

1 : עמוד:  
21/03/2021 : תאריך:

ישיבה מספר : 2021013 תאריך הישיבה : 21/03/2021

**מדינת ישראל  
יחידת סמך משרד האוצר**

**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

**ישיבה מספר 2021013**

**מסמך החלטות עפ"י סעיף 48 ה לחוק**

**הישיבה נערכה באמצעות מערכת היוועדות חזותית באפליקציית ZOOM**

1. נושא: אישור פרוטוקול
2. תוכנית - רח/ 2005 / ט : "שער העיר רחובות"
3. תוכנית - תממ/ 3 / 21 / 43 : אזור נופש מטרופוליני האירוס
4. תוכנית - תממ/ 3 / 21 / 51 : הוד השרון
5. תוכנית - תתל/ 98 : תחנת כח קסם אנרגיה
6. תוכנית - 418-0588467 : מכללת ראש העין

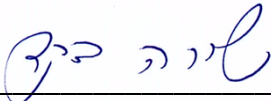
עמוד: 2  
תאריך: 21/03/2021

ישיבה מספר : 2021013 תאריך הישיבה : 21/03/2021

**1. נושא - אישור פרוטוקול הישיבה נערכה באמצעות מערכת היוועדות חזותית באפליקציית ZOOM**

הוועדה מאשרת את פרוטוקול ישיבות הוועדה מתאריכים 11.1.21, 14.12.20 (למעט לתכניות למעט לתכניות 424-0606731, 423-0417303 ו- 423-0673046), ומיום 1.2.21.

תאריך: 24.3.21

  
שירה ברנד  
יו"ר הועדה המחוזית מחוז

  
דינה בן עבו  
מזכירת הוועדה המחוזית

עמוד: 3  
תאריך: 21/03/2021

ישיבה מספר: 2021013 תאריך הישיבה: 21/03/2021

**2. תוכנית - רח/2005/ט : "שער העיר רחובות" הישיבה נערכה באמצעות מערכת היוועדות חזותית באפליקציית ZOOM**

**רקע:**

התכנית אושרה בשנת 2012 ועניינה פיתוח אזור הכניסה הצפונית לעיר רחובות על ידי שינוי יעוד הקרקע מחקלאי ושצ"פ לשטח בייעוד מגרש מיוחד ושפ"פ, קביעת זכויות והוראות בניה לשימושי הקרקע השונים. השימושים המותרים הינם: תעסוקה, לרבות תעשייה עתירת ידע, אולמות שמחות ועוד, מסחר לרבות חנויות, מסעדות. סה"כ זכויות בניה: כ- 97,000 מ"ר ב- 15 עד 24 קומות. התכנית הינה איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים אליה מצורפת טבלת הקצאה ואיזון.

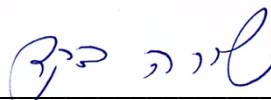
**השתלשלות העניינים בתכנית:**

- בתאריך 13.7.2020 פנתה הוועדה המקומית ללשכת התכנון בבקשה לדון בתיקון טעות הסופר ועדכנה כי לאחרונה נמכרה הקרקע ונכנס יזם חדש לפרויקט אשר כבר החל בבניית הפרויקט (מגרש 1000).
- במסגרת רישום הפרצלציה נמצא ולאחר עיון ובחינה של שמאי התכנית שערך את הטבלה, נמצא שישנה טעות סופר בטבלת ההקצאה והאיזון כך שבמגרש 1004 סך החלקים במגרשים מסתכמים ל- 1.4 במקום ל- 1.
- שמאי התכנית הציע הצעה לתיקון טעות הסופר, במסגרתה נימק כי החלוקה הפנימית והנכונה בין חרל"פ יואב (0.6) לשרד"א (0.4), כאשר חלוקה פנימית זו נגזרת מסך של 42.9% המהווים את חלקם היחסי של שניהם יחד במגרש 1004. שמאי התכנית הבהיר כי גם בטבלה המקורית וגם בטבלה המתוקנות שהוצעה, חלקם היחסי בכלל התכנית של בעלי הזכויות במגרש 1004 לא משתנה.
- שמאית המייעצת ללשכת התכנון בדקה את הטבלאות וההצעה לתיקון הטעות, ועדכנה כי: "תיקון טעות הסופר של החלק היחסי במגרש 1004 בייעוד לשפ"פ אין לו כל השפעה על יתר בעלי הזכויות בתכנית, שכן במסגרת טבלת ההקצאה לא ניתן שווי למגרשים בייעוד לשפ"פ".
- עוד עדכנה כי: "לאחר בדיקת הזכויות של בעלי הזכויות נפלה טעות סופר ברישום החלק היחסי של זכויות הבעלות בהקצאת מגרש 1004... יובהר כי יש להטמיע את התיקון הנ"ל בתוך טבלת ההקצאה והאיזון שאושרה במסגרת התכנית, לרבות תיקון החלק היחסי של חלקות 8 – 9 בבעלות פסיפיק בשווי היחסי בתכנית כולה במצב הנכנס ובמצב היוצא (בחלק 8 במקום 0.369 ירשם 0.356, ובחלקה 9 במקום 0.15 ירשום 0.163) והכל כמפורט בטבלה".

**החלטה:**

לאחר שהוצגה בפניה הטעות וההצעה לתיקונה בהתאם להתייחסות שמאית הוועדה, סבורה הועדה כי מדובר בטעות סופר. ולפיכך מחליטה על תיקון טעות הסופר בטבלת ההקצאה והאיזון במגרש 1004 בלבד כפי שהוצג בדיון. הטבלה תפורסם למשך 21 יום במתכונת של הפקדה ללא פרסום ברשומות, כולל הודעות אישיות לכל בעלי הקרקע. ככל ויוגשו התנגדויות, ועדת המשנה להתנגדויות תדון בהם. ככל שלא יוגשו התנגדויות, תיקון הטעות מאושר.

תאריך: 24.3.21

  
שירה ברנד

  
דינה בן עבו

עמוד: 4  
תאריך: 21/03/2021

ישיבה מספר : 2021013 תאריך הישיבה : 21/03/2021

יו"ר הועדה המחוזית מחוז

מזכירת הוועדה המחוזית

**3. תוכנית - תממ/ 3 / 21 / 43 : אזור נופש מטרופוליני האירוס**  
**הישיבה נערכה באמצעות מערכת היועדות חזותית באפליקציית ZOOM**

**רקע:**

תמ"מ 21/3 ייעדה שטח ל- 7 אזורי נופש מטרופוליניים בכל תחומי המחוז.

תכנית זו מפרטת את אזור הנופש המטרופוליני שנקבע בתמ"מ 21/3 והמצוי בתחום הרשויות: ראשון לציון ונס ציונה. שטח התכנית הוא כ- 5,400 דונם והוא מגוון בתאי שטח שונים באופיים, אשר בחלקם קיימים שטחים רגישים וחשובים לשימור. התכנית קובעת הוראות להכנת תכניות מפורטות מכוחה.

כפי שצוין בדו"ח המסכם לתמ"מ 21/3 שהוצג בפני המועצה הארצית, מיקומם של אזורים אלה נקבע בקרבה ליישובים עירוניים בשטחים שנמצאו כבעלי הפוטנציאל הקרוב והנגיש ביותר לצרכי נופש אשר אינם מקבלים מענה ברמה העירונית. בשל התעצמות היקפי הפיתוח במחוז מרכז, תוך ציפוף הערים, התעצמה עוד יותר חשיבותם של שטחי האני"מ כשטחים פתוחים לטובת כלל האוכלוסייה במחוז ובסביבתו.

תכנית זו מוגשת בהתאם להוראה הקבועה בסעיף 7.6 לתמ"מ 21/3 ולפיה יש להכין תכנית מתאר (מקומית או מחוזית חלקית), אשר תתייחס לכל אזור הנופש המטרופוליני המסומן בתשריט התמ"מ בשלמותו- וזאת כתנאי להכנת תכניות מפורטות בתחומו.

תכנית זו אינה משנה את הוראות תמ"מ 21/3, אלא מפרטת אותן ומהווה תכנון לכלל שטח אני"מ האירוס. תכנון זה מבוסס על בחינה מקיפה של תא השטח, זיהוי השטחים הראויים להישאר פתוחים, כשטחים לנופש ופנאי וכן קביעת השטחים המיועדים להרחבת הפיתוח הגובל, המותרים בהוראות תממ/ 3 / 21. התכנית מגדירה את השימושים המתאימים בכל אחד מהייעודים האמורים (מתוך סל השימושים הרחב המתאפשר לפי תמ"מ 21/3).

במסגרת תכנית אני"מ האירוס, נערך דיוק גבולותיו, זהו הערכים (נופיים, סביבתיים ואחרים) בתחומו ונקבעו הייעודים והשימושים שיאפשרו ליצור "מקום" של אתנחתא עבור תושבי האזור תוך ייעוד מרבית השטחים לצורך שטחים פתוחים. התכנית משמרת את השטח הפתוח ומאפשרת פעילות אקסטנסיבית ואינטנסיבית במרחב הפתוח, בהתאם לעקרונות תכנון וניתוח סביבתי.

עקרונות התכנון לאזור הנופש המטרופוליני :

- תכנון ברוח המקום, על יסוד איכויות השטח על כלל מרכיביו והפוטנציאל הטמון בכל אחד מהם לחוד וביחד. התכנון הותאם לתנאים הפיסיים, התרבותיים והסביבתיים המצויים בשטח ובסביבתו.
- תכנון כמכלול שלם וחיבור למערך השטחים הפתוחים הגובלים בתחום התכנית ובמרחב הסובב את האזור וכן הממשק עם המרקמים הבנויים.
- הגדרת המקום, זיהוי ערכיו ויעוד אזורי קולטי קהל לפעילויות ספורט, פנאי ונופש, הנשענים על המרחב הפתוח לטובת תושבי המרחב.

עמוד: 5  
תאריך: 21/03/2021

ישיבה מספר : 2021013 תאריך הישיבה : 21/03/2021

- שמירה על ערכי טבע ונוף בעלי חשיבות גבוהה.
- שמירה וביסוס של צירים ירוקים-נופיים וקישורים לערים הגובלות.
- התווית צירי תנועה מרכזיים תוך התחשבות בערכי הנוף והטבע.
- יצירת ממשקים בין המרקמים הבנויים לשטחים הפתוחים שבמסגרת אזור הנופש.
- שמירה על מעברים אקולוגיים לבע"ח.

טרם הגשת המסמכים נותח השטח והוצגו בוועדות היגוי חלופות תכנון סכמטיות ולאחר ניתוח השטח מבחינה סביבתית, נופית ותכנונית נקבעו השטחים הראויים לפיתוח עירוני בהתאם להוראות תממ/ 21/3 :

סקר אקולוגי וסקר נופי שבחנו את השטח מצאו כי בתחום התכנית קיימים ערכי טבע ייחודיים ואנדמיים, גבעות כורכר עם צמחייה ייחודית. בשטחים שבהם זיהתה התכנית שטחים בעלי ערכיות גבוהה במיוחד, היא קבעה הנחיות מיוחדות, המדגישות את הצורך בשמירתם. בנוסף, זוהה ציר מזרח מערב בתכנית חלק מהמסדרון האקולוגי המחוזי המהווה רצף של שטח פתוח המתחיל בהרי ירושלים ומגיע עד לחוף הים והתכנית משמרת חיבור וקישור בין שטחים רגישים ובראשם גבעת האירוסים דרך דרום מערב תא השטח לכיוון גבעות הכורכר המהוות חלק מרכזי הכורכר של מישור החוף.

בשטח קיימים מבנים המשמשים לפעילויות שאינן תואמות את יעוד הקרקע החקלאית. הסקר מצא כי פעילותם פוגעת בערכיות השטחים, והשפעתם על הסביבה גבוהה וחורגת מהתחום הבנוי של פעילותם (דרכי גישה, תאורה, רעש, פסולת, יישור שטח וכדומה) ועל כן אין להמשיך ולאפשר את פעילותם מכח התכנית. לגבי השטחים המיועדים לפיתוח – התכנית זיהתה שני מתחמים שבהם ניתן לאפשר פיתוח עירוני משלים בהתאם להוראות תמ"מ 21/3 ותמ"א 35 -

- השטח הצמוד לשטחי הפיתוח של ראשון לציון מצפון לדרך אזורית 431, ממזרח לרחוב הרצל (412) וממערב לדרך 4. שטחים אלו צמודי דופן לעיר, נשענים על מערכות הסעת המונים, מחזקים את שכונתיה הדרומיות של העיר ונותנים בין היתר מענה לפארק עירוני שנמצא כדרוש בתכנית המתאר של ראשון לציון. בתחום שטח זה הופקד בתתל 101/ א שטח לדיפו והחל בקידומה של תמ"א 70/ ב, שמטרתה לאפשר פיתוח עירוני משמעותי מעל שטח הדיפו על מנת לנצל את תחנת המטרו ותחנת הרכבת הסמוכות.
- השטח הצמוד לשטחי הפיתוח בצפון נס ציונה ממזרח לרחוב ויצמן (412), שטחים אלה מתווספים לשטחים המיועדים לפיתוח ומייצרים חטיבת תכנון לפיתוח משמעותי בצפון העיר.

#### מסמכי התכנית כוללים :

הוראות התכנית ותשריט מחייבים והנספחים המנחים הבאים : נוף, אקולוגי, סביבתי, נספח ניהול נגר עילי, תשתיות, תנועה וחשמל.

לתכנית הוגשו התייחסויות הערים ראשון לציון ונס ציונה.

עמוד: 6  
תאריך: 21/03/2021

ישיבה מספר : 2021013 תאריך הישיבה : 21/03/2021

### החלטה:

לאחר שבחנה את התכנית, קיבלה סקירה נרחבת על מסמכי התכנית והוצגו בפניה חלופות התכנון, מחליטה הועדה **להמליץ למועצה הארצית על הפקדת התכנית בשינויים הבאים:**

1. הועדה סבורה כי תכנית מחוזית חלקית היא הכלי המתאים לקידום תכנון כולל בתחום האנ"מ, כפי שנעשה בכל האנ"מים האחרים בתחום מחוז מרכז. התכנית היא זו שתאפשר הגשת תכניות מפורטות מכוחה, תוך שהיא מייצרת ודאות תכנונית לכל תא שטח בתחומה ומאפשרת תכנון מפורט בהתאם לאמור בה.
2. בשל ערכי הטבע הייחודיים והאנדמיים בתחום השטח ממערב לדרך 412, מחליטה הועדה לדייק את הפולגון המסומן בתמ"א 35 לגנים ושמורות ובהתאם לכך לקבוע את הפולגון שהוצע בתמ"מ ביעוד "פארק אקסטנסיבי עם הנחיות מיוחדות" ביעוד של "שמורת טבע".
3. הועדה מחליטה כי אין מקום להסדרת שימושים קיימים בתכניות מאושרות העומדים בסתירה לתכניות מתאר מחוזיות במסגרת התכנית. מכלל זה יש להחריג באופן זמני שני שימושים רגישים "בית חולים גריאטרי המלבן" ושטח הפנימיה לנוער בסיכון – לגביהם קיימת הוראה בתכנית כי הם יהיו שימוש חורג מותר וכי ניתן יהיה להמשיך בהם את השימוש הקיים. עם פקיעת השימוש יותרו בשטחים אלו השימושים המותרים בתמ"מ / 3 / 21 בתחום שטח לשימושי נופש אינטנסיבי.
- הועדה קוראת למועצה הארצית לבחון במסגרת תמ"א/49 את סימון ביה"ח הגריאטרי כמוסד לשימוש ב"ח על מנת לאפשר את המשך תפקודו והתפתחותו.
4. סעיף 10.1.2 ימחק מהוראות התכנית.
5. נספח הפרוגרמה יוסר ממסמכי התכנית.
6. לשימושים המותרים באנ"מ אקסטנסיבי יתווסף השימוש לדרך מקומית, חניות לטובת משתמשי הפארק ומוקדי כניסה לפארק יתאפשרו בשטחי הנופש האינטנסיבי בלבד.
7. השימושים המותרים אזור נופש אינטנסיבי יעודכנו באופן הבא :
  - חקלאות בהתאם לתוספת הראשונה
  - אזור קליטת קהל
  - מתקני ספורט
  - אירוח והסעדה (ללא גני אירועים)
  - מתקנים לפנאי פסיבי (ללא גני חיות)
  - מתקנים לפנאי אקטיבי
  - סדנאות וירידי אומנויות
  - שטחים פתוחים
  - מתקני תשתית
  - דרכים וחניות
8. תשריטת התכנית:

עמוד: 7  
תאריך: 21/03/2021

ישיבה מספר : 2021013 תאריך הישיבה : 21/03/2021

- א. עדכון תשריט התכנית בהתאם לנוסח האחיד וכפי שהוצג לחברי הועדה. יודגש כי מדובר בתיקון טכני ששומר על אחידות חזותית בתכניות לאנ"מים במחוז מרכז.
- ב. יתווספו לתשריט הצירים הירוקים הבאים אשר מיקומם ורוחבם יקבעו בתכנית מפורטת :
  - ציר המחבר את הפארק העירוני ושטחי הפיתוח לאנ"מ .
  - ציר רוחב ממזרח לדרך 423 ותתווסף אליו הוראה הקובעת כי מטרתו של ציר זה לשמור על רצף אקולוגי של השטח הפתוח ממזרח למערב באנ"מ לכיוון גבעות הכורכר ולכוון הים.
  - ציר רוחב מדרום לגל הגואה
- ג. בחלק הצפוני יש לדייק את גבול התכנית כך ששד' תשי"ח לא יכללו בתחום הקו הכחול.
- ד. סימון הגל הגואה בסימבול והפניה לתכנית המפורטת המתווה את פתרון הניקוז במרחב.
- ה. יש להדגיש את סימון כביש 412 (ציר ויצמן – הרצל).
9. יבוטלו סימוני רוזטות וקווי בנין בנספח התנועה, ויערכו בו תיקונים טכניים בתיאום עם משרד התחבורה.
10. בכל תחום התכנית יתאפשרו קווי תשתיות (מים, ביוב, ניקוז וחשמל וכדומה) בתת הקרקע.
11. הערות טכניות ומשפטיות של לשכת התכנון.

תאריך : 7.4.21

  
שירה ברנד  
יו"ר הועדה המחוזית מחוז

  
דינה בן עבו  
מזכירת הוועדה המחוזית

הערה: החלטה זו מחליפה את ההחלטה שהופצה ביום 24.3.21 בה נשמטו מחמת טעות שני סעיפים.

עמוד: 8  
תאריך: 21/03/2021

ישיבה מספר : 2021013 תאריך הישיבה : 21/03/2021

**4. תוכנית - תמ"מ / 3 / 21 / 51 : הוד השרון**  
**הישיבה נערכה באמצעות מערכת היועדות חזותית באפליקציית ZOOM**

**רקע:**

מטרת שינוי התמ"מ הינו הצורך לעדכן את דופן הפיתוח שנקבעה בתמ"מ / 3 / 21 ותמ"מ / 3 / 10 בתחום הוד השרון. בשטחים אלה מבוקש לקדם תוספת של שטח לפיתוח עירוני משמעותי בלב אזור הביקוש ובמקביל ליצר שטחים ערכיים פתוחים בתחום רשות עירונית.

השתלשלות אירועים ורקע סטטוטורי :

לפי תמ"מ 21/3 :

- בחלק המערבי הייעוד נחל וסביבותיו
- בחלק המזרחי נוף כפרי פתוח.

בתחום ייעוד נחל וסביבותיו ובהתאם לסעיף 7.7 בתמ"מ 21/3 אושרה (4/2008) תכנית תמ"מ 10/3. בהוראות תמ"מ 10/3 נקבע כי לא תופקד תכנית מקומית אלא לאחר אישור מסמך תכנוני בולנת"ע. מסמך תכנוני להוד השרון אושר בולנת"ע בתאריך 12.6.12.

בתאריך 6.9.16 החליטה המועצה הארצית על קידום תכנית מתאר ארצית מפורטת - תמ"מ א/148. בתאריך 31.12.19 הולנת"ע אימצה מסמך עקרונות תכנון – הוגדרו שטחים ערכיים, הוצעו 3 מתחמי פיתוח, והוצגו פרויקטים משלימים נדרשים הן מבחינה תחבורתית והן לתשתיות תומכות. תכנית זו הציעה תוספת משמעותית של פיתוח עירוני מעבר למסמך התכנוני שאושר בהתאם להוראות תמ"מ / 3 / 10.

בתאריך 11.8.20 החליטה המועצה הארצית לבטל את ההוראה להכנת תמ"מ א/148 וקבעה כי נכון שהתכנית תקודם בוועדה המחוזית בהסתמך על מסמך העקרונות ובמידת הצורך לקדם שינוי תמ"מ.

**שינוי התמ"מ המוצע מבקש לשנות שלושה מתחמים משטח פתוח לפיתוח עירוני :**

1. בחלק המזרחי - שינוי מחקלאי נוף כפרי פתוח לפיתוח עירוני - שטח המהווה המשך רציף ואינטגרלי עם שטחי הפיתוח של הוד השרון.
2. שטח בייעוד נחל וסביבותיו לפי תמ"מ 21/3 ושאינו נכלל בתמ"מ 10/3, שטח כלוא, בין היישוב הקיים לבין השטח המוצע לפיתוח עירוני לפי המסמך התכנוני – שינוי זה מהווה תיקון היסטורי. במתחם בנויה בפועל שכונת מגורים. התכנית מבקשת להסדיר את הייעוד ברמת התמ"מ.
3. בחלק המערבי – שינוי מייעוד פארק אקסטנסיבי לפיתוח עירוני - שטח בו מתקיימת היום פעילות ביטחונית שעתידה להתפנות. בשטח קיימים מבנים וגדרות עד גבול נחל ירקון והתכנית מבקשת לאפשר פיתוח עירוני מצומצם ומנגד להותיר שטחים פתוחים לטובת הרחבת הנחל ויצירת מעבר חופשי לאורכו.
4. ייעוד נוף כפרי פתוח עם הנחיות מיוחדות לשטח פתוח מיוחד - כחלק מהגדלת שטחי הפיתוח קובעת התכנית שטח פתוח מיוחד, בהתאם להוראות תמ"מ א/135 סעיף 7.1.1 :



עמוד: 9  
תאריך: 21/03/2021

ישיבה מספר : 2021013 תאריך הישיבה : 21/03/2021

- א. השטח הפתוח המיוחד נקבע בהתאם לרגישות הסביבתית ולקביעת השטח כצוואר בקבוק במסגרת תמ"מ 50/21/3 שהומלצה להפקדה ע"י הוועדה המחוזית.
- ב. שטח זה מצטרף לשטח שנקבע בתמ"מ א 1/35 כשטח בעל ערכיות נופית סביבתית גבוהה ומהווה המשך לאזור המצוי במרקם שמור משולב ועונה על העקרונות שנקבעו בתמ"מ א.
- בתמ"מ מסומנות דרכים ברמה הארצית והאזורית. מיקומה המדויק של דרך הים ייקבע בעת התכנון המפורט. התווית דרכים מותרת בכל יעודי הקרקע ואינה מהווה שינוי לתמ"מ.
- שינוי התמ"מ פורסם לרשויות המקומית במחוז לפי סעיף 57.
- טרם הדיון התקבלה התייחסות הוועדה המרחבית דרום השרון.

### החלטה:

- לאחר שבחנה את התכנית ושמעה את נציגי הרשות המקומית הוד השרון ונציגי דרום השרון **מחליטה הועדה להמליץ למועצה הארצית על הפקדת התכנית בתיקונים הבאים:**
- לעניין הפיתוח בחלק המזרחי יתווספו ההוראות הבאות:
    - תכנית מפורטת תקבע תנאים לפינוי מט"ש הוד השרון או תנאים אחרים לבינוי בקרבת מגבלות המט"ש.
    - בהוראות תכנית מפורטת יקבעו תנאים לעניין היתרי בניה לפיהם, תנאי להיתר בניה בחלקי התכנית שאינם בתחום השיפוט של הוד השרון יהיה העברתם לתחום השיפוט של הוד השרון.
  - לעניין הפיתוח בחלק המערבי (שטחי תע"ש) –
    - בהתאם לסעיף 16.1 בתמ"מ א 1/35 הוועדה רואה בחריגה מהמרקם העירוני כסטייה מקנה מידה ודיוק שטחי הפיתוח.
    - שטחי תע"ש שאינם מיועדים לפיתוח יסומנו ביעוד של גן לאומי.
    - יובהר בהוראות התכנית כי כל עוד לא יתפנה המתקן הבטחוני ניתן יהיה להמשיך את השימוש הקיים.
    - דרך עורקית עירונית שתעבור בשטח זה (דרך הים/ציר הנופש) לא תהווה סתירה לגן הלאומי.
    - תכנית מפורטת במתחם זה תכלול התייחסות לטיפול בקרקע המזוהמת, התניות לפינוי שטחי תע"ש ושיקום השטח המופר.
  - הועדה מחליטה להוסיף לשינוי התמ"מ את השטח ביעוד חקלאי / נוף כפרי פתוח הכלוא בין דרך 531 ובין שטח הפיתוח העירוני שתוכנן בתכנית מפורטת.

תאריך: 24.3.21

  
שירה ברנד  
יו"ר הועדה המחוזית מחוז

  
דינה בן עבו  
מזכירת הוועדה המחוזית

עמוד: 10  
תאריך: 21/03/2021

ישיבה מספר : 2021013 תאריך הישיבה : 21/03/2021

**6. תוכנית - תתל/ 98 : תחנת כח קסם אנרגיה**  
**הישיבה נערכה באמצעות מערכת היוועדות חזותית באפליקציית ZOOM**

**רקע:**

מטרת התכנית הקמת תחנת כח המופעלת בגז ומחוברת לרצועת קווי הגז בתמא 37/ ב/ 8. התחנה ממוקמת בצפון מערב למחלף קסם. בסמוך לשטח התחנה קיימים קווי 400 מכח תכנית תמא/ 10/ ג/ 1 ותמא/ 10/ ג/ 2. התכנית כוללת גם מיכלי דלק בהתאם להחלטת משרד האנרגיה, שקבעה את הצורך בגיבוי התחנות בדלק. התכנית הוגשה לות"ל מכח החלטת ממשלה 2592 מיום 2.4.17, שהגדירה את הצורך בקידום תחנות כח באמצעות גז טבעי עם עדיפות למרכז וצפון המדינה.

בתאריך 9.7.20 התקבלה חוות דעת עדכנית של רשות המים המאפשרת את קידומה של התכנית. בתאריך 3.8.20 התקבלה התייחסות משרד הבריאות, ניתן לקדם את התכנית בהתקיים תנאים למיגון ושמירה על מקורות המים. בתאריך 11.8.20, קיימה המועצה הארצית דיון עקרוני ובו הוצגה מדיניות משרד האנרגיה לתכנון משק האנרגיה לשנת 2030 והגדלת הייצור באנרגיות מתחדשות. בהחלטה זו קבעה המועצה הארצית עקרונות תכנון לתוספת יחידות ייצור וקבעה כי בתכניות לתחנות כוח, תקבע הוראה לפיה במידה ותחנת הכוח לא הוקמה בתוך חמש שנים, מיום אישורה של התכנית, יקיים מוסד התכנון שהחליט על הפקדתה דיון בנחיצות התחנה וככל שיחליט שאין עוד נחיצות בתחנה, יפקע תוקפה של התכנית.

בתאריך 14.12.20 המליצה הועדה המחוזית לות"ל לשקול שלא לקדם את תחנת הכח

בתאריך 11.1.21 החליטה הות"ל להעביר את תתל/ 98 להערות הועדות המחוזיות בתנאים הבאים:

1. גריעת תא השטח המיועד לחלופה למיכל דלק.
2. הכנסת סעיף ביטול התכנית במידה ולא תמומש בהתאם להחלטת המועצה הארצית.
3. הוספת מסמך רקע המציג את אופן ריכוז הבינוי של מרכיבי הבינוי החשודים בזיהום למי השתייה מחוץ לרדיוס המגן של קידוח ראש העין 5.
4. העברת כתב שיפוי של 100% לטובת הרשויות.

**החלטה:**

לאחר ששמעה את נציגי הרשויות המקומיות, יזמי התכנית ונציגי הות"ל, עומדת הועדה על החלטתה מיום 14.12.20 וממליצה בפני הות"ל שלא לקדם את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. הות"ל אישרה את תתל/ 91 לתחנת כח שעתידיה לתת תוספת משמעותית להספק החשמל הנדרש עבור פיתוח המטרופולין. לאור העיקרון של העדפה לתכנון תוספת יחידות ייצור שתעשה באמצעות שדרוג או הרחבה של אתרים קיימים, אין צורך בתחנת כח נוספת הנשענת על ייצור קונבנציונלי. כמו כן מציינת הועדה כי ככל שיוסרו מגבלות מערכת הביטחון למתחם שורק, מתחם שורק מתאים יותר ויש להסתמך עליו כמענה לצרכי המחוז.

2. כבר בהמלצת הועדה המחוזית לתתל/ 91, קבעה הועדה את העקרונות הבאים:

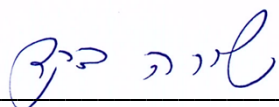
- מחוז מרכז מהווה את ציר התשתיות המרכזי של המדינה. בשל הצפי בגידול בכל המטרופולין יידרש להעמיד שטחים רבים לטובת תשתיות תומכות בפיתוח הצפוי ולכן יש לבחון כל תשתית במשורה.

עמוד: 11  
תאריך: 21/03/2021

ישיבה מספר : 2021013 תאריך הישיבה : 21/03/2021

- באזור זה מוצעות שתי תחנות בסמיכות קרובה (תחנת קסם + תחנת אייל). לא הוצג הצורך בשתי התחנות גם יחד. אדרבה, הובהר כי אין שום יתרון מבחינת רשת החשמל לאספקה משתי תחנות כח במרחק קצר. על כן יש לבחון בראש ובראשונה את הצורך בתוספת היקף ייצור החשמל הדרוש על מנת לתת מענה לצרכי משק האנרגיה על פי התכנית האסטרטגית לטווח הארוך, וככל שעולה צורך כאמור, יש לבחון את האפשרות להגדיל את הקיבולת של האתר שהוחלט לאשר בתת/ל 91 ולא להקים חתנה נוספת באתר חדש.
- 3. לעניין צמצום רשת ההולכה ושימוש בטכנולוגיה מיטבית מציינת הועדה כי יש לבחון את היבטי הולכת הסולר ואחסונו ולא רק את הולכת החשמל והגז. אומנם תת/ל 98 נשענת על רשת הולכה קיימת, אולם דרישת משרד האנרגיה לחבר את תחנות הכוח המופעלות בגז גם בתשתית של דלק, המחייבת להפעיל על בסיס קבוע לצורך תפעול שוטף את שריפת הדלק ואיחסונו, עלולה ליצר מגבלות הן על שטחים המיועדים לפיתוח והן למקורות המים עליהן יושב המתקן.
- 4. הועדה המחוזית תומכת בעמדת המועצה הארצית ומשרד האנרגיה, לפיהן יש לתת עדיפות גבוהה לאנרגיה מתחדשת וסבורה כי ניתן לממש את מדיניות המועצה הארצית ומשרד האנרגיה באמצעות שימוש בגגות המבנים הקיימים והמתכוננים במחוז, כפי שהראתה העבודה שנערכה ע"י המשרד להגני"ס אשר מצאה כי בהינתן תכנון המנצל באופן מירבי את השטח הבנוי, ניתן להגיע ל- 44% מהיקף הצריכה הצפויה בשנת 2030.
- 5. מחוז מרכז ומחוז תל אביב נמצאים תחת לחצי פיתוח הולכים וגוברים. שטחי הקרקע שאותם ניתן לפתח הולכים ומתמעטים והצורך בשטחים עבור תשתיות תומכות עולה באופן משמעותי אולם כמעט ולא נותרו שטחים המתאימים למתקני תשתית מטרופוליניים. הועדה סבורה כי לאור החלטת הות"ל לאשר את תת"ל 91 ומאחר שככל הנראה אין צורך בשתי התחנות אלא בתחנה אחת בלבד, יש לשמור את השטח, הנמצא בצומת דרכים ותשתיות מרכזי במחוז לטובת תשתית מטרופולינית נדרשת ומתאימה ולא לייעד כבר עתה את השטח לטובת תחנת כח שנחיצותה מוטלת בספק ואשר לא ניתן יהיה לתכנן בה שימוש תשתית נדרשת אחרת.
- 6. ככל שלא תבוטל התכנית מבוקש כי :
  - בנוסף לקציבת זמן מימוש התכנית, יש לייעד השטח למתקנים הנדסיים אשר יאפשרו גם שימושים אחרים בכפוף לעמידה במגבלות.
  - לאור החשש מפגיעה במקורות המים נכון לבחון מחדש את החלטת משרד האנרגיה לחייב את התחנה בגיבוי באמצעות דלקים מזהמים. לדעת הועדה אין מקום לשימוש בדלק בתחנה בשל ההשלכות הסביבתיות באזור רווי פיתוח ובשל החשש מזיהום מי תהום.
  - מבוקש לוודא כי המתחם אינו פוגע באפשרויות להרחבת הדרכים וליישום פרויקטים של תחבורה ציבורית המתוכננים באזור.
  - יש לוודא כי הבינוי בתא שטח 3 המצוי בתחום פארק הנופש יבוצע בתיאום עם עיריית פ"ת ומתוך התאמה לשטח הפתוח ולמתקני פארק הנופש בו הוא מצוי.

תאריך : 24.3.21





עמוד: 12  
תאריך: 21/03/2021

ישיבה מספר : 2021013 תאריך הישיבה : 21/03/2021

שירה ברנד  
יו"ר הועדה המחוזית מחוז

דינה בן עבו  
מזכירת הועדה המחוזית

**8. תוכנית - 418-0588467 : מכללת ראש העין**  
**הישיבה נערכה באמצעות מערכת היועדות חזותית באפליקציית ZOOM**

**רקע:**

- התכנית ממוקמת בדרום מערב ראש העין, תחומה בין רחוב האצ"ל וכביש ארצי מספר 444 התכנית מציעה בתחומה :
1. מבנים ומוסדות ציבור אקדמאי הכוללים שימוש למעונות סטודנטים, כיתות לימוד, מבנים למוסדות ומכוני מחקר ולימוד אקדמי, אולמות הרצאה והדרכה, תצוגה והתכנסות, מעבדות, מרכזי מבקרים, משרדים ושטחי מסחר.
  2. הרחבת שטחי ספורט ונופש, בנוסף לקיים.
  3. רצועת מגורים צרה לצורך השלמת רצועת מגרשי מגורים קיימים.
  4. שטחים פתוחים.

**השתלשלות האירועים:**

- התכנית נדונה בתאריך 7.10.19 והוחלט להפקיד את התכנית בתנאים.
- התכנית הופקדה בתאריך 7.1.21.
- לתכנית לא הוגשו התנגדויות.
- התכנית מובאת לדיון לאור הערות שהתקבלו ממנהל התכנון, בבדיקה לפי סעיף 109 לחוק לפיהן :
  - יש לוודא כי התכנית שומרת על מרחקי בטיחות כאמור בסעיף 15.1 בתמ"א 4/18.
  - תשומת ליבך עי על שטח התכנית חלה תת"ל/100 שטרם אושרה, מומלץ לבצע תאום עם עורכי התת"ל.
  - יש לפרט בסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית את כל ההוראות הרלוונטיות לאזור המגורים.
- לאחר קבלת ההערות נעשה תאום מול מקורות ועורכי תת"ל/100 והתקבל אישורם לתכנית.

**החלטה:**

- לאחר ששמעה את ההערות שהתקבלו בהתאם לסעיף 109 לחוק ואת התייחסות נציגי לשכת התכנון, מחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים :
1. לעניין מרחקי הבטיחות מתחנות תדלוק - קווי הבניין שנקבעו למבנה המכללה שומרים על מרחק של כ-200 מ' מתחנת תדלוק עינת. עם זאת, מסמכי התכנית יתוקנו כדלקמן :
    - א. להוראות התכנית יתווסף כי קווי הבניין שנקבעו למבנה המכללה מחייבים, וסטייה מהם תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
    - ב. יסומן בתשריט המרחק מאי המשאבות בתחנת התדלוק.
  2. הוראות התכנית במגרשי המגורים יהיו לפי תכנית אפ/ 2000.
  3. הערות טכניות ומשפטיות של לשכת התכנון.

תאריך : 19.4.21

שירה ברנד

דינה בן עבו

עמוד: 13  
תאריך: 21/03/2021

ישיבה מספר : 2021013 תאריך הישיבה : 21/03/2021

---

**שירה ברנד**  
יו"ר הועדה המחוזית מחוז

---

**דינה בן עבו**  
מזכירת הוועדה המחוזית