

מדינת ישראל
ועדת משנה להתנגדויות
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום

תאריך: כ"ב בחשון, תשפ"ד
06 בנובמבר 2023
סימוכין: 2287458
מס' סידורי: 6
(AD9810)

לכבוד
אבישי גרינטל
גרינטל אדריכלים בע"מ
רחוב פייר קניג 28
נתניה מיקוד : 42721

הנדון : החלטת ישיבת ועדת משנה להתנגדויות, ישיבה מספר 2023025 לתוכנית מספר 657-0997684

הועדת משנה להתנגדויות, בישיבתה ביום רביעי, י"ז חשון תשפד , 01/11/2023 דנה בתוכנית 657-0997684 תחנת התדלוק באר מנוחה. להלן החלטתה:

רקע:

התכנית המוצעת הינה תכנית לתחנת תדלוק הנמצאת במתחם פונדק רמון "הקילומטר ה- 101", שבתחום המועצה האזורית ערבה תיכונה. פונדק רמון משמש כאתר תיירות מדברי הממוקם על כביש 90, כקילומטר צפונית לצומת מנוחה ו-15 ק"מ דרומית למושב פארן.
בתחום התכנית המוצעת מאושרת תכנית מתאר מפורטת מס' 1/152/02/12 לפונדק הק"מ ה-101 משנת 2013 אשר ייעדה את המגרש שבתכנית זו ל"תחנת תדלוק", וקבעה שתוכן תכנית מפורטת לתחנת תדלוק מדרגה ב'.
התכנית המוצעת קובעת תכליות, שימושים, הוראות וזכויות בנייה לתחנת תדלוק מדרגה ב' ולשימושים מסחריים תוך שינוי ייעוד הקרקע מ"תחנת תדלוק" ליעוד משולב של "מסחר ותחבורה".

הליכים סטטוטוריים:

1. התכנית נדונה להפקדה בוועדת משנה הסטטוטורית בתאריך 20.07.2022.
2. התכנית פורסמה בעיתונות בתאריך 04.05.2023 וברשומות בתאריך 17.05.2023.

3. התכנית נבדקה בהתאם לסעיף 109 לחוק. בישיבה מס' 2072 מיום 02.07.2023 התכנית נקבעה כלא טעונה אישור השר
4. לתכנית התקבלה הערת מינהל התכנון המפורטת במכתבם מיום 25.06.2023.

לתכנית התקבלו שתי התנגדויות כדלקמן:

1. התנגדות משרד הבריאות ע"י טלי כפיר
2. התנגדות הקילומטר ה-101 באמצעות ב"כ עו"ד אייל שקיב וחוץ דרוקמן-אסלן ממשרד גולדפרב גרוס סליגמן

החלטה:

1. הוועדה לאחר ששמעה את ההתנגדויות, את עורך ומגיש התכנית ולאחר שדנה בהתנגדויות מחליטה בהם כדלקמן:

1.1 התנגדות משרד הבריאות שהוגשה ע"י טלי כפיר:

בפתח הדברים הוועדה מציינת כי היא דנה הן בכתב ההתנגדות והן בהשלמות שהוגשו בתקופת ההפקדה על ידי משרד הבריאות כמפורט ממכתבם מיום 26.10.2023, שעקרונותיו מקובלות על מגיש התכנית. ההשלמות מתייחסות לדרישות משרד הבריאות לתיקון נספח הביוב נשוא ההתנגדות.

א. לטענה כי יש להשלים את התיאום עם משרד הבריאות המהווה את אחד מהתנאים שנקבעו בהחלטת ועדת המשנה הסטטוטורית הדנה בהפקדת התכנית ביום 20.07.2022 כך שנספח הביוב, המהווה חלק ממסמכי התכנית, יתוקן בהתאם לדרישות משרד הבריאות ויקבל את אישורו הסופי לפתרון הביוב לתכנית – **הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות באופן חלקי**. ראשית, הוועדה מציינת כי על התכנית היה לעבור לשלב הפקדת התכנית בפועל רק לאחר שכל התנאים שנקבעו בהחלטה בדבר הפקדת התכנית מולאו, וכך עושה לשכת התכנון בעבודתה השוטפת. בתקופת ההפקדה מגיש התכנית העביר למשרד הבריאות נספח ביוב אשר הציג פתרון ביוב שונה מהנספח שאושר במסגרת התכנית החלה בשטח. משרד הבריאות העביר את התייחסותו לתיקון נספח הביוב כאמור כמפורט במכתבם מיום 26.10.2023 בו הוא ציין, בין היתר, כי על משרד הבריאות מקובל שנספח הביוב יכלול הן את הפתרון להקמת מתקן שאיבה לטיהור בשפכים המאושר בתכנית מס' 1/152/02/12, והן את הפתרון שהוצג למשרד הבריאות בתקופת ההפקדה להקמת מט"ש בתחום שצ"פ מס' 009, המרוחק כ- 100 מ' מתחנת התדלוק. עם זאת, משרד הבריאות ביקש להבטיח שאכן ההצעה הנוספת להקים מט"ש בתחום השצ"פ אפשרי מבחינה סטטוטורית. לעניין זה, הוועדה לאחר שבחנה את בקשת משרד הבריאות, מציינת שהיא אינה רואה כל מניעה להצגת שני הפתרונות כאמור בנספח הביוב היות והנספח הינו נספח מנחה שלמעשה מציג את אפשרויות להקמת המט"ש אך אינו מחייב לעניין ביצוע פתרון כזה או אחר. בהתאם לזאת, הוועדה מורה למגיש

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום

התכנית לצרף למסמכי התכנית נספח ביוב מתוקן בהתאם לאמור לעיל. בהתייחס לבקשה כי יש להבטיח שהפתרון שהוצע בתחום השצ"פ יתאפשר מבחינה סטטוטורית, הוועדה מציינת כי רק באמצעות הגשת תכנית מפורטת ניתן לדעת האם אכן הפתרון אפשרי מבחינה סטטוטורית בשטח בו מאושר כיום שצ"פ, היות ורק במסגרת תכנון מפורט נבחנים ונבדקים השימושים המבוקשים ביחס לכלל ההיבטים: השפעות סביבתיות, היבטים נופיים ותפקודיים, בעלי זכויות בקרקע וכו'.

ב. לטענה כי יש לעדכן את הוראות התכנית כך שיקבע

כי תנאי למתן היתר בניה יהיה חיבור המתחם לפתרון ביוב בהתאם לנספח הביוב של התכנית המפורטת ובכפוף לאישור משרד הבריאות וכן להוסיף בסעיף "תשתיות" הוראה המציינת שהמתחם יחובר למתקן לטיפול מקומי בהתאם לנספח הביוב ובכפוף לאישור משרד הבריאות,

הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות באופן חלקי.

הוועדה מציינת כי ההתניה לחיבור המתחם לפתרון הביוב כתנאי למתן היתר בניה יעכב באופן

משמעותי את מימוש הקמת התחנה מאחר והליך הוצאת היתר בניה מתמשך כשנה לערך, וע"מ

לעודד את הקמת תחנת הדלק אשר תגרום למימוש פתרון הביוב ראוי לאפשר למגיש התכנית לקדם

את הגשת היתר הבניה במקביל למימוש פתרון הביוב. לפיכך, הוועדה מורה להוסיף בהוראות

התכנית, בסעיף 6.1 תנאים בהליך הרישוי הוראה לפיה: "תנאי לאכלוס מתחם תחנת התדלוק, יהיה

חיבור המתחם לפתרון קצה לביוב באישור משרד הבריאות". בנוגע לדרישה להוסיף בסעיף 6.7 בס"ק

"ביוב" הוראה כי המתחם יחובר למתקן לטיפול מקומי בהתאם לנספח הביוב ובכפוף לאישור

משרד הבריאות, הוועדה מציינת כי מאחר ובנספח הביוב שיצורף למסמכי התכנית יוצגו שני פתרונות

הביוב ורק בשלב ההיתר יקבע הפתרון באישור משרד הבריאות, הוועדה סבורה כי יש להסיר

מההוראה את ההפניה לנספח הביוב. לפיכך, הוועדה מורה לתקן את סעיף 6.7 "ביוב" כך

שירשם: "המתחם יחובר למתקן טיפול מקומי בכפוף לאישור משרד הבריאות".

ג. לטענה כי אין לקבוע בנספח הביוב את הטכנולוגיה

לטיפול בשפכים בשלב זה אלא רק להבטיח את הקמת הפתרון כתנאי למתן היתר בניה – **הוועדה**

מחליטה לקבל את ההתנגדות באופן חלקי. הוועדה סבורה כי מאחר וטכנולוגיות להקמת מתקן יכולות

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום

להשתנות עד למימוש התכנית, אין מקום לציין את סוג הטכנולוגיה. לאור זאת, הוועדה מורה למגיש התכנית להסיר מנספח הבינוי את סוג הטכנולוגיה להקמת המט"ש. ולעניין הבטחת המיקום הקמת פתרון הביוב כתנאי למתן היתר בניה, הוועדה מפנה לאמור בסעיף ב' לעיל.

1.2. להתנגדות הקילומטר ה-101 באמצעות ב"כ עו"ד אייל שקיב וחו

דרוקמן-אסלן ממושרד גולדפרב גרוס סליגמן:

א. לטענה כי התכנית מבקשת להפוך את תחנת התדלוק לכזו הכוללת גם שטחים מסחריים כגון: מסעדה, בית קפה או קיוסק חנות וזאת בניגוד לתכנית המאושרת מס' 1/152/02/12 אשר קבעה שבמגרש מס' 003 שבייעוד תחנת תדלוק תותר הקמת תחנת תדלוק בלבד. שינויים אלו סותרים נחרצות את התכנית המקורית שמכוחה ועל בסיסה התכנית לתחנת התדלוק קודמה – **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות**. הוועדה מציינת כי בסעיף 4.7.1 ס"ק 1 להוראות התכנית המאושרת החלה במקרקעין בייעוד תחנת תדלוק נקבע כי: "באזור זה תותר הקמת שירותי רכב לרבות תחנת תדלוק מדרגה ב' לפי הוראות תמ"א 18". בהוראות תמ"א 18 שינוי 4 (המאושר משנת 2006), סעיף 6.3 ס"ק (ג) נקבע כי בתחנת תדלוק מדרג ב' יותרו שימושים מסחריים כגון: מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, וכן כל השירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק. הוועדה מציינת כי כבר מההוראה שנקבעה בתכנית המאושרת ניתן להבין כי תחנת התדלוק תוקם בהתאם להוראות תמ"א 18 היה ברור כי בתחום תחנת התדלוק יתאפשרו גם שימושים המסחריים בדומה לכל תחנות הדלק הפרושות ברחבי המדינה ומן הראוי שיהיה גם כאן.

ב. לטענה כי התכנית המופקדת סותרת נחרצות את

התכנית המקורית שמכוחה ועל בסיסה היא קודמה, **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות**. הוועדה מציינת כי התכנית המוצעת הינה התכנית המפורטת אליה כיוונה והורתה התכנית המאושרת החלה במקרקעין מס' 1/152/02/12 וכי תוספת זכויות בניה של 70 מ"ר לשימוש מסחרי בנוסף למותר עפ"י תמ"א 18 תיקון מס' 4 אינה סותרת נחרצות את התכנית כאמור.

ג. לטענה כי התכנית המאושרת איננה תכנית היסטורית

ולא עדכנית אשר נדרש להתאימה לימנו וכי היא חדשה, מאושרת בשנת 2014, **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות**. הוועדה מציינת כי התכנית המאושרת הוכנה לפני כעשור ואינה תואמת את צרכי השעה. בהתאם לחוות דעת יועץ כלכלי לוועדה המחוזית, בבחינת פוטנציאל העוברים בדרך מס' 90 חל שינוי בשל סגירת שדה התעופה במרכז העיר אילת ופתיחת שדה התעופה ע"ש אילן רמון וכן סגירת שדה תעופה שדה דב הביא מבקרים ונופשים הפוקדים את אילת ואת חצי האי סיני

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום

להעדיף את הנסיעה ברכב על חלופת הטיסה. לאור זאת, הוועדה סבורה כי הגדלת הנסיעות על דרך מס' 90 תגדיל את הביקוש לשימושים מסחריים ועל כן הוועדה רואה הצדקה בתוספת הזכויות המוצעות בתכנית.

- ד. לטענה כי השינוי המוצע בתכנית פוגעת פגיעה של ממש במתנגדת שלה זכויות מסחר מאושרות במתחם וכן בפעילות המסחרית המתקיימת במתחם, וכי אישורם של זכויות בנייה מסחריים יביאו לתחרות קשה ולפגיעה כלכלית מהפעילות המסחרית, **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות.** הוועדה מציינת כי התכנית המוצעת מציעה זכויות בניה בהיקף 200 מ"ר לשימושים מסחריים. בסעיף 6.3 ס"ק (ד) לתמ"א 18 שינוי 4, צוין כי השטח העיקרי המותר למסחר בתחום תחנת תדלוק לא יעלה על 130 מ"ר. דהיינו, התכנית מבקשת להוסיף זכויות בהיקף של 70 מ"ר עבור שימושים מסחריים מעבר לזכויות המתאפשרות כבר מכוח הוראות תמ"א 4/18 שלמעשה אלו הזכויות שבגינם שונה ייעוד הקרקע מ"תחנת תדלוק" לייעוד "מסחר ותחבורה". הוועדה מציינת כי מדובר בתכנית למתחם בכולל בתוכו 4 מרכיבים הבנויים ממגרשים לאטרקציה תיירותית, מתחם לינה ומנוחה, מתחם תחנת דלק ושירותי דרך ומגורי עובדים. פריסת ייעודי הקרקע ואופי השימושים במתחם מעיד על מתחם בעל אופי תיירותי שלצידו מוצעים שירותים מסחריים שאמורים לשרת את הפעילות התיירותית. כפי שעולה מהוראות התכנית החלה בשטח מס' 1/152/02/12 אופי המסחר במתחם צריך להיות בזיקה למיזם התיירותי. מכאן ברור שעיקר הפעילות במתחם הינו לשימושים תיירותיים ולא למוקד מסחרי בפני עצמו. הוועדה סבורה כי תוספת של זכויות של 70 מ"ר אין בהם כדי להוות תחרות ופגיעה כלכלית במתחם המתנגד היות ואופי המסחר המוצע תחנת התדלוק אינו תואם לאופי המסחר המאושר במגרש המתנגד. לא למותר לציין כי שטחי המסחר בהיקף של 200 מ"ר (שכבר 130 מ"ר הוקנו לה מהתכנית הקודמת לאור הפנייתה להוראות תמ"א 18) אין בכך כדי להביא לפגיעה כלכלית למתחם המתנגד לו מוקנות זכויות בהיקף של 2128 מ"ר. עפ"י חוות דעת היועץ הכלכלי לוועדה המחוזית לא רק שלא צפויה ירידה כתוצאה מאישורה של התכנית אלא צפויה עלייה כתוצאה מהמשתנים התחבורתיים המתוארים בסעיף 1.2 ג' לעיל.
- ה. לטענה כי לא בכדי התכנית החלה בשטח קבעה חלוקה ברורה של מתחמים בתוך שטח המתחם הרחב יותר ובתוך כך היא יצרה הפרדה ברורה בין שטחי המסחר



- לבין שטחים אחרים כגון: תחנת תדלוק וכי בדברי ההסבר הודגש כי "המסחר במתחם הינו מרוחק דיו מנקודות מסחר אחרות הצמודות לכביש הערבה כדי להוות מקום אטרקטיבי למסחר", **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות**. ראשית הוועדה מציינת כי דברי ההסבר, כפי שמעידה הכותרת, מהווים הסבר כללי על התכנית ומטרותיה והוא אינו מהווה חלק ממסמכי התכנית הסטטוטוריים. עם זאת, הוועדה מפנה את המתנגד לדברי ההסבר, שהוציא את הדברים מהקשרם וציטט חצאי דברים ומציינת כי דברי ההסבר התייחסו למספר נושאים כגון: בחירת האתר ומרכיבי הפרויקט וכי הציטוט אליו התייחס המתנגד נקשר עם האמור על בחירת האתר שם נכתב כי "בחירת האתר מרוחק מספיק מנקודות מסחר אחרות הצמודות לכביש הערבה כדי להיות מקום אטרקטיבי למסחר נופש ושירותי דרך" ולא כפי שצוין בכתב ההתנגדות. ולעניין כי התכנית יצרה חלוקה ברורה בין שטחי המסחר לשטחים האחרים הוועדה מפנה לאמור בסעיף 1.2 א ו- ד' לעיל.
- ו. לטענה כי התכנית המאושרת אשר המתנגד יזם וקידם יצרה את בבסיס לתכנית המוצעת ועתה מבקש יזם התכנית המוצעת לאשר תכנון העלול להזיק ולפגוע בה, **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות**. הוועדה מציינת כי למגיש התכנית המאושרת החלה על המקרקעין אין זכות קנויה במקרקעין על התכנון העתידי מאחר והוא היה יזם התכנית הקודמת ובטח לא על מקרקעין שאינו בבעלותו. מגיש התכנית המוצעת הינו בעל העניין בקרקע אשר לו הזכות להגיש תכנית במקרקעין עפ"י דין.
- ז. לטענה כי לא יתכן שתכנית נקודתית תביא לפגיעה קשה בתכנון שאושר עד כדי איונה וייתכן כי נדרש לערוך תכנון מחודש הכולל ראייה רחבה לשטח המתחם בכללותו, **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות**. הוועדה מפנה לאמור בסעיף 1.2 ג' לעיל.
- ח. לטענה כי מחוות הדעת הכלכלית עולה כי פיתוח של שטחי מסחר סמוכים יביאו לפגיעה כלכלית בלתי הפיכה במתחם שלא יוכל לתפקד מבחינה כלכלית של מימוש יתרת הזכויות המסחריות שאושרו במסגרת התכנית החלה בשטח. עוד עולה כי די בהיקפי המסחר שאושרו בתכנית ואין כל צורך בשטחי מסחר נוספים ופיתוח כלל היקפי המסחר המאושרים במתחם כשלעצמם גבוליים מבחינת כדאיות כלכלית. **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות**. הוועדה מציינת כי אם אכן נגרמת פגיעה כלכלית, רשאי המתנגד להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה ועצם הפגיעה הנטענת אינו מצדיק, בפני

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום

עצמו, שלא לאשר את השינויים המוצעים בתכנית. על פני הדברים ובהתאם לחוות דעת היועץ הכלכלי לוועדה המחוזית, תוספת הזכויות בתכנית המופקדת אינן פוגעות בתכונות המקרקעין של המתנגד. אך למען הסר ספק, שאם בסופו של דבר בכדי שהוועדה המקומית לא תינזק, מחליטה הוועדה להתנות את מתן תוקפה של התכנית בהפקדת כתב שיפוי בוועדה המקומית שניסוחו יתואם עם היועץ המשפטי של הוועדה המקומית ויאשר ע"י היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית. מבחינת חוות הדעת הכלכלית ע"י היועץ הכלכלי לוועדה המחוזית עולה כי יש לקרוא את הגדרות הדו"ח בהסתייגות הראויה וכי מתחם הפונדק איתן דיו מבחינה כלכלית. ההשוואות הכלכליות המוצגות בדו"ח בבסיסן אינן מדויקות משום שהמתחם אינו במרכז מסחר עירוני שם ישנן הוצאות רבות וגבוהות יותר ביחס למיקום המתחם. כמו כן, הדו"ח לא הביא בחשבון את הגדלת כמות הצרכנים שתגדל כתוצאה מהגדלת הנסיעות לאור השינויים שחלו במערך התעופתי ואת השינויים התנועתיים שיחולו בעתיד עם מימושם של הסדרי התנועה עפ"י התכנית המאושרת.

ט. לטענה כי התכנית המוצעת מציעה לעוברים ושבים על דרך מס' 90 עצירה קלה, נגישה ונוחה יותר מהפתרון התחבורתי המוצע בתכנית המאושרת אשר מאריך את הגישה לשטחי המסחר במתחם המתנגד באופן משמעותי יפגע בפעילות המסחרית במתחם היות ואותם משתמשי הדרך יבחרו להיכנס לשטחי המסחר שבתחנה התדלוק לפני הגעתם למתחם המתנגד, **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות.** ראשית הוועדה מציינת כי בלתי סביר לטעון שהסדרי תנועה שנקבעו ע"י התכנית המאושרת יהווה בסיס להתנגדות לתוספת של 70 מ"ר לשימוש מסחרי בתחנת תדלוק שמיקומה נקבע בתכנית המאושרת. הוועדה מציינת כי תכנית מס' 1/152/02/12 החלה בשטח היא זו שקבעה את החלוקה ומיקום המגרשים וכן את מערכת הדרכים והסדרי התנועה לרבות שלביות הפתרון התנועתי של המתחם וכי התכנית המפורטת לתחנת התדלוק לא שינתה דבר ממערכת הדרכים המאושרת. הפתרון התחבורתי היחיד הכלול בתכנית המפורטת לתחנת התדלוק הינו הסדרת הכניסות ויציאות מהתחנה כמחויב מכוח הוראות תמ"א 4/18. ראוי לציין כי עפ"י התכנית המאושרת, הכניסה למתחם המתנגדת מתאפשרת רק לבאים מכיוון צפון וזאת עד להסטת דרך מס' 90 מזרחה. הקמת תחנת התדלוק, אשר תחייב את סלילת דרך הגישה המתחברת לדרך מס' 13 תטיב עם המתנגד ותגדיל את הפוטנציאל והנגישות



למתחם "פונדק הק"מ ה-101" וישביח אותו כלכלית וזאת היות וגם הנוסעים צפונה יוכלו להיכנס אל מתחם המתנגד. לא למותר לציין, כי התכנון התנועתי של תחנת התדלוק ביחס למיקום מגרש המתנגד אינו נותן בהכרח עדיפות נוחה יותר לתחנת התדלוק על מתחם המתנגד היות והגישה אל התחנה אינה ישירה מדרך הכניסה למתחם (יש לפנות ימינה מדרך הגישה כדי להיכנס לתחנת התדלוק) וכי הבאים למתחם ישתמשו בשרותי המסחר לפי החוויה המוצעת להם, או שישתמשו במסחר בעל אופי תיירותי או במסחר שבתחום תחנת התדלוק. הוועדה סוברת כי מגוון של הפונקציות במתחם והגדלת נפח התנועה רק יגביר את חשיפת הפונדק לאטרקציות התיירותיות המוצעות בו ולמבקרים רבים יותר.

י. לטענה כי נספח התנועה של התכנית המוצעת מציג ביטול הגישה המחברת את הכניסה והיציאה מכיוון תחנת התדלוק על ידי המדרכה אל שטחי המסחר של המתנגדת וכי השינוי אינו כדין היות והוא מוצע בשטח שאינו בתחום הקו הכחול של התכנית. **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות.** הוועדה מציינת כי מעיון בנספח התנועה לכניסות והיציאות מתחנת התדלוק נראה כי סומנו ע"ג הנספח חיצים המעידים על כניסה ויציאה אל חניון המתנגד וכי הסימון המוצג בנספח הינו סימון המציג אמצעים של מיתון תנועה. ולטענה כי השינוי המוצג בנספח הבינוי אינו כדין, הוועדה מציינת כי הנספח בא להציג את התכנון התנועתי במרחב וזאת ע"מ להבטיח כי הוא משתלב עם בתנועה הסובבת ואינו פוגע בגובלים בו וכי הנספח אינו משנה את המצב התכנוני של המתנגד. ראוי לציין כי הפתרון התחבורתי המוצג מחוץ לגבולות התכנית מוצג בתכנית המאושרת וכי הנספח המדובר הינו נספח מנחה שכפי שנאמר לעיל מציג את הסדרי התנועה במגרש והשתלבותו הסביבה.

2. הוועדה דנה בהערת מינהל התכנון המפורטת במכתבם מיום 25.06.2023 ומחליטה בה כדלקמן:

להערה כי יש לציין בהוראות התכנית את פתרון הקצה לביוב של התכנית **הוועדה מחליטה לא לקבל את ההערה.** הוועדה מציינת כי בהתאם להנחיות נוהל מבא"ת 2023 נדרש כי בעת עריכת תכנית יש לוודא קיומם של פתרונות ביוב ובמידת הצורך ניתן לקבוע הוראות שלביות למימוש. עוד נקבע כי צורך לקבוע הוראות לעניין חיבור למערכת הביוב העירונית היות ודרישה זו נדרשת בתקנות תכנון הבניה.

3. הוועדה מחליטה לאשר את התכנית בכפוף לתיקונה בהתאם לאמור לעיל.

מ"מ נציגת שר הבינוי והשיכון מבקשת להתנגד לסעיף 1' ב' בהחלטה לעיל, ומציינת כי היא מתנגדת לתוספת של 70 מ"ר למסחר בתחנת הדלק מעבר ל-130 מ"ר הקבועים בסעיף 6.3 סעיף קטן ד' תמ"א 18 תיקון 4.

להתנגדות זו התקיימה הצבעה ותוצאותיה כדלקמן:

1. בעד הצעת מ"מ נציגת שר הבינוי והשיכון הצביעה החברה: סגלית יפרח סה"כ חבר

בעד ההצעה כפי שהיא בהחלטה לעיל הצביעו החברים: עודד פלוס, רחל קטושבסקי וקרן אביסרור סה"כ 3 חברים.

ההצעה התקבלה ברוב קולות

נכחו בדיון חברי הוועדה: עודד פלוס, רחל קטושבסקי, קרן אביסרור, סגלית יפרח.

בכבוד רב,
צרפתי ברכה
מזכיר/ת ועדת משנה להתנגדויות