

**פרוטוקול משיבה מס' 511 של הועדה לשמירה על קרקע חקלאית  
ושטחים פתוחים שהתקיימה ביום ב' 4/12/06 בירושלים**

נכחו החברים: ת. כפיר (י"ר), א. גדרון, מ. זלוצקי, ר. עשת, ד.סתו, ר. אמויאל,  
ה. זוסמן, א. בן ארי, ע.גנון, י.טגניה, י.שגב.

**נעדרו: א.כהן א.ביננפלד**

**השתתפו:**

- ר. אלמליח – מנהל מקרקעי ישראל
- ע. דולב – מינהל התכנון
- ר. חיים – מינהל התכנון
- ד. קוכמן – האיחוד החקלאי
- פ. כהנא – ק"ל
- נ. אנג'ל – מתכנת מחוז תל אביב

**מתחם הקאנטרי קלאב – תל אביב**

- ג. גת – וקסמן גוברין – הנהלת הפרוייקט
- ש. בן שם – וקסמן גוברין – הנהלת הפרוייקט
- ב. רוזן – קנדה ישראל – יזם
- מ. ריבק – קנדה ישראל – יזם
- ד. סוזן – עיריית תל אביב יפו
- א. אין – משרד ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים
- ז. יעקובי – עו"ד ב"כ היזמים
- א. וילציק – עו"ד ב"כ היזמים
- ב. יוסקוביץ – נציג היזמים

**מושב ארבל**

- י. פרסמן – מהנדס המועצה גליל תחתון
- א. עופר – מזכיר וחבר ועד מושב ארבל
- א. יונץ – חבר ועד מושב ארבל

**כפר קיש, שדמות דבורה, שומרה**

- ר. ברגר – מתכנן התוכניות

**פארק איבים**

- א. לאוב – מתכנתת התכנית

**מצפה הימים – דיון פנימי**

**על סדר היום**

**א. אישור פרוטוקולים:**

**1. נושא - ולקחש"פ: אישור פרוטוקול**

אישור פרוטוקולים – 508, 509, 510

פרוטוקול 508 – אושר

פרוטוקול 509 אושר בתיקון בסעיף אישור הפרוטוקול 507 במקום 506

פרוטוקול 510 – אושר

**ג. תוכניות**

2. תוכנית - תא/ 2566: מתחם קאנטרי - קלאב - תל אביב-יפו
  3. תוכנית - ג/ 15610: שינוי והתאמה באזור מלונאות קיים, מצפה הימים, צפת
  4. תוכנית - ג/ 4382: מושב ארבל
  5. תוכנית - גנ/ 15606: שינוי בנחלה 69 - שדמות דבורה
  6. תוכנית - גנ/ 15603: נחלה 7 - כפר קיש
  7. תוכנית - גנ/ 15859: חלקה 8-מצפה
  8. תוכנית - גנ/ 15866: נחלה 55, שרונה
  9. תוכנית - ג/ 15341: הרחבת אזור מגורים, שומרה
  10. תוכנית - 7/ 03 / 436: פארק איבים - קק"ל
- שונות:**
11. תוכנית - ק/ מק/ 3402: שינוי יעוד חלק מאזור חקלאי, קביעת הנחיות לבינוי ולפיתוח תשתית - כפר קאסם
  12. תוכנית - עח/ 0201 / 2005 - משמר השרון - חניה
  13. תוכנית - ג/ 13073: שינוי יעוד משטח חקלאי לתחנת תדלוק, בדיר חנא
  14. תוכנית - 8/ 03 / 112 / 14: מגרש 78 - כפר ורבורג
  15. תוכנית - 6/ 03 / 112 / 7: שכונה קהילתית - מושב עוזה
  17. תוכנית - 6/ 02 / 297: חרוב - ישוב כפרי קהילתי

**1) תא/ 2566 - מתחם הקאנטרי קלאב - תל אביב****הוחלט:**

הועדה מאשרת את התכנית, המאפשרת פיתוח בתחום המחוז תוך הכללת אמצעים המאפשרים מימושו של הפארק החופי והחייץ ממזרח למערב שבצפון התכנית, בשתי הגרסאות שהוצגו: תא/ 2566 עם סימון של הדיפו של הרכבת הקלה (מגרשים 2 ו-4 בדרום התכנית); תא/ 2566 א' - עם סימון של מסחר, בידור ונופש במגרש 4 ומגורים במגרש 2, לאחר ביטול הדיפו של הרכבת הקלה בתמ"א/ 23 / א/ 3.

**3) חפאג/ 1241 - תחנת תדלוק - ראס עמאר****חיים:**

התכנית התקבלה במזכירות הולקחש"פ ונקבעה "טעונה אישור" בתאריך 6/11/2006. הועדה המחוזית דנה בהתנגדויות לתכנית בתאריך 14/11/06 והחליטה לדחות את התכנית. לפיכך, לא נדרש יותר אישור ולקחש"פ לתכנית זו והטיפול בה יסתיים.

**4) ג/ 4382 - מושב ארבל****הוחלט:**

לאשר את התכנית בהוראות התכנית ייקבע כי גודל יח"ד של ההורים בנחלה יהיה עד 55 מ"ר, צמוד דופן לבית הנחלה.

**4) ג/ 13073 - דיר חנא**

התכנית נדונה בוועדת משנה ובהצבעה היו 4 בעד 4 נגד ו 2 נמנעו,

הוחלט: להעלות לדיון במליאה, מספר חברים הודיעו כי עד המליאה יצאו לראות

את השטח.

### הוחלט:

לאשר את התכנית לאור המצאותה במרקם העירוני בתמ"א/ 35 ועל גבול הבינוי בישוב. על מנת שיובטח שאין בהקמת התחנה חשש לפגיעה או זיהום בקרקע, מבקשת הועדה כי הועדה המחוזית – מחוז הצפון תבחן את כל ההיבטים הסביבתיים ואת נושא ביסוס הקרקע של התחנה, בין השאר, גם על פי הוראות תמ"א/4/18.

5. תוכנית - גנ/ 15606: שינוי בנחלה 69 - שדמות דבורה

6. תוכנית - גנ/ 15603: נחלה 7 - כפר קיש

7. תוכנית - גנ/ 15859: חלקה 8-מצפה

8. תוכנית - גנ/ 15866: נחלה 55, שרונה

### החלטה:

הועדה מאשרת הקמתם של יחידות אירוח כפרי המהוות שימושים לא חקלאיים, ב- 2.5 דונם הראשונים של הנחלה, הכוללים את חלקת המגורים והשטח החקלאי הנמצא בהמשך רצוף לה, כפי שנקבע בהחלטות מוסדות התכנון מאז דו"ח קדמון. הועדה סבורה כי משיקולים תכנוניים יש לאפשר שימושים של אירוח כפרי בנחלות, בתחום ה- 2.5 דונם הראשונים, גם אם מיקומם נופל ביעוד החקלאי, לאור חשיבות פיתוח המרכיב התיירותי בישובים הכפריים. לאור הפרשנות שניתנה בישיבה לדו"ח הבר על ידי נציגת ממ"י, על פיו לא ניתן לאפשר אירוח כפרי בשטח החקלאי (ומנגד לא ניתן לאפשר הרחבת חלקות המגורים בישובים שאינם בקו עימות או באזור עדיפות), פונה הועדה להתייחסות מנהל ממ"י לנושא. הועדה מחליטה כי אם תוך חודש לא תתקבל תשובה המאפשרת את החלטתה שעיל, מאשרת הועדה לסמן את השטח המבוקש להרחבה בפסים ירוק-כתום לסירוגין באופן ששטח המגורים ושטח התוספת לא יעלו על 2.5 דונם. בהוראות התכנית ייקבע כי בשטח המתווסף יותרו השימושים המותרים בשטח החקלאי, וכי הקמת יחידות אירוח כפרי תותר בשטח המיועד למגורים ובשטח המתווסף על פי החלטה זו.

(9) ג/ 15341 – שומרה הרחבת מגורים

### הוחלט:

בכפוף להחלטה בסעיפים 5-8 שלעיל, לאשר תוספת שטח לאירוח כפרי ב- 25 המגרשים

ברצועת המגרשים החיצונית. 25 המגרשים הפנימיים יישארו בגודלם המקורי.

### 10) 7 / 03 / 436 – פארק איבים

#### הוחלט:

הועדה סבורה כי דרך הגישה המופיעה בצפון התכנית פוגעת בנחל ובשטח החקלאי, וראוי היה שתוגש חלופה תכנונית שתמזער את הפגיעה בשטח החקלאי ותאפשר נגישות ישירה לתושבי שדרות, מדרום לפארק.

לפיכך מחליטה הועדה לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

1. לקבוע במסמכי התכנית כי לא תבוצע הדרך שמצפון אלא לאחר שהועדה המחוזית תבחן חלופות ישירות לפארק מדרום.
2. ככל שתוגש תכנית המבטלת את הדרך הצפונית ומאפשרת התוויה מדרום, לא יידרש אישור הועדה לתכנית המתקנת.

### 11) ג/ 15610 מצפה הימים:

#### הוחלט:

לא לאשר את התכנית.

הועדה תומכת באופן עקרוני בחיזוק ענף התיירות בצפון הארץ ובפיתוח מבוקר של מצפה הימים. עם זאת ומתוך הערכה למלון מצפה הימים סבורה הועדה כי התכנית המוצעת עלולה לפגוע באופיו הייחודי של המלון מחד, ובמרחב הנופי והשטחים הפתוחים מאידך.

הועדה מפנה את תשומת לב הועדה המחוזית לסוגיות שהועלו ובכללן:

1. תאום עם תכנית ג/ 14476 – יער רמת רזים ונחל לימונים.
2. בחינת הבעלויות בשטח התכנית.
3. הכללת כל המבנים המהווים חלק מתפקוד המלון בתחום התכנית.
4. בחינת הבינוי הקיים בתחום התכנית עפ"י התכנית המאושרת.
5. בחינת הבקשה להרחבת שטחי הפיתוח מבחינה טופוגרפית ונופית.
6. התייחסות לפתרונות של נגישות וחניה.

#### שונות

### 1. ק/מק/ 3402 – כפר קסם ת. דלק

ועדת המשנה ממליצה לאשר את התכנית בתנאי שגודל השטח הבנוי בתחנה לא יעלה על 40 מ"ר.

#### הוחלט:

כיוון שתכנית תחנת התדלוק נמצאת בתחום תכנית ק/ 3000 / 2, שהוחלט להפקידה, המיעדת את השטח לתעסוקה, מחליטה הועדה לאשר את התכנית בתנאי שגודל השטח הבנוי בתחנה לא יעלה על 40 מ"ר.

**2) עח/ 20050201 משמר השרון – שימוש חורג**

**הוחלט להוריד מסדר היום לאור בקשת עורך הבקשה.**

**3) מ/ 349 – משמרות הרחבה**

ועדת המשנה ממליצה לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

1. להוראות התכנית יתווספו סעיפים המתייחסים לתמ"א/ 29:  
א. יישמרו אתרי הנצחה הקיימים בתחום התכנית עפ"י תמ"א/ 29, תכנית מתאר ארצית לאתרי הנצחה במחוזות ירושלים וחיפה.
- ב. לא תותר כל בניה / סלילה שעלולה לפגוע באתר הנצחה הקיים בתחום התכנית.

**הוחלט:**

לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

1. להוראות התכנית יתווספו סעיפים המתייחסים לתמ"א/ 29:  
א. יישמרו אתרי הנצחה הקיימים בתחום התכנית עפ"י תמ"א/ 29, תכנית מתאר ארצית לאתרי הנצחה במחוזות ירושלים וחיפה.
- ב. לא תותר כל בניה / סלילה שעלולה לפגוע באתר הנצחה הקיים בתחום התכנית.

**5. 6 / 02 / 297 – חרוב ישוב קהילתי**

ועדת המשנה המליצה שייבדקו הנושאים הבאים עד למליאה:

1. נושא כביש הגישה הצפוני ייבדק מול לשכת התכנון עד למליאה.
2. הנספח הנופי ייבדק על ידי רט"ג עד למליאה.

**הוחלט:**

לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

1. גריעת דרך הגישה הצפונית מתחום התכנית וצמצום הקו הכחול בהתאם.
2. תכנית הפיתוח בישוב וסעיף 5.3 בהוראות התכנית, יתואמו עם רט"ג.

**6. 8 / 03 / 112 / 14 – כפר ורבורג**

ועדת המשנה ממליצה לאשר את התכנית.

**הוחלט:**

הועדה תשוב ותחליט בתכנית לאחר שתובא בפניה חוות דעת משפטית, לעניין היחס שבין תיקון 43 להוראות תמ"א/ 35, כפי שעלה בדיון.

**7. 6 / 03 / 112 / 7 – עוזה שכ' קהילתית**

ועדת המשנה ממליצה לאשר את התכנית.

**הוחלט:**

לאשר את התכנית.

הועדה רואה חשיבות בחיזוקה של עוזה ולכן מאשרת את התכנית להרחבה קהילתית. עם זאת, פונה הועדה לוועדה המחוזית כי טרם אישורה של התכנית הכוללת ייבחן תכנונה באופן שתשתלב בקרית גת שמצפון לה.