

באר-שבע, 14 ינואר 2018
סימוכין כ"ז טבת תשע"ח
סקר אקולוגי
מרץ 2015

לכבוד:
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז דרום
רחוב התקווה 4,
באר שבע

הנדון: תגובת משרד השיכון להתנגדות שהוגשה ע"י עמותת קשת לתכנית מס' 146/03/27

שכונה מערבית – מצפה רמון

1. כל סעיפי ההתנגדות שהגישה עמותת קשת, מתייחסים לשלבי ביצוע ויישום התכנית, ואינם רלוונטיים לשלב התכנוני של התב"ע.
למען הזהירות, ולמעלה מן הצורך, להלן תגובתנו לסעיפי ההתנגדות בפירוט:

2. מענה להצעה לטיפול בפסולת הבנייה הקיימת בתא שטח מס' 603 בסמוך לשכונת גוונים, ולהצעה של הגשת תכנית לשיקום שטחים פתוחים מופרים, ואישורה ע"י המשרד להגנת הסביבה והועדה המקומית:

תשובתנו הינה:

סעיף מס' 6.6 בהוראות התכנית מפרט הנחיות בנושא פסולת בניה:
"תנאי למתן היתר בניה..... טרם תחילת עבודות העפר, תעשה סקירה של השטח וכלל שתימצא פסולת, תפונה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה".

הוראות אלו עונות לטיפול בפסולת הקיימת, ומייתרות את הצורך בהגשת תכנית לשיקום שטחים פתוחים מופרים, ואישורה ע"י המשרד להגנת הסביבה והועדה המקומית.

2. מענה להצעה לכלול בהוראות התכנית הוראות מחייבות כתנאי למתן היתר בניה ו/או עבודות פיתוח:
לטפל במדרונות החומר הטפל התלולים:

תשובתנו הינה:

אנו נוסיף בתקנון בהוראות לשטחים פתוחים (סעיף מס' 4.3):
"פתרונות לעיצוב מדרונות חומר טפל תלולים קיימים - יבחנו ע"י מתכנן הנוף בשלב התכנון המפורט לפני ביצוע ובתיאום עם היחידה הסביבתית."

פתרונות בתחום הביצוע, יבחנו לאחר אישור התב"ע.

3. כמענה על הבקשה להעתקת גיאופיטים, ושימוש בשכבת הקרקע העליונה לצורך שיקום שטחים מופרים:

תשובתנו הינה:

סעיף 6.10.2 בהוראות התכנית: תנאי למתן היתר לעבודות פיתוח,
עונה על הדרישה להעתקת גיאופיטים, ושימוש בשכבת הקרקע העליונה
בשטחים בלתי מופרים המיועדים לעבודות פיתוח, לצורך שיקום שטחים מופרים.

לגבי ההצעה להוסיף את המילים: "המיועדים לפיתוח" לסעיף זה, נציין כי סעיף זה הינו תנאי להיתר לעבודות פיתוח, ולכן אין צורך בתיקון סעיף זה בהוראות התכנית.

4. כמענה על ההצעה להורות על יצירת מערכת שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים צרים ("סינגל") ברמת פיתוח נמוכה מאוד.

תשובתנו הינה:

סעיף 4.3.2.6 הוראות ליעוד שטחים פתוחים בהוראות התכנית, מציין: "בתחום התכנית לא עובר שביל מסומן מוסדר. בכלל השטח קיימים שבילים המשמשים את אנשי האזור ומכאן כי תישמר רציפות שבילי ההליכה בין השטחים הפתוחים לשטחים המבונים ובכלל...". "התווית שבילים תהא בתיאום ובאישור רט"ג, תוך שמירה על פגיעה מינימלית בנוף."

סעיף זה נותן מענה לשבילי ההליכה, לשלב תכנוני זה ההגדרה הינה מספקת.

פתרונות בתחום הביצוע ייבחנו לאחר אישור התב"ע.

5. כמענה להצעה לשינוי שביל העפר (המופיע בנספח הבינוי כדרך לביובית) לאורך גבולות מגרשים: 145-164, 257-263, ורצועה לאורך גבולות מגרשים: 110-119, מצדם המערבי, והפיכתם לשביל נופי מטופח המיועד להליכה ולרכיבת אופניים בשילוב של נקודות תצפית אל הנוף.

תשובתנו הינה:

דרך הביובית ממערב למגרשים: 145-164, 257-263, יתוכנן ע"י מתכנן הנוף במסגרת התכנון המפורט לפני ביצוע.

שביל זה אינו כלול בטבלת השטחים, היות והתוואי המדויק הסופי, רוחבו, מפלס השביל ומפלסי קווי הביוב, ייקבעו רק בתכנון המפורט הסופי לפני ביצוע.

פתרונות בתחום הביצוע, ייבחנו לאחר אישור התב"ע.

הוספת שביל ממערב למגרשים 110-119, שבו מתוכננת רצועת גינון אקסטנסיבי בנספח הבינוי, עלולה ליצור פגיעה נופית מיותרת בשטחים הפתוחים, ולדעתנו לא ראוי להוסיף שביל סלול.

לגבי שילוב נקודות התצפית,

גם הצעה זו מתייחסת לשלב תכנון מפורט לפני ביצוע, ואינה רלוונטית בשלב זה.

מתכנן הנוף יבחן בתכנון המפורט לפני ביצוע מיקום נקודות תצפית.

סעיף 4.2.1 בהוראות התכנית המפרט שימושים מותרים בשצ"פ:

מאפשר בין השימושים המותרים: תצפיות, סככות צל, יצירת פינות ישיבה.

סעיף: 4.3.2.1 בהוראות התכנית המפרט הוראות לשטחים פתוחים, מאפשר בין השימושים המותרים: מצללות.

6. מענה להצעה להקצות בנספח הבינוי 10 מתחמים מרכזיים לכלי אצירה ומחזור,

ולתקן את נספח הנוף כך שיתייחס לזרמי מחזור והפרדת פסולת במקור, כפי שהם מתקיימים כיום או עתידים

להתקיים בהתאם למסמך להפרדת פסולת במועצה המקומית שפורסם בדצמבר 2012.

תשובתנו הינה:

אין מקום לתכנון ברמת פירוט זו בשלב תכנון התב"ע.
סעיף 6.1.1. תנאי להיתר בניה, כולל את הדרישה לאיתור מקום לאשפה.... באישור היחידה הסביבתית, כך שמיקום פחי האשפה ומתקני האשפה יתוכננו בשלב הגשת בקשות להיתרים.

פתרון לאיסוף אשפה המתייחס לזרמי מחזור והפרדת פסולת במקור, **יבוצע בשלב של הגשת היתרי הבניה** של בתי המגורים, בהתאם לדרישות מועצת מצפה בתחום המחזור או הפרדת זרמים (יבש ורטוב), בהתאם להנחיות מרחביות במידה ויקבעו, ובהתאם לנדרש בחוק התכנון והבניה.

נספח הבינוי והפיתוח הינו נספח מנחה המחייב רק למספר הקומות, ומאפשר גמישות מרבית בתכנון המפורט לפני ביצוע.

לדעתנו יש לשמור על גמישות בתכנון מיקום וגודל מתקני האשפה לשיטת פינוי הפסולת המשתנה מעל לעת ואשר תותאם לעת הגשת בקשות להיתר, ולא לקבוע מיקומים מחייבים של פחי אשפה, ושל מתקני אצירת אשפה בנספח בינוי ופיתוח. כך גם בנוגע לתכנון מיקום מרכזי מחזור ציבוריים וכמות נדרשת של מיכלי אצירה ומחזור ו/או מיכלים טמוני קרקע, אשר יבחן בעת התכנון המפורט לפני ביצוע וגודלו תלוי במספר מרכיבי המחזור, סוג כלי האצירה, תדירות פינוי ונפח כלי האצירה, ובהתאם לדרישות המועצה ולדרישות חוק התכנון והבניה.

פתרונות בתחום הביצוע. ייבחנו לאחר אישור התב"ע.

7. נספח סביבתי / אקולוגי:

בכל מקום בו מופיע מס' יח"ד בתחום התכנית, יתוקן המס' ל-185 יח"ד.

8. כמענה להצעה לצרף את מסמך הסקר האקולוגי למסמכי התכנית, ולאפשר זכות התנגדות לסקר.

תשובתנו הינה:

הסקר האקולוגי מהווה מסמך עזר לתכנית, ומסמכי התכנית תוכננו בהתאם למסקנות הסקר האקולוגי. התנגדות מוגשת למסמך התכנוני, ועל כן אין רלוונטיות לדרישה לאפשר להתנגד לסקר האקולוגי. יחד עם זאת לבקשת עמותת קשת, מצורף הסקר.

יש לציין כי תקופת הפקדת התכנית כבר התארכה מעבר ל-60 יום הקבועים בחוק- וזאת עקב בקשה של עמותת קשת, המתנגדת לתכנית.
לדעתנו עיכוב נוסף בקידום התכנית אינו מוצדק בנסיבות העניין.

9. מענה להצעה להוספת סעיף שלביות בהוראות התכנית המחייב ביצוע עבודות שיקום של השטחים הציבוריים הפתוחים בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח של השטח המיועד לבינוי.

תשובתנו הינה:

נושא השלביות נבחן, ואינו רלוונטי לתב"ע זו.

10. בנוסף לכל האמור לעיל, **אנו דוחים את אמור בעמוד הראשון להתנגדות לגבי ההתקשרות בין העמותה למשרד השיכון, משרדנו עשה כמיטב יכולתו להוביל להסכמות שייתרו את הגשת ההתנגדות, כפי שהמשרד נוהג בכל התכניות אותן הוא יוזם, כך שתופקד תכנית מוסכמת, הכל במסגרת סמכויותיו ועל פי כל דין.**

מדינת ישראל

משרד הבינוי
מחוז דרום



תפוצה:

הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז דרום – רחוב התקווה 4 – באר שבע

יושב ראש הועדה המחוזית, דוד לפלר: davidle@iplan.gov.il

מתכנן מחוז דרום- תומר גוטהלף: miryamco@iplan.gov.il

לשכת התכנון המחוזית – יפה אפרתי: yafaef@iplan.gov.il

מועצה מקומית מצפה רמון, לשכת ראש מועצה – רוני מרום malkaa@mitzpe-ramon.muni.il

lishka@mitzpe-ramon.muni.il

מהנדס מועצה מצפה רמון – גלעד חזן - Gilad@mitzpe-ramon.muni.il

חברה כלכלית מצפה רמון – מנכ"ל: ליאור נחמה - liornehama@gmail.com

מתנגדי התכנית - עמותת "קשת": office@keshet.org.il

תאריך הפצה: 14.01.2018 - כ"ז טבת תשע"ח