

מדינת ישראל  
משרד הפנים  
פרוטוקול לישיבה מספר 2007017  
תאריך הישיבה : יום שני , ט' כסלו תשסח , 19/11/2007  
פרוטוקול לישיבה מספר 2007017 מקום הישיבה : אולם ישיבות קומה 2, קרית  
הממשלה, נצרת עלית.

2007-3759

משתתפים:

אלכס שפול, יו"ר הועדה  
עידית הוברמן, נציגת ממ"י, ח"ו  
פטר דויטש, נציג שר הבריאות, ח"ו  
ויקטור גרנובסקי, נציג שר הבריאות, מוזמן  
צח הורביץ, נציג רשות העתיקות, מוזמן

מוזמנים

דן קרקליס

1. תוכנית - ג/ 17017 : חלוקת אזור מגורים א' והסדרת מבני ציבור - קיבוץ  
יחיעם

מטרת הדיון : דיון בהפקדת תכנית

החלטה:

עיקרי התוכנית שלפנינו הינם חלוקה למגרשים של אזור המגורים הקיבוצי  
והקצאת זכויות בנייה לאזור התעשייה ומבני המשק.

הועדה מחליטה להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

1. שטח התוכנית חודר לשמורות טבע על פי תמ"א 8 ותמ"א 35. יחד עם זאת,  
מאחר ומדובר בשטח שאושר לבנייה מכוח תוכנית קודמת ג/1027, אשר  
אושרה לפני התמ"אות הנ"ל ובהתאם לחו"ד מנהל התכנון, לא נדרשת  
הקלה לעניין זה.
2. מאחר ושטח התוכנית חודר לגן לאומי מוכרז, אשר כל שינוי בו מצריך  
ביטול הכרזה, יש להוציא מגבול התוכנית את כל השטח הכלול בתוכנית  
ג/729 – מבצר יחיעם.
3. מאחר והתוכנית חודרת לשטח לשימור משאבי מים על פי תמ"א 35 יש  
להוסיף להוראות התוכנית הוראות בדבר חידור מי נגר עיליים.
4. התוכנית חלה בשטח בעל חדירות גבוהה למשקעים ע"פ תמ"מ 9/2, ולכן יש  
להוסיף להוראות התוכנית הנחיות בהתאם לסעיף 5.6.2 לתמ"מ 9/2.  
הועדה סבורה כי ממאחר ומדובר בשטח שאושר לבנייה מכוח תוכניות  
קודמות ומאחר וחלק ניכר מהשטח כבר מבונה יש להתנות בתוכנית היתרי  
בנייה בתיאום עם רשות הניקוז ולא לדרוש תיאום עם רשות הניקוז כתנאי  
להפקדה.
5. מאחר ושטח התוכנית מצוי באזור א1 להגנה על איכות מי תיהום על פי  
תמ"א 4/ב/34 אם הועדה סבורה כי השימוש או הפעילות בקרקע עלולים  
לזהם את מי התייהום, יש להמציא ע"פ סעיף 30.1 לתמ"א נספח הבוחן את

- השפעות השימוש או הפעילות המבוקשים בתוכנית על מי תיהום, המוכיח כי ניתן לנקוט באמצעים שיתנו מענה מלא למניעת זיהום ולהגנה על מי תיהום. הנספח יועבר לחו"ד המשרד להגנת הסביבה ולמנהל רשות המים. האמצעים להגנה על מי תיהום יעוגנו בהוראות התוכנית. במידה ותוך 30 יום מיום שהומצאו המסמכים הנדרשים לא תקבל חו"ד, תופקד התכנית ללא חו"ד.
6. יש להוסיף להוראות התוכנית הנחיות סביבתיות לאזור מבני המשק והתעשייה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
7. השטח הבנוי למסחר בכל הישוב לא יעלה על 1000 מ"ר – הוראות התוכנית יתוקנו בהתאם לכך.
8. על יזמי התכנית לשקול אפשרות לכלול בשטח התכנית גם את אזור התיירות ונופש, וזאת ע"מ להגדיל מכסת יחידות נופש ל125 יחידות, כפי שהומלץ ע"י המועצה הארצית. זכויות הבניה באזור הנ"ל יתואמו עם משרד התיירות.
9. בהוראות התכנית יש להטמיע את הנחיות סעיף 8.6.4 תת סעיף 5 לתמ"מ 9/2.
10. לתשומת ליבם של היזמים: לא תאושר תכנית ללא ביצוע הנחיות של סעיף 8.6.4 תת סעיף 4 לתמ"מ 9/2 האומרות: "לא תאושר תכנית מקומית כאמור לעיל, אלא לאחר שתאושר כחוק תכנית ביוב המתייחסת לאיסוף ולסילוק השפכים משטח התכנית שתכלול לפי הצורך, את התכנון הכללי של מתקני הקצה או את הרחבתם או שיפורם, את התכנון של קוי ההולכה הראשיים וכן תקבע שלבי ביצוע של תכנית הביוב במקביל לביצוע התכנית המקומית וזאת בהתאם לקבוע בתמ"מ א 34."
11. הערות לשכת תכנון:

#### הערות לתקנון:

- יש לתקן את הערות הועדה המקומית למעט הערות שסותרות החלטה זו.
- אם התוכנית כוללת איחוד וחלוקה הרי שיש להמציא נסחי טאבו לחלקות שבתחום התוכנית והסכמת בעלי הקרקע. כמו כן, יש לתקן בסעיף 1.4 האם בכל תחום התוכנית או בחלקה.
- בעמ' 1 ובתשריט מרחב תכנון צ"ל חבל אשר.
- בסעיף 1.6.1 יש לפרט את ההקלה שהתקבלה בוועדה המחוזית מתמ"מ א 22, להוסיף יחס לתוכנית ג/11043 ולמלא את יתר המשבצות הריקות. בהערה ליחס בתוכנית ג/12423 יש לכתוב: "הוראות תוכנית ג/12423 ימשיכו לחול על השטח למעט נושאים ששוננו במפורש בתוכנית זו".
- בסעיף 1.6.2 יש לתקן - תמ"מ 9/2 מאושרת.
- סעיף 1.6.3 התוספת הראשונה אינה חלה.
- יש להשלים את כל סעיפי התקנון ולא להשאיר שורות או משבצות ריקות. היכן שאינו רלוונטי יש לכתוב: "לא רלוונטי".
- סעיף 1.7 – נספח הבינוי צריך להיות מחייב לעניין קווי הבניין ומבנים להריסה.
- סעיף 1.8.3 יש לציין איזה סוג חכירה, האם לדורות? מדוע זה לא נכתב בהתאם בתשריט?
- בסעיף 2.1 יש לציין את מס' יח"ד המתוכננות בישוב כולו ואת מס' יח"ד שתוכנית זו מוסיפה.

11. בסעיף 2.3: א. יש להוסיף את זכויות הבנייה במצב המאושר ואת השינוי למצב המאושר. ב. יש למחוק את שורות: שצ"פ, שפ"פ, יער, דרכים, שביל וחניון – זו אינה טבלת שטחים. ג. ביעוד על פי תוכנית מאושרת אחרת במקום שטח היעוד במ"ר יש לכתוב את השטח העיקרי במ"ר.
12. סעיף 3 – לתקן את הטבלה בהתאם למבא"ת -חסרות הכותרות והתייחסות לתאי שטח כפופים – אם אין יש לכתוב "לא רלוונטי".
13. סעיף 4.1.1: א. בתת סעיף ג' – גודל המחסן לא יעלה על 6 מ"ר- נא לתקן בהתאם. כנ"ל לגבי הערה 2 מתחת לטבלת הזכויות. ב. בתת סעיף ד' יש למחוק "כמותנה בחוק".
14. בסעיף 4.1.2.א' הכתוב בסוגריים לגבי הגדר אינו ברור.
15. בסעיף 4.1.2.ב' א. איזו מועצה מקומית? ב. מה לגבי חניה במגרשים שאינם מאפשרים זאת מבחינה גישה לרכב, האם שם לא יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים? ג. בסעיף 4.1.1.ג' כתוב כי המחסן יתוכנן אינטגרלית עם המבנה העיקרי בניגוד לרשום בסעיף זה שיותר במרווח קווי הבניין.
16. בסעיף 4.2.2 יש לציין כי מגורים אלה יותרו במבנים קיימים בלבד.
17. יש להוסיף הנחיות סביבתיות לאזור התעשייה ולאזור מבני המשק בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
18. סעיף 4.3 מאחר והתכנית מאפשרת תחנת תדלוק יש להוסיף "בכפוף להוראות תמ"א 18 על שינוייה".
19. סעיף 4.5.1 – בדיור מוגן יש לציין את מס' היחידות מאחר ויחידות דיור בדיור מוגן נספרות במניין יח"ד של הישוב.
20. לסעיפים 4.6.1 ו-4.7.1 יש להוסיף מתקנים הנדסיים.
21. לסעיפים 4.6.2 ו-4.7.2 יש להוסיף הוראה כי לא יותרו תחנות שאיבה לביוב במרחק קטן מ-50 מ' ממגורים.
22. בסעיף 4.9 ו-4.10 יש להוסיף הוראה כי לא תותר בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
23. בסעיף 4.12.1 במקום "חוק התכנון והבנייה" צריך להיות: "תקנות התכנון והבנייה" – בהתאם לכך יש לתקן בכל הסעיפים שמפנים לחוק במקום לתקנות בנושא החניה. יש לציין כי בחניות יותרו נטיעות וגינות.
24. יש להגביל את סה"כ השטח הבנוי למסחר בכל תחום הישוב ל-1000 מ"ר. בהתאם יתוקן סעיף 4.13.2 וסעיפים רלוונטיים נוספים.
25. בסעיף 4.13.2.ב' במקום "רשויות מתכננות רלוונטיות" יש לכתוב "הועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה".
26. סעיף 5 טבלת זכויות בנייה: א. יש להוסיף לטבלה זכויות בנייה עבור מקלטים תת קרקעיים בשצ"פ ושפ"פ במ"ר. ב. יש להוסיף שורה "יעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת" ובה לכתוב: "ע"פ תוכנית מאושרת ג/12423". ג. במגורים א' בשטחי שירות מעל מפלס הכניסה צ"ל 25 מ"ר ובשטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת צ"ל 25 מ"ר. ד. יש לציין אחוזי בנייה כוללים במגורים א' ולתקן את מס' יח"ד – אינו תואם לטבלת נתונים כמותיים עיקריים. ה. במגורים א' ליד שטחי הבנייה יש לציין "ליח"ד". ו. במגורים מיוחד אם מעוניין לאפשר חלוקה הרי שיש לציין קווי בניין בטבלה מעבר למצויין בנספח הבינוי. אם לא אז יש לכתוב בגודל מגרש מינימלי את שטח היעוד.

- ז. יש לתקן את שטח המגרש המינימלי בהתאם לגודל היעוד על פי טבלת השטחים ובהתאם לתקן את סה"כ שטחי הבנייה בטבלה.
- ח. יש להפריד בין שטח עיקרי ושטח שירות בתעשייה ומבני משק.
- ט. במבנים ומוסדות ציבור ובתעסוקה ומוסדות ציבור במקום הכתוב בסה"כ אחוזי בנייה יש לכתוב 75%. כמו כן, השטחים בסה"כ שטחי בנייה שגויים.
27. יש למחוק את סעיפים 6.1, 6.2 ו-6.3 הריקים או למלאם בתוכן.
28. סעיף 6.6.2 אינו תואם לתוכנית מאחר וחלק מהחניות אינן בתחום המגרש ולכן יש להוסיף "או בחניונים מרוכזים על פי התשריט ונספח כבישים תנועה וחניה".
29. בסעיף 6.9 לפני "למנהל" יש להוסיף "תוגש".
30. בסעיף 6.14 במקום "תא השטח" יש לכתוב "המגרש".
31. בסעיף 7.1 יש למחוק את המשפט האחרון: "במקביל לשלבים...לזכאים".
32. יש למלא סעיף 7.2.
33. יש להוסיף סעיף מבנים להריסה.
34. לא הוגשה רשימת תיוג והתצהירים הנדרשים חתומים.

### הערות לתשריט :

1. לא רואים בתשריט במצב מוצע ובמצב מאושר גבולות חלקות רשומות ומספריהם וכן גבולות גושים. יש להתאים בין רשימת גושים וחלקות בתקנון ותשריט. הרשימה לא מדויקת. יש לבדוק שוב את רשימת גושים וחלקות ולתקן בתכנית.
2. יש להוסיף במצב הקיים את היעודים המאושרים מחוץ לגבולות התוכנית ברצועה ברוחב 30 מ'.
3. ישנן חניות בתשריט שמסומנות כדרך מוצעת במקום חניון. כנ"ל לגבי הסימון במקרא.
4. סימון מגורים מיוחד בתשריט המוצע אינו תואם למקרא. כנ"ל מגורים א1 במצב המאושר.
5. הקנ"מ הרשום בנספח הבינוי שגוי. קווי הבניין אינם קריאים לחלוטין – יש לשקול להגדיל את הקנ"מ ל-1000:1 על מנת שיהיה קריא וברור.
6. נספח החניה: א. יש להוסיף טבלת מאזן חניה. ב. ישנן חניות בצבעים שונים שחלקם לא מופיעים במקרא.
7. יש לבדוק שוב את הצבעים בהתאם לסעיף 6 של מבא"ת 2006: חניון, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, גבולות תאי שטח ומספר תא שטח.
8. במקרא במצב מוצע שי למחוק "גבול תכנית אמית".
9. לפי המבא"ת אין גבול תכנית מוצעת או קיימת כי אם גבול תכנית, גבול תכנית מאושרת בהתאם לסעיף 6.4.1.
10. במקרא ובתשריט יש לסמן מבנה להריסה בהתאם לסעיף 6.3.1.
11. אם מספר תא השטח לא נכנס בתוך שטח התא המבא"ת מאפשר לפי סעיף 6.4.3 להשתמש בסימון לסימבול שיהיה ברור לאיזה תא שטח שייך המספר, כמו כן לא ברור לאיזה תא שטח שייך מספר תא 437.
12. במצב המאושר יש שמות יעודי קרקע זהים ליעוד במצב מוצע. יש להוסיף (\*) ליד שמו במקרא במצב המאושר בהתאם לסעיף 2.3 וגם בטבלת שטחים.
13. לצורך בדיקה יש להגיש ללשכת התכנון טבלת שטחי כל תאי שטח בתוכנית.
14. יש לשנות את כיוון הקווים בסימון דרך לביטול בהתאם למקרא.

15. לא ברור מהו הקו האדום שחלקו נכנס לדרך מס' 4 וחוצה דרך מס' 7 .
16. בתשריט במקרא המצב המוצע יש להוסיף גבול תא שטח ומספרו בהתאם למבא"ת.
17. יש לסמן להריסה את כל המבנים החודרים לתחום דרך או שטח ציבורי
18. לא ברור מדוע מספרי תאי השטח שונים בין הקומפילציה לבין המצב המוצע.
19. נראה שתא שטח 444 במצב המוצע אמור להיות לפחות בחלקו דרך מאושרת ולא מוצעת.
20. לתא שטח 603 שבמוסדות ציבור אין גישה לדרך ויש לסמן לו גישה.
21. יש לוודא התאמת מספרי תאי השטח המסומנים בתשריט לסעיף 3 בתקנון. למשל שצ"פ שמספרו 373 בסעיף 3 הוא שפ"פ ועוד...
22. בתשריט יש לסמן את תאריך ביצוע המדידה בפינה השמאלית התחתונה בתשריט המצב מוצע ולהחתים את המודד המוסמך בהתאם לסעיף 4.4 במבא"ת.

## 2. תוכנית - ג/ 17115 : תכנית מתאר גניגר ישוב: גניגר

מטרת הדיון : דיון בהפקדת תכנית

### החלטה:

להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

1. אישור המועצה הארצית למתן הקלה מהגבלות דרך ארצית מספר 73 במקום 100 מטר מציר הדרך ל-40 מטר לדרך מוצעת ולמבני המשק שאושרו מכוח תוכנית קודמת.
2. הוועדה המחוזית מאשרת הקלה בקו בניין מכביש 73 במקום 100 מטר 60 מ' מציר הדרך עבור הרחבת אזור תעשייה קיים.
3. התכנית לא תכלול הרחבת אזור בית עלמין קיים. במהלך הדיון לא הוכח צורך להרחבת בית העלמין ואם כך אין מקום להמליץ על הרחבת בית עלמין בתוך שטחים שהוגדרו בתמ"א 8 כשטחים לשמורת נוף.
4. השטח המיועד לנופש כפרי נגרע מתמ"א 8 במסגרת תוכנית ג/12279 לטובת מגורים. התוכנית המאושרת כללה יח"א בתחום המגורים ו-60% בניה. התוכנית המוצעת מגדירה מגרש לנופש כפרי עם 35% בניה. משום שהשימוש הנ"ל אושר במסגרת הגריעה ומשום שזכויות הבניה קטנו, לא מצאה הוועדה שיש להעביר התוכנית לאישור המועצה הארצית.
5. התוכנית חודרת לתחום יער טבעי לשימור. יש לתאם התוכנית עם קק"ל. במידה וההקלה בסמכות המועצה הארצית, יש לראות בהחלטת הוועדה המלצה למועצה הארצית לגריעת היער מתמ"א 22.
6. בתחום התוכנית עובר קו מתח עליון, יש לערוך תיאום עם חברת חשמל.
7. יש להעביר את התכנית לאישור ולקחש"פ וזאת לאחר שתתוקן בהתאם להנחיות רשות העתיקות.
8. יש לתאם את התכנית עם רשות עתיקות. השינויים שידרשו לאור התיאום הנ"ל יוטמעו במסמכי התכנית לאחר בדיקתן ע"י לשכת התכנון.

9. מכיוון שהתכנית כוללת חלוקה למגרשים, יש לקבל את הסכמת בעלי הקרקע - ממ"י כפי שנדרש בהוראות סעיף 121, 122 לחוק התו"ב.
10. התוכנית הנ"ל הינה תוכנית להרחבה ניכרת. יש לכלול בין נספחיה נספח ניקוז מתואם עם רשות הניקוז, ונספח ביוב מתואם עם משרד הבריאות וזאת בהתאם לסעיף 12.1.1 תת סעיף 2 להוראות תמ"א 35.
11. בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34 התוכנית חלה בתחום פגיעות מי תהום נמוכה. אין בתכנית המוצעת תכלית מהתכליות המפורטות בסעיפים 28-29 לתמ"א. שטח התעשייה מיועד להרחבת תעשייה קיימת.
12. יש לקבוע מגבלות סביבתיות לשטח החקלאי הסמוך למגרשי המגורים, בתאום עם "המשרד להגנת הסביבה".
13. יש לסמן על גבי תשריט יעודי קרקע קו איסור בניה לצורך גידול בעלי חיים בקרבה למבני מגורים – 150 מ' כפי שמצוין בהוראות התכנית. יש לקבוע מגבלות בתאום עם "המשרד להגנת הסביבה".
14. המצולע המסומן בחיבור עם כביש 73 (כפי שנדרש בהוראות תמ"א 3 סעיף 6 ב' (3) יסומן כשטח שמור לתכנון מפורט להסדרת הצומת. בהוראות התוכנית יצוין כי בשטח זה אסורה כל בנייה או סלילה וזאת עד אישור תכנון מפורט להרחבת הצומת שיבוצע ע"י החברה לאומית לדרכים ויאושר ע"י משרד התחבורה. נספח לשיפור הצומת הקיים לא ייכלל בין מסמכי התכנית, נספח תנועה כולל יתוקן בהתאם.
15. התוכנית כוללת שטחים נרחבים למוסדות ציבור, בריאות, משרדים, חינוך, מסחר וכו'. יש להגביל היקפי הבנייה לתוספת של 10% על הקיים. לשם כך, יש להעביר ללשכת התכנון פרוגרמה הכוללת את היקפי הבנייה הקיימים בפועל. שטחי המסחר המותרים בכל תחום התוכנית לא יעלו על 1000 מ"ר, ויפורטו בהתאם בהוראות התוכנית.
16. בהוראות התכנית יש להטמיע את הנחיות סעיף 8.6.4 תת סעיף 5 לתמ"מ 9/2. (ביצוע מע' ביוב ע"פ תכנית ביוב מאושרת).
17. לתשומת ליבם של היזמים: לא תאושר תכנית ללא ביצוע הנחיות של סעיף 8.6.4 תת סעיף 4 לתמ"מ 9/2 האומרות: "לא תאושר תכנית מקומית כאמור לעיל, אלא לאחר שתאושר כחוק תכנית ביוב המתייחסת לאיסוף ולסילוק השפכים משטח התכנית שתכלול לפי הצורך, את התכנון הכללי של מתקני הקצה או את הרחבתם או שיפורם, את התכנון של קוי ההולכה הראשיים וכן תקבע שלבי ביצוע של תכנית הביוב במקביל לביצוע התכנית המקומית וזאת בהתאם לקבוע בתמ"א 34".
18. הערות לשכה:
- א. בתשריט התכנית כל סוג מגורים יסומן באופן שונה ובהתאם להגדרות מבא"ת.
- ב. טבלת זכויות תכלול שורה נפרדת לכל סוג מגורים עם פירוט תאי השטח הרלוונטיים (קיבוצי, זמני והרחבה) שיוגדר בהתאם למבא"ת. דיוור זמני לא יכלול גודל מגרש מינימאלי. יש לציין סה"כ יח"ד בכל סוג מגורים. מגורי קיבוצים – סה"כ שטחי בנייה לתקן ל-37,250 מ"ר. הוראות התוכנית (פרק 4) יכללו פרוט לכל סוג מגורים בנפרד. בשורת מגורי הקיבוץ הקיימים ובדיוור הזמני יש להפנות לטבלת המתחמים.
- ג. טבלה 2.3 יש לציין שמאושרות 160 יח"ד והתוכנית מציעה +134 יח"ד. סה"כ מוצעות בתוכנית 294 יח"ד. כמו כן, יש לציין מספר יח"א מוצע בתוכנית. יש לוודא שכל יעודי הקרקע נכללים.
- ד. טבלת מתחמים- למחוק הערות מתחת לטבלה. עמודת סה"כ מגרשים לתקן ל-סה"כ יח"ד. למחוק מתחמים 15-16.

- ה. סעיף 4.1 לא יכלול מגורים זמניים.
- ו. סעיף 4.9 למחוק תמ"א 18 ואת כל ההתייחסות אליה.
- ז. בכל השימושים המפורטים בפרק 4 יש למחוק את השימוש "דרכים".
- ח. סעיף 4.12 חקלאות – למחוק ג/6540.
- ט. בדיקת התאמה למבא"ת תיערך לעותק מתוקן ע"פ החלטת הוועדה.
- י. אין התאמה בין התשריט לנספחי התנועה. למשל, הדרך המובילה ללולים, החנייה מצפון למתחם התעסוקה, לשם מה הזרוע הרביעית של הכיכר המערבית בתוכנית, היא לא מובילה לשום מקום וכו'.
- יא. רשימת גש"ח – בגוש 17196 יש לכלול חלקות 6,8 ו-13.
- יב. תוכנית מק/יז/03/01 אינה מסומנת במדוייק(שצ"פ צפוני).
- יג. הדרך המובילה אל חוות הלולים המוצעת אינה קיימת סטטוטורית, יש לסמנה כדרך מוצעת בהתאם לתוכנית ג/16441, ולתאם בין שתי התוכניות.
- יד. תשריט התוכנית יכלול קומפילציה של תמ"א 35, תמ"מ 2/9, תמ"א 3, 8 ו-22.
- טו. מבנה גיליון התוכנית יותאם למבא"ת מהדורת אפריל 2007 – יש לסמן יעודי קרקע 50 מטר מעבר לגבולות התכנית, כולל רקע מדידה, תרשימי סביבה וכו'.
- טז. בטבלת זכויות – בית עלמין- יש להפנות לתכנית המאושרת.

### 3. תוכנית - ג/13753 : אזור תעסוקה - יפיע ישוב : יפיע

מטרת הדיון : דיון בתכנית  
דיון בתנאי הפקדה (אישור מע"צ)

#### החלטה :

הנושא של מתן פתרונות תחבורתיים בהתחברויות של דרכים מוצעות לדרך ראשית מס' 75 נדון בוועדה לנושאים עקרוניים של מועצה ארצית בישיבתה מתאריך 29.5.07

הוועדה לנושאים עקרוניים של מועצה הארצית אישרה באופן עקרוני את פתרונות שהוצגו ע"י עורכי התכנית ולמעשה, דחתה את חו"ד הניתנה ביום 1.1.07 ע"י נציג חברה לאומית לדרכים וביקשה מוועדה מחוזית לגבש פתרון תחבורתי סופי וזאת בתיאום עם נציג שר התחבורה.

לאחר ששמעה הוועדה את יועץ התחבורה של צוות התכנון, נציג שר התחבורה בוועדה, נציג עיריית מגדל העמק וראש המועצה המקומית יפיע, מחליטה הוועדה כדלקמן :

- יש להמשיך טיפול בהפקדת התכניות ללא אישור מע"צ.
- למסמכי התכנית ג/14494 יוספו שני נספחי התנועה : נספח א' - פתרון תחבורתי להתחברות של שכונה המתוכננת לדרך 75 בצורת צומת מעגל. נספח ב' – יתייחס לסלילה מליאה של דרך עורקת עירונית מס' 1 והתחברות תתוכנן כצומת מרומזר (במקום צומת מעגל) . הערות האלה יוטמעו גם בהוראות התכנית.

3. היות ונגישות למגרשי הפיתוח מתוכננת באמצעות דרך שירות, לא יוקם לאורך דרך שירות שום מיגון אקוסטי. פתרון האקוסטי יינתן למבנים עצמם באמצעות חלונות כפולים וטיח מיוחד. הערה זו תרשם בהוראות התכנית.

**4. תוכנית - ג/ 14494 : שכונת מגורים דרומית יפיע**  
**ישוב: יפיע**

מטרת הדיון : דיון בתכנית  
דיון בתנאי הפקדה (אישור מע"צ)

**החלטה:**

הנושא של מתן פתרונות תחבורתיים בהתחברויות של דרכים מוצעות לדרך ראשית מס' 75 נדון בוועדה לנושאים עקרוניים של מועצה ארצית בישיבתה מתאריך 29.5.07

הוועדה לנושאים עקרוניים של מועצה הארצית אישרה באופן עקרוני את פתרונות שהוצגו ע"י עורכי התכנית ולמעשה, דחתה את חו"ד הניתנה ביום 1.1.07 ע"י נציג חברה לאומית לדרכים וביקשה מועדה מחוזית לגבש פתרון תחבורתי סופי וזאת בתיאום עם נציג שר התחבורה.

לאחר ששמעה הוועדה את יועץ התחבורה של צוות התכנון, נציג שר התחבורה בוועדה, נציג עיריית מגדל העמק וראש המועצה המקומית יפיע, מחליטה הוועדה כדלקמן:

4. יש להמשיך טיפול בהפקדת התכניות ללא אישור מע"צ.

5. למסמכי התכנית ג/14494 יוספו שני נספחי התנועה : נספח א' - פתרון תחבורתי להתחברות של שכונה המתוכננת לדרך 75 בצורת צומת מעגל. נספח ב' – יתייחס לסלילה מליאה של דרך עורקת עירונית מס' 1 והתחברות תתוכנן כצומת מרומזר (במקום צומת מעגל). הערות האלה יוטמעו גם בהוראות התכנית.

6. היות ונגישות למגרשי הפיתוח מתוכננת באמצעות דרך שירות, לא יוקם לאורך דרך שירות שום מיגון אקוסטי. פתרון האקוסטי יינתן למבנים עצמם באמצעות חלונות כפולים וטיח מיוחד. הערה זו תרשם בהוראות התכנית.

**5. תוכנית - ג/ 16941 : שכונת מגורים צפונית - עילוט**  
**ישוב: עילוט**

מטרת הדיון : דיון בהפקדת תכנית

**החלטה:**

מטרת התכנית שלפנינו הינה הקמת שכונת מגורים של כ-250 יח"ד בהמשך לפיתוח הקיים בישוב.

הוועדה, לאחר ששמעה את יזמי התכנית, עורך התכנית ונציג ועדה מקומית מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. היות והתכנית מהווה הרחבה ניכרת לישוב יש להשלים את מסמכי התכנית עם כל הנספחים הנדרשים בהתאם להוראות סעיף 12.1.1 לתמ"א 35.



2. יש לקבל את חו"ד משרד הבריאות לנספח הביוב ומים וזאת עד למתן תוקף לתכנית.
3. היות ומדובר בתכנית שמתחשבת בהפרשות לצרכי ציבור באופן שווה בין החלקות הרשומות, יש לראות את החלוקה המסומנת על גבי תשריט יעודי קרקע כחלוקה מנחה בלבד. בהוראות התכנית יוסף סעיף האומר שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית ללא הסדרת נושא הבעלויות בהתאם להוראות סעיפים 121,122 לחוק תו"ב.
4. הועדה ממליצה למועצה ארצית על מתן הקלה מהוראות תמ"א 22 בדבר חדירת התכנית לתחום יער נטע אדם, מדובר בשטח הנמצא בין שטחים המאושרים למגורים ולאזור תעשייה. לאור המלצה זו, איננו רואים צורך לדיון בולקחש"פ.
5. היות ובתחום התכנית נמצא אתר עתיקות מוכרז, יש לסמן על גבי התשריט את גבולות אתר העתיקות. יש לכלול בהוראות התכנית סעיף המתייחס לאתר העתיקות וזאת על פי הנחיות רשות העתיקות.
6. בהוראות התכנית יש להטמיע את הנחיות סעיף 8.6.4 תת סעיף 5 לתמ"מ 9/2.
7. לתשומת ליבם של היזמים: לא תאושר תכנית ללא ביצוע הנחיות של סעיף 8.6.4 תת סעיף 4 לתמ"מ 9/2 האומרות: "לא תאושר תכנית מקומית כאמור לעיל, אלא לאחר שתאושר כחוק תכנית ביוב המתייחסת לאיסוף ולסילוק השפכים משטח התכנית שתכלול לפי הצורך, את התכנון הכללי של מתקני הקצה או את הרחבתם או שיפורם, את התכנון של קוי ההולכה הראשיים וכן תקבע שלבי ביצוע של תכנית הביוב במקביל לביצוע התכנית המקומית וזאת בהתאם לקבוע בתמ"א 34."
8. התכנית תתוקן בהתאם להערות לשכת התכנון המפורטים להלן:

### הערות לתשריט ולתקנון:

1. סוג איחוד וחלוקה לתקן לתכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידיית הנגזרת מתכנית זו.
2. רשימת גושים וחלקות שגויה.
3. בתשריט מצב קיים יש להראות ברקע את אזור התעשייה המאושר (סימון יעודים).
4. מצב קיים יתוקן כך שהמשולש המיועד לשצ"פ בצמוד לדרכים 153 ו 12 יתוקן ליעוד חקלאי.
5. יש להתאים במצב מוצע את התכנון של הכיכר בכניסה לשוב לתכנית ג/ 14367 הנמצאת בשלבי אישור ובהתאם לתקן את טבלת השטחים והנספחים.
6. לא התקבל במשרדינו נספח תחבורה מעודכן.
7. טעויות הגהה בכל התקנון.
8. למחוק הערות 1,3,6, ו – 7.
9. תת סעיף 6.7 / ג סותר את סעיף 6.3.
10. בסעיף חשמל למחוק 2 שורות אחרונות.
11. לנסח סעי' חלוקה ע"פ החלטת הועדה.
12. למחוק סעיפים 6.13, 6.14.
13. לערוך טבלת נתונים כמותיים כנדרש במבא"ת.

14. לערוך את מסמכי התכנית בהתאם לגרסת מבא"ת מאפריל 2007 בכל הפרטים.

15. להוסיף יחס לתכניות ג/ 14367, ו- ג/ 10454.

**6. תוכנית - ג/ 17062 : תכנית מתאר - קיבוץ חוקוק  
ישוב: חוקוק**

מטרת הדיון : דיון בהפקדת תכנית

**החלטה:**

מטרת התכנית הינה רה תכנון של שטחים שאושרו לפיתוח מכוח תכניות הקודמות וזאת ע"מ ליישם את הנחיות ממ"י "לקיבוץ המתחדש". התכנית אינה מוסיפה לפיתוח שטחים פתוחים ואם כך הועדה מחליטה על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. בהוראות התכנית יוסף סעיף שתנאי למתן היתרי בניה מכוח התכנית זו, הכנת תכניות מפורטות כלל ישוביות לביצוע תשתיות (כולל ביוב, מים, ניקוז ותקשורת). תכניות ביצוע הנ"ל יעברו לקבלת חו"ד של משרד הבריאות ורשות הניקוז.
2. התכנית תתוקן בהתאם לתנאים טכניים של לשכת התכנון המפורטים להלן:

**7. תוכנית - ג/ 16989 : תכנית מתאר - קיבוץ גשור  
ישוב: גשור**

מטרת הדיון : דיון בהפקדת תכנית

**החלטה:**

מטרת התכנית הינה רה תכנון של שטחים שאושרו לפיתוח מכוח תכניות הקודמות. הועדה מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש להוסיף בהוראות התכנית הנחיות לחלוקת מגרשים 71 ו-72. יש להגדיר את גודל המגרשים, זכויות בניה, סוג הבניה, שימושים ומספר יח"ד.
2. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף "שימושים הקיימים" בנוסח הבא: " כל המבנים והשימושים שאושרו מכוח התכנית הקודמת לא יבוטלו עם כניסתה של תכנית זו לתוקף. על מבנים אלה יחולו הוראות פרק ז' לחוק תו"ב."
3. בתכנית יש להפריד בין האיזורים המיועדים למבני ציבור שמטרתם לשרת את כלל הציבור בישוב ובין האזורים שימשיכו להיות רשומים על שם האגודה השיתופית. השטח הנדרש למבני ציבור כלל ישוביים יופרש בהתאם לפרוגרמה.
4. מכיוון שהתכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש, יש לקבל את הסכמת בעלי קרקע (ממ"י).

5. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף האומר: "תנאי לפיתוח מכוח תכנית זו אישור תכניות מפורטות כלל ישוביות למערכות מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וחשמל ע"י גורמים הרלוונטיים."
6. הערות לשכת התכנון:

  1. להשלים את מספר התכנית בכל המקומות.
  2. לעדכן את דברי ההסבר לתכנית המתוקנת, ולמחוק את המשפט האחרון.
  3. התכנית תוגש על גבי מדידה עדכנית לשנה האחרונה + חתימת המודד ע"ג התשריטים ותצהירו.
  4. לתקן את קנה המידה בסעיף 1.7 של התשריט.
  5. סעיף 2.2 עיקרי הוראות התכנית גם את הנושאים: חלוקה למגרשים, הקטנת מס' יח"ד, שינוי בתכנית, גובה, קוי הבנין ביחס לתכנית המאושרת.
  6. סעיף 2.3 יעודכן לתכנית המתוקנת – פירוט יח"ד עבור תאי שטחים 71 ו – 72 כמו כן אין התאמה בזכויות הבניה של השצ"פ בסעיף זה לטבלת הזכויות.
  7. התכנית תכלול זכויות בניה עבור היחידות הקטנות.
  8. סעיף 4.1.1 מגורים – ירשם "א" לפרט את הכוונה "לכל הדרוש לפעילות מגורים". הסעיף מפנה לצבע יעוד שאינו מופיע בתשריט "שטח משובץ שחור על צהוב", להתאים רשום – "הנחיות נופיות ועיצוביות כלליות", מתי יקבעו? לא מובן המשפט "שטחים שאינם מגורים היו שבילים, גינות וחניות" – מבלי שיועדו לכך?
  9. סעיף 4.1.2 – תוספנה המילים "הכל לפי תקנות התכנון והבניה 1992 – חישוב שטחים".
  10. הושמטו מן השימושים של מבנים ומוסדות ציבור חדרי אוכל ושירותי הסעדה כמו כן יוסף התנאי לתתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי לכל המתחם לאישור הועדה המקומית.
  11. טבלת זכויות והגבלות בניה לפרט עפ"י תאי שטחים מרבית המגרשים הינם בשטח 750 מ"ר וזכויות הבניה לשטח עיקרי נקבע 40%, והערה מס' 4 קובעת כי שטח העיקרי לא יעלה על 200 מ"ר. ניתן לקבוע כי השטח העיקרי יהיה 30%. סעיף 3 צריך להתייחס לקו בנין קדמי.
  12. סעיף חשמל יוחלף בסעיף חשמל החדש.
  13. לא סומנו מבנים להריסה בתכנית. יש לסמנם או למחוק את הסעיף.
  14. סעיף 3 ג' מיותר.
  15. חתימות: ועדה מקומית, ממ"י, יזם, עורך התכנית.
  16. נוהל מבא"ת יתואם עם גב' טטיאנה גורוב 04-6508570.
  17. יש להתאים בין טבלת תאי השטחים לבין סימונם בתשריט.
  18. סעיפים מים, ניקוז ביוב – מקום המילים "מהנדס המועצה האזורית" ירשם "מהנדס הועדה המקומית".
  19. לתקן את קני"מ של התשריט בכותרת שלה.
  20. טבלת שטחים מצב מוצע – יעודי הקרקע רשומים פעמיים למחוק במצב מאושר למחוק דרך מוצעת, כמו כן האחוזים אינם מסתכמים ב – 100%.
  21. להשלים את המקרא מצב קיים – לכלול גם יעודי קרקע גובלים למחוק דרך מוצעת, חסר גבול תכנית מאושרת, מספר גוש, מספר חלקה.
  22. להוסיף כותרת לקומפילציה של תמ"א 35 ותרשים ברור, חסר מקרא לתרשים של תמ"מ / 2 / 3.
  23. להוסיף כותרות לתרשים מצב קיים ומוצע.
  24. להשלים מקרא לתרשים מצב מוצע – חסר גבול תכנית מאושרת, מספר גוש, מספר תאי שטח, גבול מגרש, מספר חלקה, צבע השביל במקרא אינו תואם לסימון השביל בתשריט.
  25. להתאים את נספח התנועה לתכנית המתוקנת.

**8. תוכנית - ג/ 17028 : קיבוץ כפר סולד  
ישוב : כפר סאלד**

מטרת הדיון : דיון בהפקדת תכנית

**החלטה :**

מטרת התכנית הסדרה מחדש את איזור תעסוקה של ישוב כפר סאלד. השטח המבוקש לתעסוקה מחולק ל3 אזורים – תעסוקה תיירותית- אזור תיירות ונופש של 120 יח"א, אזור תעסוקה תעשייתית – הגדלת שטחים לטובת המפעל הקיים ומצליח, הגדלת האיזור משק חקלאי. הגדלה מתוכננת בצמידות דופן לשטח הישוב המאושר בתמ"מ 9/2.

לאור האמור לעיל מחליטה הועדה על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. שטח אזור תעשייה יצומצם כך שתאפשר הרחבת מפעל בניצול מקרקעין יותר יעיל ( יש להעלות זכויות בניה ל55% לפחות).
2. מכיוון שהרחבת הישוב היא מזערית, מחליטה הועדה לתת פטור להגשת מסמך נופי סביבתי וזאת מכוח הוראות סעיף 10.1.2 לתמ"א 35.
3. תכנית מתוקנת בהתאם להערות טכניות שיועברו בנפרד תועבר לאישור ולקחש"פ.

**9. תכנית ג/16168 הרחבת העיר אל שאגור**

**החלטה :**

בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מתאריך 6.11.06 התכנית הועברה להתייעצות עם קק"ל בדבר שחרור שטח מהגבלות תמ"א 22. בתאריך 9.7.97 התכנית נדונה בוועדת גריעות בהנהלת הקק"ל אשר אישרה גריעת 4 ד' לדרכים פנימיות מח"ש 2 בתחום יער 1341 יתרת השטח, החופף לתמ"א 22 מוגדר כיער על פי הוראות מת"א 22. לאור אמור לעיל מחליטה הועדה להפעיל סעיף מס 9 להוראות תמ"א 22 וממליצה למועצה ארצית לאשר הקלה בהתאם.

**10. ג/16312 שכונה צפונית אבו סנאן**

**החלטה :**

בהחלטת הועדה המשנה מיום 13.8.07 הוחלט כדלקמן : "... במידה ועד תאריך 10.10.07 לא תפורסם התכנית להפקדה, יש לראות את החלטתנו כהחלטה על ביטול התכנית".  
יזם התכנית הגיש את העותקים המתוקנים מהתכנית הראויים לפרסום בתאריך 16.09.07 עקב חופשה מרוכזת של משרדנו לא הספיקו במזכירות הועדה להנפיק ליזם התכנית את נוסח הפרסום אם כך מחליטה הועדה לענות על בקשת לשכת התכנון ולבטל את הפסיקה המפורטת לעיל בהחלטת הועדה.

## 11. ג/16395 הרחבת אבו סנאן לצפון מערב

### החלטה:

בהחלטת הועדה המשנה מיום 13.8.07 הוחלט כדלקמן: "... במידה ועד תאריך 10.10.07 לא תפורסם התכנית להפקדה, יש לראות את החלטתנו כהחלטה על ביטול התכנית".

יזם התכנית הגיש את העותקים המתוקנים מהתכנית הראויים לפרסום בתאריך 16.09.07 עקב חופשה מרוכזת של משרדנו לא הספיקו במזכירות הועדה להנפיק ליזם התכנית את נוסח הפרסום אם כך מחליטה הועדה לענות על בקשת לשכת התכנון ולבטל את הפסיקה המפורטת לעיל בהחלטת הועדה.

## **12. תכנית ג/16884 – שינוי הוראות בניה ויעוד קרקע למגורים משולב עם מסחר, שלומי**

התכנית הושבה לדיון מאחר ונפלה טעות טכנית בעת הדפסת הפרוטוקול, ההחלטה מישיבה מיום 27/8/07 נוגעת לתכנית אחרת ג/16991 אשר שובצה אף היא לאותו הדיון.

לאור זאת הוחלט לתקן את ההחלטה מישיבה מיום 27/8/07 ולהתאימה להחלטה המקורית שניתנה כדלקמן:

לפנינו תכנית נקודתית (גם לפי גודלה וגם לפי מקומה) שאינה מאפשרת לגבש דעה תכנונית מקצועית רחבה בראיה כלל שכונתית עירונית.

הועדה מחליטה על דחיית התכנית נקודתית זו, וממליצה לוועדה המקומית לבדוק מתן פתרון תכנוני במסגרת שימוש חורג.

## **13. תכנית ג/16991 שינוי אחוזי בניה, קווי בניין ויעוד השטח ממגורים למגורים משולב במסחר, שלומי**

### החלטה:

התכנית הושבה לדיון מאחר ונפלה טעות טכנית בעת הדפסת הפרוטוקול, ההחלטה מישיבה מיום 27/8/07 נוגעת לתכנית אחרת ג/16884 אשר שובצה אף היא לאותו הדיון.

לאור זאת הוחלט לתקן את ההחלטה מישיבה מיום 27/8/07 ולהתאימה להחלטה המקורית שניתנה כדלקמן:

הועדה ראתה בחיוב את העיקרון העומד בבסיס התכנון המוצע ככלי הראוי המאפשר התחדשות תכנונית של השכונה הותיקה הקיימת.

לאור חשיבות הנושא מחליטה הועדה על הפקדת התכנית, שתתייחס לשטחי מסחר של 50 מ"ר בקומת קרקע אשר יגזרו מזכויות הבניה הקיימות, אך רמת התכנון

המקצועית אינה מאפשרת את קידום התכנית בהליכי הפקדה ללא השלמתה עם נספחי תנועה ופיתוח.

במידה ומסמכים הנדרשים, שיערכו ע"י מהנדס תנועה מומחה ואדריכל נוף, יתקבלו בלשכת התכנון בפרק זמן של 60 יום מיום קבלת ההחלטה, ויועברו לבדיקה המקצועית של משרד התחבורה ולשכת התכנון, לא תהיה מניעה להמשיך טיפול בקידום תכנית.

במידה ויזמי התכנית לא ישלימו את הנספחים שצוינו לעיל תוך פרק זמן של 60 יום, לא נוכל לקדם את התכנית והחלטה על הפקדתה תתבטל באופן אוטומטי. התכנית תוגש מתוקנת ומעודכנת ותתייחס לכל ההערות הטכניות המצורפות בהמשכה.

1. אחוזי הבניה למסחר יהיו על חשבון שטחי המגורים.
2. קווי הבנייה ישונו רק להכנסת מבנה המסחרי לתחום קווי הבניין.
3. יש להקצות כמות חניה בהתאם לתקן.
4. בתשריט, סימון יעודי הקרקע אינו מדוייק. יש לתקן יעודי הקרקע, לציין גבול ומספר תכניות. בהתאם לתקן הסעיפים הרלוונטיים בתקנון. תשומת לב: ג/ 5982, ג/ 10644.
5. יש לסמן גבול מגרשים ומספר המגרשים באופן בולט בהתאם לתכנית מאושרת ג/ 5982.
6. יש לסמן גבול תכנית בהתאם למגרש 227 בתכנית מאושרת. בנוסף גבול התכנית יכלול את א. השטח עד ציר דרך מספר 8. ב. הגבול הדרומי עד גדר האבן ביעוד מגורים ב לפי ג/ 10644.
7. סעיף 4 – יעודי קרקע ושימושים בתכנית המוצעת בוסרי – יש לפרט.
8. סעיף 5 – טבלת זכויות בוסרית ואינה ברורה.
  - א. יש להגדיר מהם שטחי השרות בפרק 4 שניתן יהיה להבין מדוע יש צורך ב-70 מ"ר שטחי שרות.
  - ב. יש לתקן תכנית.
  - ג. יש להשלים סעיף צפיפות.
  - ד. יש להשלים סעיף מספר יח"ד.
  - ה. יש להשאיר גובה המבנה בהתאם לתכנית מאושרת ולא לפגוע – צ"ל 6.2 לגג שטוח. יש להוסיף סעיף – בקו בניין פחות מ-3 מטרים לא יותרו פתיחת פתחים.
9. יש להשלים פרקים 12 ואילך במבא"ת 2006.

### **הערות לשכת התכנון:**

#### **הערות לתשריט ותקנון:**

1. יש להשלים חתימות בעלי עניין.

#### **הערות לתשריט**

##### **שדה כותרת:**

1. יש להשלים חתימת מודד בצמוד לטבלת גושים/חלקות.  
**תרשים התמצאות כללית 1:50,000:**

1. יש להשלים שמות ישובים ומספרי דרכים ברשת ארצית.
2. מקום התכנית יהיה במרכז התרשים.

##### **תרשים סביבה:**

1. יש לסמן רשת קורדינטות.
2. יש לסמן גבול תכניות מאושרות ומספרן.
3. יש לסמן גבול גושים ומספרם, כנ"ל לגבי חלקות.

##### **מצב קיים:**

1. יעודי קרקע יסומנו בהתאם לתכניות מאושרות.
2. יש לסמן גבול תכניות מאושרות.
3. יש להשלים חתימת מודד + תאריך מדידה.
4. במפת המדידה יש להבדיל בסימון בין מבנים וגבול חלקות.
5. יש לסמן גבול מגרשים ומספר המגרשים באופן בולט בהתאם לתכנית מאושרת ג/ 5982.
6. יש לסמן קו בניין אחורי בהתאם לתכנית מאושרת.
7. יש לתקן המלל בתשריט המתייחס ל-"קו גבול לפי תכנית תב"ע" – אינו בהתאם לחלוקה למגרשים בתכנית מאושרת ג/ 5682.
8. יש להוסיף למקרא כל הביאורים הרלוונטיים כגון גבול גוש ומספרו, אזור מגורים ב, שטח למבני ציבור.

#### **מצב מוצע:**

1. יש לסמן גבול תכניות מאושרות.
2. יש להשלים חתימת מודד + תאריך מדידה.
3. במפת המדידה יש להבדיל בסימון בין מבנים וגבול חלקות.
4. יש לסמן גבול מגרשים ומספר המגרשים באופן בולט בהתאם לתכנית מאושרת ג/ 5982.
5. יש לתקן המלל בתשריט המתייחס ל-"קו גבול לפי תכנית תב"ע" – אינו בהתאם לחלוקה למגרשים בתכנית מאושרת ג/ 5682.
6. יש להוסיף למקרא כל הביאורים הרלוונטיים כגון גבול גוש ומספרו, מבנה להריסה..
7. יש לסמן להריסה הקירות בשטח מגורים ב

#### **הערות לתקנון:**

1. מסמכי התכנית יוגשו בהתאם לנוהל מבא"ת 2006 עדכון 1.1 – ספטמבר 2006.
2. יש להשלים כל הסעיפים הריקים.
3. הערה לסעיף 1.1 : - יש לתקן שם התכנית.
4. הערה לסעיף 1.5.1 : יש לתקן הקורדינטות.
5. הערה לסעיף 1.5.3 : יש לתקן.
6. הערה לסעיף 1.5.4 : יש להשלים.
7. הערה לסעיף 1.6.1 : יש להשלים כל התכניות הרלוונטיות : תמ"א 35, תמ"מ 2 תיקון 9, תמ"מ 2 תיקון 46, ג/ 5982.
8. הערה לסעיף 1.8.3 : במקום מהנדס – יבוא עורך ראשי.
9. הערה לסעיף 2.1 : ינוסח בהתאם למבא"ת 2006
10. הערות לסעיף 2.2 : א. ינוסח בהתאם למבא"ת 2006.  
ב. יש להשלים – שינוי קו בניין אחורי.
11. הערה לסעיף 2.3 : ינוסח בהתאם למבא"ת 2006
12. הערה לסעיף 4 : יש להשלים פרטים.
13. הערות לפרק 5 בהתאם להערות כלליות תת סעיף 8.
14. פרק 6 יהיה בהתאם למבא"ת צפון.

## 14. תוכנית - ג/ 13703 : שדה תעופה ראש פינה מחניים

### ישוב :

מטרת הדיון : דיון בהפקדת תכנית

### החלטה :

אחר קבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה לתסקיר השפעה לסביבה שהוכן ע"י יזמי התכנית ולאחר ששמעה הועדה את נציגי רשויות מקומיות הרלוונטיות, נציגי ועדות מקומיות ונציגי שר התחבורה כפי שנדרש בפרק ג' סעיף יא' בתמ"א 15, מחליטה הועדה להפקיד את התכנית וזאת בתנאים הבאים :

1. שטח התכנית יוגדל כך שיכלול את כל האזורים המושפעים מהפעלת שדה תעופה בהתאם לתכנית המוצעת.
2. התכנית תכלול מסמכים הבאים :

א. הוראות התכנית שבתוכן יוטמעו מסקנות סביבתיות של התסקיר השפעה לסביבה (כולל הנחיות לתבנית התפעול עבור השדה ולמערך הניטור בשדה וכל ההנחיות המפורטות בפרק ג' סעיף 1 בהוראות תמ"א 15). כמו כן, בהוראות התכנית יוספו הוראות בדבר שלביות ביצוע ותקפות התכנית.

ב. תשריט יעודי קרקע, מצב המאושר ומצב המוצע.

ג. תשריט הגבלות בניה בגובה (כולל גובה אפס) על רקע של מצב המאושר.

ד. תשריט מתחמי חשיפה לרעש מטוסים על רקע של מצב מוצע. יש להבדיל בין התכנית המאושרת ג/ 13122, לבין המצב המוצע כפי שהוצג בתסקיר השפעה על הסביבה במצב המוצע יש שטח קטן יותר בתחום מגבלות בניה מאשר במצב המאושר.

ה. תשריט הגבלות שימושים בקרקע שיכלול גם הגבלות הקשורות למזעור סכנת ציפורים.

ו. נספח אקוסטי כפי שנדרש בתמ"א 15.

ז. תסקיר השפעה לסביבה, לאחר תיקונים הנדרשים ע"י משרד להגנת הסביבה.

ח. תכנית בינוי מנחה.

3. התכנית תתוקן כך שלא תטיל הגבלות נוספות בגובה המבנים מעל הקיים להיום.

4. לבניה שבה אושרו שימושי קרקע המוגדרים בקבוצה א' (בפרק ו', סעיף ב.1 בהוראות תמ"א 15) הנמצאת בתחום חשיפה לרעש מטוסים מעל 60 Ldn, יסומן כבניה הראויה למיגון אקוסטי. יש להטמיע הנחיה זו גם בהוראות התכנית וגם בתשריט יעודי קרקע.

5. התאם להוראות סעיף 4 בפרק ג' של תמ"א 15 יוקם צוות מעקב ובקרה בהרכב המפורט להלן :

א. נציג משרד להגנת הסביבה – יו"ר הצוות.

ב. נציג ועדה מקומית לתו"ב הרלוונטית – מרכז הצוות.

ג. נציג הרשויות מקומיות הרלוונטיות.

ד. נציג רשות שדות התעופה.

ה. נציג רשות התעופה האזרחית.



- ו. נציג יחידה לאיכות סביבה (בנוסף לנציג רשויות מקומיות או כמיצגם).
- על הצוות הנ"ל יוטל התפקיד של מעקב ובקרה כפי שפורט בסעיף 4.5.2 בהוראות התכנית המוצעת. בנוסף לכך, רשאי הצוות לגבש המלצות למיגון אקוסטי נוסף וזאת בהתאם לתמונת רעש עדכנית. רשאי הצוות לגבש המלצות לשינוי תבנית התפעול ותשריטי הגבלות רעש שיהוו בסיס לתיקון תכנית זו במידה ויידרש.
6. בהוראות התכנית יוסף סעיף האומר:  
" אין בכוחה של תכנית זו לשנות תכנית ג/13122 ללא בניה בפועל של המסלול החדש. אם תוך 3 שנים לאחר אישור התכנית זו לא יופעל מסלול החדש, על יזמי התכנית למגן את המבנים הנמצאים בתחום השפעה של רעש כפי שסומן בתכנית ג/13122. לאחר אישור התכנית, יקבלו מיגון אקוסטי המבנים הנמצאים באזור המושפע מהרעש גם לפי תכנית החדשה ג/13703. על יזמי התכנית להביא לועדות מקומיות כתבי שיפוי וזאת בהתאם להוראות פרק ג' סעיף 9 לתמ"א 15.
7. בהוראות התכנית יוספו הנחיות בדבר הפעלת מסלול הקיים ויקבעו קריטריונים להפעלתו כמסלול חרום. באישור המשרד להגנת הסביבה והנחיות הנ"ל גם יוספו בתבנית לתפעול. שינויים בתפעול ובקריטריונים יעשו ע"י ועדת הניטור.
8. מכיוון שהתכנית חלה על השטח שהוגדר בתמ"א 35 כשטח לשימור משאבי מים, יש להשלים מסמכי התכנית עם נספח ניקוז שעליו תינתן חו"ד של רשות הניקוז הרלוונטית.
9. התכנית תועבר לקבלת חו"ד נציג שר הביטחון כפי שנדרש בפרק ג' סעיף יג' לתמ"א 15.
10. ע"מ לא לחרוג מהנחיות של תכנית מתאר ארצית תמ"א 35 בדבר שמירת אופי כפרי של האזור, יש להקטין את זכויות בניה באזור שהוגדר כאזור למסופים ומבני תחזוקה ושירות עד 35% בלבד.
11. בהוראות התכנית תוסף הוראה בדבר התניית מתן היתרי בניה לפיתוח שדה תעופה לקבלת חו"ד של רשות התעופה האזרחית.
12. בהוראות התכנית יוסף סעיף האומר:  
"אין מכוח תכנית זו לפגוע בשימושים הקיימים ומאושרים בשטח מכוח התכניות הקודמות." "
13. התכנית תועבר לאישור מועצה ארצית כפי שנדרש בסעיף 6.2 בהוראות תמ"א 35 (אישור ולקחש"פ).
14. בהוראות התכנית יוטמעו הנחיות של המשרד להגנת הסביבה על בסיס חו"ד לתסקיר השפעה לסביבה.
15. לאחר קבלת עותק מתוקן של התכנית כפי שפורט לעיל, יועברו ליזמי התכנית הערות **טכניות** של לשכת התכנון, וזאת לפני העברת התכנית לאישור מועצה ארצית (ולקחש"פ).

15. תכנית ג' / 14920 – קיבוץ כפר חרוב

הוחלט:

לתת תוקף לתכנית.

דורית בן עזרא  
מרכזת ועדות

אלכס שפול  
יו"ר ועדת משנה לתכניות מתאר

דני קרקליס  
מזכיר ועדת משנה לתכניות מתאר