

פרוטוקול הולנת"ע מס' 382 מיום 13.1.09 י"ז בטבת התשס"ט

הישיבה נערכה באולם הישיבות של משרד הפנים (קומה 3), רח' קפלן 2, ירושלים

השתתפו: חברי הועדה:

שמאי אסיף – יו"ר, מנהל מינהל התכנון
רונית מזר - מנהל התכנון
מנחם זלוצקי - המשרד להגנת הסביבה
עדנה פרדו – משרד הביטחון
דוד ויינברג – משרד הבריאות
רענן אמויאל – משרד החקלאות
אורנה להמן- משרד התחבורה
רפי אלמליח – משרד התעשייה והמסחר
כרמית פינץ-קדמי- משרד התיירות
נחום פלד – משרד הבינוי והשיכון
הלל זוסמן/ ניר אנגרט- רשות הטבע והגנים הלאומיים
משה פאול – ראש המועצה האזורית בני שמעון
איתמר בן דוד- ארגון הגג של ארגוני הסביבה

ייעוץ משפטי:

אפרת דון יחיא-סטולמן

מזכירי הועדה: רחלי קולסקי, ערן אבני, זהרה אפרת

נעדרו:

ירדנה פלאוט – משרד לתשתיות לאומיות
גבי גולן – משרד ראש הממשלה
דורון ספיר – סגן ראש עיריית ת"א
ירון בן נון – ראש המועצה המקומית גדרה
אדם מזור – נציג הרשומים בפנקס המהנדסים והאדריכלים
פנחס כהנא- קרן קיימת לישראל

מוזמנים:

ראה בסעיף הרלבנטי בפרוטוקול.

סדר היום:

1. אישור פרוטוקול
2. תא/ 3201 : מתחם דרך פ"ת- רח' הנגב
3. תמא/ 13/ ים המלח : תכנית מתאר ארצית לים המלח
4. 7/ 02 /302 /20 : שרותי דרך ותחנת דלק קיבוץ צאלים
5. נושא כללי
6. ג/ 17417 : תוכנית מקומית מפורטת- קיבוץ הזורע
7. ג/ 16224 : הגדלת מס' יח' אירוח וזכויות הבניה בנחלה, מושב נתיב השיירה
8. ג/ 17930 : דרך 70, קטע חוצה יקנעם

ישנו מניין חוקי לפתיחת הישיבה עפ"י סעיף 42 לחוק התכנון והבניה

1. אישור פרוטוקול

מובאים לאישור הולנת"ע הפרוטוקולים הבאים :

א. מפרוטוקול 378 :

סעיף 8 - תמ"מ 2 / 36 : קדיתא

סעיף 13 - 6 / 03 / 172 / 5 : מושב אחוזם

לגבי סעיף 8, התקבלה הערת איריס האן לתקן את דבריה לנוסח הבא : "אנו התנגדנו לתוכנית לכל אורכה. המרכיב היחיד בתוכנית אליו הבענו הסכמה היה זה של המתיישבים הבודדים, וכעת מתברר כי דווקא עם רכיב זה בתוכנית יש בעייה".
לגבי סעיף 13, התקבלה הערת אורנה להמן לתקן את החלטת הולנת"ע בה נפלה טעות סופר, ולרשום במקום "חלופה א'" את המילים "חלופה ג' – מחלפון אבן שמואל".

ב. מפרוטוקול 379 :

סעיף 3 – תמ"א/ 30 : תכנית מתאר ארצית - דרום מפרץ חיפה

סעיף 5 - ג/ 16883 : אירוח כפרי- כיסרא סמיע

לגבי סעיף 3, התקבלה בקשתה של עדנה פרדו להוסיף את ההערה הבאה : "עדנה פרדו לא השתתפה בדיון בהוראת היועץ המשפטי של משרד הפנים, בשל העובדה שמערכת הביטחון הגישה השגה לתכנית".
סעיף 5 אושר ללא הערות.

ג. מפרוטוקול 380 :

סעיף 1 - אישור פרוטוקול

סעיף 2 - תא/ מק/ 3831 : מתחם הרב קוק

סעיף 3 - רג/ 949 / א : מגדל מגורים - הדר על הפארק

סעיף 4 - לד/ 179 : הפרדה מפלסית בין תוואי הרכבת לדרך הקיימת

סעיף 5 - גז/ 13 / 31 : גני הדר חלקה 131

סעיף 7 - ג/ 16972 : שינוי יעוד משצ"פ למגורים, כעביה

סעיף 8 - ג/ 17090 : שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 7, מושב צוריאל

סעיף 9 - ג/ 16484 : שינוי ייעוד קרקע - מושב לפידות

לגבי סעיף 4, התקבלה הערתה של אורנה להמן לתקן את סעיף א' 3 בהחלטה ולהוסיף את הצורך בתיאום עם תת"ל 22.

הוחלט: סעיף א' 3 בהחלטת הולנת"ע יתוקן בצורה הבאה : הולנת"ע מפנה את תשומת לב הועדה המחוזית לצורך בתיאום התוכנית עם תוכנית המסילה ממזרח לדרך ראשית מס' 40 ועם תת"ל 22 המקודמת במקביל בוועדה לתשתיות לאומיות, ולהטמעת התכניות המאושרות בתשריט התוכנית.

שאר הסעיפים אושרו ללא הערות.

ד. מפרוטוקול 381 :

סעיף 1 - אישור פרוטוקול

סעיף 2 - הודעות היו"ר

סעיף 3 - תמא/ 35 : תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, פיתוח ושימור

סעיף 4 - תא/ 2649 : "מתחם קבוץ גלויות - שלמה"

סעיף 6 - חפאג/ 1338 : בריכת אליקים 1

סעיף 7 - ג/ 16358 : קידוח עמקה 1א

לגבי סעיף 3, התקבלה הערתו של נחום פלד לתקן את דבריו לנוסח הבא: "האם יש אפשרות להשפיע על אמצעי המדיניות שהם חיצוניים לתמ"א, בכלים נוספים מעבר לייזום חקיקה".

שאר הסעיפים אושרו ללא הערות.

חברי ועדה שנכחו בדיון: שמאי אסיף (יו"ר), עדנה פרדו, דוד ויינברג, רענן אמויאל, אורנה להמן, כרמית פינץ-קדמי, נחום פלד, ניר אנגרט, משה פאול, איתמר בן דוד.

2. תא/ 3201 : מתחם דרך פי"ת- רח' הנגב

מטרת הדיון: תמ"א 23/ א- צמצום רצועה לתכנון של הרכבת הקלה

מוזמנים שנכחו בדיון:

רננה סמואלוב – משרד יסקי מור סיוון, עורכי התוכנית
קובי יסקי - משרד יסקי מור סיוון, עורכי התוכנית
גור פוכס – דגש הנדסה
אריה מאור – חברת עמידר, יזמי התוכנית
אורית יומטוב - חברת עמידר, יזמי התוכנית
אלי כהני – נת"ע
רונן פז – נת"ע
חגית אלדר – לשכת התכנון, מחוז תל אביב
שירה שפירא – מינהל התכנון
אפרת דון יחיאל סטולמן – יועצת משפטית, משרד הפנים

מטרות התוכנית, ששטחה כ-3,600 מ"ר, הן קביעת הוראות ותנאים שיאפשרו שיקום ושיפור המגרש, הגדלת מצאי החניה והוספת שטחי משרדים ומסחר.

שטח התכנית נמצא בתל אביב בין רחובות פתח תקווה במערב, השרון במזרח, השפלה בצפון והנגב בדרום. ברחוב הנגב מתוכנן תוואי גישה לאזורי תחזוקה ותפעול של הרכבת הקלה. תוואי זה נגרע מתמ"א 23/ א/ 4 שטרם אושרה.

הועדה המחוזית, בישיבתה מיום 17.3.08, החליטה לפנות למועצה הארצית בבקשה לצמצום הרצועה לתכנון של הרכבת הקלה ברחוב הנגב.

בתאריך 27.3.08 הועברה פניה למשרד התחבורה להכנת תכנון ראשוני לתוואי הרכבת הקלה ברחוב הנגב.

במכתב מחברת נת"ע מיום 28.9.08 צוין כי בתמ"א/ 23/ א/ 4 לא מתוכנן תוואי ברחוב זה כיון שתוואי זה לא ישים בשל רוחבה הצר של הדרך (12 מ'). לאור זאת, לא נעשה תכנון ראשוני. במכתבה מיום 26.11.08 ציינה אורית נבון כי למשרד התחבורה אין התנגדות לצמצום המבוקש של הרצועה לתכנון.

הולנת"ע מתבקשת לאשר את צמצום רצועה לתכנון של הרכבת הקלה ברחוב הנגב עבור שינוי יעוד מתעשייה ומסחר למרכז עסקים ראשי:

על הקרקע: מ- 15 מ' מציר הדרך ל- 10 מ' מהציר (רצועה של 25 מ').

בתת הקרקע: מ- 20 מ' מציר הדרך ל- 8 מ' מהציר (רצועה של 28 מ').

כמו כן, יש לסמן את הרצועה לתכנון על גבי התשריט ולהציג את הצמצום המבוקש. סימון זה נעשה ע"י עורך התוכנית לקראת הדיון בולנת"ע.

במהלך הדיון ביקשו חברי הועדה התייחסות לנושאים הבאים:

- כיצד ניתן לאשר הקלה לתוכנית מתמ"א 23/ א' בהעדר תכנון ראשוני הנדרש ע"פ סעיף 7 להוראות?

- האם הועדה המחוזית סוברת כי הגדלת מצאי החניה באזור המע"ר של תל אביב היא מטרה ראויה לתוכנית?

קובי יסקי:

- מדובר בשטח מפתח לכל פיתוח אזור התחנה המרכזית הישנה של תל אביב, והוא מסומן כהמשך המע"ר של תל אביב בתוכנית המתאר המחוזית.
- נדרשנו לערוך בדיקה מקיפה בנושא הרכבת הקלה ע"י משרד התחבורה. התכנון הראשוני צריך לבטא את עמדת נת"ע וזו הובעה במכתבם מיום 28.9.08.
- המטרה של הגדלת מצאי החניה הוכנסה בעקבות בקשת הועדה המקומית, ובהמשך צומצם מספר מקומות החניה.

אורית יומטוב: סעיף 7 בתמ"א 23/ א' בא לאפשר לולנת"ע לצמצם רצועות לתכנון של הרכבת הקלה. במקרה זה, ברור לכל הגורמים המקצועיים שלא תעבור במקום מסילה. תמ"א 23/ א' כללה גם מסילות אלטרנטיביות, ותמ"א 23/ א' 4 מייתרת את הצורך במסילה באזור זה. לחילופין, ניתן להכין תכנון ראשוני שיתייחס לרוחב הדרך המינימלי הדרוש להעברת המסילה ולהציגו בפני הולנת"ע בדיון נוסף. בהוראות התוכנית יירשם שהמגבלה אותה יוצר התכנון הראשוני תוסר עם אישורה של תמ"א 23/ א' 4.

יונן פז: הרוחב המינימלי של העברת מסילת רכבת קלה הוא 12.5 מ' עבור שתי מסילות ותחנת רכבת או 9.5 מ' ללא תחנה. רוחב הדרך באזור התוכנית הוא 10 מ', ואם נערוך תכנון ראשוני נבטל את תנועת הרכב באזור, והדבר לא נמצא בסמכותנו.

חגית אלדר: בתוכנית נקבע תקן חנייה מופחת של 60:1.

הוחלט: בפני הולנת"ע הוצגה התוכנית ויחסה לתמ"א 23/ א'. לאחר ששמעה את עמדות עורך התוכנית, היזם, חברת נת"ע ולשכת התכנון ולאחר שדנה בכל אלו, הצביעה הועדה בשתי הצעות החלטה:

הצעת היו"ר:

- א. על יזם התוכנית לבחור בין שתי האפשרויות:
 1. אישור התוכנית למתן תוקף יותנה באישורה של תמ"א 23/ א' 4.
 2. הולנת"ע תשוב ותדון בתוכנית, לאחר שיוכן תכנון ראשוני לקטע הדרך, בהתאם להוראות סעיף 7 לתמ"א 23/ א'.
- ב. הולנת"ע מפנה את תשומת לב הועדה המחוזית לבחון האם יש מקום לעדכן את תקני החניה שנקבעו בתוכנית, בהתאם להחלטת המועצה הארצית מיום 6.1.09 בדבר התקנת מקומות חנייה במרכזי הערים.

הצעת אורנה להמן:

אישור התוכנית למתן תוקף יותנה באישורה של תמ"א 23 / א / 4.

8 בעד הצעת היו"ר:

2 בעד הצעת אורנה להמן:

1 נמנעים:

התקבלה הצעת היו"ר.

חברי ועדה שנכחו בדיון: שמאי אסיף (יו"ר), מנחם זלוצקי, עדנה פרדו, דוד ויינברג, רענן אמויאל, אורנה להמן, כרמית פינץ-קדמי, נחום פלד, הלל זוסמן, ניר אנגרט, משה פאול, איתמר בן דוד.

3. תמא/13/ ים המלח : תכנית מתאר ארצית לים המלח

מטרת הדיון: דיון בולנת"ע ביושבה כועדת היגוי - סקירת מצב קיים וסוגיות לתכנון, סיום שלב א'.

מוזמנים שנכחו בדיון:

עדנה לרמן – צוות התכנון, תמ"א 13	אבי רותם – מהנדס מ.א. תמר
רפי לרמן - צוות התכנון, תמ"א 13	נעם גולדשטיין – מפעלי ים המלח
עזרא סדן - צוות התכנון, תמ"א 13	אבי שור – מפעלי ים המלח
יחזקאל לוי - צוות התכנון, תמ"א 13	שמעון דניאל – החברה הממשלתית להגנות ים המלח
מיכל בן שושן - צוות התכנון, תמ"א 13	רועי אלישע - החברה הממשלתית להגנות ים המלח
דני עמיר - צוות התכנון, תמ"א 13	עמוס ברנדייס – מתכנן תת"ל 35
עמית שפירא - צוות התכנון, תמ"א 13	אריאל אבלין – משרד האוצר
מייק טרנר – יו"ר הועדה הישראלית למורשת עולמית	ירון ארגז – משרד התיירות
דיאנה קורץ – לשכת התכנון, מחוז דרום	ליטל ידן – הועדה לתשתיות לאומיות
שלמה מושקוביץ – משרד הפנים, מחוז יו"ש	נטלי אוסטרובסקי – מינהל התכנון
אוריאל אהרונב – מהנדס ועדה מקומית מגילות ים המלח	אילנה שפרן - מינהל התכנון
דן שחף – מועצה אזורית תמר	
רונית מזר - מינהל התכנון	
תמר כפיר – מינהל התכנון	

אילנה שפרן מציגה את הרקע לדיון:

בישיבת המועצה הארצית מס' 462 מיום 5.7.05 הורתה המועצה הארצית על עריכת תוכנית מתאר ארצית ומסמך מדיניות לים המלח. בסוף שנת 2007 נבחר צוות תכנון בראשות משרד לרמן אדריכלים לעריכת התמ"א. בתאריך 25.12.07 אושרה תוכנית העבודה לתמ"א ע"י הולנת"ע. במהלך שנת 2008 נערכו 7 ישיבות של ועדת העורכים לתמ"א ואושר דו"ח שלב א' – עיקרי הדברים וסוגיות עיקריות.

מטרת הדיון היא הצגת שלב א', איסוף המידע והצפת הסוגיות העקרוניות לתכנון לולנת"ע ביושבה כועדת ההיגוי לתמ"א, ואישור שלב א' לתכנון.

עדנה לרמן מציגה באמצעות מצגת את הנושאים הבאים:

- א. מסגרת העבודה: הרקע לעריכת התוכנית ומטרתה, תוצרי התוכנית, מבנה צוות התכנון והעבודה.
- ב. תכנון בתנאי אי ודאות: תרחישים חיצוניים לתוכנית ותרחישים "מוכוונים", ההיבט המדיני וההיבט הפיסי.
- ג. מפלס ים המלח – האגן הצפוני: תחזית, תרחישים להתערבות במפלס, השפעות מגמות במפלסים על התוכנית, ניצול המים באגן, הנחות יסוד ביחס למפלס.
- ד. מדיניות תכנון ים המלח: מאפיינים פיסיים; סוגיות עיקריות - תהליכים פיסיים, פיתוח תיירות ומלונאות, פיתוח תעשייה באגן הדרומי; תהליכים סביבתיים – האצה בהתחזרות נחלים, היפערות בולענים, נסיגת מים והופעת משטחי בוץ.
- ה. סוגיות בפיתוח תיירות ומלונאות: היקף וקצב פיתוח התיירות, התמודדות עם תהליכים ושינויים באגן הצפוני והדרומי.

- ו. סוגיות עיקריות – אוכלוסיה והתיישבות, תעסוקה וחקלאות.
- ז. סוגיות עיקריות בשיתוף פעולה בתחום הסביבה באמצעות מנגנונים בין לאומיים.
- ח. גיבוש חזון תושבי מערב ים המלח, כחלק משיתוף הציבור בתוכנית.

עזרא סדן מציג באמצעות מצגת את נושא סוגיות הפיתוח התעשייתי באגן הדרומי: תהליכים מרכזיים, סוגיות כלכליות מרחביות, סוגיות הנוגעות להשפעות הייחודיות של מפעלי ים המלח והתייחסות לסוגיות ברמת התכנון המרחבי.

דני עמיר מציג באמצעות מצגת את נושא הסוגיות הסביבתיות: בחירת פתרון תכנוני בר קיימא לעליית מפלס בריכה 5, פתרון קציר המלח הקבוע, סוגיות הקשורות להרחבת פעילות מפעלי ים המלח ויצירת בריכת אידוי נוספת (בריכה 6), הרגישות הסייסמית הגבוהה של האזור. כמו כן, מציג את נושא הסוגיות בפיתוח הגנה על מערכת התשתיות ההנדסיות: מערך פיתוח התשתיות, השפעת ירידת המפלס באגן הצפוני ועלייתו באגן הדרומי על התשתיות.

עמית שפירא מציג באמצעות מצגת את נושא הסוגיות הקשורות לתהליכים פיסיים ונופיים: יחידות הנוף ומאפייניהן, שימור ערכי טבע, נוף ומורשת, שימושי קרקע ומידת הפרת הסביבה שלהם, מוקדי עניין ארכיאולוגיים ומגבלות סביבתיות לתכנון.

לאחר הצגת הנושאים, נערך דיון פתוח להתייחסויות ולהערות של חברי הועדה והמוזמנים:

דניאל שמעון: סוגיית עליית המפלס באגן הדרומי של ים המלח היא קריטית, ולכן החליטה הממשלה על קידום תת"ל 35 והקמת החברה הממשלתית להגנות ים המלח, בין השאר בעקבות עתירה לבג"צ שהגישו בעלי המלונות. החברה עובדת בשיתוף פעולה עם כל הגורמים הנוגעים בדבר על מנת לבדוק את כל האפשרויות להגנה מפני עליית המפלס תוך שמירה על איזונים בין כל הצרכים, כולל הסביבה.

בדו"ח שלב א' של צוות התכנון ישנה המלצה ברורה לפיה קציר המלח היא השיטה המועדפת לפתרון הבעיה. יש לעדן קביעה זו ולנקוט במידת הזהירות, שכן תהליך הבדיקה לגבי פתרונות אפשריים נמצא עדיין בראשיתו.

אוריאל אהרונוב: בניגוד למה שהוצג ע"י צוות התכנון, ראוי לתת עדיפות לפיתוח תיירותי באגן הצפוני של ים המלח, למשל באזור שמקליה צפונה שבו אין בעיה של בולענים וציבות קרקע. הסיבה לפיתוח התיירותי באגן הדרומי היא היסטורית.

נועם גולדשטיין:

- מקריאת הדו"ח משתמע שיש סתירה בין התעשייה לשאר שימושי הקרקע. בפועל, ישנו שילוב ביניהם ופתרון בעיית עליית המפלס בבריכה 5 תאפשר המשך שילוב זה.
- השפעת אזור ים המלח היא רחבה מאוד, ובין קהלי היעד יש להתייחס גם לאלפי העובדים המגיעים לאזור מבאר שבע, דימונה וערד.

- הפרשנות המשפטית המוזכרת בדו"ח לגבי חוק הזיכיון של מפעלי ים המלח לא מקובלת עלינו.
- לעניין קציר המלח, אנו לא מנסים לדחות את השימוש בפתרון זה והוא ייעשה בכל מקרה. יש לבחון את הגנות הביניים שיגנו על התעשייה והתיירות בטווח הזמן המיידית. יש לאפשר לצוות תת"ל 35 להתקדם בעבודתו, כי נושא הקציר לא נבדק לעומק.

מנחם זלוצקי:

- הדו"ח הינו עבודה מקיפה ויסודית המציגה את המצב ללא פתרונות סופיים.
- מסתבר שהכיוון הנכון לפתרון עליית המפלס בבריכה 5 הוא קציר המלח. עם זאת, לא פורטו בפנינו האפשרויות האחרות הנבדקות בידי החברה להגנות ים המלח ולוחות הזמנים לעבודה זו.
- בדו"ח נאמר שיש לבחון שוב את ההמלצה המופיעה במסמך מדיניות לים המלח להימנע מפיתוח באזורי הסיכון של הבולענים. מציע להתייחס בזהירות לאמירה כזו.
- המצב הקיים של שילוב בין תיירות ותעשייה באגן הדרומי כולל סינרגיה אך גם סיכונים. תמיכה בהמשך פיתוח המלונאות בדרום היא הנצחת המצב הבעייתי הקיים.

עדנה פרדו: מהי חלוקת האחריות והסמכויות בין תת"ל 35 ותמ"א 13?

כרמית פינץ קדמי: יש צורך במגוון תיירותי בכל אגן ים המלח.

נחום פלד:

- מה מונע פיתוח תיירות באזור הצפוני של ים המלח?
- איך מתמודדים עם הנסיגה במפלס החופים והקושי להגיע אליהם?
- מהי התרומה הכלכלית – חברתית של מפעלי ים המלח?
- האם החקלאות באזור חייבת להיות בחממות?

איתמר בן דוד:

- למפעלי ים המלח יש חלק גדול בירידת מפלס ים המלח. חשוב שהמפעלים יקחו אחריות על מניעת וצמצום מפגעים סביבתיים.
- יש לחזק את האמירות ביחס לאי הודאות לגבי האגן הצפוני של ים המלח. קציר המלח בדרום האגן יוכל לצמצם את מצב אי הודאות.
- בפרק 5 של הדו"ח, בסקירת חזונות לאזור ים המלח, יש להוסיף את חזון שימור ערכי טבע, נוף ומורשת.
- יש להדגיש את נושא שיקום הירדן הדרומי, בדגש על אזור שפך הירדן לים המלח, מבחינה סביבתית ותיירותית.

דוד ויינברג: לים המלח מוזרמים שפכים רבים. האם נבחן הנושא של בחינת היבטים בריאותיים בנושא השפכים בהקשר התיירות?

דני עמיר: ישנה מגמה של טיפול בשפכי ירושלים, ואין לכך השפעה על נושא התיירות.

ניר אנגרט:

- לעניין קציר המלח, נראה שאין סתירה בין הדעות השונות ומדובר בטווחי זמן שונים לפתרון הבעייה.
- האם הובהר בדו"ח שאין לפסול את נושא החייאת הירדן כפתרון לירידת המפלס באגן הצפוני של ים המלח?
- האם ניתנה התייחסות לקשר עם אזור יהודה ושומרון והאם הנושא הוצג בפני מחוז יו"ש של משרד הפנים?

רענן אמויאל: מהי חשיבות החקלאות לכלכלת האזור ולהמשך פיתוח הישובים?

דן שחף: יש צורך בחקלאות חממות באזור.

עדנה לרמן התייחסה להערות ולשאלות שהועלו:

- לעניין שיתוף הציבור, נערך צעד ראשון בשיתוף תושבי האזור והיו צעדים נוספים. בדו"ח ניתנה התייחסות למעגלי השפעה נרחבים של התעסוקה באזור.
- התבקשו לתת פרשנות משפטית לחוק הזיכיון וכך עשינו. לכל חוות דעת משפטית ישנן תומכים ומתנגדים.
- ייתכנו פתרונות שונים לבעיית עליית המפלס בבריכה 5 לטווח הביניים. אנו לא ממונים על הבדיקה המפורטת של פתרונות אלו. עפ"י רוב הדעות ששמענו, הפתרון הנכון לטווח ארוך הוא קציר המלח.
- אנו מקווים להמשיך ולעבוד בשיתוף פעולה עם צוות תת"ל 35, ונטמיע את הפתרונות שלהם עפ"י הצורך.
- נושא הפיתוח האפשרי באזור קליה נשמט מהצגת. אנו מעוניינים לגוון את המוצר התיירותי. ישנו פוטנציאל נוסף לפיתוח תיירותי בדרום האגן, למרות הקונפליקט עם התעשייה.
- המלצות מסמך המדיניות לים המלח ביחס לבולענים גורמות לגזרה נרחבת של אי פיתוח, ואנו מציעים לבדוק גמישות בנושא.
- אין לנו כרגע פתרונות לנושא הנגישות לחוף.
- למפעלי ים המלח ישנה השפעה כלכלית גדולה על האזור וכן תרומה לתיירות.
- בפרק 5 סקרנו חזונות קיימים, ולא מצאנו חזון סביבתי.
- בהמשך העבודה, נתייחס לנושא החממות ולשיקום הירדן הדרומי.

- נציגי מחוז יו"ש במשרד הפנים נמצאים בוועדת העורכים לתמ"א.

שמאי אסיף סיכם :

בעבודת הצוות נוצר מסד רחב וחשוב להמשך הדרך, ולא ניתן למצות כרגע את כל הנושאים. הדו"ח שהוצג מקובל עלינו ויש לברך על הכנתו. קורא לחברים להציג חומר נוסף, אם קיים, בפני צוות התכנון.

יש לצמצם בשלב זה את האמירות לגבי כיווני פתרון. הבדיקות הנדרשות לעניין קציר המלח טרם נעשו, וספק אם נעשה עד היום פרויקט דומה בהיקפים אלו בעולם.

ההתאמה בין תת"ל 35 לתמ"א 13 היא באחריות מינהל התכנון, והמצב בו שתי התוכניות מתקדמות במקביל מסייע לעבודת צוותי התכנון. כרגע אין קונפליקט בין שתי התוכניות, ואם ייווצר כזה, נתייחס אליו.

בשלב הבא יש לפתוח יותר את הסוגיות השונות ולהציג תרחישי קיצון ופריצות דרך, בלי להתעלם מנושא הישימות.

הוחלט :

בפני הולנת"ע הוצג דו"ח שלב א' של עבודת צוות התכנון לתמ"א 13. לאחר ששמעה את עמדות בעלי העניין שנכחו בדיון ולאחר שדנה בכל אלו, מחליטה הוועדה כלהלן :

1. ועדת ההיגוי מברכת על העבודה שנעשתה לשלב א' ומאשרת את סיכום הרקע לתכנון – עיקרי דברים וסוגיות תכנון עיקריות ומעבר לשלב ב' – הכנת חלופות ובחינת החלופה הנבחרת בתכנית המתאר.
2. על אף השלמת שלב א', המספק את הרקע להכנת החלופות, מורה ועדת ההיגוי על המשך העבודה לאיסוף המידע. המידע ככול שיתקדם, כולל מידע שיגיע בעקבות עבודת תת"ל 35, יוטמע בעבודה ויסייע בגיבוש החלופות ובקביעת מדיניות התכנון.
3. דו"ח שלב א' יתוקן כך שלא יובאו בו עמדות נחרצות וסופיות לגבי סוגיות התכנון העקרוניות, זאת על מנת לאפשר הטמעה של נתונים חדשים, ככול שיגיעו ומתן אפשרות לקביעות לאור ניתוח המידע וגיבוש עקרונות המדיניות.
4. חברי ועדת ההיגוי יעבירו הערות והתייחסויות, ככול שימצאו לנכון, אל צוות העורכים.
5. ועדת ההיגוי, מביעה את עמדתה ושאיפתה כי לעת בחינת החלופות בשלב ב', ישקלו חלופות במשרע רחב של תשריטים ורעיונות הכוללים רעיונות פורצי דרך.

ההחלטות התקבלו פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון: שמאי אסיף (יו"ר), מנחם זלוצקי, עדנה פרדו, דוד ויינברג, רענן אמויאל, אורנה להמן, רפי אלמליח, כרמית פינץ-קדמי, נחום פלד, הלל זוסמן, ניר אנגרט, משה פאול, איתמר בן דוד.

4. 7/ 02 / 302 / 20 : שרותי דרך ותחנת דלק קיבוץ צאלים

מטרת הדין: תמ"א 3- אישור התחברות לדרך ראשית מס' 222

תמ"א 18- יחס להוראות התמ"א

תמ"א 34 / ב / 3- יחס להוראות התמ"א

דיון עפ"י סעיף 6(א)(2) לתוספת הראשונה לחוק.

מוזמנים שנכחו בדיון:

אסף קשטן – עורך התוכנית
בעז קרצ'מר – קיבוץ צאלים, מ.א. אשכול
חוה רון – החברה הלאומית לדרכים
עיריית דולב – מינהל התכנון
רמה קדמי חיים – מינהל התכנון
אילנה טלר – מינהל התכנון
תמר כפיר – מינהל התכנון
אסף כהן – מינהל התכנון
אפרת דון יחיאל סטולמן – יועצת משפטית, משרד הפנים

מטרת התוכנית, ששטחה כ-71 דונם, היא שינוי יעוד מקרקע חקלאית לשטח לתחנת תדלוק ושרותי דרך, אזור מסחרי, שטח פרטי פתוח ודרך וכן שינוי יעוד מבית עלמין לשטח חקלאי ושמורת טבע. שטח התוכנית נמצא צפונית מזרחית לקיבוץ צאלים.
בתוכנית המתאר התקפה של קיבוץ צאלים (7/ 03 / 120 / 2) מוקצה שטח של 6.5 דונם לשירותי דרך. התוכנית הנדונה מציעה להקים שרותי דרך במיקום שונה מזה שהוצע בתוכנית התקפה.

לעניין תמ"א 3 :

שטח התוכנית נמצא משני צידיה של דרך ראשית מס' 222. דרך זו אינה חלק ממערכת הדרכים הארצית כיום, המסמנת את דרך ראשית מס' 222 בתוואי מזרחי יותר. עם זאת, במסגרת תמ"מ 4 / 14 / 23 המופקדת מסומן תוואי דרך ראשית מס' 222 בהתאם לתוואי הסלול בפועל. הועדה המחוזית, בישיבתה מיום 10.9.07, החליטה להפקיד את התוכנית בתנאים, והתייחסה לדרך הסלולה בפועל כדרך ראשית.

במידה ומתייחסים אל הדרך הסלולה כדרך ראשית, הולנת"ע מתבקשת לאשר :

- א. חיבור דרכים מקומיות מס' 2 ו-3 לדרך ראשית מס' 222.
- ב. קו בניין של 82 מ' במקום 100 מ' לחניית ולשטח המסחרי.
- ג. קו בניין 0 במקום 100 מ' עבור השטח הפרטי הפתוח משני צידי הדרך (חלקות מס' 3 ו-4), בו מותרים דרכי שירות וחניות.

לעניין תמ"א 18 :

התוכנית מציעה הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' (ללא תדלוק בגפ"מ). סעיף 12.1.2 להוראות התוכנית הנדונה קובע את השימושים המוצעים בשטח לתחנת תדלוק ושרותי רכב. חלק מהשימושים המוצעים בתינת התדלוק אינם עומדים בהוראות תמ"א 18, כגון: סדנאות, איזון גלגלים, חנות ומחסן חלפים לרכב וסככות לטיפול ברכב.

שטח הבינוי המוצע בשטח לתחנת התדלוק ושירותי הרכב הוא 1730 מ"ר. במידה ומתייחסים לדרך מס' 222 הסלולה כדרך ראשית, יש להבטיח שהנגישות לתחנת התדלוק תהיה ממעגל התנועה בין דרכים מקומיות מס' 3 ו-4 ולא ישרות מדרך מס' 222, כדי לשמור על מגבלת המרחקים לחיבורים נוספים על הדרך הראשית.

לעניין תמ"א 34 / ב / 3 :

שטח התוכנית נמצא בתחום רצועת ההשפעה של נחל הבשור, המסומן בתמ"א כעורק ראשי לניקוז בתחום נחל לתכנון. לנחל הבשור הוכנה תוכנית אב, אך לא קודמה תוכנית סטטוטורית. בהתאם לסעיף 6.4.3 בתמ"א, רוחב רצועת ההשפעה של עורק הניקוז הוא 500 מ' לכל צד מנקודת המדידה, והיא חודרת לרוב שטח התוכנית.

הועדה המחוזית החליטה, בישיבתה מיום 10.9.07, לפטור את התוכנית מהכנת נספח טיפול במי נגר עילי, בהתאם להמלצת רשות הניקוז.

רוחב תחום הנחל לתכנון הוא 100 מ' לכל צד מנקודת המדידה. תחום הנחל לתכנון אינו מסומן בתשריט התוכנית, אך נראה כי בתחום זה נמצא אזור בית העלמין בתוכנית. על מוסד התכנון לבחון האם יש בתוכנית כדי לפגוע ביישום התכנון העתידי של הנחל וסביבתו.

לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים :

כל שטח התוכנית הוא שטח חקלאי מוכרז, במשבצת של קיבוץ צאלים. השטח אינו מעובד בפועל. התוכנית מציעה הקטנה של שטח בית העלמין מ-11 דונם ל-4 דונם, תוך הוספת 2 דונם לשמורת הטבע ויעוד יתרת השטח לחקלאות.

במהלך הדיון צויין כי עפ"י תמ"מ 4 / 14 / 55 לדרכי הבשמים, שהומלצה ע"י המחוז אך טרם הוחלט על הפקדתה, ישנה רצועת חיץ לאורך נחל הבשור וסומן סימבול של שירותי דרך באזור התוכנית הנדונה.

חוה רון :

- יש לסמן את קווי הבניין המבוקשים בתשריט התוכנית ובנספח התנועה.
- יש לציין בהוראות התוכנית כי בתחום קווי הבניין של הדרך הראשית לא תותר כל בניה וחניה.
- אין לאפשר הקמת עמודי תאורה בתחום המיסעה.

חברי הועדה ביקשו התייחסות לשאלות ולנושאים הבאים :

- מהם פונקציות הרענון המוצעות בשטח התוכנית?
- מדוע דרך הגישה המוצעת לקיבוץ מרוחקת מהדרך הראשית?
- האם נכון להקטין את שטח בית העלמין?
- מדוע דרך הבשור עוברת דרך המתחם?

- מדוע במתחם זה מתאפשרים מוסכים ומדוע מוצעים שני מתחמים – למסחר ולשירותי דרך?
- האם הוכן נספח נופי לתוכנית וכיצד הבינוי המוצע משתלב בנוף?

אסף קשטן ובעז קרצ'מר התייחסו לנושאים ולשאלות שהועלו:

- התוכנית מתואמת עם תוכנית האב לנחל הבשור ותמ"מ 4/14/55 לדרכי הבשמים. כמו כן, נעשו תיאומים עם המשרד להגנת הסביבה, רשות הטבע והגנים, קרן קיימת לישראל ורשות הניקוז.
- שטח התוכנית אמור לשמש כשער כניסה דרומי לדרך נחל הבשור, בדומה לפארק אשכול בכניסה הצפונית. דרך הבשור אמורה לעבור בתוך שטח התוכנית, כיוון שאופי אפיק הנחל ותנאי המקום לא מאפשרים מעבר במקום אחר. עם זאת, ישנה גם אפשרות לעבור ממזרח למתחם המוצע ללא כניסה אליו.
- האזור המסחרי מיועד למסעדה, שירותים סניטריים ושירותי מידע למטיילים.
- אזור שירותי הדרך אמור לשמש גם כתחנת רענון לנהגים, ללא תוספת של פונקציות מעבר לקבוע בתמ"מ 18. בשטח הפרטי הפתוח מסומנים עצים ומצללות. ניתן להשתמש גם בשטח המסעדה ובחורשת קק"ל הקיימת מצפון.
- מתוכנן מעגל תנועה על דרך מס' 222 שממנו תהיה כניסה צפונה לאזור שרותי הדרך, בית העלמין ודרך הבשור וכניסה דרומה לקיבוץ ול"דרך השדות". כניסה זו הוצאה מקווי הבניין של הדרך הראשית בעקבות דרישת החברה הלאומית לדרכים, ובשטח הפתוח קיימות נטיעות.
- בית העלמין משמש את קיבוץ צאלים בלבד, ושטח של 4-5 דונם מספיק לו.
- המתחם המסחרי והמתחם לשירותי הדרך צריכים להיות מופרדים כי מדובר בשימושים אחרים. המתחם לשירותי דרך כולל מוסך ושירותי תיקון תקרים החיוניים למטיילים ונוסעים.
- לתוכנית הוכנה חוות דעת סביבתית ע"י אלדד שרון. גובה מבני שרותי הדרך הוא 6 מ', נמוך יותר מעצי האשל הסמוכים אליו. שטח התוכנית נמצא במפנה צפוני הנסתר מהדרך.

הוחלט: בפני הולנת"ע הוצגו התוכנית ויחסה לתוכניות מתאר ארציות. לאחר ששמעה את עמדות עורך התוכנית, נציג הקיבוץ והחברה הלאומית לדרכים ולאחר שדנה בכל אלו, החליטה הועדה כלהלן:

א. לעניין תמ"מ 3:

1. לאשר את התחברות דרכים מקומיות מס' 2 ו-3 לדרך ראשית מס' 222.
2. לאשר קו בניין של 82 מ' במקום 100 מ' לחניות ולשטח המסחרי.
3. בשטח הפרטי הפתוח שבתחום קווי הבניין של הדרך הראשית לא תותר הקמת חניות.

ב. לעניין תמ"מ 18:

1. מסעיף 12.1.2 להוראות התוכנית יוסרו השימושים הבאים, האסורים בתחנת תדלוק

פרוטוקול ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים (ולנת"ע) מס' 382 מיום 13.1.09	15
---	----

פרוטוקול זה אושר בישיבת הולנת"ע מס' 385 מיום 17.2.09.

- מדרגה ב' עפ"י הוראות תמ"א 18: סדנאות, איזון גלגלים, חנות ומחסן חלפים לרכב וסככות לטיפול ברכב.
2. לא תותר נגישות ישירה לתחנת התדלוק מדרך מס' 222, אלא באמצעות מעגל התנועה.
- ג. לעניין תמ"א 34/ב/3:
על הועדה המחוזית בהחלטתה לתת את דעתה לאפשרות הפגיעה ביישום התכנון העתידי של הנחל וסביבתו.
- ד. הוראות התוכנית יתקיימו כך שבשטח המסחרי המוצע בתוכנית תינתן עדיפות לשימושים תיירותיים, כחלק מהיות האתר שער כניסה לאזור נחל הבשור.
- ה. לאשר את התוכנית עפ"י סעיף 6 (א) (2) לתוספת הראשונה לחוק.

ההחלטות התקבלו פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון: רונית מזר (יו"ר), מנחם זלוצקי, רענן אמויאל, אורנה להמן, רפי אלמליח, נחום פלד, הלל זוסמן, משה פאול, איתמר בן דוד.

5. נושא כללי: דיון עקרוני בנושא מוקדי מסחר

הנושא ירד מסדר היום

6. ג/ 17417 : תוכנית מקומית מפורטת- קיבוץ הזורע

מטרת הדיון:

תמ"א 3 – אישור קו בנין מדרך ראשית מס' 66
תמ"א 22 – אישור שינוי יעוד בהתאם לסעיף 9 להוראות התמ"א
תמ"א 34 / ב / 3,4 – יחס להוראות התמ"א
דיון עפ"י סעיף 6 (א)(2) לתוספת הראשונה לחוק

מוזמנים שנכחו בדיון:

אליאב פרייס, עורך התכנית
הדס בשן, מהנדסת מוא"ז מגידו
דני קידר, עורך התכנית
חיה רון, החברה הלאומית לדרכים
אהובה פלג, מינהל התכנון
אורן מרגלית, מינהל התכנון
שירה שפירא, מינהל התכנון
עירית דולב, מינהל התכנון
רמה קדמי-חיים, מינהל התכנון
תמר כפיר, מינהל התכנון
אורי גדרון, מינהל התכנון
אסף כהן, מינהל התכנון
עו"ד אפרת דון יחיאל סטולמן, יועצת משפטית משרד הפנים

מטרת התכנית, ששטחה כ- 1,117 דונם, הינה תכנון מחדש של שטח הישוב ע"י הסדרה והרחבה של שטח המגורים, התעסוקה וקביעת יעודי קרקע נוספים.

לעניין תמ"א 3:

התכנית נמצאת מדרום ליוקנעם וממערב ובצמוד לדרך ראשית מס' 66. ועדה מחוזית צפון דנה בתכנית ביום 7.4.08 והחליטה להפקיד את התכנית בתנאים אשר אחד מהם הוא אישור המועצה הארצית לקווי בניין מדרך ראשית מס' 66 עבור בריכות הדגים.

הולנת"ע מתבקשת לאשר את ההקלות הבאות מדרך ראשית מס' 66:

1. אישור קו בניין 0 (25 מ' מציר הדרך) עבור שינוי ייעוד מדרך ומשטח חקלאי למתקן הנדסי.
2. אישור קו בניין 0 (25 מ' מציר הדרך) עבור בריכות הדגים הקיימות ומתקניהן (בייעוד חקלאי).
כמו כן, יש להוסיף להוראות התכנית סעיף לפיו לא תותר כל בניה וחניה בתחום קווי הבניין של דרך ראשית מס' 66, וכן להוסיף כי במסגרת ההקלה עבור בריכות הדגים לא תותר בניה מעבר לבריכות הדגים ומתקניהן.

לעניין תמ"א 22:

התכנית חודרת בחלקה הדרומי והמערבי לשטחי יער נטע אדם קיים (יק 69 ויק 70) בתחום יער 3410 (הזורע) כמאושר בתמ"א 22. התכנית משנה יעוד שטחי יער בהיקף של כ-52 דונם לשטח למבני משק, מגורים, תיירות, ספורט, בית עלמין, חניון ושצ"פ. בחלק משטח היער המאושר בתמ"א 22, התכנית מותירה את יעוד היער. כמו כן, התכנית מרחיבה במעט את שטחי היער המאושרים בתמ"א 22.

הולנת"ע מתבקשת לאשר שינוי יעוד עבור 52 דונם יער נטע אדם קיים בתחום יער 3410 בהתאם לסעיף 9 א' לתמ"א 22.

במכתב שהתקבל מנינה אלומות – עמיר, רכזת תכנון סטטוטורי בקק"ל, מיום 3.6.07, מצויין כי קק"ל אינה מתנגדת לשינוי יעוד של 51 דונם מתוך 52 דונם המוצעים כיוון שחלק מהשטח כבר בנוי בפועל. עם זאת, הקק"ל מתנגדת לשינוי יעוד של דונם אחד של יער נטע אדם קיים (יק 69) עבור יעוד למגורים, וכן מתנגדת לייעודו למגורים של השטח הצמוד לו מצפון (מתחם מס' 11), וזאת היות ובשטח זה קיים יער נטוע וחורש טבעי, אף שאינם בתחומי תמ"א 22. חלק משטח היער ע"פ תמ"א 22 המיוער בפועל, מיועד בתכנית לשצ"פ. מוצע להותיר את יעוד היער, או לחילופין לקבוע כי השימושים בשצ"פ לא יכללו חניה, מתקנים הנדסיים ומקלטים, במטרה לשמר את העצים הקיימים.

בשטח המיועד ליער (תא שטח 63 במערב התכנית) התכנית מתירה בניית מבנה לשרותי יער בהיקף של 50 מ"ר. קק"ל הבהירה כי המבנה ישמש לתחנת מידע ושירותים סניטריים ויהווה שער כניסה לפארק רמות מנשה. עבור המבנה נדרש אישור הולנת"ע לשימוש שהינו מעבר לשימושים הקבועים בסעיף 13 א' לתמ"א 22, וכן יש להבהיר בהוראות התכנית כי המבנה ישמש לתחנת מידע ושירותים סניטריים. כמו כן, יש לקבוע במסמכי התכנית כי שטח היער המוצע בתכנית הינו שטח "יער נטע אדם קיים".

לעניין תמ"א 34/ב/3,4 :

תמ"א 34/ב/3 (נחלים וניקוז) :

בתחום התכנים עוברים 2 עורקים משניים לניקוז על פי תמ"א 34/ב/3 : נחל השופט ותעלה 7מ. יש לסמן בתשריט את גבולות רצועת ההשפעה של שני העורקים בהתאם לקבוע בתמ"א : 50 מ' מכל צד של ציר העורק. כמו-כן, יש לעדכן בתשריט את סימון עורק משני תעלה 7מ (העורק המזרחי) בהתאם למסומן בתמ"א.

תמ"א 34/ב/4 (איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי התהום) :

התכנית חלה בחלקה באזור ב' - פגיעות מי תהום בינונית ובחלקה באזור ג' - פגיעות מי תהום נמוכה. התכנית מציעה באזור ג', ייעוד קרקע של מתקנים הנדסיים, תעסוקה, תעשייה ואחסנה ומבני משק אשר עלולים לכלול תכליות מזהמות. אחד השימושים המוצעים ביעוד מבני משק הוא תחנת תדלוק לצריכה עצמית אשר עלול לזהם את מי התהום. יש לפעול בהתאם להוראות תמ"א 4/18.

לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים :

רוב שטחה של התכנית אינו מוכרז חקלאי והינו שטח לפיתוח כפרי בתמ"מ 9/2. השטח כלול במשבצת החקלאית של קיבוץ הזורע. כיום קיימים בשטח גדולי שדה וברכות דגים. שואלת לעניין הפיצול הקיים בתכנית בין אזור התעשייה ואזור מבני המשק.

דני קידר : לישב ישנה תכנית מאושרת מסוף שנות ה-90. התכנית הנדונה הינה תכנית מחודשת עבור הקיבוץ המתחדש, בהתאם לקיבולת הקבועה בתמ"א 35.

במסגרת התכנית המחודשת אנו מביאים להרחקתם של המפגעים. הרפת תעבור דרומה לשולי הקו הכחול, בכניסה לישוב, באזור שהינו מופר היום על ידי בריכות הדגים. לעניין תמ"א 22, נעשה תאום עם קק"ל. היער במתחם 11 הינו יער קיים בהתאם לתכנית מאושרת אך לא בהתאם לתמ"א 22. לעניין השצ"פ והשטח המיוער בפועל, חלקו המערבי (ממערב לדרך קיימת בפועל) מיוער בפועל ואין מניעה לקבוע בהוראות כי בשטח זה לא תותר הקמת חניות, מתקנים הנדסיים ומקלטים. לעניין עורקי הניקוז, התקבל אישור של רשות הניקוז. מציין כי נערך נספח ניקוז וכי התכנית עודכנה בהתאם. תעלת הניקוז סומנה בסמוך למתחם מס' 14. לעניין השימוש של תחנת תדלוק לצריכה עצמית, השימוש הוסר. קיימת תחנת תדלוק אחת בכניסה לישוב. לעניין הפיצול בין אזור התעשייה ואזור מבני המשק, מציין כי הפיצול נובע היות ועובר כביש בין שני היעודים.

אהובה פלג, שואלת כמה יחידות דיור מתוכננות במתחם 11.

דני קידר: 14 יחידות דיור.

רפי אלמליח: שואל לעניין שלביות הביצוע.

דני קידר: משיב כי כל המתחמים עד מתחם 13 הינם בנויים. מתחם מס' 14 נמצא בשלב של תחילת הבניה ולאחריו יחלו בבניה של מתחם מס' 15. מתחמים 16-19, מותנים בהזזה של הרפת. לגבי מתחם מס' 11, יש צורך בקבלת החלטה לקביעת לוח הזמנים.

אליאב פרייס: מציין כי כביש מס' 66 (חיפה – ג'נין), עבר לפני כעשור בתחום הישוב. הסטת הכביש מאפשרת את הרחבת הישוב.

רונית מזר, שואלת לעניין הכניסות לישוב.

דני קידר: מציין כי כיום יש שתי כניסות לישוב.

איתמר בן דוד, שואל האם ישנה התייחסות לאתרי מורשת.

דני קידר: מציין כי קיימים מבנים ומציע לבחון אותם.

מנחם זלוצקי, שואל האם נבחנה חלופה למתחם מס' 11. סבור כי הכביש מהווה קו גבול בין הפיתוח לשטחי היער.

דני קידר: חלופה למתחם מס' 11 משמעותה ציפוף הבניה למגורים במתחמים 16-18. מציע

לאפשר את הבינוי במתחם 11 ולקבוע הנחיות לגבי אופיו, היות ומדובר במתחם הסמוך לתשתית קיימת, ובחלקו שטח מופר.

רונית מזר, שואלת האם התכנית תואמת את התכנית למרחב הביוספרי של מגידו.

הדס בשן: התייחסנו לתכנית המרחב הביוספרי כרקע להכנת התכנית. התכנית נערכה עפ"י עקרונות פיתוח בר קיימא, הרחבה צמודת דופן תוך טיפול במבני המשק והתעסוקה. התכנית אינה כוללת הוראות לעניין בנייה ירוקה, היות והחלה את דרכה לפני מספר שנים.

חווה רון: לעניין בריכות הדגים, יש לסמן בסימון להריסה בעתיד את הבריכות המצויות בתחום זכות דרך ראשית מס' 66.

לעניין המגורים המתקרבים לדרך, יש להוסיף סעיף בדבר מיגון אקוסטי, כי במידה וידרש יהיה באחריות ועל חשבון היזם.

לעניין נספח התנועה, יש להשלים את קו הבנין, מאחר ומופיע באופן חלקי. לעניין החיבור הדרומי המסומן בתשריט, לא מדובר בחיבור אלא במחלפון. יש לסמן במקרא כמעבר תת קרקעי.

הוחלט: בפני הועדה הוצגה התכנית ויחסה לתכניות מתאר ארציות ולקרקע חקלאית. לאחר ששמעה את עמדת עורכי התכנית, המועצה האזורית והחברה הלאומית לדרכים ולאחר שדנה בכל הנושאים שהוצגו בפניה, הוצגו בפני הועדה שתי הצעות החלטה:

הצעת היו"ר:

1. לעניין תמ"א 3:

- א. לאשר קו בניין 0 (25 מ' מציר הדרך) מדרך ראשית מס' 66 עבור שינוי ייעוד מדרך ומשטח חקלאי למתקן הנדסי.
- ב. לאשר קו בנין 0 (25 מ' מציר הדרך) מדרך ראשית מס' 66 עבור בריכות הדגים הקיימות ומתקניהן (בייעוד חקלאי).
- ג. להוסיף להוראות התכנית סעיף לפיו לא תותר כל בניה וחניה בתחום קווי הבניין של דרך ראשית מס' 66 וכן להוסיף כי לא תותר בניה מעבר לבריכות הדגים ומתקניהן.
- ד. יש לסמן את בריכות הדגים החודרות לתחום הדרך בסימון להריסה בעתיד ולהבהיר זאת גם בהוראות התכנית.
- ה. יש לסמן על גבי נספח התנועה את קו הבנין במלואו.
- ו. יש להוסיף סעיף בדבר מיגון אקוסטי, כי במידה וידרש יהיה באחריות ועל חשבון היזם (בנוגע למתחמים 15 ו-18).
- ז. יש לסמן במצב המוצע את המעבר התת קרקעי מתחת לדרך ראשית מס' 66 (באזור הנחל) בסימון של מעבר תת קרקעי, ולהבהיר כי לא מדובר בהתחברות נוספת.

2. לעניין תמ"א 22 :

- א. הולנת"ע מאשרת שינוי יעוד 52 דונם יער נטע אדם קיים (י"ק 69 וי"ק 70) בתחום יער 3410, בהתאם לסעיף 9 א' לתמ"א 22.
 - ב. הולנת"ע מאשרת את השימוש במבנה שירותי יער בהיקף של 50 מ"ר, בשטח המיועד ליער (תא שטח 63 במערב התכנית) כשימוש שהינו מעבר לשימושים הקבועים בסעיף 13 לתמ"א 22. כמו כן, יובהר בהוראות התכנית כי המבנה ישמש לתחנת מידע ושרותים סניטריים.
 - ג. יש לציין בהוראות התכנית כי בשטח היער המיוער בפועל והמיועד בתכנית לשצ"פ (חלקו של השצ"פ שממערב לדרך קיימת בפועל) לא תותר הקמת חניה, מתקנים הנדסיים ומקלטים.
 - ד. יש לציין במסמכי התכנית כי שטח היער המוצע בתכנית הינו שטח "יער נטע אדם קיים".
3. יש להוריד את השימוש של תחנת תדלוק עצמית ביעוד מבני משק.
 4. יש לעדכן על גבי התשריט את סימון עורק משני תעלה 7מ (העורק המזרחי) בהתאם למסומן בתמ"א 34 / ב / 3.
 5. טרם הפקדת התכנית יש צורך בקבלת חוות דעת של רשות הניקוז לתכנית.
 6. על הועדה המחוזית להתייחס לאתרים הראויים לשימור בתחום התכנית תוך התייחסות לכך בהוראות התכנית וזאת באופן שלא יעכב את הפקדת התכנית.
 7. לעניין מתחם מס' 11 בתכנית, הולנת"ע פונה לוועדה המחוזית לקבוע הוראות בינוי למתחם זה אשר יתחשבו ככל הניתן בעצים הקיימים ובסמיכותו ליער .
 8. הועדה מאשרת את התכנית בהתאם לסעיף 6 (א)(2) לתוספת הראשונה לחוק.

הצעת מנחם זלוצקי :

לקבל את הצעת היו"ר למעט הנאמר בסעיף מס' 7 לעניין מתחם מס' 11. הדרך הקיימת מהווה את קו הגבול בין היער לשטח המבונה ועל כן מוצע שלא לחרוג מקו זה. מציין כי מדובר בשטח יער גדול ורציף ועל כן סבור כי אין להפר אותו בשל בניה של 14 יחידות דיור. מציע למקם מגרשים אלו במתחמים אחרים בתכנית ולא לאפשר בינוי במתחם זה.

בעד הצעת היו"ר : 5 חברים.

בעד הצעת מנחם זלוצקי : 3 חברים.

הצעת היו"ר התקבלה במלואה.

חברי ועדה שנכחו בדיון: רונית מזר (יו"ר), מנחם זלוצקי, רענן אמויאל, אורנה להמן, רפי אלמליח, נחום פלד, הלל זוסמן, משה פאול, איתמר בן דוד.

7. ג/ 16224 : הגדלת מס' יח' אירוח וזכויות הבניה בנחלה, מושב נתיב השיירה

מטרות הדיון:

תמ"א 23- צמצום רצועה לתכנון של מס"ב

תמ"א 3- צמצום רצועה לתכנון של דרך מהירה מס' 6

מוזמנים אשר נכחו בדיון:

איריס נפגי- יזמי התכנית

יעקב נפגי- יזמי התכנית

שירה שפירא- מינהל התכנון

מיכל מריל- מינהל תכנון

אפרת דון יחיא סטולמן- יועצת משפטית, משרד הפנים

מטרת התכנית אשר שטחה כ- 18,400 מ"ר, היא הגדרת זכויות ומגבלות בניה בנחלה תוך הגדלת זכויות בניה לחדרי אירוח ומתקנים נלווים לחדרי האירוח.

שטח התכנית נמצא במושב נתיב השיירה. ממזרח לתכנית עוברת רצועה לתכנון של מסילת הברזל על פי תמ"א /23 /21, וממזרח לה רצועה לתכנון של דרך מהירה מס' 6, על פי תמ"א /3.

הולנת"ע מתבקשת לאשר:

1. צמצום רצועה לתכנון של מסילת הברזל לכ- 130 מטר עבור שינוי ייעוד מאזור מגורים בישוב חקלאי לאזור מגורים ונופש כפרי.

2. צמצום רצועה לתכנון של דרך מהירה מס' 6 לכ- 130 מטר עבור שינוי ייעוד מאזור מגורים בישוב חקלאי לאזור מגורים ונופש כפרי.

כמו כן, יש לסמן את הרצועה לתכנון של מסילת הברזל ושל דרך מהירה מס' 6 על גבי התשריט ובהתאם לכך ניתן יהיה למדוד במדויק את ההקלה המבוקשת.

רכבת ישראל: יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם לשינוי 21 לתמ"א 23. כמו כן, יש להוסיף שמיון אקוסטי, במידה ויידרש, יהיה באחריות ועל חשבון היזם.

כביש חוצה ישראל: התקבלה התייחסות בעל פה כי אינם מתנגדים לתכנית.

איריס נפגי: מדובר בנחלה חקלאית. הנחלה שבנדון אינה סמוכה למסילת הברזל ולכביש מס' 6, אלא ממוקמת במרחק שתי נחלות מציר הדרך הסלולה. בשטח התכנית ישנם כיום חמש יחידות אירוח והם מבקשים להוסיף חמש יחידות נוספות. מדובר בתוספת של כ- 1,000 מ"ר (שטח עיקרי) לכלל התכנית.

הלל זוסמן: מתנגד לתוכנית ולהוספת יחידות אירוח. כמו כן, סבור כי מדובר בשטח מצומצם מדי עבור תוספת של חמש יחידות אירוח.

תוספת זו עלולה להוות מטרד בין השאר בגלל תוספת כלי רכב. טוען שהחלטה על שינוי ייעוד מאזור מגורים בישוב חקלאי לאזור מגורים ונופש כפרי יהווה תקדים לנחלות אחרות ולכן לדעתו

יש להכין תכנית כוללת לשוב כולו.

רענן אמויאל: תומך בתוכנית. יש עניין לקדם בשוב פרויקטים תיירותיים, כולל הוספת שירותים נלווים לחדרי האירוח.

מיכל מריל: משיבה לשאלה בעניין השימושים והזכויות המבוקשים בתכנית. מדובר בשתי יחידות דיור ויחידת הורים בשטח של 535 מ"ר בשתי קומות, 10 חדרי אירוח בשטח כולל של 400 מ"ר בקומה אחת. וכן מתקנים נלווים ליחידת אירוח בשטח של 100 מ"ר. כמו כן, משיבה כי אין תקן חניה לצימרים. הם מחויבים למציאת פתרונות חניה כמו בכל שימוש אחר, אם בתחום המגרש ואם לאו. מציינת כי במסגרת הבדיקה שנעשתה בהתאם לסעיף 109 לחוק, הועלתה השאלה כיצד פורצים תכנית כוללת מאושרת לצימרים על ידי תכנית נקודתית. נעננו ע"י לשכת התכנון שהועדה המחוזית קיימה דיון עקרוני בנושא הצימרים, לרבות בשאלה של מס' הצימרים שנחלה יכולה לקלוט, וכושר נשיאת התשתיות, ובשורה תחתונה הועדה המחוזית תומכת בתוספת הצימרים כמענה לצורך התיירותי. בנוסף, מציינת כי לתכנית צורך נספח בינוי המפרט את אופן העמדת המבנים והחניה. כמו כן, מזכירה כי ראייה כוללת בנושא הצימרים תעוגן במסגרת תמ"א 12/2.

הוחלט: בפני הולנת"ע הוצגה התוכנית ויחסה לתמ"א 3 ו-23. לאחר ששמעה הועדה את היזמים ולאחר שדנה בנושא, הצביעה הועדה בשתי הצעות החלטה:

הצעת היו"ר:

1. לאשר צמצום רצועה לתכנון של מסילת הברזל לכ- 130 מטר עבור שינוי ייעוד מאזור מגורים בשוב חקלאי לאזור מגורים ונופש כפרי.
2. לאשר צמצום רצועה לתכנון של דרך מהירה מס' 6 לכ- 130 מטר עבור שינוי ייעוד מאזור מגורים בשוב חקלאי לאזור מגורים ונופש כפרי.
3. הולנת"ע מפנה את תשומת לב הועדה המחוזית כי יש לכלול בתכנית (הן בתשריט והן בהוראות) את תוואי הרצועות לתכנון של דרך מהירה מס' 6 ושל מסילת הברזל על פי התוואי הסלול בפועל של דרך מס' 70 ובהתאם לכך למדוד את צמצום הרצועות המדויק.
4. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף בדבר מיגון אקוסטי, כי במידה ויידרש, יהיה באחריות ועל חשבון היזם.

הצעת הלל זוסמן:

לא לאשר את ההקלות הנדרשות. אין לאשר תוספת יחידות אירוח ללא מתן מענה הולם לעניין החניה והוספת שטחים למתקנים נלווים עבור יחידות האירוח. כמו כן, סבור כי אין לשנות יעוד מאזור מגורים בשוב חקלאי לאזור מגורים ונופש כפרי, ללא תכנון כולל של הישוב כישוב תיירותי.

בעד הצעת היו"ר: 6

בעד הצעת הלל זוסמן 3:

התקבלה הצעת היו"ר.

חברי ועדה שנכחו בדיון: רונית מזר (יו"ר), מנחם זלוצקי, רענן אמויאל, אורנה להמן, כרמית פינץ-קדמי, נחום פלד, הלל זוסמן, משה פאול, איתמר בן דוד.

מטרת התכנית: תמ"א 31/א/7 – צמצום רצועה לתכנון של דרך מהירה מס' 6

מוזמנים שנכחו בדיון:

אורלי קרקו- החברה הלאומית לדרכים
יצחק שילה- החברה הלאומית לדרכים- מנהל הפרויקט
קובי סתת- מתכנן, חברת קדם
מייק סקה- מהנדס העיר יקנעם עילית
שירה שפירא- מינהל התכנון

מטרת התכנית ששטחה כ- 17,200 מ"ר, היא יצירת מסגרת תכנונית לביצוע צומת חדש תוך שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח המיועד להפרדה בין כבישים לדרך. הצומת המוצע אמור להגדיל את הקיבולת של צומת יקנעם עילית (שנמצא צפונית לצומת זה) על מנת לתת מענה לתנועה שתגדל עם פתיחת קטע 18 של דרך מס' 6.

שטח התכנית נמצא בין דרך מס' 70 לבין הרצועה לתכנון של דרך מהירה מס' 6 על פי תמ"א/ 31 / א/ 7.

הולנת"ע מתבקשת לאשר בניה בתחום רצועה לתכנון של דרך מהירה מס' 6. כמו כן, יש לסמן את הרצועה לתכנון של דרך מס' 6 על גבי התשריט על מנת למדוד במדויק את צמצום הרצועה. בנוסף, יש לציין בהוראות התכנית כי הצומת הינו זמני.

חברת כביש חוצה ישראל אינה מתנגדת לאישור החקלה.

קובי סתת: מציג את חשיבות פתיחת צומת מרומזר נוסף באזור וזאת בשל עומס כלי הרכב הצפוי עם פתיחתו של קטע 18 של כביש חוצה ישראל. זהו הפתרון המבוקש לטווח הקצר (עוד כעשרה חודשים).

בנוגע לטווח הארוך (עד 2015) – כרגע עומדות על הפרק שתי חלופות:

1. הסדרת דרך מס' 70 חוצה יקנעם עם הפרדות מפלסיות לאורך הדרך.
2. דרך עוקפת יקנעם, כאשר דרך מס' 70 הקיימת בפועל תהפוך לדרך מס' 772. דרך מס' 6 מתוכנן לעבור במנהרה מתחת לפארק הכרמל ונמצא כרגע בשלב של תסקיר השפעה על הסביבה.

החברה הלאומית לדרכים ודרך ארץ מעוניינות לקדם את שתי החלופות במקביל.

מנחם זלוצקי: שואל לגבי הסדרת נחל יקנעם ולגבי מעבר בעלי חיים מתחת לצומת.

קובי סתת: הנחל יעבור במובל סגור מתחת לכביש לכיוון דרום מזרח עד לקישון. לגבי מעבר בעלי חיים, מדובר באזור אורבני ולכן לא ידוע על בעלי חיים אשר צריך לתת להם מענה.

הוחלט: בפני הולנת"ע הוצגה התוכנית ויחסה לתמ"א 31/א/7. לאחר ששמעה הועדה את מתכנן התכנית ולאחר שדנה בנושא, החליטה הועדה לאשר את בניית הצומת המוצע בתחום רצועה לתכנון של דרך מהירה מס' 6.

כמו כן, יש לסמן את הרצועה לתכנון של דרך מהירה מס' 6 על גבי התשריט.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי ועדה שנכחו בדיון: רונית מזר (יו"ר), מנחם זלוצקי, רענן אמויאל, אורנה להמן, כרמית פינץ-קדמי, נחום פלד, הלל זוסמן, איתמר בן דוד.