בר- שמעון, ספי גולדנברג, מוטי
קפלן, מאיר גרון, נטלי אוסטרובסקי.



היו"ר מבקשת אישור הוועדה להביא במהלך הישיבה תיקון החלטה במחצבת שפיה.

1. מרחבי תכנון: עפולה - גליל מזרחי

דינה רציבסקי: מציגה את הנושא.

בתאריך ה- 29.12.98 התקיים דיון בנושא בו הוחלט להעתר לבקשת
עפולה ולהשהות את מתן ההחלטה עד לאחר תוצאות הפגישה בין
ראש עיריית עפולה ושר הפנים שאמורה להתקיים בתוך שבועיים.
כמו כן הוחלט כי היועץ המשפטי של משרד הפנים יבחן מהו המועד
לתחילת השנתיים שנתן שר הפנים לבחינת יכולתה של עפולה לטפל
כראוי בדחי.

מלשכת השר נמסר כי אין כל שינוי בעמדת השר בנושא.

נציג דחי מר זיעבי עבדאל ראוף חוזר ומבקש להמליץ על ניתוק
ממרחב התכנון של עפולה באשר אינם זוכים לטיפול הולם
בבעיותהם.

עו"ד יהודה חזן: שר הפנים קבע שנתיים לבחינת יכולתה של עפולה לטפל בדחי
החל משנת 1996.

הוחלט:

להמליץ לשר הפנים לגרוע את דחי ממרחב תכנון עפולה ולצרפה
למועצה האזורית נוף הגליל שבמרחב תכנון הגליל המזרחי.

2. חכ/ 249 - מחצבת שפיה

הנושא מובא מחוץ לסדר היום.

דינה רציבסקי: בהחלטת הוועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים מיום 8.12.98 נפלה
טעות ונכתב כי הוועדה חוזרת על החלטתה מיום 18.3.97 במקום על החלטתה
מיום 16.9.97. אנו מבקשים לתקן את ההחלטה בהתאם ולבצע שינוי נוסח קל
לצורך הבהרה.

פרוטוקול ועדת המשנה לנושאים טכנוניים עקרוניים
מיום 9.2.99

משתתפים

חברי הועדה: ה"ה : דינה רציבסקי (יו"ר) יורם רונדשטיין, אריה שמחוני,
ברוך גלוברמן, מרדכי כהן (קדמון), יואב שגיא,
אפרים שלאין, כרמית פינץ-קדמי, אלינוער ברזקי, גבי גולן,
צביקה קדמן, אורנה להמן.

מוזמנים: עפרה לבנה, עפר גרידינגר, תורה בנין, נילי ברוך, קוכמן דוד, אסף
קשטן, אריה גדלר, ירחמיאל גולדין, לבנה אלונים, נחום פלד, ענת
צור, בינת שוורץ-מילנר, ברובנדר שלמה, רם חביב, אהרון זהר, רות
שטראוס, זהר לביא, אורי האוזנר, הראל חצרוני, עלי פורטי, תמר
כפיר, שליפר קלי, נעה נאור, ודרריו בני, יחיאל דמתי, קטי שגן, רחל
ברקן, גבי אורן, יחזקאל דסקל.

הקמת ועדה משותפת לתכנון ובניה לודים ועדה מקומית מחוזית נמל תעופה בן
גוריון. על פי סעיף 37 סימן ה' לחוק התכנון והבניה.

לחברי הועדה הופצו ו/או הוצגו המסמכים הבאים:

- פנייתו של שר הפנים אל יו"ר המועצה הארצית לשם קיום התייעצות עם
המועצה. לפניה צורפו:

1. תשריט גבולות מרחב התכנון - גבולות כלליים של תכנית המתאר הארצית
תמא/2/4 ותמא/2/4א' ובמזרח כביש 40 המתוקן "עוקף תע"ש ממזרח", כפי
שסוכם עקרונית בתממ/21/3.
2. פנייתו של המנהל הכללי של רשות שדות התעופה א. קוסטליץ אל שר הפנים
מ- 1 בנובמבר 98.
3. פניה של יו"ר הועדה המקומית לודים מר בני ודרריו אל שר הפנים התומך
בהקמת הועדה ומתייחס לייצוג בוועדה מיום 18 במאי 98.

בפני הועדה הוצגה:

1. החלטת ממשלה מיום 1.4.98 של ועדת השרים לענין שנת אלפיים.
2. החלטת הועדה המחוזית מחוז המרכז מיום 8 בפברואר 1999.
3. החלטת הועדה המקומית לודים מיום 14 בינואר 99.

הוועדה שמעה את גברת לבנה אלונים נציגת מחוז מרכז אשר הציגה בפניה את
החלטת הועדה המחוזית. זו, מאמצת בעיקרון את הצעת שר הפנים להקים ועדה
משותפת ומבקשת לגרוע את המחלף לדרך מס' 1 ולהתייעץ עימה טרם אישור
התשריט המדוייק, כמו כן מבקשת הועדה כי הנציגות תשקף נכונה את כל משרדי
הממשלה שיש להם ענין בטיפול בשדה התעופה הארצי כגון נציג משרד הבטחון,

הודעה
על
התקנת
החלטות

משרד
אג
25-02-1999
נכנס

נציג משרד התחבורה, מע"צ, איכות הסביבה, משרד הבריאות ונציג מתכנן מחוז המרכז.

יו"ר ועדה מקומית לודים בני ודרריו ציין כי פנה לשר הפנים כדי שישקול את שיתופם של נציגי הוועדה המקומית לודים בגוף המורשה ללוות את רישוי נתב"ג 2000. והוא שמח על כך ששר הפנים החליט על הקמת ועדה משותפת.

נציג רשות שדות התעופה מר יחזקאל דסקל ציין כי מבקשים שהמחלף של נתב"ג יהיה בתחום הוועדה המשותפת.

נציג מערכת הבטחון מר צבי קדמן העיר כי הוא מבקש שהוועדה תכלול את נציג מערכת הבטחון. הגבול המזרחי עובר בעוקף התעשייה האוירית והוא כולל מחצית משטח התעשייה האוירית שאינה כלולה בתחום תמא/2/4 והנושא מחייב בדיקה במשרד הבטחון ותאום עם התעשייה האוירית.

נציגת משרד התחבורה ביקשה כי הוועדה תכלול נציג משרד התחבורה ונציגת מינהל תעופה אזרחית.

נציג המוא"ז חבל מודיעין מר יחיאל דמתי ביקש שהמועצה הארצית תאשר את הרכב הוועדה כחלק מהחלטתה על הקמת הוועדה המשותפת.

עו"ד יהודה זימרת מתייחס להערות בדבר הרכב הוועדה ומציין כי המקור לסמכות הדיון על פי בקשת השר הינו סעיף 37 לחוק. בהתאם להוראות הסעיף מתבקשת התייעצות עם המועצה אך לענין הקמת הוועדה ולא לענין הרכבה.

החלטה:

לאחר שהוצגה בפני הוועדה החלטת הממשלה מיום 1.4.98 שבה נאמר כי "משרד הפנים ימסור דיווח בענין מינוי ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה באזור נמל תעופה בן גוריון בהתאם לחוק התכנון והבניה בשיתוף עם רשות שדות התעופה והמשרד לאיכות הסביבה"...

ולאחר שהובהר ע"י היועץ המשפטי של משרד הפנים כי המקור לסמכות הדיון הוא סעיף 37 לחוק התכנון והבניה ואין מקום לדון בהרכב הוועדה, ובהתחשב בהערות הנציגים השונים וביניהם נציג מערכת הבטחון ועדת המשנה ממליצה למועצה הארצית להמליץ לשר הפנים על הקמת הוועדה המשותפת בגבולות תמא/2/4 ותמא/2/4' בדרום, במערב ובצפון, במזרח עד דרך מס' 40 המתוקנת. הוועדה מאפשרת לנציג מערכת הבטחון להציג עמדתו לענין גבולה המזרחי של הוועדה בישיבת המועצה הארצית.

הוועדה מעבירה לשר הפנים לידיעה את כל ההתייחסויות והפניות בדבר הרכב הוועדה.

ואת ת"ס
פיקודים
ה"ל 13/10

פרוטוקול ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים מיום ה - 16.3.99

השתתפו:
חברי הוועדה:

עפרה לבנה, עפר גרידינגר, דניאל צ'מנסקי, ברוך גלברמן,
דרינברג קרלוס, נחמיה גורלי, גליה בן שוהם (גולדנברג),
אביעד שר שלום, נחום פלד, **ירדנה פלאוט**, אורנה להמן,
אהרון ברנזון, צביקה קדמן.

מוזמנים: משה ספקטור, הרצל אלעני, מוניקה זרציון, דן
סתו, אורה לילנטל, דני סדרמן, יהודית גרמי, מנחם זלוצקי,
מרסל קאופמן, משה בן גרשון, צילה ליטבק, מאיר ויזל, שירה
תלמי, אלה ובר, דורון בראון, חגי ישראלי, בעז ביטמן, גדעון
גלעד, עמיר אידלמן, עליזה וסרטיל, יוסי פרחי, אהרון זהר,
שרנר ניצן, זהר לביא, שמואל אלוש, משה פרלמוטר, נילי
ברוך, תמר כפיר.

1. תמ"מ 3 / 2 / ג / 1 - מכבים רעות

התכנית המוצעת מהווה שינוי לתכנית המתאר המחוזית תממ / 3 / ג' 2.
מטרת התכנית שינוי יעוד שטח המצוי בין הישובים מכבים ורעות, משמורת נוף
לאזור מיוחד.

שטח "האזור המיוחד" המוצע הינו כ- 220 דונם ומאפשר את השימושים הבאים:
מבני ציבור, שטח לנופש ובידור, שטח פרטי פתוח מיוחד, שמורת נוף וחניות.

התכנית הובאה לדיון בפני המועצה הארצית ב - 2.2.99. המועצה הארצית החליטה
"לשוב ולדון בתכנית לאחר שתובא לדיון בוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז
מרכז, לצורך היוועצות בוועדה המקומית לתכנון ולבניה מודיעין"
הוועדה המחוזית דנה בתכנית ביום 10.2.99 והחליטה להמליץ בפני המועצה
הארצית על הפקדת התכנית.

בפני הוועדה הופיעו נציגי הוועדות המקומיות מכבים-רעות ומודיעין.

הוחלט:

א. להפקיד את התכנית בכפוף לתיקונים הבאים:

1. אישור ולקחש"פ.

2. במסמכי התכנית יפורטו שלושה יעודי קרקע כמפורט להלן:

א' - שטח למבני ציבור.

יסומן על פי תכנית המתאר המקומית מר / 2, בשינוי, כך שלא יכלל בתחומו
השטח הנטוע ברושים והתחום בו, בחלק הדרומי של המגרש. ייבחן במחוז מרכז
האם יש מקום להרחיב את השטח למבני ציבור מערבה, לאור הגריעה בשטחו, כפי
שפורט לעיל.

ב' - שטח לנופש בידור וחניה.
יסומן השטח הנדרש להקמת האמפיתאטרון בלבד.
כמו כן יסומנו שטחי החניה עבורו, מצומצמים ככל האפשר, ויובטח כי תמנע פגיעה נופית.

ג' - שטח לשמורת נוף.
השטח הנותר, שאיננו נכלל ביעודים המפורטים בסעיפים 2(א) ו-2(ב) לעיל, יסומן כשטח לשמורת נוף ויחולו לגביו הוראות עפ"י תכנית המתאר המחוזית תממ/ 3 / 2 ג'.

ב. להסמיק את ועדת המשנה להתנגדויות לדון בהתנגדויות, להחליט בהן ולהחליט בתכנית.

2. מי / 429 ג' - מושב כסלון

בקשה מאת ועדה מחוזית מרכז להקלה מהוראות תמ"א 8/8, שמורת נחל שורק.
התכנית גורעת 37 דונם משטח השמורה (ללא השטח הירוק המיועד ליער בתשריט התכנית שהוצג).

התכנית נדונה במועצת גנים ושמורות בתאריך 23.2.99.

הוחלט:

לאשר את ההקלה בכפוף לכך שהשטח הירוק המיועד ליער יוצא אל מחוץ לגבולות התכנית וישאר כשמורת טבע.

3. תממ/ 2 / 18 - מחצבת בטיחה - נחל דליות

התכניות מובאות לדיון בולנת"ע עפ"י סעיף 8.1.1. ב' להוראות תמ"א/ 14, לפיו:
"בשטח מחוז הצפון ועדת המשנה אישרה את התכנית האחרת, לאחר שדנה בה לאור חו"ד של ועדת המעקב".

התכנית לשינוי התמ"מ שהומלצה להפקדה ע"י המחוז כשינוי מס' 3 לתמ"מ/ 2/
נדונה בוועדת המעקב לתמ"א/ 14. כמו כן הוצגו לפניה חלק ממסמכי התכנית
המפורטת למצבה ג / 6349.

ועדת המעקב החליטה על קידום השינוי לתמ"מ וכן החליטה כי בעת הדיון בולנת"ע יוצג חומר מגובש ומפורט של מסמכי התכנית המפורטת, כך שיבואו לידי ביטוי בהוראות התכנית ממצאי התסקיר והמלצותיו, לרבות נושא הסדרת השטח ושיקומו.

בפני הוועדה הופיעו נציגי מחלקת מחצבות כפר גלעדי, מתכנן התכניות, מתכנתת שיקום המחצבה וגאולוג התכנית.

התכניות הוצגו בפני הוועדה בליווי הצגת הרקע הגאולוגי, תכנית לשיקום המחצבה שהוכנה עבור גרסה קודמת של התכנית ומסקנות תסקיר ההשפעה על הסביבה.

הוחלט:

1. להמליץ בפני המועצה הארצית על התכנית לשינוי תמ"מ 3/2.
2. לגבי התכנית המפורטת:
 - א'. תכנית השיקום תהווה חלק ממסמכי התכנית המפורטת ג/6349 ותתאים לגבולות השטח המופיעים בתכנית זו והוראותיה יתייחסו לכל שטח התכנית.
 - ב'. הוראות התכנית יותאמו להנחיות המופיעות בתמ"א 14/ להכנת תכנית מפורטת למחצבה.
 - ג'. בדיקת התכנית המפורטת על מסמכיה מול הנחיות תמ"א 14/ תבוצע ע"י מינהל התכנון והמשרד לאיכות הסביבה. טרם המשך הטיפול בועדה המחוזית מחוז הצפון.

pro16nr (עקרוני)

4. תמ"א / 10 / ג / 4 רצועת מעבר "זמורות - גן שורק - גנות"

1. הערות הועדה המחוזית - מחוז ת"א + הערות מערכת הבטחון

מספר סדורי	מחוז / ועדה	הערה/הצעה לשינוי	החלטת הוועדה
1	ת"א	יש לקבוע את מיקום התחמ"ג בתוך "מחלף גנות" מתוך שיקול ייעול השימוש בקרקע וכן מהיבטים נומים.	לקבל את ההערה. יש לסמן את השטח לתחמ"ג בתוך המחלף ולקבוע חובת הכנת תכנית מפורטת כתנאי להיתר.
2	ת"א + משרד התחבורה	יש לקבוע הוראה בתכנית כי ביצוע התחמ"ג יהיה כפוף לאישור תכנית מפורטת נגישות לתחמ"ג שיהיה בתאום עם מע"צ.	לקבל את ההערה. להוסיף להוראות התכנית הוראה כי ביצוע התחמ"ג יהיה כפוף לאישור תכנית מפורטת, שתמרט בין היתר מפרטת נגישות לתחמ"ג שיהיה בתאום עם מע"צ ומשרד התחבורה.
3	ת"א *	השטח הדרוש לתחמ"ג יצומצם מ- 88 דונם ל- 25 דונם.	לקבל עקרונות את ההערה. בהוראות התכנית יאמר כי בתכנית המפורטת יצומצם שטח התחמ"ג לגודל המינימלי האפשרי.
4	ת"א	יש לסמן בתכנית בק"מ זהה לפרוודור המוצע לקווי חשמל חדשים את הקווים אשר מתבטלים וכן את הקווים הקיימים שאינם מתבטלים.	לקבל את ההערה.
5	ת"א	יש לסמן את תחמ"ש ת"א מורח לביטול.	לדחות את ההערה. תחמ"ש ת"א מורח כבר מיועדת לביטול בתשרי"ט.
6	ת"א	יש להוסיף לסעיף 10.1 כי לאחר פירוק תחמ"ש ת"א מורח, יפונה השטח ע"י חח"י וישוקם עפ"י הנחיות המשרד לאיה"ס.	לקבל חלקית את ההערה. בנוגע לפינוי השטח - להוסיף בסיופא של סעיף 10.1.1 כדלהלן: "לאחר פירוק התחמ"ש ימונה השטח מכל מבנה ומתקן ע"י חברת החשמל ופני השטח ינקו ויותאמו לפני הקרקע בסביבה". בנוגע לשיקום השטח - פיתוח ושיקום השטח ייגזר מתכנית המתאר שתחול על השטח לאחר הפינוי.
7	ת"א	יש להוסיף הוראה לאפשרות הטמת קווי 161 ק"ו שנשארים, ללא שיקויב הדבר שינוי בתכנית.	לדחות את ההערה. קיימת הוראה לעניין זה בסעיף 9.4.1 א'.
8	ת"א	יש להבטיח שיפוי הרשויות המקומיות בגין תכנית זו.	הועבר למועצה הארצית כתב שיפוי לרשויות המקומיות בגין תכנית זו מיום 27.9.98.
9	משרד לאיה"ס- מחוז ת"א	להעריף מיקום תחמ"ג גנות במחלף גנות משיקולי שמירה על שטחים פתוחים, היבט חזותי וקרינה ביחס למיקום שבתכנית.	לקבל את ההערה. ראה סעיף 1 לעיל.
10	משרד לאיה"ס- מחוז ת"א	לסעיף 9.1.2.6 - לקבוע פרק זמן מקסימלי לביצוע מדידות רעש לאחר הפעלת התחמ"ג.	לקבל את ההערה. להוסיף לסעיף 9.1.2.6 כי מדידות הרעש יבוצעו ע"י החברה עד 3 חודשים לאחר הפעלת התחמ"ג.
11	משרד לאיה"ס- מחוז ת"א	לסעיף 9.1.2.6 - לקבוע פרק זמן מקסימלי מינון אקוסטי במידה ויידרש.	לקבל חלקית את ההערה. בסיופא של סעיף 9.1.2.6 יכתב: "ל"ז לביצוע הטימול האקוסטי, אם יידרש, יגזר מסוג המחרון שייבחר, הכל בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה מחוז ת"א".
12	משרד לאיה"ס- מחוז ת"א	לסעיף 10.1 להוראות - לאחר פירוק תחמ"ש ת"א מ' יפונה השטח ע"י חח"י וישוקם לפי הנחיות המשרד לאיה"ס".	לקבל חלקית את ההערה. ראה התייחסות להערה מס' 6 לעיל.
13	משרד לאיה"ס- מחוז ת"א	קו 161 ק"ו המתוכנן לעבור בסמוך בין תחמ"ש ת"א מ' ותחמ"ג המוצע יהיה תת-קרקעי.	לדחות את ההערה. הקו מתוכנן לקום מספר שנים רב לפני תחמ"ג גנות. אין מקום לקו 161 ק"ו שהוא לסריגון עילי ותת-קרקעי כאשר נקודות הממרה אינן תחמ"ג או תחמ"ש.
14	מועצה מקומית אזור	הקו יהיה תת-קרקעי.	לדחות את ההערה. הקו לא עובר בתחום שיפוט המועצה המקומית אזור.

החלטת הוועדה
16.3.99

מספר סדורי	מחוז/ ועדה	הערה/הצעה לשינוי
15	עיריית חולון	לסעיף 9.4 - חפיפת פרוזדור החשמל (כולל קווי הבניין הנובעים מקווי החשמל) לפרוזדור קווי הבניין של כביש מס' 4.
16	עיריית חולון	להציג בתכנית בק"מ זוהה לפרוזדור המוצע את קווי החשמל הנוספים. להציג לפי סוגים: - קווים לביטול - קווים נוספים קיימים ושאריתם. - קווים חדשים נוספים.
17	עיריית חולון	תכנית מפורטת לביצוע יתואמו עם עיריית חולון.
18	מערכת הבטחון	להקן את התכנית באזור שטח אש 299, לאורך כביש 4 באזור שטח ההצנחה בפלמחים.

2. תיקון פרוטוקול הוולנת"ע מיום 9.2.99

הוועדה החליטה על תיקון פרוטוקול הוולנת"ע מיום 9.2.99 כלהלן:

מספר סדורי בחברת	מחוז/ ועדה	הערה/הצעה לשינוי
14	מרכז	יש לשנות את כל הסעיף ולנסחו מחדש כלהלן: 9.4.1.1 -בשטח הרצועה יותרו הקמת עמודי השמל עיליים ותת-קרקעיים בכל המתחמים ודרכי הגישה אליהם, תחנות השנאה במתח גבוה וגמור וכן תחמ"ש זמורות. 9.4.1.2 -אין בהוראות תכנית זו כדי למנוע אישורן של תוכניות לפי חוק התכנון והבנייה למטרות הבאות: א. לתכלית ולשימושים "מתוחים", וכלל זה -גנים לאומיים, שמורות טבע, עיבודים חקלאיים, אגני חדרה, בריכות מים, תניה ואחסנה פתוחה. (במידה שתתקבל המלצה זו, יש להגדיר את המושג "שימושים מתוחים". ב. קווי תשתית וכלל זה: - דרכים ומסילות ברזל. - קווי מים, ביוב וקולחין, תעלות ניקוז ומתקנים תפעוליים הנלווים להם כגון: קידוחי מים, ותחנות סניקה וכו'. - קווי דלק וגז. 9.4.1.3 -אין בהוראות תכנית זו כדי למנוע שימושים קיימים או הקמתם של מבנים ומתקנים כאמור בסעיף 9.4.1.2 לפי כל דין אחר שאינו כולל את חוק התכנון והבנייה.

החלטת הוולנת"ע

16.3.99

לדחות את ההערה. יש כבר חפיפה בין הרצועה לבין רצועת דרך כביש מס' 4 ומגבלות הבנייה של הדרך.

לדחות את ההערה. לתכנית יצורפו חתכי רוחב סכמטיים למידע בלבד. דאה סעיף 26 בהערות מחוז המרכז.

לדחות את ההערה. אין מקום להוראה כזו בתמ"א/10.

לקבל את ההסכמה שנערכה בין ח"י ומערכת הבטחון, בהתאם למכתב שהופץ בתחילת השיבה ולתשריט שהוצג בישיבה. ההסכמה מחייבת תיקונים בתכנית כדלקמן:

א. הרצועה בקטע הנ"ל תחולק ל-2 מתחמים: מתחם מזרחי ברצועה בו תותר הקמת קווים עיליים ותת-קרקעיים, ומתחם מערבי ברצועה בו תותר הקמת קווים ותת-קרקעיים בלבד.

ב. גובה קווי החשמל במתחם המזרחי יהיה: - לקו 400 ק"ו - 45 מטר מעל פני קרקע טבעית. - לקו 161 ק"ו - 35 מטר מעל פני קרקע טבעית.

ג. בליטות של קווי חשמל ותת-קרקעיים במתחם המערבי (שווחות) וסימונם יחייבו אישור נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז מרכז.

ד. תיקון קל בגבול הרצועה עקב הצורך להסיט הסטה מקומית קו 161 ק"ו קיים. (הובהר כי אין גורם העלול להפגע מתוספת השטח המוערית הנובעת מההסטה).

החלטת הוולנת"ע - 9.2.99

לקבל את ההערה, אולם יערכו שינויים בנוסח המוצע לסעיפים ע"י הוועמ"ש של משרד הפנים, תוך הטמעת עמדת העורכים.

16	מרכז	יש להוסיף הוראה לעניין אפשרות למעבר אורכי (לאורך ובתחום הרצועה) ולחצייה של הרצועה ע"י קווי תשתיות למינח, כולל הצורך בתאום בין התשתיות.	לקבל את ההערה. לנסח הוראות נפרדות המאפשרות מעבר תשתיות אורך ותשתיות רוחב הכלולות בתחום הרצועה.
38	דרום	יש להבהיר את יחסי הגומלין (מבבלות הדדיות) באזורים בהם רצועת המעבר חופפת לרצועת הדרך.	לקבל את ההערה. הנושא יוסדר במסגרת תיקון הניסוח לסעיף 9.4.2 (ראה הערה מס' 32 לעיל).

3. ועדת המשנה ממליצה למועצה הארצית לאשר את התכנית בהתאם להחלטותיה.

ואל

13.4.99

הוחלט:

עפ"י חו"ד היועץ המשפטי לא ניתן ליתן הקלה בתכנית, הקלה מתכנית ניתן לתת רק במסגרת היתר, אך תכנית כשלעצמה אינה יכולה לסתור תכנית במסגרת הקלה. לפיכך הדיון מתקיים במתכונת של בקשה לאישור שימוש חורג, במסגרת בקשה להיתר בהתאם להוראות סעיף 149(א)(4) לחוק התו"ב.

עמדה זו הוצגה והתקבלה אף ע"י עו"ד נעמי וייל, ב"כ המבקש.

הוועדה שוכנעה כי הבינוי, נשוא הדיון, קיים שלא בניגוד לחוק התכנון והבניה.

לאור האמור לעיל ולאור חו"ד המשפטית הועדה מחליטה לאשר את השימוש החורג המבוקש מתכנית המתאר המחוזית, תמ"מ 3, וזאת לנוכח החלטת הועדה המחוזית מחוז מרכז מתאריך 26.3.97 (הפקדת התכנית) והחלטת הוולקחש"פ מתאריך 1.9.97.

לאור פרק הזמן הארוך בו מטופל הנושא במוסדות התכנון, הוועדה פונה ומבקשת ממוסדות התכנון המוסמכים לזרז את הליכי הדיון בבקשה להיתר.

2. בר / 219 - כפר גמלאים

התכנית מובאת לדיון כהקלה מהוראות סעיף 11.1.3 של תמ"א/31 - שינוי יעוד משטח נוף כפרי פתוח לאזור מיוחד (מוסד בית אבות). שטח התכנית כ - 55 דונם, מדרום למושב בית חנן, בתחום המועצה האזורית גן רווה. בתכנית מבוקש להקים 278 יחידות מגורים (מתוכם 92 יח"ד במבנה בן 4 קומות ו- 186 יח"ד בשלושה אזורים במבנים בני שתי קומות).

הוחלט:

- 1) להחזיר את התכנית לוועדה המחוזית שתשלים את הנתונים הבאים: ניתוח פרוגרמטי של הצרכים והביקושים למגורים ב"כפר גמלאים" בתחום המועצה האזורית גן רווה ובסביבתה הקרובה.
- 2) ניתוח אספקת השרותים היחודיים לכפר גמלאים, כולל שרותי בריאות, תרבות ובטחון.
- 3) היצע מוסדות דומים באזור.

לאחר קבלת הנתונים תוכל הועדה לחוות דעתה לנושא תמ"א/31, ותוכל לקבוע האם ניתן לדון בתכנית כבהקלה מתמ"א/31 ולפי איזה סעיפים.

3. שד / 101 / 9 א' - דרום השרון - מחצבה צפונית לצור נתן

בקשה מאת ועדה מחוזית מרכז, להקלה מהוראות תמ"א/31 עפ"י סעיף 11.1.3, תוספת שטח למחצבות טייבה בשטח נוף כפרי פתוח.

המחצבה ממוקמת צפונית לרכס צור נתן.

25 יוני, 2000

לכבוד גב' אהובה פלג
מזכירת המועצה הארצית
משרד הפנים

שלום רב,

הנדון: הקמת כפר גמלאים בתחום המועצה האזורית גן רווה

רצ"ב התייחסות לבחינת הביקושים שנערכה על ידי "עמנואל מאור - ייעוץ וניהול למרכזי מגורים לאוכלוסייה המבוגרת", בהקשר לתכנית לבניית כפר גמלאים במועצה האזורית גן רווה ובשכנות למושב בית חנן.

בברכה ובכבוד רב,

רן חקלאי

הקמת כפר גמלאים בתחום המועצה האזורית גן רווה

להלן מספר שאלות שלעניות דעתי יש להתייחס להיבטים הכלכליים שלהן במהלך קביעת עמדה לגבי הבקשה ובהתייחס לבחינת הביקושים שנעשתה על ידי "עמנואל מאור - ייעוץ וניהול למרכזי מגורים לאוכלוסייה המבוגרת" שנעשתה, ולכפר גמלאים בבית בחן באופן ספציפי.

1. האם השטח מוגדר שטח חקלאי או אזור מגורים? האם ניתן לראות בתכנון הקמה של יישוב חדש?
2. האם ניתן באותו תחום ביקושים או "מרחב בחירה" של אוכלוסייה בוגרת אזור לבנות כפר גמלאים בשטח המיועד למגורים?
3. האם השימוש לכפר גמלאים נושק לאזור קיים - "צמוד דופן" בלשון תמ"א 35?
4. האם סביר יהיה כי בעתיד ייעשה שימוש למגורים אחרים ולא דווקא ל"כפר גמלאים"?

דיור מוגן - אפיון הביקושים

התכנית העדכנית ביותר בתחום התכנון הפיסי ותחזיות אוכלוסייה היא תמ"א 35. על פי תמ"א אכן הגיל הממוצע של האוכלוסייה יעלה. כמו כן תהיה עלייה ברמת החיים של האוכלוסייה. התחזית היא כי התמ"ג לנפש יעלה מהרמה הקיימת כיום כ \$ 16,000 לנפש לשנה לרמה של \$ 26,000. ההנחה כי השטח הממוצע של דיור לנפש יעלה מהרמה הקיימת של כ 23 מ"ר לנפש לרמה של כ 40 מ"ר לנפש.

לכאורה תוכל האוכלוסייה הבוגרת לעמוד בעלויות המעבר לבית הורים ספציפי למרות העלויות היחסיות הגבוהות שלו. פועל יוצא של העלייה ברמת החיים הוא הגדלת הביקושים לשטחי דיור.

על סמך הניתוח הזה ניתן לחזות ביקושים גדולים יותר של אוכלוסייה מבוגרת לדיור מסוגים שונים כאשר ההבדל בניהם יהיה ברמות השירות להם. הביקושים השונים ימצאו היצע מגוון של סוגי דיור מוגן וברמות שירות שונות החל מדיור מוגן "פתוח" לאנשים עובדים ויצרניים ועד לדיור סיעוד.

מקורות הביקוש לדיור מוגן הוא כלל האוכלוסייה ובעיקר במרכזים העירוניים מתגוררת ותתגורר מרבית האוכלוסייה. המאגר הגדול של ביקושים לדיור מוגן לסוגיו הוא גוש דן.

עלייה ברמת החיים ויצירת מלאי הוני המאפשר לגמלאי רמת חיים גבוהה אינה בהכרח תורמת לביקושים ל"כפר גמלאים". יכולת כלכלית מאפשרת ליצור מערך שירותים תומך בבית המגורים ובתוך הקהילה בה הגמלאי נמצא וללא צורך לשנות מסביבת מגוריו. כיוון זה עשוי להפחית במידה מסוימת את הביקושים לדיור מוגן ייחודי.

מיקום ואפיון

מיקום

הביקושים לדיור מוגן מתבססים על רמת שירות גבוהה יותר אותה מבקשים הדיירים להשיג מול החלופה להישאר בביתם וקרבה חברתית לדיירים אחרים על מנת ליצור חיברה. רוב מבני המגורים הפונים לפלח האוכלוסייה הבוגרת ממוקמים בערים. בערים קיימים השירותים הנחוצים לדיירים, קיים ריכוז אוכלוסייה טבעי ובחלק מן המקרים אין המעבר לדיור מוגן כרוך בשינויי דרמטי של מיקום סביבת המגורים. כמו כן מיקום מרכזי פוטר את היזם מפיתוח שירותים מסוגים שונים. הדפוס של "כפרי גמלאים" הנמצאים בריחוק מן העיר נישען על מודל "עוירות הפנסיונרים" הקיים בארה"ב במיוחד בפלורידה. כפרי גמלאים בפלורידה הם בעלי גודל של אלפי יח"ד ויוצרים מאסת ביקוש צרכני גדולה דייה על מנת לממן את אספקת השירותים לדיירים במחיר סביר.

אפיון המתצרים

יש להבדיל בין המוצרים השונים הפונים לאוכלוסיית הגמלאים או האוכלוסייה הבוגרת. "דיור מוגן" הוא מילה המאגדת מספר רב של חלופות השונות ברמת השירות הניתנת בהם וכתוצאה מכך גם באוכלוסייה המתגוררת בהם.

טווח המוצרים נע מדיור מוגן הכולל מינימום שירותים כגון שמירה, לחצני מצוקה ושירותי הסעדה מידיים ועד דיור מוגן הכולל מחלקות סיעודיות לאנשים המוגדרים "תשושים".

רוב מבני המגורים הפונים לפלח האוכלוסייה הבוגרת ממוקמים בערים בהם קיימים השירותים הנחוצים לדיירים ולכן היזם לא צריך לפתח שירותים אלו מתחילתם. לחילופין מיקום אחר הוא מרכזים שכונתיים שבהם קיימים חלק מן השירותים, ובנייה של דיור מוגן ושירותים צמודים אליו יוצר מאסה של שירותים המספקת לאוכלוסייה. הדפוס של "כפרי גמלאים" הנמצאים בריחוק מן העיר נישען על מודל "עוירות הפנסיונרים" הקיים בארה"ב במיוחד בפלורידה. כפרי גמלאים בפלורידה הם בעלי גודל של אלפי יח"ד

ויוצרים מאסת ביקוש צרכני גדולה דייה על מנת לממן את אספקת השירותים לדיירים במחיר סביר.

כפרי גמלאים – משתנים כלכליים

מחיר קרקע ושימושים חלופיים

הבסיס הכלכלי להקמת "עיירות הגמלאים" בארה"ב הוא מחיר הקרקע הזול מאוד שהיה ועדיין בפלורידה, הקלות במס ומוג האוויר הנוח בהשוואה למוג האוויר בצפון מזרח ארה"ב המקור לביקושים של הדיירים הפוטנציאליים. המנוף הכלכלי של "כפר גמלאים" בארץ מתבסס גם הוא על מחירי קרקע זולים יחסית שניתן להשיג באזורים החקלאיים הנמצאים בנגישות טובה למרכזי האוכלוסייה. שימושים חקלאיים אינם נותנים תשואה מיטבית, ומול שימושים אלו, חלופות של בינוי עירוני אקסטנסיבי עדיפה לבעל הקרקע או בעל זכות השימוש בה. הפניה לכפר גמלאים ולא לשכונת מגורים כללית מצביעה על כך כי היוזמים מערכים כי סכויי היישום של מודל זה בקרקע חקלאית גבוהים מן החלופה של שכונת מגורים כללית. מקרה זה הוא אחד מן המקרים בהם המחיר החלופי של קרקע חקלאית לבעלים או לבעלי זכויות השימוש, אינו מבטא את המחיר החלופי של הקרקע לציבור מבחינת שימוש ההגנה על שטחים פתוחים ושמירת רזרבות לדורות הבאים.

הביקוש, תחלופה ורמת השירות

כפר גמלאים חייב להגיע לסף גודל מסוים על מנת שיהיה כלכלי וצריך שיווצרו ביקושים שוטפים בגלל העובדה הביולוגית שהתחלופה בו גדולה, לכן הוא חייב להישען על האוכלוסייה העירונית הכללית ולא רק על האוכלוסייה באזור הכפרי המיידי. המיקום הספציפי מאפשר פניה לפלח השוק הכולל ולא רק לפלח השוק המקומי. לתת רמת שירות גבוהה היא פונקציה של היכולת הכלכלית של הדיירים ונכונותם לשלם עבור רמת השירות. היכולת הכלכלית תגדל עם פניה לכלל הציבור ולא רק לציבור הרלוונטי בתחום המועצה המקומית.

מסקנות והמלצות

1. הוכחה על ביקושים לשירותי דיור מוגן באזור אינה רלוונטית להתאמה של המיקום הספציפי לשימוש המוצע בהתייחס לחלופות אחרות.
2. קרוב לוודאי יהיו ביקושים ברמה המקומית לשימוש המוצע מפני שמדובר על מגורים צמודי קרקע בחלקם באזור המרכז, אזור בו הביקושים לסוג זה של דיור מוכחים. יתר על כן הכוונה להגביל את ההיצע של דיור צמוד קרקע במגמה לייעל את השימוש בקרקע על פי כל התכניות הכוללניות ככגון תמ"א 35 ותמ"א 341 וגם על פי תמ"מ 3.21 מבטיחה את הביקושים למיקום הספציפי. עצם קיומם של ביקושים באזור אין בהם כדי להצדיק את השימוש המוצע במיקום הזה.
3. מיקומו של "כפר הגמלאים המוצע" ונדירותו היחסית של דיור צמוד קרקע בעיתי מבטיח ביקושים שאינם רק ביקושים ל"דיור מוגן". ההגדרה של דיור מוגן היא רחבה דייה כך שלאורך זמן ניתן לראות חלופה בה הכפר הופך ליישוב חדש צמוד קרקע המספקת שירותים איכותיים לאלה העומדים בתשלומים הכרוכים בכך.
4. היכולת להציע שימוש אקסטנסיבי במיקום מרכזי בנויה על השימושים החלופיים העומדים בפני היזם כפי שפורט. המשמעות היא כי הקרקע "זולה" באופן יחסי לבעלים, בשימוש האקסטנסיבי יחסית המוצע, וזאת מפני שהחלופה החקלאית אטרקטיבית פחות וחלופת בנייה לכלל האוכלוסייה אינה עומדת על הפרק משיקולים של זמינות ויישום התכנון. למסקנות אלו ניתן להגיע על בסיס הנחות סבירות, ומבלי להיכנס בנעלי היוזמים.
5. מנקודת ראות המשק מדובר בקרקע יקרה, באזור המהווה ריאות ירוקות, ובמיקום ושימוש שאינו עונה על הקריטריונים התכנוניים כלכליים שנקבעו בתמ"א 35. זה מקרה של סתירה בין פונקצית התועלות של הפירמה, כלומר של הבעלים, ופונקצית התועלות של הכלל. אם יש ביקושים לדיור מוגן, ראוי לרשויות התכנון לאפשר היצע במקומות ראויים. המקומות הללו נמצאים בעיקר, באזורים מבונים בתחומי הערים, באזורים בהם יש תשתית של שירותים ואין צורך ליצור יישוב חדש וספציפי לאוכלוסייה מבוגרת. יצירת היצע תכנוני ומערכת של כללים ותקנות רלוונטיים יכולה לעשות שימוש בביקוש לדיור מוגן ככלי בהתחדשות עירונית ובשיקום מרכזי ערים.

עמנואל מאור

ייעוץ וניהול למרכזי מגורים לאוכלוסיה מבוגרת

ת ר 219

הקמת כפר גמלאים-בתחום המועצה האזורית גן רווה

כללי

1. נתבקשתי ע"י היוזמים לבדוק את התכנית לבניית כפר גמלאים בתחום המועצה האזורית גן רווה מההיבטים של:
 - א. הצרכים והביקושים למגורי "כפר גמלאים" בתחום המועצה האזורית והסביבה הקרובה.
 - ב. ניתוח אספקת השרותים הייחודיים לכפר הגמלאים כולל שרותי בריאות, תרבות ובטחון.
 - ג. היצע מוסדות דומים באזור.

נתוני רקע

2. בסוף 1996 מנתה אוכלוסית ישראל קרוב ל- 5.7 מליון נפש ואוכלוסיית הקשישים מנתה כ- 550 אלף נפש. מאז 1955 גדלה אוכלוסית המדינה פי שלושה ואוכלוסית הקשישים גדלה פי שישה (מ- 85,200 לכ- 550,000 קשישים); כלומר, קצב הגידול של הקשישים היה כפול מזה של האוכלוסיה הכללית.
שיעור גדול משמעותי במיוחד נרשם במספר הקשישים בין השנים 1960-1970, כאשר אחוז הגידול השנתי הממוצע היה 6.7% לעומת 5.2% בשנים 1970-1980. אחוז הגידול השנתי הממוצע לשנים 1980-1996 היה 3.7%.
אוכלוסית הקשישים בני +65 גדלה לא רק במונחים של מספרם המוחלט, אלא גם בשיעור הקשישים מתוך סך האוכלוסיה אשר גדל פי שניים מאז 1955, כאשר הקשישים היוו כ- 4.8% מסך האוכלוסיה במדינה לעומת 9.5% בסוף 1996.
קצב הגידול של הקשישים בני ה- 75 היה מהיר יותר מזה של הקשישים בני ה- 65. כך למשל בשני העשורים שבין 1970-1990 גדלה אוכלוסית בני +65 פי שניים (גידול שנתי ממוצע של 3.9%) ואילו אוכלוסית בני +75 גדלה פי שלושה מ- 58,300 ל- 185,300 (גידול שנתי ממוצע של 6%).
התפלגות הקשישים באזורים השונים בארץ מצביעה על כך שמחציתם גרים באזור המרכז (מחוז המרכז ותל אביב) וזאת, בהשוואה ל- 42% מכלל האוכלוסיה הגרה באזור זה.
קרוב ל- 60% מכלל האוכלוסיה בישראל מתגוררים באזורי המטרופולין של תל אביב וחיפה ואילו בקרב הקשישים אחוז זה מגיע ל- 71% (מטרופולין תל אביב כולל את מחוז המרכז ומחוז תל אביב ומשתרע עד הגבול הדרומי של אשדוד).

להלן נתוני בני 65+ לפי מחוז ונפה - סוף 1996 (באלפים ובאחוזים).

אחוז בני 65+ מכלל האוכלוסייה	אחוזים	בני 65+ אלפים	כלל האוכלוסייה (אלפים)	סה"כ
9.5	100.0	549.3	5,759.4	
7.7	9.5	52.1	677.2	מחוז ירושלים
6.3	11.3	62.0	977.9	מחוז הצפון
7.9	1.2	6.8	86.1	נפת צפת
6.7	1.1	5.8	86.4	נפת כנרת
6.6	4.2	23.2	349.5	נפת יזרעאל
5.9	4.6	25.1	423.3	נפת עכו
3.4	0.2	1.1	32.6	נפת גולן
12.0	16.6	91.2	758.2	מחוז חיפה
14.6	13.3	72.8	499.0	נפת חיפה
7.1	3.3	18.4	259.2	נפת חדרה
9.1	20.8	114.2	1,257.4	מחוז המרכז
9.9	5.1	28.2	284.1	נפת השרון
9.2	7.4	40.5	439.4	נפת פי"ת
7.1	2.2	12.1	171.2	נפת רמלה
9.2	6.1	33.4	362.7	נפת רחובות
14.2	29.5	162.3	1,139.7	מחוז תל אביב
8.1	11.8	64.6	798.8	מחוז הדרום
9.8	6.3	34.6	352.6	נפת אשקלון
6.7	5.5	30.0	446.2	נפת באר שבע
1.9	0.5	2.9	150.2	יהודה שומרון וחבל עזה
	(יהודיים)	בישובים	(ישראלים)	

הנתונים מתוך "קשישים בישראל - שנתון סטטיסטי" בהוצאת ג'וינט-מכון ברוקדייל ואשל - האגודה לתכנון ולפיתוח שירותים למען הזקן בישראל.

עם העליה במשקלם של הקשישים בקרב האוכלוסייה והעליה בתוחלת החיים של האוכלוסייה המבוגרת, מתפתחת מודעות בקרב אוכלוסייה זו לעבור למסגרות מגורים במרכזי מגורים לאוכלוסייה מבוגרת. לאור עובדה זו, התפתחו בארץ, בשני העשורים האחרונים מסגרות מגורים מיוחדות לאוכלוסייה זו. הדגש במסגרות אלו הוא על חיים פעילים ועצמאיים, בטחון פיזי וחיי תרבות וחברה פעילים וכן, אספקת מגוון שירותים לרבות שרותי רווחה ורפואה.

מרכזים אלו הנקראים "דיור מוגן" להבדיל מבתי אבות, מאפשרים לדיירים עצמאות רבה ותכנון חייהם בדירות נוחות וקבלת שירותים מגוונים להקל על חיי היומיום ולהרגשת הבטחון. מרבית מרכזי הדיור המוגן ממוקמים באזור השרון ובגוש דן.

לאחרונה מתפתחת תפיסה חדשה של פרויקטים בסגנון "כפר גמלאים" בהם מרבית היחידות הן צמודות קרקע וחלקם במבנה מרכזי בו מרוכזים גם מרבית השרותים המסופקים לדיירים.

הביקוש הצפוי

3.

רמת הביקוש למיזם של דיור מוגן נקבעת לא רק מהיקף האוכלוסייה המבוגרת בישוב בו מוקם המיזם, אלא מרמת הביקוש באזור. לראיה, מיזמים של דיור מוגן הוקמו בשנים האחרונות ביישובים קטנים כגון: נורדיה, בני דרוך, ביתן אהרן בהקמה, בקבוץ תל יצחק - מתוכנן הקמת כפר גמלאים במיזם משותף של הקבוץ עם יזם פרטי ועוד. מיזמים אלו פונים לאוכלוסייה המתגוררת באזור ולזו שבמעגלים המרוחקים יותר.

לעניינינו, למיזם המתוכנן בתחום המועצה האזורית גן רווה, נראה לנו כי במסגרת האוכלוסייה הפוטנציאלית בטבעת הראשונית ניתן למנות בנוסף לתושבי גן רווה את הישובים: אשדוד, יבנה, נס ציונה, ראשון לציון, רחובות, לוד, רמלה, וכמובן, המועצות האזוריות גן רווה, ברנר וגזר. בנוסף, צפוי ביקוש קטן יותר ביישובים במעגלים מרוחקים יותר (בת ים, חולון, אשקלון ועוד). מספרם של בני ה-65 ביישובים אלו נאמד לסוף 1996 בכ-52,000 איש על פי החלוקה להלן:

הישוב	מספר גילאי +65 אלפים
אשדוד	13.9
יבנה	1.4
נס ציונה	2.2
ראשון לציון	14.8
רחובות	10.3
רמלה	4.8
לוד	4.3
<u>סה"כ</u>	<u>51.8</u>

הנתונים מתוך השנתון הסטטיסטי לקשישים 1998.

כדי לאמוד את הביקוש האופטימלי הצפוי ליחידות דיור מוגן בישובים אלו בעתיד, נבחן זאת על בסיס ההיצע והביקוש בתחום זה בעשור האחרון. היצע יחידות הדיור המוגן לאלף בני ה-65 נמצא בשנים האחרונות במגמת עליה ולסוף 1996 ההיצע הארצי היה 22 יחידות דיור לכל אלף בני 65+ יהודים, ולכלל האוכלוסיה (כולל לא יהודים), ההיצע היה 20.4 לכל אלף. זאת בהשוואה להיצע של 14.4 לכל אלף בסוף 1993 ולממוצע של 18.2 בסוף 1995 לכל אלף בני 65+ מכלל האוכלוסיה. דהיינו, בין השנים 1993-1996 נרשם גידול של כ-40% בהיצע היחידות לכל אלף בני 65+ (דהיינו גידול שנתי ממוצע של כ-12%).

להערכתנו, אין ספק כי הגידול בהיצע נבע בעיקר מהגידול בביקוש והתפוסה הגבוהה הקיימת במרבית המיזמים מלמדת כי הגידול החד בהיצע הדירות שנרשם בשלוש השנים האחרונות, איזן את הגידול החד שנרשם בביקושים. להערכתנו, לאור ההתפתחות בשנים האחרונות ובהתחשב במודעות ההולכת וגוברת בקרב האוכלוסיה המבוגרת לסוג זה של דיור, נראה לנו כי לשנים הקרובות ניתן לצפות כי המגמה של הגידול בביקוש ובהיצע תמשך.

מטעמי שמרנות נניח רק עד שנת 2003 (מועד סיום צפוי של המיזם) שיעור הגידול בביקושים יהיה מחצית מזה שנרשם בשנים 1993-1996, דהיינו, לגידול בביקושים בשיעור של כ-20% לפחות; המשמעות הינה בביקוש ממוצע של כ-26 יחידות לכל אלף בני 65+.

מספר הגמלאים בישובים הרלבנטיים בסוף 1996 הסתכם ב-51.8 אלף ובהנחה של קצב גידול שנתי ממוצע של 3.7% (בדומה לקצב הגידול שנרשם בשנים 1990-1996) הרי שבשנת 2003/4 מספרם של הגמלאים בישובים אלו צפוי להסתכם בכ-67,000 נפש.

בהנחה כי לא יחול שינוי בהתנהגות ובצרכים של אוכלוסיה זו, הרי שלאור הניתוח לעיל ניתן לצפות כי רמת הביקוש בישובים אלו תסתכם בכ-1,750 יחידות דיור מוגן.

ההיצע הקיים של יחידות הדיור המוגן בנפת רחובות ורמלה הינו בכ-1,000 יחידות דיור.

הנתון דומה לזה שמופיע בשנתון הסטטיסטי לקשישים 1998 בו ההיצע הינו 1,027 יחידות דיור מוגן לכל אלף בני 65+ בנפת רחובות ורמלה. על בסיס הניתוח להלן נראה לנו אפוא, כי הביקוש הצפוי בשנים 2003/4 הינו לכ-1,750 יחידות דיור מוגן לפחות; דהיינו, באזור דרושה תוספת של כ-750 יחידות בשנים הקרובות.

לנתוני ביקוש אלה יש להוסיף נתוני ביקוש מיוחדים לתושבי מ.א. גן רווה; כ-30% מתושבי המועצה הם מעל גיל 65. הביקוש לדיור מוגן הוא במידה רבה פונקציה של אפשרויות כלכליות להתגורר בדיור כזה, ומבחינה זאת תושבי המועצה הם בעלי יכולת כלכלית גבוהה בהרבה מהממוצע.

היות ומרביתם הינם בעלים של משקים ששוויים באזור זה הינו גבוה יחסית (מליון דולר ערך משק), ניתן לצפות כי אחוז המבוגרים מקרב תושבי המועצה שיבקשו לעבור לפרוייקט מסוג דיור מוגן יהיה גבוה מהממוצע הארצי, מה עוד שפרוייקט שייבנה בתחום המועצה לא יחייב אותם לעזוב את אזור מגוריהם.

גם מחקר שערכה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מורה כי המועצה האזורית גן רווה דורגה בחמש המקומות הראשונים מבחינת הרמה החברתית-כלכלית של האוכלוסיה במועצות האזוריות בישראל.

4. השרותים המיוחדים בכפר גמלאים

כאמור, במיזמים לדיור מוגן מספקים לדייר מגוון שירותים על מנת להקל עליו את תפקודו היומיומי והן, על מנת לספק לו את תחושת הבטחון הפיזי והבריאותי.

השרותים בכפר גמלאים כוללים בדרך כלל את השרותים הבאים:

- מרפאה - השגחה רפואית של 24 שעות ביממה.
- אבטחה - אבטחת המקום על ידי צוות שמירה 24 שעות ביממה.
- אחזקה - שרותי אחזקה על ידי צוות אחזקה 24 שעות ביממה.
- נקיון - נקיון יחידות הדיור בתדירות משתנה בהתאם לרמתו של כפר הגמלאים.
- ארנונה וביטוח יחידות הדיור.
- בריכה - בריכה בפקוח מציל ומכון בריאות.
- שרותי קבלה ומודיעין 24 שעות ביממה.
- שרותי בנק ודואר.
- פעילות חברתית ותרבותית הכוללת הרצאות, חוגים, טיולים, מסיבות ועוד.
- בית כנסת
- ספריה
- אולמות פעילות
- חדר אוכל
- מינימרקט
- מכבסה בשרות עצמי

תמורת תשלום נוסף יכול הדייר להנות משרותים נוספים כגון: מסעדה, טיולים, שרותי חדרים, מכון יופי ומספרה, שרותי כביסה, שרותי מטפלות ועוד.

5. סיכום

- א. המגמה של גידול במשקל האוכלוסיה המבוגרת יחסית לכלל האוכלוסיה תמשך גם בשנים הקרובות.
- ב. המודעות בקרב האוכלוסיה המבוגרת לסגנון מגורים של דיור מוגן ו/או כפר גמלאים תלך ותגדל.
- ג. מגמת הגידול בביקוש ליחידות דיור מוגן כפי שנרשמה בשנים האחרונות צפויה להמשך גם בשנים הקרובות.
- ד. על מנת לספק את הגידול בביקוש יש אפוא, להגדיל את היצע יחידות הדיור המוגן באזור בכ-750 יחידות לפחות ולאור זאת, אישור התכנית הנדונה תשרת את צרכי האוכלוסיה באזור.
- ה. לנתונים כלכליים אלו יש להוסיף רמת ביקוש גבוהה בהרבה מצד תושבי המועצה האזורית גן רווה, בהתאם ליכולתם הכלכלית הגבוהה (מליון דולר ערך משק) והרמה הכלכלית החברתית כאמור במחקר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

בברכה,
עמנואל מאור

רשימת מוסדות לדיור מוגן ובתי אבות
בנפות רמלה ורחובות

מס' מיטות	מס' יחיד	בעלות	סוג המוסד	שם המוסד	ישוב
מוסדות לדיור מוגן					
0	266	פרטית	דיור מוגן	אחוזת נוה-חוף	ראש"צ
122	321	פרטית	דיור מוגן + סיעודי	אחוזת ראשונים	
260	60	ציבורית	דיור מוגן	סדרת ראשונים	
62	160	פרטית	דיור מוגן + סיעודי	נוה עמית-עד 120	
0	48	קופ"ח מכבי	דיור מוגן	מעונות מכבי	אשדוד
36	130	פרטית	דיור מוגן	לב אבות	רחובות
בתי אבות ומוסדות סיעודיים					
270		ציבורית	בית אבות סיעודי	איחוד עולי בולגריה	ראש"צ
10		פרטית	בית אבות סיעודי	בית אימי	
208		ציבורית	בית אבות סיעודי	בית אבות אשדוד	אשדוד
98		פרטית	סיעודי + תשושי נפש	נאות יעקב	באר יעקב
75		פרטית	מוסד סיעודי	בית ויזל	גדרה
312		קופ"ח כללית	ב"ח גריאטרי שיקומי	הרצפלד	
76		ציבורית	בית אבות	נווה אורנים	
48		פרטית	מוסד סיעודי	בית פנחס	נס - ציונה
31		פרטית	בית אבות	נאות מרנוע	
270		פרטית	בית אבות	קן דוד	רחובות
243		קופ"ח מאוחדת	בית אבות	נוה עמית	
107		פרטית	מוסד סיעודי	בית רחל	רמלה
244		פרטית	מוסד סיעודי	בית מרמא גנים	
55		פרטית	מוסד סיעודי	סיני	
2,527	985				סה"כ

(* מיטות סיעודיות לסוגיו לרבות תשושי נפש, מורכבים, תשושים, שיקומי ועצמאיים.

המועצה הארצית לתכנון ולבניה

מטק: פרוטוקול ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים מיום 23.3.99

השתתפו:

חברי הוועדה:

דינה רציבסקי (יו"ר), נחום פלד, פנחס כהנא, עמית שפירא, ברוך גלוברמן, דניאל צימנסקי, ולרי ברכיה, אביעד שר שלום, יעקב מימון, צביקה קדמן, כרמית פינץ-קדמי, אורנה להמן, אלינוער ברזקי, גבי גולן.

מוזמנים:

טל פודים, עפרה לבנה, נועה נאור, דלית זילבר, ענת צור, אילן בארי, עמיר אידלמן, דוד סלוטסקי, נער שלמה, יואל פייגין, עלי פורטי, בני מגדמן, צילה ליטבק, ניר פפאי, בועז בן מנשה, אבי בורקו, פלקוביץ שאול, שמעון כהן, מאיר בן ארוש, גדעון ברלב, מעין ורד.

6. אשדות - באר טוביה

צרוף שטח מבאר טוביה לאשדוד בחוף הדרומי והרחבת מרחב התכנון של באר טוביה בקטע מהחוף לתוך הים (500 מ').

בפני הוועדה הופיעו נציגי עיריית אשדוד, והמועצה האזורית באר טוביה.

הוחלט:

לשוב ולדון בנושא לאחר שמיעת עמדת הוועדה למימי חופין, ולבקש מהוועדה את עמדתה בענין.

8. אשקלון - שקמים

העברת שטחים ממועצה אזורית חוף אשקלון (בשקמים) לאשקלון והרחבת מרחב תכנון של אשקלון בקטע מהחוף לתוך הים (500 מ').

הוחלט:

להמליץ בפני שר הפנים להעביר את החלקים היבשתיים ממועצה אזורית חוף אשקלון לאשקלון.
לענין ההרחבה בשטח הימי - הנושא יועבר קודם לחוות דעתה של הוועדה למימי חופין.