

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
רח' פל – ים 15, חיפה

פרוטוקול החלטות של ועדת המשנה להתנגדויות משיבה מס' 2006005 מיום 21/03/2006

שהתקיימה באולם הישיבות של הועדה המחוזית בשעה 08:30

פרוטוקול מקור חתום נמצא במשרדי הועדה.

ש: יו"ר הועדה בסעי' 1.
שחר נציג שר הפנים / (מ"מ) יו"ר הועדה מסעי' 1 פנימי
ים קולמן ואילך.
זן בוקובסקי נציגת משרד המשפטים.
ם טל נציג משרד הבריאות.
ז געש נציג רשויות מקומיות.

ייר בן בסט יועץ משפטי לוועדה.
ר בן בוחר מזכיר הועדה.
ר בן בוחר לשכת התכנון
ת חפר רוגובין לשכת התכנון
סלע לשכת התכנון

עמוד:

ניינים:

כנון מקומי עיר כרמל.....1-4
כנון מקומי חיפה.....5-7
כנון מקומי מורדות כרמל.....8
כנון מקומי שומרון.....9-10

הועדה המחוזית:

ד: חבר ועדה לניסוח ההחלטות בפרוטוקול של הישיבה בה השתתף, בתוך 7 ימי עבודה מיום שקיבל ואים את הפרוטוקול כמאושר ע"י הועדה.
י בהתאם לסעי' 48 ב' (ב') לחוק רואים כאילו ההחלטה התקבלה תוך 3 ימים מיום שנמסרה לדואר א (מיום הפצת הפרוטוקול).
ר: התנגדות והציע תיקון, יבוא התיקון המוצע לדיון בוועדה והועדה תכריע בעניין.

ולטה בתכנית חפ/1006/סז' תופץ בנפרד עקב ריבוי המתנגדים בתכנית.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 2006005

21.03.2006

דר תשס"ו

מרחב תכנון מקומי רכס כרמל

נמחק: <sp>

- זכנית:** מינהל מקרקעי ישראל.
- זכנית:** כ- 323.30 דונם.
- זכנית:** יעוד שטח לאזור מגורים משולב בתיירות, מגורים משולב במסחר, מבנה ציבור, מוסדות ציבור משולב בתיירות, מוסדות חינוך, שפ"פ משולב בתיירות ע"י:
- חלוקת השטח למיבנים שונים למטרות מגורים המשולבים בתיירות, מגורים משולב במסחר.
 - קביעת תנאים, הוראות וזכויות בניה במיבנים השונים.
 - קביעת מערכת כבישים, חניות, רחובות, סמטאות.
 - קביעת מערכת שטחים ציבוריים – מבני ציבור, מוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים.
 - קביעת תנאים למתן היתרים.
- 1 קודמות:** התכנית פורסמה להפקדה ב.פ. מס' 5442 ביום 24/09/05, בעיתונות ביום 19/08/05 ובשילוט כחוק ביום 08/12/05.
- הוגשו 22 התנגדויות (מתוכן 3 ללא הצהרה).
- עיקרי ההתנגדויות:
- ערך החלקות הקרובות לתשתיות קיימות גבוה יותר מהחלקות הפנימיות ולכן יש להתאים את טבלת האיזון לטובתם, יותר מהקיים.
 - אין בכוחם הכלכלי של בעלי הקרקעות הפרטיות לעמוד בהוצאות הפיתוח של התשתיות בתכנית. התכנית אונסת אותם להוצאות מרובות.
 - אחוזי ההפקעה מהפרטיים הינו גבוה.
 - התכנית פוגעת בערכי התרבות והמסורת בבניה המסורתית של היישוב.
 - איחוד וחלוקה הינה תכנית הגורמת לסיבוכים בעקבות הסכמות חלוקה פנימיות הקיימות בקרקע.
 - שלוות המגורים מופרת בבית ספר גדול ממזרח ומאזור תעשייה ממערב.
 - לא נעשה הליך של שיתוף הציבור בתכנון.
 - פגיעה בכבוד האדם וחירותו, בזכויותיו הקנייניות, בחופש העיסוק.
 - בוצעו הפקעות בעבר לבעלי החלקות (בשטח תכנית זו ובתכנית פארק הכרמל).
- זדיון:** דיון בהתנגדויות.
- יון:** מר חלבי עזמיה, מר חלבי חוסיין, מר חלבי הלל, מר חלבי שמאסה, מר מוסטפא מחמוד, גב' עזמי חלבי, מר חליל חלבי, מר חוסיין חלבי, מר איאד חלבי, מר ס. מוניר, מר מוסטפא יוסף, עו"ד רמי חלבי, ב"כ 22 מתנגדים, מר מסאדי מוחמד, מר י. חלבי, מר נגיב חלבי – מתנגדים לתכנית, גב' חגית לוסיטיג, מבני תעשייה, מר יאיר דוד, גב' ויקי קרטובסקי, יעוץ כבישים, מר בני איזק, מתכנן, מר סאלח סאלח,

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 2006005

דר תשס"ו

21.03.2006

ועדה מקומית, מר ירון ספקטור, שמאי הוועדה.

א. עיר כרמל הינה עיר בהתהוות ופרנסי העיר וראשיה מעוניינים בפיתוחה ובהקמת שכונת מגורים ותיירות חדשה בסטנדרטים מקובלים. התכנית מתאימה באופייה לעיר כרמל ולצרכי העיר בהספקת יח"ד בקרקעות מדינה ובמתן האפשרות להתפתחות תעסוקתית בצמידות למגורים בהתאם לתפיסה הרווחת בעיר. התכנית ערוכה כתכנית איחוד וחלוקה, המאפשר תכנון מושכל ומיטבי על תא שטח נרחב תוך כדי הסדרת מגרשים לבניה ושטחי ציבור החשובים לפיתוחה של העיר והשכונה החדשה בפרט. לאור האמור מחליטה הוועדה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התכנית בתנאים הבאים :

1. סעיף הוצאות פיתוח ינוסח כדלהלן : " הוצאות הפיתוח ישולמו ע"י בעלי הזכויות בקרקע ועפ"י הוראות הדין וחוקי העזר הרלוונטיים ברשות המקומית.

2. ימחק סעיף התניית מתן היתר בניה בביטול בדרך מס' 672 .

3. הוראות התכנית והתשריט יתוקנו בתיקונים טכניים בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

ב. תשובות להתנגדויות :

1. בתכנית זו הושם דגש על התאמת המגרשים החדשים קרוב ככל הניתן לחלקות המקור. על פי תשריט מיפוי הבעלויות במצב נכנס (לפני תכנון) ותשריט הבעלויות במצב יוצא (לאחר תכנון) עולה כי קיימת התאמה קרובה ככל הניתן לחלקות המקור ובהמשך הנוכחות של בעלי הקרקע בחלק מהחלקה.

2. הפרשות לצרכי ציבור : התכנית מפרישה סך כולל של כ- 43% מסך כל שטח התכנית. כל בעלי הקרקעות (פרטיים ומדינה) משתתפים בהפרשות לצרכי ציבור עבור דרכי גישה בערך כולל של 28.97% משטח התכנית, כאשר ממוצע ההפרשות מהבעלים הפרטיים הוא כ- 25.5% ומהמדינה כ- 29% לצרכים אלו. יתרת השטחים הציבוריים בשטח של 14.08% משטח התכנית מוקצים עבור מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, מופרשים משטחי המדינה בלבד.

3. מתחם ביה"ס הכלול בתכנית ממזרח מהווה נדבך חשוב בשירות לקהילה הקרובה והמרוחקת, כחלק לבתי נפרד מהחיים בעיר המתהווה. דוגמאות רבות לבתי ספר במוקדי שכונות ניתן לראות בכל הישובים העירוניים והסמי-עירוניים בישראל. מאחר ונוצר הכרח בהקמת ביי"ס לנוער בעיר, פעלה הרשות המקומית והמדינה כבעלי הקרקע בהבאת תכנון מתחם ביה"ס בשתי תכניות מקבילות, הנוכחית וב- עד/ 303. זו האחרונה אושרה בסוף שנת 2005 ועל כן

קולמן מ"מ יו"ר ועדת משנה להתנגדויות

מר אופ"ץ בן בוחר - מזכיר ועדת משנה להתנגדויות

מקור חתום נמצא במשרדי הוועדה.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 2006005

21.03.2006

דר תשס"ו

זהו מצב נתון להמשך התכנון והבניה באזור.

4. באזור תעשייה מאושר בתכנית עד/165/ א הגובל ממערב לתכנית, קיימות מגבלות פיתוח סביבתיות עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. הגבלות אלו מונעות הופעתם של מטרדים סביבתיים כגון אבק, רעש, זיהום אוויר, זיהומי מים, אחסנת חומרים מסוכנים וכיו"ב. אכיפת תנאים אלו עתידה לשמור על רמת איכות החיים התקינה בשכונת המגורים המוצעת בתכנית זו.
5. כביש הטבעת הראשי בתכנית תוכנן בהתאמה לדרישות משרד התחבורה ועל מנת לאפשר תנועת תחבורה ציבורית (אוטובוס), המחייבת רוחב דרך של 17 מ', לכלל הציבור שאינו בעל רכב או משתמש בשירותי התחבורה הציבורית כגון ילדים וקשישים וכן לשימוש ביה"ס התיכון בתכנית. כמו כן, כביש הטבעת משמש לשילוב ומיזוג התנועה במתחם כולו באופן המאפשר תנועה חלקה.
6. הדרך הקיימת המחברת בין אזור התעשייה הקיים לשכונה מאפשרת ציר כניסה ויציאה נוספת לשכונה. הגבלת תנועה לחציית בשכונה ע"י רכבים כבדים יכולה להינתן במסגרת רשות תמרור ובהגבלת התנועה לרכב פרטי בלבד ולרכבי שרות לשכונה (כגון חלוקת גז, אשפה וכיו"ב).
7. מאחר ולא הוגשה חו"ד שמאית נגדית הסותרת את טבלאות האיוון, לא ניתן להתייחס לטענות בדבר ערכים שמאיים שהועלו ללא סימוכין מקצועי.
8. לאור העובדה כי התכנית הגדירה את המגרשים היוצאים במיקום הנכנס לכל בעלי הקרקעות, ולאור העובדה כי התכנית העלתה את ערך כל הקרקעות ביחס שווה לערכן ההתחלתי ולא בוצעו חילופי מקום, הרי שאין בטענה במתן ערכי קרקע שונים ביחס למיקומם בשטח. לפיכך, שווי קרקע הקרוב לכניסה לעיר המוערך בערך שונה מקרקעות על הגבעה או מסביב לה, עלה ביחס התואם את מיקומו ההתחלתי, וכך לכל יתר המגרשים.
9. עירוב השימושים המתאפשר בתכנית הינו אופציונאלי. התכנית מתירה עירוב שימושים כגון מגורים עם חזית מסחרית ותיירות כפרית, אך אינה מחייבת זאת. הבחירה במימוש כל אפשרויות השימוש נתונה בידי בעלי הנכסים. כמו כן, יובהר כי אפשרות מימוש התיירות במגרשים היא עבור תיירות אתנית ואירוח כפרי (צימרים) כחלק מזכויות הבניה ואין המדובר במלונאות.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 2006005

21.03.2006

דר תשס"ו

מרחב תכנון מקומי חיפה

נמחק: <sp>

חיפה	תוספת בניה בגוש 10812 חל' 13, שד' הנשיא 96	2154/חפ.2
------	--	-----------

זכנית:

אהוד אנג'ל – אור אורינט בע"מ.

זכנית:

0.7 דונם.

התכנית:

- שינוי יעוד חלקה ממגורים א' למגורים א' מיוחד בה השימושים המותרים הם למגורים, מסחר ובית קפה ומסעדה (במפלס הרחוב בלבד) ומשרדים.
- הגדלת שטח הבניה המותר בחלקה 13 על מנת לאפשר השלמת הבניה למשרדים בקומה השלישית הקיימת ותוספת 2 קומות המיועדות למגורים, מעל הבניה הקיימת המשמשת למסחר ומשרדים.
- שינוי במרווחים המאשרים להסדרת בניה קיימת.

נקודות:

- התכנית פורסמה להפקדה ב.פ. מס' 5419 ביום 24/07/05, בעיתונות ביום 12/06/05 ובשילוט כחוק ביום 12/07/05.
- לתוכנית הוגשו 9 התנגדויות:
- עו"ד יואב אניספלד- בשם דירים בשד' הנשיא 94, 98, 99.
- אלבויס יוסי- שד' הנשיא 94 קומה ב.
- קופלר חגית- שד' הנשיא 94.
- אלבויס אברהם- שד' הנשיא 94.
- אלבויס יהודית-- שד' הנשיא 94.
- בן טובים זיוה- שד' הנשיא 94.
- גלוגאו זאב- שותף לחנות ולשתי דירות בשד' הנשיא 98.
- חלילוב דוד- דייר מוגן המפעיל חנות בגדים.
- פרלה עוזי- מתגוררת בקומה ב בשדרות הנשיא 99.

דיון:

דיון בהתנגדויות.

יון:

גב' פ. רוזנברג, אדריכלית, מר פ. חודדה, נציג החברה, גב' י. אלבויס, נציגת המתנגדים, מר א. אלבויס, נציג המתנגדים, עו"ד י. אניספלד, עו"ד ע. אטיאס, גב' ו. ליבמן, עיריית חיפה.

:

- א. הועדה מחליטה לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר התוכנית בתנאים הבאים:
- 1. קירוי עונתי יותר מול בית הקפה בלבד. בחלקים הצידיים של חלל זה תותקן חציצה גנטית.
- 2. שטח בית הקפה יהיה כשטחו ביום אישור התוכנית. גודל השטח יקבע בהוראות.
- 3. בהוראות התוכנית יקבע כי השימוש יהיה לבית קפה בלבד ולא למסעדה.
- 4. תנאי להיתר הבניה לבית הקפה יהיה קבלת אישור איגוד ערים לאיכות סביבה חיפה.
- 5. הוראות התכנית והתשריט יתוקנו בתיקונים טכניים בהתאם להנחיות לשכת

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 2006005

דר תשס"ו

21.03.2006

התכנון.

ב. להלן תקציר ההתנגדויות:

שינוי יעוד - התנגדות לשינוי יעוד ממגורים למגורים מיוחד עם מסחר, מסעדה ובית קפה במפלס הרחוב. להגדלת שטחי הבניה. לשינוי במרווחים מאושרים. מפנים לפסה"ד בעניין עמ"מ 1084/05 לנושא תגבור זכויות בניה ברחוב התשבי.

שימוש חורג - בשנת 1995 התבקש שימוש חורג למסעדה שנידחה בהליך של ערעור למחוזית. בבנין פועלת מסעדה שלא כחוק. במהלך השנים לא היה כל שינוי מהותי שיתיר הפעלת מסעדה כיום.

רעש - שטח המסעדה קטן ועל כן מוצבים שולחנות בחוץ, בחזית המסעדה, במרווח בין בנין מס' 96 לבנין מס' 98 וכן במרווח אל בנין מס' 94. המקום פתוח ומטרדי הרעש קשים ונובעים מבאי המסעדה, צלצולי הטלפונים וריחות העישון. רעש נובע גם ממתבח המסעדה: מהכלים והמכשירים. בסוף הפעילות הרעש נובע מאיסוף הציוד. המסעדה פועלת היום במחצית משטח הקומה. על פי התוכנית, המסעדה תפעל במלוא שטח הקומה, מה שיגרום להכפלת המטרד.

במקום פועלת מכללה - שעות פעילותה ארוכות. בהפסקות בין השיעורים נאספים התלמידים בקבוצות מחוץ לבניין. התאספויות אלו מהוות מקור נוסף לרעש.

ריחות - השימוש בקומה שבמפלס הרחוב למסעדה גורמת למפגעי ריח.

חניה - באי המכללה והמסעדה תופסים את מקומות החניה לאורך שד' הנשיא ומשום כך הדירים נאלצים לחנות במרחק רב מביתם. גם למתנגד שברשותו מקום חניה מוסדר הוא נתפס ע"י הבאים לבניין. המשאיות הפורקות סחורה למסעדה, חוסמות את החניה של אחד המתנגדים, עולות על המדרכה מול חנותו וחוסמות את חלון הראווה.

סביבת המגורים - שקטה ואיכותית בעלת אופי מובהק של שכונת מגורים. בסביבה הקרובה אין בתי עסק המהווים מקור לרעש. המבנה הקיים אינו מתאים לפעילות המתקיימת ויתירה מכך למבוקשת.

ניתן להסיק על התוצאות הצפויות משינוי היעוד מהתהליך שהתרחש בשד' מוריה, שם קיימת פגיעה קשה בדירים.

ירידת ערך - אישור התוכנית יגרור ירידת ערך.

תשתיות - אין תשתית ביוב מספיקה.

צרכים מיוחדים - אחד המתנגדים הסביר את נכותו וכי הדירה שברשותו מותאמת לצרכים מיוחדים. על כן, אין באפשרותו לשנות מקום המגורים כתוצאה מהמפגעים המפורטים.

ג. תשובות למתנגדים על פי נושאי ההתנגדויות:

שינוי יעוד - על פי החלטת הוועדה, השימוש בקומת הקרקע יהיה לבית קפה בשטח הקיים היום. ראה החלטה. תוספת הבניה המוצעת בתוכנית היא בשטח של 30 מ"ר

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 2006005

דר תשס"ו

21.03.2006

בלבד לצורך השלמת קומה 3 הקיימת בחלקה. עיקר השינוי במרווחים מזערי למעט שינוי במרווח אחורי למרפסת. גובה המבנה לא השתנה. לנושא פסה"ד יש להבהיר כי בתוכנית הנידונה בו, ברחוב התשבי, מדובר על שיעור הגדלה של זכויות הבניה פי 3 מהזכויות המאושרות בעוד בתוכנית שבנידון מדובר בתוספת של 30 מ"ר בלבד.

שימוש חורג- במסגרת תכנית בנין עיר ניתן להציע שינויי יעוד קרקע ושינוי בזכויות הבניה מהמאפשר בתוכניות על כן אין בהליך של שימוש חורג בכדי למנוע הליך של תכנית בנין עיר. הוועדה סבורה כי חזית מסחרית במבנה הממוקם לאורך שד' הנשיא, שגם לדעת המתנגדים מהווה ציר תחבורה ראשי, ראוי ורצוי מבחינה תכנונית הן בהיבט של קושי למגורים במפלס הדרך והן בהיבט של פעילות מסחרית כמלווה לציר תחבורה עירוני.

רעש- החלטת הוועדה קבעה את המקום כמיועד לבית קפה בלבד. הוגבל שטחו לשטח הקיים וצומצם אזור הקירוי המוצע בתוכנית אל מול חזית בית הקפה בלבד. כמו כן, יועבר היתר הבניה לאישור איגוד ערים לאיכות סביבה חיפה. ראה החלטה. לעניין הרעש מהמכללה קבעה התוכנית כי השימוש המותר יהיה למגורים וכי השימוש הקיים יקבע כשימוש חורג, סעיף 29 א בהוראות התכנית.

ריחות- הבקשה להיתר בניה תועבר לאישור איגוד ערים לאיכות סביבה חיפה. ראה החלטה.

חניה- הוועדה סבורה כי השינוי המזערי בשטחי הבניה אינו מחייב דרישה למקומות חניה שלא נדרשו על פי התוכניות המאושרות. מיקומו של המבנה לאורך ציר תחבורה ראשי, עתיר תחבורה ציבורית כשלאורכו חניות ציבוריות די לו כמענה למוצע בתוכנית. **סביבת המגורים**- סביבת המגורים היא לאורך אחד מצירי התחבורה הראשיים החוצים את העיר, ציר רכס הכרמל.

ירידת ערך- לנושא זה יש לנהוג על פי דין.

תשתיות- בעת מתן היתר הבניה ייבדק הנושא הן ע"י הוועדה המקומית והן ע"י איגוד ערים לאיכות סביבה חיפה, במידה ולדעתו יהיה צורך בסידורי תשתית מיוחדים לנדרש בהיתר הבניה.

צרכים מיוחדים- הוועדה סבורה שבהחלטתה נתנה מענה שיאפשר שימוש של מגורים וחזית מסחרית.

כ"א באדר תשס"ו 21.03.2006

ישיבה מס' 2006005

זית חיפה - ועדת משנה להתנגדויות

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 2006005

21.03.2006

דר תשס"ו

מרחב תכנון מקומי מורדות כרמל

נמחק: <sp>

שכונת בן דור

4. מב/649

- זכנית: עיריית נשר.
זכנית: כ- 124 דונם.
התוכנית: חידוש פניה של שכונת מגורים קיימת על ידי פינוי בינוי והגדלת מספר יח"ד לכ- 1200 יח"ד.
1 קודמות: איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק. התכנית הופקדה ופורסמה ב.פ. 5471 ביום 20/12/05 ובעיתונות ובשילוט ביום 18/11/05.
זכנית: ועדת התנגדויות דנה בתכנית בישיבה מס' 2006004 ביום 14/02/06 והחליטה כדלקמן: "א. מועד אחרון להגשת התנגדויות נקבע ליום 18/01/06. בשל קבלת הודעות בדואר רשום על הפקדת התכנית במועדים שונים ומאוחרים ובשל מורכבות התכנית, מחליטה הוועדה להעתר לבקשת התושבים ולהאריך את תוקף הפקדת התכנית להגשת התנגדויות ב- 30 יום נוספים מתום תקופת ההפקדה."
זכנית: דיון במיני חוקר.
זכנית: דיון פנימי.
זכנית: 1. לנוכח המספר הרב של המתנגדים, הוחלט לפי סעיף 107 (א) ב. לחוק התכנון והבניה למנות לתכנית חוקר.
2. הועדה ממליצה על 4 חוקרים:
1. מר גורי קרביץ.
2. מר דוד גלור.
3. גב' שרי קלאוס.
4. מר דנקר רפי.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 2006005

21.03.2006

דר תשס"ו

מרחב תכנון מקומי שומרון

נמחק: <sp>

1216/ש-5 - ניוד והחלפת שטחים בזיכרון-יעקב - זכרון-יעקב

זכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון והמועצה המקומית זיכרון-יעקב.

זכנית:

בגוש 11323 – 2,443 מ"ר, בגוש 11292 – 5,053 מ"ר.

התכנית:

- א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י סעי' 62 (א) (א) ס.ק. 1.
 ב. הקטנת קווי בנין לאתר לבניני ציבור כדלקמן: קו בנין קדמי – מ- 5מ' ל- 0מ'.
 קו בנין צידי מ- 4מ' ל- 0מ'. קו בנין אחורי מ- 6מ' ל- 0מ' וכפי שמופיע בתשריט עפ"י סעי' 62 (א) (א) ס.ק. 4.

1 קודמות:

- ג. תוספת יח"ד מ- 3 יחידות עפ"י ש/189 ל- 4 יחידות עפ"י סעי' 62 (א) (א) ס.ק. 8.
 התכנית פורסמה להפקדה בי.פ. מס' 5463 ביום 28/11/05 ובעיתונות ובשילוט כחוק ביום 15/11/05.
 התקבלו 2 התנגדויות (הוגשו 4).
 וועדת התנגדויות דנה בתכנית בישיבה מס' 2006004 ביום 14/02/06 והחליטה כדלקמן

":

מדובר בתכנית שמטרתה הרחבת שטח ביי"ס קיים (בי"ס החורש), לגודל המתאים והנדרש לצורך הצמחתו (תוספת כיתות ז' ח'), במסגרת שינויים מבניים במערכת החינוך בישוב ותהליך שנעשה בכל בתי הספר בזיכרון יעקב.
 לאור האמור נמצאה הצדקה תכנונית לאישור התכנית, שכאמור, באה לתת פתרונות לצרכי הציבור ושהינה בעלת אינטרס ציבורי מובהק.

לפיכך, ולאחר שדנה בהתנגדויות, מחליטה הועדה לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

- השביל להולכי רגל במתחם הדרומי (מתחם א') יורחב ל-3 מ'.
- לאור הקרבה הרבה למגרשי מגורים, השצ"פ במתחם הצפוני (מתחם ב') יורחב ל-6 מ', והוא ישמש למעבר הולכי רגל.
קו הבניין ממנו אל האב"צ יתוקן ל-4 מ'.
- הוראות התכנית יתוקנו כך שבאב"צ יותרו שימושים לצרכי חינוך, תרבות וספורט, לצרכי הקהילה.
- יוסף בהוראות התכנית שתנאי להיתר בניה יהיה הבטחת מקומות החניה בתחום המגרש.
יוסף בהוראות התכנית שאחרי אישור התכנית יאושר תשריט איחוד לכלל החלקות המיועדות לאב"צ (כולל שטח ביה"ס הקיים)."

זדיון:

דיון בהתנגדויות. תיקון החלטה.

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 2006005

21.03.2006

דר תשס"ו

דיון פנימי.

יון:

:

ועדת המשנה החליטה ביום 14.2.06 שלאור הקרבה הרבה של מגרשי המגורים לאב"צ במתחם הצפוני (מתחם ב'), השצ"פ המפריד בין המגורים לאב"צ יורחב ל-6 מ', והוא ישמש למעבר הולכי רגל, ושקו הבניין באב"צ כלפי השצ"פ יתוקן ל-4 מ'.
לאחר הישיבה, התברר כי תיקון התכנית בהתאם לאמור לעיל יביא לצמצום השטח שנותר לבניה באב"צ באופן שיגרם קושי רב בהקמת המבנה החדש לביה"ס, לאור מגבלות של צורת המגרש שנותר, טופוגרפיה, תנאי השטח, ומגבלות של מרחקים ממבנים אחרים (אולם ספורט) ומרווחים בניהם.
לאור האמור, ומאחר וחלק גדול מהשצ"פ ממילא גובל בכביש המהווה חיץ בין האב"צ למגרשי המגורים, הוחלט לתקן את ההחלטה כלהלן:

1. רוחב השצ"פ יהיה 5 מ'.
2. קו הבניין הדרומי במגרש האב"צ (לאורך השצ"פ) יהיה כלהלן: 1 מ' לאורך החלק המערבי של המגרש, ו-3 מ' לאורך החלק המזרחי של המגרש.

כ"א באדר תשס"ו 21.03.2006

ישיבה מס' 2006005

זית חיפה - ועדת משנה להתנגדויות

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול החלטות ישיבה מס' 2006005

21.03.2006

דר תשס"ו

מר איציק בן בוחר - מזכיר ועדת משנה להתנגדויות

קולמן מ"מ יו"ר ועדת משנה להתנגדויות

מקור חתום נמצא במשרדי הוועדה.