

ית 2009-997

**פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכניות מפורטות, ישיבה מספר 2009005
תאריך הישיבה: יום רביעי, ז' ניסן תשס"ט, 01/04/2009
באולם ישיבות קומה 2, קריית הממשלה, נצרת עלית.**

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

רומן טביקמן**	סגן מתכנן המחוז	מ"מ חבר ועדה
לילי בלסקי**	נציג המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
פטר דויטש**	נציג משרד התחבורה	מ"מ חבר ועדה
חנן ארז	ראש מוא"ז מגידו	מ"מ חבר הועדה

חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:

אלי מלכה	ראש מוא"ז גולן	חבר ועדה
ד"ר קורונה סגל	נציג א.א.א.י	חבר ועדה

נוכחים נוספים ותפקידהם:

מירי הרוש	מזכירת הועדה	
-----------	--------------	--

קיומו של מניין חוקי:

קיים מניין חוקי בהתאם לסעיף 42 לחוק התו"ב.
הישיבה נקבעה לשעה: 09:00, והחלה בשעה: 09:00

**סדר היום - סדר היום נקבע בהתאם לכותרות נושאי הדיון המפורטות
בהמשך:**

מרחב תכנון מקומי - כרמיאל

1. נושא: תוכנית - ג/ 17752: פארק מגורים גבעת מכוש, כרמיאל
מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית:

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

רומן טביקמן**	סגן מתכנן המחוז	מ"מ חבר ועדה
לילי בלסקי**	נציג המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
פטר דויטש**	נציג משרד התחבורה	מ"מ חבר ועדה
חנן ארז	ראש מוא"ז מגידו	מ"מ חבר הועדה

חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:

גבי ויסמן	מינהל מחוז צפון	חבר ועדה
אלי מלכה	ראש מוא"ז גולן	חבר ועדה
ד"ר קורונה סגל	נציג א.א.א.י	חבר ועדה

נוכחים נוספים ותפקידהם:

מירי הרוש	מזכירת הועדה	
מיכל אושרוב	נציגת שר הבינוי והשיכון	יזם התכנית
מיקי ורדי, אדריכל	עורך התכנית	
יעל רוזנפלד	מתכנתת כבישים ותנועה	
עדה ברונפמן	מתכנתת מים וביוב	

	אדר' נוף	מרגלית סוחוי
	נציגת עיריית כרמיאל	אסתר מנשה
	נציגת לשכת התכנון	אסתי מנקיטה

החלטה

מטרת התוכנית שינוי יעוד ממבני ציבור המיועד לקריית חינוך לאזור מגורים, המהווה תוספת של 195 יח"ד בצפיפות משתנה. המתחם המגורים המוצע מצוי במרכז שוכנת בני בתך – "גבעת מכוש" (בצפיפות של 2 יח"ד), בהתאם לבדיקה בפרוגרמאתי למבנה חינוך שערכה עיריית כרמיאל נמצא כי קריית חינוך בגודל של 40 דונם אינו נדרש במיקום הנוכחי השכונה. לאוכלוסיית שכונת גבעת מכוש יש מענה לצורכי חינוך בקריית החינוך החדשה בקריית רבין שהינה בסמוך לשכנה זו, ומבני משלמים לחינוך (כגון מועדוני נוער וגני ילדים) הקיימים במגרשים למבני ציבור בתוך השכונה עצמה. ועדה מקומית כרמיאל תומכת בתוכנית המציעה שכונת מגורים עם איכות חיים גבוהה.

אופי הבינוי מתאים לאופי הבינוי האורבאני של השכונות הסמוכות אליו, מאחד מתחם הבינוי כולל מבנים המשתלבים עם אופי הבינוי של שכונת מכוש (בצפיפות נמוכה), ולאופי הבינוי של שכונת רבין בעל צפיפות גבוהה יותר מאידך. בנוסף התוכנית כוללת שטחים פתוחים ירוקים (שצ"פ מרכזי) שיוצרים רצף של שטחים ירוקים המתחברים לפארק המרכזי של שכונת מכוש, וכן מציעה שבילים הולכי רגל המחברים את שכונת מכוש לשכונת רבין. התוכנית נותנת מענה להסדרי תנועה וחניות כנדרש בתקן חניה, לאור האמור לעיל מחליטה הועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. קבלת חוות דעת משרד הבריאות בהתאם לסעיף 8.6.4 (1) בתמ"מ 9/2 וחוות דעת של ועדת המשנה לתשתיות בהתאם לסעיף 8.2.4 (2) בהוראות תמ"מ 9/2.
מתן תוקף לתכנית מותנה באישור תכנית מים לביוב על ידי ועדת המשנה לתשתיות.

2. תכנית הסדרי תנועה וחניה תאושר ע"י משרד התחבורה.

3. יש לבצע התאמה בין כל מסמכי התכנית.

4. התכנית כוללת מעל 100 יח"ד מחייבת לפי סעיף 22 לתמ"מ א/34/4 להכין נספח לניצול מטבי של מי נגר עילי

הערות לשכת התכנון

1. בתשריט מצב קיים יש לתקן בחלק הצפוני יעוד סמוך לגבול התכנית במקום מסחר למגורים בהתאם ג/15051.

2. יש לסמן את רקע הגושים וחלקות בקווים ירוקים בתשריט מצב קיים ומאושר (אחרת הם לא ניתנים לזיהוי).

3. יש להגיש נספח הסדרי תנועה וחניות חתום על ידי יועץ תנועה.

4. יש להחתים מודד מוסמך על גבי תשריט עד ציון תאריך.

5. יש להתאים גובה המבנים בחתכים לגובה המצוין בטבלת זכויות ומגבלות בניה.

הערות לתקנון:

1. בהתאם לסה"כ אחוזי בניה יש להתאים את צבעי יעודי המגורים לפי המבא"ת.

2. טבלת נתונים כמותיים: יש למחוק את היעודים שאין להם תוספת לשטח בנוי כמו שצ"פ ודרכים ושבילים.

3. בסעיף 2.3 בטבלת נתונים כמותיים יש למחוק שצ"פ ודרכים בהם אסורה הבניה.

מרחב תכנון מקומי - יזרעאלים

2. נושא: תוכנית - ג/ 17922: שנוי יעוד למגורים ודרכים, זרזיר מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית:

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

רומן טביקמן**	סגן מתכנן המחוז	מ"מ חבר ועדה
לילי בלסקי**	נציג המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
פטר דויטש**	נציג משרד התחבורה	מ"מ חבר ועדה
חנן ארז**	ראש מוא"ז מגידו	מ"מ חבר הועדה

חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:

גבי ויסמן	מינהל מחוז צפון	חבר ועדה
אלי מלכה	ראש מוא"ז גולן	חבר ועדה
ד"ר קורונה סגל	נציג א.א.א.י	חבר ועדה

נוכחים נוספים ותפקידהם:

מירי הרוש	מזכירת הועדה	
סולטאן הייב	מהנדס המועצה המקומית	
איאד שינאווי	עורך התכנית	
מיכל עייק	נציגת המשרד להגנת סביבה	
מוסא הייב	נציג ציבור	
חסן אל הייב	ראש מועצה	

החלטה:

לאחר שהוסבר ליזם התכנית כי התכנית במתכונתה הנוכחית אינה תואמת את תכנית המתאר ליישוב זרזיר הנמצאת בשלבי הפקדה ביקש יזם התכנית למשוך את התכנית על מנת לבצע תכנון משותף עם ממו"י ומתואם לתכנית המתאר. הועדה נעתרת לבקשת יזם התכנית. על מזכירות הועדה לבצע סגירת תיק התכנית.

3. נושא: תוכנית - ג/ 17921: שנוי מחקלאי למגורים ודרכים, זרזיר מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית:

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

רומן טביקמן	סגן מתכנן המחוז	מ"מ חבר ועדה
לילי בלסקי**	נציג המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
פטר דויטש**	נציג משרד התחבורה	מ"מ חבר ועדה
חנן ארז**	ראש מוא"ז מגידו	מ"מ חבר הועדה

חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:

גבי ויסמן	מינהל מחוז צפון	חבר ועדה
אלי מלכה	ראש מוא"ז גולן	חבר ועדה
ד"ר קורונה סגל	נציג א.א.א.י	חבר ועדה

◀ נוכחים נוספים ותפקידהם:

מירי הרוש	מזכירת הועדה	
מיכל עייק	המשרד להגנת הסביבה	
סולטאן הייב	מהנדס המועצה המקומית	
איאד שינאווי	עורך התכנית	
מוסא הייב	נציג ציבור	
חסן אל הייב	ראש מועצת זרזיר	

החלטה:

לאחר שהוסבר ליזם התכנית כי התכנית במתכונתה הנוכחית אינה תואמת את תכנית המתאר לשוב זרזיר הנמצאת בשלבי הפקדה ביקש יזם התכנית למשוך את התכנית על מנת לבצע תכנון משותף עם ממ"י ומתואם לתכנית המתאר. הועדה נעתרת לבקשת יזם התכנית. על מזכירות הועדה לבצע סגירת תיק התכנית.

4. נושא: תוכנית - ג/ 17916: אתר היסטורי לשימור, מרחביה
מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית:

◀ חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

רומן טביקמן**	סגן מתכנן המחוז	מ"מ חבר ועדה
לילי בלסקי**	נציג המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
פטר דויטש**	נציג משרד התחבורה	מ"מ חבר ועדה
חנן ארז**	ראש מוא"ז מגידו	מ"מ חבר הועדה

◀ חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:

גבי ויסמן	מינהל מחוז צפון	חבר ועדה
אלי מלכה	ראש מוא"ז גולן	חבר ועדה
ד"ר קורינה סגל	נציג א.א.א.י	חבר ועדה

◀ נוכחים נוספים ותפקידהם:

מירי הרוש	מזכירת הועדה	
מיכל עייק	המשרד להגנת הסביבה	
ערן מבל	עורך התכנית	
עמרם שטרנברג	ועדת תכנון קיבוץ מרחביה	
ירון גרוסמן	מרכז משק מרחביה	

החלטה

חצר הקואופרציה בקיבוץ מרחביה מוגדרת בתמ"א 35 "מכלול כפרי לשימור". התוכנית המאושרת של הקיבוץ ג/11304 הגדירה את המקום "אתר לאומי" שנועד לשמר אתר התיישבות לאומי מתחילת המאה. ע"פ הוראות התוכנית המאושרת: "במבני האתר יותרו שימושי תרבות, חינוך ותיירות לרבות אירוח, הסעדה, מועדונים ומסחר ובלבד שישמר המראה החיצוני המקורי של המבנים, בהתאם לדרישות המועצה לשימור אתרים". בטבלת הזכויות הוגדרו הזכויות "עפ"י הקיים בפועל".

התוכנית שבנדון מרחיבה את תחומי האתר מ-5.5 דונם לכמעט 10 דונם ומגדירה את התחום מסביב לאתר (תחום ההשפעה שלו) בו יחולו מגבלות בנייה בתאום עם המועצה לשימור אתרים.

הוועדה מחליטה להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

1. התוכנית תיערך בהתאם להוראות סעיף 9.5.1 ו-9.5.2 בתמ"א 35 ולהנחיות מנהל מינהל התכנון לעניין תיעוד מקדים ותיק תיעוד (בהוראות התוכנית אלו תנאים למתן היתר). הנספח המהווה חלק מהוראות התוכנית איננו עונה על הדרישות הנ"ל.
2. יש לקבוע בהוראות התכנית הנחיות לשימור ומגבלות בניה בתיאום עם המועצה לשימור אתרים.
3. באתר הלאומי מוגדרים 3290 מ"ר לבנייה. יש להגדיר זכויות "ע"פ הקיים בפועל" או לחילופין לקבל מפת מדידה של האתר עם חישוב היקפי המבנים הקיימים, חתום ע"י מודד.
4. האתר ומבניו יוגדרו בהתאם למבא"ת – היעוד - "מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור" עם הנחיות מיוחדות. המבנים, האתר/מתחם לשימור ותחום ההשפעה יסומנו בהתאם להנחיות מבא"ת.
5. התאמה מלאה לתוכנית המתאר ג/ 16679 שעומדת לפני הפקדה (מערכת הדרכים שונה בתוכנית המתאר).
6. התוכנית המוצעת נמצאת בתחום פגיעות מי תהום נמוכה ע"פ תמ"א 4/ב/34. הוועדה מוצאת שאין במימוש התוכנית סכנה למי תהום.
7. התוכנית מצויה בתחום אתר עתיקות. יש לתאמה עם רשות העתיקות.
8. הערות לשכה יינתנו לעותק מתוקן של התוכנית.

מרחב תכנון מקומי - עמק הירדן

5. **נושא: תוכנית - ג/ 17850: מרכז מזון למכון תערוכות, צמח**
מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית:

חברי הוועדה הנוכחים ותפקידהם:

רומן טביקמן**	סגן מתכנן המחוז	מ"מ חבר ועדה
לילי בלסקי**	נציג המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
פטר דויטש**	נציג משרד התחבורה	מ"מ חבר ועדה
חנן ארז**	ראש מוא"ז מגידו	מ"מ חבר הוועדה

חברי הוועדה ה הנעדרים תפקידהם:

גבי ויסמן	מינהל מחוז צפון	חבר ועדה
אלי מלכה	ראש מוא"ז גולן	חבר ועדה
ד"ר קורונה סגל	נציג א.א.א.י	חבר ועדה

נוכחים נוספים ותפקידהם:

מירי הרוש	מזכירת הוועדה	
מיכל הלוי	עורכת התכנית	
תומר ישראלי	מהנדס המפעל "צמח תערוכות"	
מיכל עייק	המשרד להגנת הסביבה	

החלטה

הועדה מחליטה להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

1. התוכנית שבנדון מציעה שינוי יעוד חקלאי לשטח מבני משק שישמש לאחסון חומרי גלם למכון התערובת – צמח בשטח של 2500 מ"ר. התוכנית המוצעת ממוקמת במרכז האזורי צמח בצמוד דופן למכון התערובת הקיים וכחלק ממנו. על פי תמ"א 13 מקטע 7 התוכנית בתחום המקטע, בשטח חקלאי בקבוצת שימוש 21 כאשר השימושים המותרים הם עיבודים חקלאיים וגידולים חקלאיים, למרעה ולמתקנים הקשורים לכך. מאחר והשימושים המוצעים אינם תואמים, התוכנית תועבר לאישור המועצה הארצית בדבר מתן הקלה.
2. היות ושטח התוכנית מצוי באזור ב' פגיעות מי תהום בינונית עפ"י תשריטי תמ"א 34 / ב / 4 הועדה סבורה שאין במימוש התוכנית סכנה למי תהום.
- 3 בהתאם לתמ"א 35 הנחיות סביבתיות התוכנית מצויה השטח לשימור משאבי מים, רגישות נופית סביבתית גבוהה ובתחום אגן היקוות הכנרת יש לקבל חו"ד ממנהלת הכנרת.

הערות לשכה:

1. במסמכי התוכני יוסף מס' התוכנית : ג/ 17850.
2. **תיקונים/ השלמות בתשריט:**
 - 2.1 בעמודת המידע – למחוק טבלת שטחים שבתחתית טבלת שימושי קרקע – מוצע.
 - 2.2 תרשים מידע לתמ"א 3 יוחלף בתרשים מידע תמ"א 3 / 11 / ג.
 - 2.3 לתקן כותרת מקרא תמ"א 13 ל : תמ"א 13 / מקטע 7. להחליף את המקרא (אינו מתאים ואינו ברור).
 - 2.4 במצב קיים : לתקן צביעת יעודי קרקע לפי ג/ 1593, ג/ 5123.
 - 2.5 בנספח הבנוי – להעלות ק.ב. באדום.
3. **תיקונים/ השלמות בתקנון.**

הסעיף	התיקון
1.5.1	להשלים נ.צ.
1.5.6	לרשום גוש חדש 15715 גוש ישן 15095
1.5.7	לרשום ג/ 1593 חלקה 1.
1.5.8	לרשום ל"ר.
1.6	להשלים תאריכים.
1.7	למחוק שורת כותרת אחת (מופיע כפול). להוסיף את תכנית בנוי.
1.8	להקליד את כל התיקונים והתוספות שבכתב יד. (המגיש, היזם, החוכר).
2.3	למחוק את סוג הנתון הכמותי ולציין ל"ר לתכנית זו.
טבלת זכויות	לבדוק התאמה בין ק.ב. רשום למופיע בנספח הבינוי. כעת מוצג שם כי המבנה יושב על קו בנין 0 בצפון.
פרק 6	להטמיע את כל הסעיפים הסטנדרטיים. ניתן לקבל גם במייל מוקלד ב WORD.
6.9	להוסיף כי הבקשה להיתר תתואם עם איכות הסביבה.
8	להקליד את שם היזם, המגיש בהתאמה לתיקונים בסעיף 1.8.
תצהירים	למלא לעת הפקדה.
נספח הליכים	להוסיף לתקנון.

מרחב תכנון מקומי - מעלה הגליל

6. נושא: תוכנית - ג/ 17920: שנוי יעוד למגורים, כיסרא
מטרת הדין: דיון בהפקדת תכנית:

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

רומן טביקמן**	סגן מתכנן המחוז	מ"מ חבר ועדה
לילי בלסקי**	נציג המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
פטר דויטש**	נציג משרד התחבורה	מ"מ חבר ועדה
חנן ארז**	ראש מוא"ז מגידו	מ"מ חבר הועדה

חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:

גבי ויסמן	מינהל מחוז צפון	חבר ועדה
אלי מלכה	ראש מוא"ז גולן	חבר ועדה
ד"ר קורינה סגל	נציג א.א.א.י	חבר ועדה

נוכחים נוספים ותפקידהם:

מירי הרוש	מזכירת הועדה	
מיכל עייק	המשרד להגנת הסביבה	
רנין קאסם	נציגת לשכת התכנון	
קמיל נאסראלדין	עורך התכנית	
שקור מנסור	יזם התכנית	
שומרי רקאד	בעלי קרקעות	
עבדאללה זיאד	בעל קרקע	
שקור רפיקה	אשת בעל קרקע	
שומרי פואד	בעל קרקע	
שומרי עפיף	בעל הקרקע	

החלטה:

הועדה נעתרת לבקשת עורך התכנית ומחליטה להשהות את הדיון בתכנית עד קבלת תכנית מתואמת עם ממ"י.
התכנית המתואמת תוגש תוך 60 יום מיום הפצת החלטה זו. במידה ולא תתקבל התכנית האמורה יסתיים הטיפול בתכנית והתיק ייסגר ללא דיון נוסף.

מרחב תכנון מקומי - מטה אשר

7. נושא: תוכנית - ג/ 17678: הוספת תכליות לפעילות לא חקלאית וזכויות בניה
(בנחלה 16), מושב בן עמי
מטרת הדין: דיון בתכנית:

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

רומן טביקמן**	סגן מתכנן המחוז	מ"מ חבר ועדה
לילי בלסקי**	נציג המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
פטר דויטש**	נציג משרד התחבורה	מ"מ חבר ועדה
חנן ארז**	ראש מוא"ז מגידו	מ"מ חבר הועדה

חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:

גבי ויסמן	מינהל מחוז צפון	חבר ועדה
אלי מלכה	ראש מוא"ז גולן	חבר ועדה
ד"ר קורונה סגל	נציג א.א.א.י	חבר ועדה

נוכחים נוספים ותפקידהם:

מירי הרוש	מזכירת הועדה	
מיכל עייק	המשרד להגנת הסביבה	
דולי כהן	נציגת לשכת התכנון	
אדר' זלטקה עוז	עורכת התכנית	
סיגלית סגל	בעלת הנחלה	
עופר קורט עוז	מהנדס ועדה המקומית	

החלטה:

בהמשך להחלטת הועדה מיום 13.8.08 הציגו יזמי התכנית היתרי בניה לרבות היתרים לשימושים חורגים שניתנו להם על ידי הועדה המקומית לתו"ב. סך כל שטח הבניה על פי היתרים הללו הינו כ- 520 מ"ר. הואיל ומדובר בהיקף בניה גדול מזה שעליו החליטה ועדת המשנה לנושאים עקרוניים בנושא פל"ח מיום 29.10.07 סבורה הועדה כי בטרם יוחלט על קידום התכנית בהיקף הבניה הקיים יש להתרשם מהפעילות והשפעתה על הסביבה הקיימת בשטח. לאור זאת מחליטה הועדה לסייר בשטח התכנית וסביבתה.

מרחב תכנון מקומי - מעלה חרמון

8. נושא: תוכנית - ג/ 17867: תחנת תדלוק, מג'דל שמס
מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית:

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

רומן טביקמן**	סגן מתכנן המחוז	מ"מ חבר ועדה
לילי בלסקי**	נציג המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
פטר דויטש**	נציג משרד התחבורה	מ"מ חבר ועדה
חנן ארז**	ראש מוא"ז מגידו	מ"מ חבר הועדה

חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:

גבי ויסמן	מינהל מחוז צפון	חבר ועדה
אלי מלכה	ראש מוא"ז גולן	חבר ועדה
ד"ר קורונה סגל	נציג א.א.א.י	חבר ועדה

נוכחים נוספים ותפקידהם:

מירי הרוש	מזכירת הועדה	
מיכל עייק	נציגת ארגונים סביבתיים	
אלישע מור	עורך התכנית	
איה שלמון	אדר' נוף	
אוסאמה חאטר	יזם התכנית	

החלטה:

מטרת התכנית נשוא הדיון הינה הקמת תחנת תדלוק באמצעות שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לאזור תחנת תדלוק בכביש 98 בכניסה לשוב מגידל שמש (להלן: "התכנית").

שטח התכנית מצוי במרקם שמור משולב על פי תשריט המרקמים של תמ"א 35. הוראות תמ"א 35 מחייבות בעיקרון תוספת שטח לבינוי בצמידות דופן לשטחים המיועדים לבינוי ולפיתוח. יחד עם זאת עלפי הוראות סעיף 6.1.3 רשאי מוסד לתכנון להפקיד תכנית מקומית המאפשרת תוספת שטח לבינוי בשטח פתוח שאינו צמוד דופן לשטח המיועד לבינוי בתנאי ששימוש הקרקע מחויב במיקום ספציפי ובלבד שהתכנית תעמוד במספר התנאים המפורטים באותו סעיף. הועדה סבורה כי מיקום התכנית והתכלית המוצעת בה אינם מתאימים לתנאים המפורטים בסעיף 6.1.3.

למרות שיזם התכנית התבקש על ידי לשכת התכנון לבחון חלופות להקמת תחנת תדלוק וזאת לאור הוראות תמ"א 18 לא הוצגו בפני הועדה חלופות נוספות להקמת תחנת תדלוק. הנימוק היחיד עליו הסתמך עורך התכנית בתמיכה למיקום תחנת התדלוק הוא בבעלות על הקרקע.

סבורה הועדה כי המיקום הנכון לתחנת תדלוק הינו באזור התעשייה הסמוך ולא בשטח הפתוח כפי שמוצע בתכנית. לאור כל האמור לעיל מחליטה הועדה על דחיית התכנית.

מרחב תכנון מקומי - מרום הגליל

9. נושא: תוכנית - ג/ 17702: שנוי יעוד לאירוח כפרי, מושב דלתון
מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית:

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

רומן טביקמן**	סגן מתכנן המחוז	מ"מ חבר ועדה
לילי בלסקי**	נציג המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
פטר דויטש**	נציג משרד התחבורה	מ"מ חבר ועדה
חנן ארז**	ראש מוא"ז מגידו	מ"מ חבר הועדה

חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:

גבי ויסמן	מינהל מחוז צפון	חבר ועדה
אלי מלכה	ראש מוא"ז גולן	חבר ועדה
ד"ר קורינה סגל	נציג א.א.א.י	חבר ועדה

נוכחים נוספים ותפקידהם:

מירי הרוש	מזכירת הועדה	
מיכל עייק	המשרד להגנת הסביבה	
רודי ברגר	עורך התכנית	
מבורך ניסים	נציג היזם	
תשובה חיים	נציג היזם	
תשובה שלום	נציג היזם	
שמקה מאיר	נציג היזם	
תשובה מרים	נציגת היזם (מגרש 119)	
סוויסה אלי	מזכיר המושב	

החלטה:

מטרות התכנית שלפנינו הינן כדלקמן :

1. הצמדת שטח שייעודו אירוח כפרי לחמישה מגרשי מגורים במושב דלתון על מנת לממש זכויות בניה הניתנות מכוח תכנית מאושרת מס' ג/ 12564 - "תכנית מקומית בנושא נופש, קיט ואירוח כפרי למרחב תכנון מרום הגליל.
 2. הסדרה ולגליזציה לבנייה בלתי חוקית בשטח ציבורי פתוח אשר ננקטו אמצעי אכיפה כנגד בעלי המגרשים 106, 107 ו-119.
- לתכנית ניתנה הסכמת בעל הקרקע לתכנית ויזם התכנית הינו מושב דלתון. משרד התיירות תומך בתכנית בתנאי שזכויות הבניה לא יעלו על 200 מ"ר למטרות האירוח למגרש ולאחר בדיקת כושר הנשיאה של התשתיות הקיימות ביישוב. הועדה מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :
1. ישונה יעוד הקרקע המוצע (אירוח כפרי) ליעוד שטח למבני משק וזאת בהתאמה לשאר השטחים הסמוכים למגרשי המגורים עפ"י תכנית ג/ 5064. על התכנית המוצעת לאפשר הקמתן של יחידות אירוח גם בשטח המגורים כפי שאושר עפ"י תכנית ג/ 12564.
 2. על מנת להסדיר את המבנים החקלאיים הקיימים, קווי הבניין המוצעים יתוקנו, למעט מבנה לול החודר לדרך מס' 20 אשר יסומן בחלקו להריסה.
 3. הגישה למגרש מגורים מס' A107 יוסדר ע"י סימון זיקת הנאה/זכות מעבר בשצ"פ.
 4. בהוראות התכנית יפורט כתנאי למתן היתר בניה הינו אישור של משרד החקלאות, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, וזאת לצורך קביעת המרחק המינימאלי בין השימושים השונים.
 5. הואיל והתכנית עוסקת באיחוד וחלוקה יש לקבל את חתימת בעל הקרקע.
 6. נושא הפקעת השטחים הציבוריים הפתוחים ייבדק ע"י המצאת נוסח פרסום. במידה ונעשתה הפקעה של השטח, תנאי לאישור התכנית יהיה אישור שר הפנים לביטול ההפקעה עפ"י פקודת העיריות/מועצות סעיף 188.
 7. הואיל ושטח התכנית מצוי בשטח רגישות א'1 פגיעות מי תהום גבוהה, הוראות התכנית יכללו סעיפים בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי תהום. כן יוספו הוראת להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים.
 8. למרות ששטח התכנית מצוי בשטח למניעת זיהום מים עפ"י תשריטי תמ"מ 9/2 אין הועדה רואה צורך לדרוש מערכות הולכה וטיהור שפכים עפ"י הנדרש בסעיף 5.6.1 לתמ"מ, וזאת כי שוכנעה כי אין בשימושים המוצעים בתכנית כדי להביא לפגיעה באיכות מי התהום ומים עיליים.
 9. עפ"י סעיף 10.1.4 לתמ"א 35 הוזמן לדיון נציג רשות הטבע והגנים.
 10. הערות טכניות ימסרו לעורך התכנית לאחר המצאת תכנית מתוקנת כמפורט לעיל.

החלטה זו התקבלה ברוב קולות בניגוד לעמדת נציגת משרד הבריאות אשר התנגדה להפקדת התכנית.

מרחב תכנון מקומי - גולן

10. נושא: תוכנית - ג/ 17871: מלאכה מסחר ותעשייה קלה, נאות גולן
 מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית:

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

רומן טביקמן**	סגן מתכנן המחוז	מ"מ חבר ועדה
לילי בלסקי**	נציג המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
פטר דויטש**	נציג משרד התחבורה	מ"מ חבר ועדה
חנן ארז**	ראש מוא"ז מגידו	מ"מ חבר הועדה

חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:

גבי ויסמן	מינהל מחוז צפון	חבר ועדה
אלי מלכה	ראש מוא"ז גולן	חבר ועדה
ד"ר קורניה סגל	נציג א.א.א.י	חבר ועדה

נוכחים נוספים ותפקידהם:

מירי הרוש	מזכירת הועדה	
גידי כרמון	עורך התכנית	
מיכל עייק	המשרד להגנת הסביבה	

החלטה:

מטרת התכנית נשוא הדיון הינה הרחבת שטח המיועד למלאכה מסחר ע"ח שטח דרך (חניה/רחבת סובה) ביישוב מושב נאות גולן. בשטח זה קיימים שתי עמדות תדלוק שאינן בשימוש.

הועדה מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- היות ושטח התכנית בשטח רגישות א' 1 – פגיעות מי תהום גבוהה עפ"י תשריטי תמ"א 34 ב/ 4 – וכי קיים חשש לזיהום מי תהום בגלל מי נגר מזוהמים תקבענה הוראות התכנית כי יופנו מי הנגר העילי למקום החדרה חלופי או לניצול מיטבי של מי הנגר העילי למטרות אחרות. בהעדר אפשרות כאמור, יועבר הנגר למערכת ניקוז המקומית.
- במידה והתכנית תאפשר הקמת תחנת תדלוק יש לעמוד בכל התנאים להקמת תחנת תדלוק בהתאם להוראות שינוי 4 לתמ"א 18.
- למסמכי התכנית יצורף נספח הבוחן את השפעת השימוש המבוקש על מי התהום לבדיקתם של המשרד להגנת הסביבה ומנהל רשות המים. האמצעים למניעת זיהום ולהגנה על מי התהום יעוגנו בהוראות התכנית.
- נציג רשות הטבע והגנים הוזמן לדיון עפ"י סעיף 10.1.4 לתמ"א 35.
- היות ושטח התכנית מצוי בתחום אגן היקוות של הכנרת יש לקבל את אישור מינהלת הכנרת לתכנית.
- היות ושטח התכנית קטן מ- 3 דונם, יש לפרסמה בהתאם להוראות תיקון 76 לחוק התכנון והבניה ולהודיע על דבר הפקדתה לכל בעלי הקרקע הגובלים.
- הערות לשכת התכנון:

א. שם התכנית יתוקן כך: הרחבת אזור מלאכה ומסחר, מושב נאות

גולן. למחוק "המהווה שינוי..."

ב. לתקן בדברי ההסבר התייחסות לתחנת התדלוק.

- ג. התכנית תוגש על רקע מדידה עדכנית לשנה האחרונה בצירוף תצהיר המודד.
- ד. לתקן סעיף 1.3 – שלב מהדורה, ולרשום "ל.ר." במקום הרשום לפי סעיף בחוק.
- ה. היות והתכנית עוסקת באיחוד וחלוקה יש לקבל את חתימת בעל הקרקע על התכנית.
- ו. להחליף בין קואורדינטות X ו-Y בסעיף 1.5.1.
- ז. סעיף 1.6 יכלול התייחסות לתמאוו"ת תמ"א 35 על שני תשריטיה, תמ"א 4/ב34 ותמ"מ 3/2. יש לתקן מס' י.פ. של התכנית ג/ 12335 ל-5495 ואת מס' התכנית אשר רשום הפוך.
- ח. לתקן קנה המידה של התשריט בסעיף 1.7 ל-500:1.
- ט. למחוק מעמודות "שם פרטי ומשפחה" בסעיפים 1.8.2 ו-1.8.3 את הרשום – מושב נאות גולן.
- י. למחוק מסעיף 1.8.4 את המילים "יועץ תנועה וכד". לתאם פרטיו של המודד עם הרשום בתשריט.
- יא. כל הרשום בסעיף 2.1 יעבור לסעיף 2.2. ירשם בסעיף 2.1 – "הרחבה של אזור...".
- יב. בסעיף 2.3 לתקן בעמודה "סוג נתון כמותי" – לפרט את שם יעוד הקרקע. בעמודה "שינויי" יפורט +150 מ"ר.
- יג. בסעיף 3 לפרט את תאי השטח גם עבור הדרך. בתאי שטח כפופים לפרט "ל.ר."
- יד. אין לפרט בסעיף 4.1.1 שימושים אלא להפנות לתכנית מאושרת ג/ 12335 סעיף 3.1.10.
- טו. להעביר את הכותרת של טבלת הזכויות כך שתהיה באותו עמוד עם הטבלה עצמה. אין לפרט את הזכויות אלא להפנות לתכנית המאושרת ג/12335 עפ"י היעוד מסחר ומלאכה.
- טז. חסרים כל הסעיפים הסטנדרטים: מים, ניקוז, ביוב, חשמל, אשפה, חלוקה, הפקעות, רישום, מבנים קיימים, תנאים לביצוע, היטל השבחה, חניה, מקלטים, כיבוי אש, סידורים לנכים.
- יז. להשלים סעיף 7.2 – ירשם "זמן משוער לביצוע התכנית...".
- יח. להוסיף לתקנון רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי ע"י עורך התכנית, תצהירים, נספח הליכים סטטוטוריים.
- יט. לתקן כותרת התשריט עפ"י המפורט לעיל בתקנון לגבי שמה. סוג איחוד וחלוקה ואופי התכנית יפורטו עפ"י הרשום בתקנון בסעיף 1.4. ירשם "סמכות ראשית מטפלת בתכנית". רשות מקומית ירשם מ.א. גולן (ללא רמת). חתימת מודד תהיה מתחת לטבלת גושים וחלקות. לעדכן מתחת לחתימות – שלב, מס' מהדירה ותאריך עדכון. לתקן מס' טלפון של היזם. מגיש התכנית אינו יובתים לתקן. להשלים פרטי בעל הקרקע.
- כ. להוסיף מקרא וגושים לתרשים סביבה שיקרא תרשים התמצאות כללית.
- כא. מקרא מצב קיים = למחוק מה שאינו רלוונטי – שטח חקלאי, גבול תכנית מאושרת.
- כב. מקרא מצב מוצע- למחוק מה שאינו רלוונטי לתרשים: גבול תכנית קיימת, גבול מגרש קיים ומספרו.

כג. לכיוון את חץ הצפון.
 כד. אין לוגו של המודד בתחתית התרשימים קיים ומוצע.
 כה. בתרשים מצב מוצע – להוסיף תא שטח לדרך ורוזטות בתחום התכנית עפ"י התכנית המאושרת.

מרחב תכנון מקומי - אצבע הגליל

11. נושא: תוכנית - ג/ 17768: תחנת משנה 1, ראש פינה
 מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית:

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

רומן טביקמן**	סגן מתכנן המחוז	מ"מ חבר ועדה
לילי בלסקי**	נציג המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
פטר דויטש**	נציג משרד התחבורה	מ"מ חבר ועדה
חנן ארז**	ראש מוא"ז מגידו	מ"מ חבר הועדה

חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:

גבי ויסמן	מינהל מחוז צפון	חבר ועדה
אלי מלכה	ראש מוא"ז גולן	חבר ועדה
ד"ר קורניה סגל	נציג א.א.א.י	חבר ועדה

נוכחים נוספים ותפקידהם:

מירי הרוש	מזכירת הועדה	
מיכל עייק	המשרד להגנת הסביבה	
חגית עמית	נציגת לשכת התכנון	
אדרי' חוה רון	עורכת התכנית	
שי כץ	חח"י	
יוסי דהן	חח"י	
אירינה דובוב	חח"י	
ישולה קמבליס	חח"י	
אבנר סבג	מהנדס ועדה מקומית	

החלטה:

התוכנית שבנדון נידונה בוועדה המקומית כמתחייב ע"פ חוק. המלצת הועדה המקומית לוועדה המחוזית הינה לדחות את התוכנית בהתאם לנימוקים המופעים בהחלטת הועדה. נשלחו מספר פניות ליזם התוכנית ח"ח ולעורכת התוכנית אדרי' חוה רון בבקשת לשלוח השגה על החלטת הועדה המקומית.

מאחר ופניות אלו לא נענו לאחר למעלה מ – 3 חודשים התוכנית שובצה לדיון. לאחר ששמענו את יזמי התוכנית וכן את הועדה המקומית מחליטה הועדה לפנות למשרד להגנת הסביבה לצורך מתן הנחיות להכנת תסקיר השפעה על הסביבה. יודגש בזאת כי ההנחיות האמורות יכללו בן היתר בדיקת חלופות מיקום לתחנת המשנה בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה הכנת תסקירים.

12. נושא: תוכנית - ג/ 17531: הגדלת שטח מגורים ושצ"פ, ראש פינה
מטרת הדיון: דיון בתכנית:

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

רומן טביקמן**	סגן מתכנן המחוז	מ"מ חבר ועדה
לילי בלסקי**	נציג המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
פטר דויטש**	נציג משרד התחבורה	מ"מ חבר ועדה
חנן ארז**	ראש מוא"ז מגידו	מ"מ חבר הועדה

חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:

גבי ויסמן	מינהל מחוז צפון	חבר ועדה
אלי מלכה	ראש מוא"ז גולן	חבר ועדה
ד"ר קורניה סגל	נציג א.א.א.י	חבר ועדה

נוכחים נוספים ותפקידהם:

מירי הרוש	מזכירת הועדה	
מיכל עייק	המשרד להגנת הסביבה	
חגית עמית	נציגת לשכת תכנון	
אבנר סבג	מהנדס הועדה המקומית	
בני ארליך	עורך התכנית	
שמשון איבי	יזם התכנית	

החלטה:

התכנית ג/ 17531 נדונה בוועדה המחוזית ביום 3.9.08 והוחלט על הפקדתה בתנאים.

1. תנאי מספר 2 בהחלטת הועדה שונה ויהיה כדלקמן:
השטח בו נמצא "הקיר התומך" יוגדר ביעוד מגורים ולא כשפ"פ וזאת מאחר והתקבל מכתבה של הגב' עידית הוברמן ממינהל מקרקעי ישראל שאר תנאי הועדה לא שונו.
2. מאחר ועורך התכנית לא יכל להמשיך טיפול בתכנית ללא שינוי זה ניתנת בזאת הארכת מועד למילוי תנאי ההפקדה ל- 6 חודשים נוספים מיום קבלת החלטה זו

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי

13. נושא: תוכנית - ג/ 17811: שני הוראות בניה והתונית דרך, גוש חלב
מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית:

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

רומן טביקמן**	סגן מתכנן המחוז	מ"מ חבר ועדה
לילי בלסקי**	נציג המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
פטר דויטש**	נציג משרד התחבורה	מ"מ חבר ועדה
חנן ארז**	ראש מוא"ז מגידו	מ"מ חבר הועדה

חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:

גבי ויסמן	מינהל מחוז צפון	חבר ועדה
אלי מלכה	ראש מוא"ז גולן	חבר ועדה

ד"ר קורניה סגל	נציג א.א.א.י	חבר ועדה
----------------	--------------	----------

נוכחים נוספים ותפקידהם:

מירי הרוש	מזכירת הועדה	
מיכל עייק	המשרד להגנת הסביבה	
צ'פין גלינה	נציגת לשכת תכנון	
פאעור פאדל	עורך התכנית	
אליאס אליאס	ראש מועצת גוש חלב	

החלטה:

מטרת התכנית שלפנינו הינה הסדרת מצב קיים כפי שמבוצע בשטח מבחינת מערכת הדרכים, קווי בנין וזכויות בניה. התכנית המוצעת מהווה המשך טיפול לתכנית ג/ 16633 שנסגרה עקב אי מילוי תנאי ועדת משנה לתכניות נקודתיות מיום 28/03/07 בפרק הזמן הנקוב בחוק. לאחר הסברי עורך התכנית ויזמיה מחליטה הועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מגיש ויזם התכנית יהיה המועצה המקומית גוש חלב.
2. לתקן תוואי הדרך המוצעת בהתאם לתוואי הקיים בפועל בשטח.
3. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף האומר: "תנאי למתן היתרי בניה מכוח התכנית זו אישור תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסעיפים 121 ו122 לחו"ב".
4. קווי הבניין הקדמיים יהיו בהתאם לתכנית המאושרת החלה בשטח (ג/ 4672) למעט מבנים קיימים שלגביהם קווי הבניין יהיו לפי סעיף מבנים קיימים.
5. יש לסמן להריסה כל המבנים שחורגים בתוואי הדרכים ולא עומדים בקווי בניין.
6. היות ובהתאם לתמ"א 4/ב/34 שטח התכנית נמצא בתחום פגיעות מי תהום גבוהה יש להוסיף בהוראות התכנית הוראות בדבר שימור וניצול מי הנגר העילי.
7. היות ובהתאם לתמ"מ 9/2 שטח התכנית נמצא בתחום שטח למניעת זיהום מים יש להשלים הוראות התכנית לפי סעיף 5.6.1 להוראות תמ"מ.
8. יש לקבל חו"ד חברת חשמל לעניין קו החשמל הקיים לאורך דרך 6 המוצעת.
9. הערות לשכת התכנון:

על הפיקוח של ועדה של ועדה מקומית לבדוק המבנים הקיימים ביעוד קרקע מבני ציבור בחלקה 10 ולהיבט בהתאם לחוק.

הערות לשכת התכנון:

כללי:

- מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם לנוהל מבא"ת 2006 מהדורה ספטמבר 2007.
- יש לעדכן מספר התכנית ג/17811 בכל המקומות הרלוונטיים.

תקנון

- יש לנסח באופן ברור, דברי הסבר לתכנית
- סעיף 1.5.2 – יש לנסח מחדש תיאור המקום
- סעיף 1.5.3 – יש לתקן התייחסות לתחום הרשות
- סעיף 1.6 :

- א. יש להתייחס גם לתכניות הבאות: ג/4124 המופקדת, ג/4672, ג/5383, ג/11908, תמ"מ 2 לתיקון 63 תמ"א 4/ב/34
- ב. יש לתקן עמודת הערה ליחס.
- סעיף 2.1 ינוסח בהתאם לנוהל מבא"ת
- הערות לסעיף 2.2
 - א. אין צורך לפרט את כל השינויים בקווי הבניין.
 - ב. במקום מגרש 78/4 יש לרשום תא שטח.
 - ג. יש להוסיף – הוספת קומה בתא שטח 61 הגדלת תכסית.
- בסעיף 2.3 –
 - א. יש לתקן חישוב שטח מ"ר במצב מאושר לפי שטח המגורים ואחוזי הבניה המותרים.
 - ב. יש לתקן חישוב מספר יח"ד מצב מאושר לפי ג/4672.
- בסעיף 3 יש להשלים עמודת תאי שטח כפופים.
- הערות לסעיף 4 : יש למספר הסעיף בסדר רץ (4.1 – 4.4)
- הערות לסעיף 4.1 מגורים ב'
 - א. יש למחוק הערה לעניין הרחבה עבור אחד או שניים מבני המשפחה בעתיד.
 - ב. - במקום מוסך חניה יש לרשום מבנה חניה.
 - יש להגביל את גודל מבנה החניה לפי ג/4672
 - יש להוסיף הערות לעניין בניה בקו בניין אפס (פתחים וניקוז גגות).
 - ג. יש להשלים הערות לעניין המרפאה.
 - ד. יש לבצע הגהה – "ובמסגרת".
 - ה. במקום מגרש 78/4 יש לרשום תא שטח.
- הערות לסעיף 4.3 שצ"פ:
 - א. יש להוסיף שימושי מעבר תשתיות.
- בסעיף 4.4 (מבני ציבור) יש לרשום : "בהתאם לתב"ע ג/4672".

מרחב תכנון מקומי - גליל מרכזי

14. נושא: תוכנית - ג/17912 : שנוי מחקלאי למגורים ב', מבני ציבור, שצ"פ והתנוית דרכי גישה, ירכא מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית:

◀ חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

רומן טביקמן**	סגן מתכנן המחוז	מ"מ חבר ועדה
לילי בלסקי**	נציג המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
פטר דויטש**	נציג משרד התחבורה	מ"מ חבר ועדה
חנן ארז	ראש מוא"ז מגידו	מ"מ חבר הועדה

◀ חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:

גבי ויסמן	מינהל מחוז צפון	חבר ועדה
אלי מלכה	ראש מוא"ז גולן	חבר ועדה
ד"ר קורונה סגל	נציג א.א.א.י	חבר ועדה

נוכחים נוספים ותפקידהם:

מירי הרוש	מזכירת הוועדה
מיכל עייק	המשרד להגנת הסביבה
ויקי אליאשקביץ	נציגת לשכת התכנון
סעיד גביש	מזכיר המועצה
מולא מגד	אדרי' עורך התכנית
חלבי כמאל	בעל עניין

החלטה:

מטרת התכנית נשוא הדיון הינה הרחבה נקודתית של איזור המגורים בצפון מערב ישוב ירכא, (להלן: "התכנית").

התכנית נדונה בעבר בוועדת משנה לתכנית מפורטות והתקבלה החלטה על הפקדת התכנית בתנאים, היות ותנאי הוועדה לא מולאו ע"י יזמי התכנית הופסק טיפול הוועדה בתכניות הנ"ל.

שטח התכנית בחלקו הדרומי מצוי בכתם הישוב ובחלקו הצפוני בשטח חקלאי / נוף כפרי פתוח על פי תשריט יעודי קרקע של שינוי 9 לתמ"מ 2 (להלן: "התמ"מ"). שטח החריגה מכתם הישוב כ- 4.5 דונם. שטח החריגה שבתכנית ביחד עם שטח של כל הרחבות הקודמות שאושרו לישוב ירכא אינו עולה על 10% משטח הכתם המיועד לישוב כפרי עפ"י תמ"מ.

עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות של תמ"מ מצוי שטח התכנית באזור לפיתוח שימוש קרקע מוגדר ובאזור ללא הגבלות סביבתיות. עפ"י סעיף 5.4 בהוראות תמ"מ רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית להרחבת אזור מגורים בשטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר בתנאי כי לא ניתן למקם את אזור המגורים האמור באזור שמוגדר כקבוצת רגישות מס' 6.

הואיל ושטח התכנית הינו צמוד דופן לאזור המאושר לפיתוח והישוב כולו מוקף בשטח מוגן מפיתוח ובשטח שימוש קרקע מוגדר סבורה הוועדה כי במקרה דינן ניתן לאשר את ההרחבה במקום המוצע.

החלק צפון מערבי של התכנית חודר לאזור תעשייה מרחבי על פי תשריט יעוד קרקע של שינוי 9 לתמ"מ 2. הואיל ומדובר בגריעה מזערית של שטח המיועד לאזור תעשייה וגבול המערבי של התכנית חופף לגבול גוש סבורה הוועדה כי ניתן לראות בגבולות התכנית כדיוק גבולות של איזור תעשייה. הצפיפות המוצעת הנה תואמת לדרישות תמ"מ – 5 יח"ד לד'. התכנית מציעה הקצאת שטחי ציבור בהיקף של 40%.

שטח המתחם לתכנון כולל 13 דונם, ומתוכם שטח רגולארי למבני ציבור - 2 כיתות גן בהיקף של 715 מ"ר ובהתאם לפרוגרמה שהוגשה ללשכת התכנון.

לאחר דיון בתכנית ושמיעת הסברי עורכי התכנית ויזמיה ולאור כל המפורט לעיל מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. שטח ציבורי פתוח תא שטח מס' 404 תבוטל ובמקומה יתוכנן חיבור בין שתי דרכים משולבות. (התנועה תהיה חד סטרית)
2. התכנית מתוקנת תועבר לאישור ולקחש"פ.
3. הוראות התכנית יכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עלי בהתאם להוראות תמ"מ א 34 ב/4.
4. יש לציין בהוראות התכנית כי התכליות המותרות באזור המגורים יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר.

הערות כלליות:

1. שם התכנית יהיה "הרחבה נקודתית למגורים בצפון מערב ירכא"
2. נא להמציא ללשכת התכנון מפת גושים וחלקות עם סימון גבול תכנית בלבד.

הערות לתשריט:

1. כותרת התשריט – יש לציין שתכנית ללא איחוד וחלוקה.
2. יש להשלים חתימת מודד בסמוך לטבלת גושים וחלקות.
3. יש למלא את הכתובות של כל בעלי עניין בתכנית.
4. יש להשלים תאריך עדכון מדידה.
5. בתשריט מצב קיים יש להשלים חץ צפון.
6. במקרא התכנית ובטבלת השטחים יש לתקן שם יעוד קרקע ל- "שטח ציבורי פתוח"
7. כל הבניה שמופעיה בתחומי הדרכים ושטחים ציבוריים פתוחים תסומן להריסה.
8. יש להזיז את מספר החלקה מתחום הרוזטה.
9. קיימים תאי שטח שחסרים בהן מספרים. נא להשלים.

הערות לתקנון:

1. סעיף 1.1 - לתקן שם התכנית.
2. סעיף 1.4 – יש לתקן סוג תכנית " ללא איחוד וחלוקה".
3. סעיף 1.8.4 - יש לפרט מקצוע של עורך התכנית.
4. סעיף 2.1 - יש למחוק את הכתוב ולכתוב "הרחבה נקודתית למגורים בצפון מערב של ירכא".
5. סעיף 2.2 - יש למחוק את הכתוב ולכתוב "1. קביעת תכליות ושימושים לכל אזור. 2. קביעת הוראות בינוי לכל אזור. 3. קביעת זכויות בניה".
6. סעיף 2.3 - יש למלא נתונים כמותיים עיקריים למבני ומוסדות ציבור.
7. סעיף מס' 3 – יש לעדכן מספרי תאי שטח של דרך.
8. בפרק 4 יש לתקן מספור סעיפים.
9. סעיף 4.1.1 – יש להשלים מספר קומות בשורה ראשונה.
10. סעיף 4.1.2 - יש לפרט את הוראות הבינוי ולא לכתוב "זכויות הבניה על פי ג/ 7506".
11. סעיף 4.2 דרכים - יש לתקן מילה ראשונה "ישמשו", למחוק מילה "לכל" ואחרי מילה התשתיות להוסיף "כגון".
12. סעיף 4.3.1 – ממבנים ומוסדות ציבור :
 - a. תת- סעיף א. יש למחוק את הכתוב ולכתוב - מוסדות דת.
 - b. יש להוסיף "משרדים ומוסדות ציבור אחרים לפי צורך הרשות המקומית".
 - c. יש להוסיף תת-סעיף " הבקשה להיתר בניה תלווה בתכנית בינוי ופיתוח מגרש שתוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף ותוגש לוועדה כחלק מתכניות הגשה".
13. סעיף 4.3.1 - יש למחוק את הכתוב ולכתוב "בשטח זה תותר עבודות גינון, נטיעות, מדרגות, שבילים, קירות, גדרות, מתקני משחקים ופרגולות".
14. סעיף 4.3.1- למחוק.
15. סעיף 5 – יש לתקן זכויות בניה.

16. סעיף 6.13 - יש למחוק את הכתוב ובמקומו לכתוב " תנאי להוצאת היתר בניה מכוח תכנית זו הוא הכנת תשריט חלוקה / תכנית לאיחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק".
17. יש להוסיף סעיפים: עתיקות ומבנים וגדרות להריסה.

מרחב תכנון מקומי - לב הגליל

15. נושא: תוכנית - ג/ 17868: שנוי יעוד מחקלאי למגורים והסדרת דרך גישה ושטחים פתוחים, סכנין מטרת הדיון: דיון בתכנית: תיקון החלטה

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

רומן טביקמן**	סגן מתכנן המחוז	מ"מ חבר ועדה
לילי בלסקי**	נציג המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
פטר דויטש**	נציג משרד התחבורה	מ"מ חבר ועדה
חנן ארז	ראש מוא"ז מגידו	מ"מ חבר הועדה

חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:

גבי ויסמן	מינהל מחוז צפון	חבר ועדה
אלי מלכה	ראש מוא"ז גולן	חבר ועדה
ד"ר קורינה סגל	נציג א.א.א.י	חבר ועדה

נוכחים נוספים ותפקידהם:

מירי הרוש	מזכירת הועדה	
מיכל עייק	משרד להגנת הסביבה	

החלטה:

התכנית הובאה לדיון בפני הועדה בעקבות בקשת יזמי התכנית לשינוי תנאי הועדה להפקדת התכנית מיום 2.3.09. הועדה התבקשה לשנות את קביעתה בדבר הגדרת הפרדה בין מגרש מגורים 22/8 לגבול התכנית. לאחר דיון בבקשת היזמים מחליטה הועדה להיעתר לבקשה זו ולהגדיר את השטח בו התבקש השינוי כשטח פרטי פתוח. שאר תנאי הועדה להפקדת התכנית נותרים בעינם.

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי

16. נושא: תוכנית - ג/ 17225: שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור מגורים, פסוטה מטרת הדיון: דיון באישור תכנית:

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

רומן טביקמן	סגן מתכנן המחוז	מ"מ חבר ועדה
לילי בלסקי	נציג המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
פטר דויטש	נציג משרד התחבורה	מ"מ חבר ועדה
חנן ארז	ראש מוא"ז מגידו	מ"מ חבר הועדה

חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:

גבי ויסמן	מינהל מחוז צפון	חבר ועדה
-----------	-----------------	----------

אלי מלכה	ראש מוא"ז גולן	חבר ועדה
ד"ר קורונה סגל	נציג א.א.א.י	חבר ועדה

נוכחים נוספים ותפקידהם:

מירי הרוש	מזכירת הועדה	
ראפא אבו רייה	רשות עתיקות	
מיכל עייק	נציגת ארגונים סביבתיים	
גלינה צ'פין	נציגת לשכת התכנון	
מיכל עייק	משרד להגנת הסביבה	

החלטה

בעקבות פניה של רשות העתיקות על פיה התבקשה הועדה בטרם תתקבל החלטה למתן תוקף לתכנית לבצע תיאום עם רשות העתיקות מחליטה הועדה להוריד את התכנית מסדר יומה ולהפנות את יזם התכנית (המועצה המקומית) לתיאום התכנית עם רשות העתיקות.

מרחב תכנון מקומי - גולן

17. נושא: תוכנית - ג/ 17181: הקצאת שטח למבני משק, אבני איתן מטרת הדין: דיון באישור תכנית:

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

רומן טביקמן	סגן מתכנן המחוז	מ"מ חבר ועדה
לילי בלסקי	נציג המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
פטר דויטש	נציג משרד התחבורה	מ"מ חבר ועדה
חנן ארז	ראש מוא"ז מגידו	מ"מ חבר הועדה

חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:

גבי ויסמן	מינהל מחוז צפון	חבר ועדה
אלי מלכה	ראש מוא"ז גולן	חבר ועדה
ד"ר קורונה סגל	נציג א.א.א.י	חבר ועדה

נוכחים נוספים ותפקידהם:

מירי הרוש	מזכירת הועדה	
מיכל עייק	המשרד להגנת הסביבה	

החלטה:

לתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:

1. אישור משרד הבריאות לפתרון קצה לביוב.
2. שטח התכנית מצוי באזור רגישות א'1 עפ"י תשריטי תמ"א 34 ב/4 אך הועדה פוטר את יזמי התכנית מלכלול הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום, וזאת עפ"י סעיף 24.1.2 לתמ"א היות וקיים חשש לזיהום מי התהום בגלל מי נגר מזוהמים.
3. בהמשך לבדיקת מינהל התכנון עפ"י סעיף 109 לחוק התו"ב נדרשת הועדה לבחון את הצורך בהכנת נספח הבוחן את השפעת השימוש על מי התהום עפ"י סעיף 28 לתמ"א 34 ב/4. הועדה המחוזית בהחלטתה בדבר הפקדת

התכנית דרשה הכנת נספח הידרולוגי אשר נבחן ע"י רשות המים והמשרד להגנת הסביבה. רשות המים במכתבם מיום 16.9.08 מציינ כי אין צורך בהכנת נספח הידרולוגי וכי יש להסתפק בהכללת הוראות בדבר מניעת זיהום מקורות המים. על כן, לדעת הועדה אין צורך בהכנת נספח כמפורט לעיל.

4. בהמשך למפורט בסעיפים לעיל, תתוקנה הוראות התכנית כדלקמן:

א. סעיף 6.5 ד' – ישונה כך שמי הנגר העילי יופנו למקום החדרה חלופי סמוך או לניצול מיטבי של מי הנגר העילי למטרות אחרות. בהיעדר אפשרות כאמור, יועבר הנגר למערכת הניקוז המקומית.

ב. סעיף 6.5 ה' – יתוקן כך שיפורטו התנאים של המשרד להגנת הסביבה להקמת התשתיות הדרושות למניעת זיהום מקורות המים. יצוין בהוראות התכנית כי מתן היתר בניה יותנה בביצוע תשתיות אלה.

מרחב תכנון מקומי - מעלה הגליל

18. נושא: תוכנית - ג/ 15957: הגדלת אחוזי בניה, שלומי
מטרת הדיון: דיון באישור תכנית:

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

רומן טביקמן	סגן מתכנן המחוז	מ"מ חבר ועדה
לילי בלסקי	נציג המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
פטר דויטש	נציג משרד התחבורה	מ"מ חבר ועדה
חנן ארז	ראש מוא"ז מגידו	מ"מ חבר הועדה

חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:

גבי ויסמן	מינהל מחוז צפון	חבר ועדה
אלי מלכה	ראש מוא"ז גולן	חבר ועדה
ד"ר קורניה סגל	נציג א.א.א.י	חבר ועדה

נוכחים נוספים ותפקידהם:

מירי הרוש	מזכירת הועדה	
מיכל עייק	המשרד להגנת הסביבה	

החלטה:

התוכנית הופקדה כנדרש בחוק. במהלך תקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות ועל כן מחליטה הועדה לתת תוקף לתוכנית. יש להמציא ללשכת התכנון 7 עותקים מתוקנים מהתקנון, 3 עותקים מנספח הבינוי ומהתשריט לצורך מתן תוקף.

מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים

19. נושא: תוכנית - ג/ 15319: שינוי יעוד מתעשייה זעירה למגורים, בסמת טבעון
מטרת הדיון: דיון באישור תכנית:

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

רומן טביקמן	סגן מתכנן המחוז	מ"מ חבר ועדה
-------------	-----------------	--------------

לילי בלסקי	נציג המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
פטר דויטש	נציג משרד התחבורה	מ"מ חבר ועדה
חנן ארז	ראש מוא"ז מגידו	מ"מ חבר הועדה

חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:

גבי ויסמן	מינהל מחוז צפון	חבר ועדה
אלי מלכה	ראש מוא"ז גולן	חבר ועדה
ד"ר קורונה סגל	נציג א.א.א.י	חבר ועדה

נוכחים נוספים ותפקידהם:

מירי הרוש	מזכירת הועדה	
מיכל עייק	המשרד להגנת הסביבה	

החלטה:

הועדה מחליטה לתת תוקף לתכנית .
בתנאים הבאים:

- א. יש להוסיף לתקנון התכנית הנחיות בדבר הבטחת קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישיר או במתקני החדרה בתחום השצ"פ.
- ב. במידה והתכנית מציעה מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר יש להוסיף בתקנון התכנית הנחיות בדבר טיפול בחומרי חפירה ומילוי.

מרחב תכנון מקומי - גליל עליון

20. נושא: תוכנית - ג/ 15745: שינוי קו בנין לדרך 90-כורזים
מטרת הדיון: דיון באישור תכנית:

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

רומן טביקמן	סגן מתכנן המחוז	מ"מ חבר ועדה
לילי בלסקי	נציג המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
פטר דויטש	נציג משרד התחבורה	מ"מ חבר ועדה
חנן ארז	ראש מוא"ז מגידו	מ"מ חבר הועדה

חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:

גבי ויסמן	מינהל מחוז צפון	חבר ועדה
אלי מלכה	ראש מוא"ז גולן	חבר ועדה
ד"ר קורונה סגל	נציג א.א.א.י	חבר ועדה

נוכחים נוספים ותפקידהם:

מירי הרוש	מזכירת הועדה	
מיכל עייק	משרד להגנת הסביבה	

החלטה:

התכנית שבנדון עברה את תקופת ההפקדה, ללא התנגדויות.
הועדה מחליטה לתת תוקף לתכנית.

21. נושא: תוכנית - ג/ 17214: קדוח חולה 7, גליל עליון מערבית לכפר יובל
מטרת הדיון: דיון באישור תכנית:

◀ **חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:**

רומן טביקמן	סגן מתכנן המחוז	מ"מ חבר ועדה
לילי בלסקי	נציג המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
פטר דויטש	נציג משרד התחבורה	מ"מ חבר ועדה
חנן ארז	ראש מוא"ז מגידו	מ"מ חבר הועדה

◀ **חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:**

גבי ויסמן	מינהל מחוז צפון	חבר ועדה
אלי מלכה	ראש מוא"ז גולן	חבר ועדה
ד"ר קורניה סגל	נציג א.א.א.י	חבר ועדה

◀ **נוכחים נוספים ותפקידהם:**

מירי הרוש	מזכירת הועדה	
מיכל עייק	המשרד להגנת הסביבה	

החלטה:

התכנית שבנדון עברה את תקופת ההפקדה, ללא התנגדויות.
הועדה מחליטה לתת תוקף לתכנית.

22. נושא: תוכנית - ג/ 16849: מאגר חוקוק - מאגר בראש תעלת הירדן, כחל
מטרת הדיון: דיון באישור תכנית:

◀ **חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:**

רומן טביקמן	סגן מתכנן המחוז	מ"מ חבר ועדה
לילי בלסקי	נציג המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
פטר דויטש	נציג משרד התחבורה	מ"מ חבר ועדה
חנן ארז	ראש מוא"ז מגידו	מ"מ חבר הועדה

◀ **חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:**

גבי ויסמן	מינהל מחוז צפון	חבר ועדה
אלי מלכה	ראש מוא"ז גולן	חבר ועדה
ד"ר קורניה סגל	נציג א.א.א.י	חבר ועדה

◀ **נוכחים נוספים ותפקידהם:**

מירי הרוש	מזכירת הועדה	
מיכל עייק	המשרד להגנת הסביבה	

החלטה:

התכנית שבנדון עברה את תקופת ההפקדה, ללא התנגדויות.
הועדה מחליטה לתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:

1. לאמץ את החלטת הועדה המקצועית לביוב מיום 20.01.09, ולהורות ליזמי התכנית להוסיף בהוראות התכנית סעיף המפרט את איכות המים שיותר להזרים למאגר המתוכנן: מי הכנרת המסופקים באמצעות המוביל הארצי, מי גלם למי שתייה ומי שתייה מאושרים בלבד.

2. לשלב בהוראות התכנית התייחסות לנושא טיפול בחומרי חפירה ומילוי.
 3. להוסיף בתשריט התכנית סימון תוואי המוביל הארצי בהתאם לסימון בתמ"מ 2/9.

23. נושא: תוכנית- ג/ 17215: קדוח שדה אליעזר 4, מערבית לצומת שמורת החולה
 מטרת הדיון: דיון באישור תכנית:

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

רומן טביקמן	סגן מתכנן המחוז	מ"מ חבר ועדה
לילי בלסקי	נציג המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
פטר דויטש	נציג משרד התחבורה	מ"מ חבר ועדה
חנן ארז	ראש מוא"ז מגידו	מ"מ חבר הועדה

חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:

גבי ויסמן	מינהל מחוז צפון	חבר ועדה
אלי מלכה	ראש מוא"ז גולן	חבר ועדה
ד"ר קורונה סגל	נציג א.א.א.י	חבר ועדה

נוכחים נוספים ותפקידהם:

מירי הרוש	מזכירת הועדה	
מיכל עייק	המשרד להגנת הסביבה	

החלטה:

התכנית שבנדון עברה את תקופת ההפקדה, ללא התנגדויות. הועדה מחליטה לתת תוקף לתכנית בתנאי ישום סעיפים 4 ו- 5 בהחלטת ולנת"ע מיום 06/05/08,

מרחב תכנון מקומי - משגב

24. נושא: תוכנית - ג/ 17029: תכנית תקנונית לקביעת הוראות בניה, קבוץ כישור
 מטרת הדיון: דיון באישור תכנית:

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

רומן טביקמן	סגן מתכנן המחוז	מ"מ חבר ועדה
לילי בלסקי	נציג המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
פטר דויטש	נציג משרד התחבורה	מ"מ חבר ועדה
חנן ארז	ראש מוא"ז מגידו	מ"מ חבר הועדה

חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:

גבי ויסמן	מינהל מחוז צפון	חבר ועדה
אלי מלכה	ראש מוא"ז גולן	חבר ועדה
ד"ר קורונה סגל	נציג א.א.א.י	חבר ועדה

נוכחים נוספים ותפקידהם:

מירי הרוש	מזכירת הועדה	
מיכל עייק	המשרד להגנת הסביבה	

החלטה:

התכנית הופקדה כחוק, תקופת ההפקדה נסתיימה ולא הוגשו התנגדויות. התכנית נבדקה במנהל התכנון לפי סעיף 109 לחוק התו"ב. להלן התייחסות הועדה להערות ממכתב מיום 1.2.09:

תמ"א 4ב/34- בחלק מתחום התכנית הוגדרה תכנית בנייה שלא הוגדרה בתכנית מאושרת לישוב- ג/3304. אי לכך יש להוסיף בהוראות התכנית הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי בהתאם לסעיפים 23.1 ו-23.2 ו-23.3.

תמ"א 3/ב/34 בתחום התכנית עובר עורק ניקוז משני. יזמי התכנית קבלו ביום 1.4.09 את חו"ד רשות הניקוז לנספח ניקוז שגם היווה חלק מתכנית המתאר המוצעת לישוב ג/17261. בהתאם למכתב רשות הניקוז מיום 1.4.09 אין לרשות הניקוז התנגדות לתכנית ונספח הניקוז יהווה חלק ממסמכי התכנית. יש למלא בהוראות התכנית את סעיף 2.3- מצב מוצע.

יש לעדכן רשת קואורדינאטות חדשה. התכנית אינה מציעה מעל 100,000 ממ"ק חומרי חפירה ומילוי. כמו כן יש להוסיף בסעיף 1.6 - יחס לתכנית ג/16780 המאושרת. בתנאים המפורטים לעיל מחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית.

25. נושא: תוכנית ג/17610 סביוני עפולה 1 – רובע יזרעאל
מטרת הדיון: דיון באישור תכנית:

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

רומן טביקמן**	סגן מתכנן המחוז	מ"מ חבר ועדה
לילי בלסקי**	נציג המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
פטר דויטש**	נציג משרד התחבורה	מ"מ חבר ועדה
חנן ארז	ראש מוא"ז מגידו	מ"מ חבר הועדה

חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:

גבי ויסמן	מינהל מחוז צפון	חבר ועדה
אלי מלכה	ראש מוא"ז גולן	חבר ועדה
ד"ר קורינה סגל	נציג א.א.א.י	חבר ועדה

נוכחים נוספים ותפקידהם:

מירי הרוש	מזכירת הועדה	
מיכל עייק	המשרד להגנת הסביבה	

החלטה:

בהמשך להחלטת הועדה מיום 23.7.08 ולאחר תיאום עם רשות ניקוז ירדן דרומי ובהתאם לאמור במכתם מיום 25.3.09 מחליטה הועדה כי יוספו תנאים הבאים בהוראות התכנית:

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה בהכנת תוכנית ניקוז מפורטת, אשר תאושר ע"י רשות הניקוז.
2. תנאי למתן היתר בניה במגרש 30 יהיה הסטת הנחל על פי תוכנית רשות הניקוז.
3. מאחר וכל עותקי התכנית הופקו, תנאים אלו יוטמעו בהוראות התכנית כתנאי לאישורה.

דורית בן עזרא
מרכז ועדות

רומן טביקמן
מתכנן המחוז

מירי הרוש
מזכירת ועדת משנה לתכניות מפורטות