

**פרוטוקול מורחב לישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון ,**  
**ישיבה מספר 2005001,**  
**תאריך הישיבה: יום שני, י"ד שבט תשס"ה , 24/01/2005**  
**באולם ישיבות קומה 2, קרית הממשלה, נצרת עלית.**

צ"ת. 2005-308

**משתתפים :**

הרצל גדג' – ממונה על המחוז , יו"ר הועדה  
שפול אלכס – מתכנן המחוז, מ.מ יו"ר הועדה  
דורון קבלי – נציג שר התיירות  
דורית סלע – נציגת השר לאיכות הסביבה  
ויקטור גרנובסקי – נציג שר הבריאות  
מריאן בריק – נציגת משרד התחבורה  
רונית שרמייסטר - מ"מ נציגת אירגונים סביבתיים  
תמי שפיר – יועצת משפטית  
מיכל אושורוב – נציגת משרד הבינוי והשיכון  
אדריכל יונס – נציג אגודת אדריכלים  
אליעזר שטרן – רשות העתיקות  
רחל טולדנו – רשות פיתוח הגליל  
ראמס ג'ריסי – נציג ציבור ראש עיריית נצרת  
מוטי דותן – נציג ציבור  
יוסי דולה – נציג ציבור

---

**1. נושא: נושא - מחוז צפון : נושא כללי**  
**מטרת הדיון: דיון בנושא : הסמכת מפקחים עפ"י סעיף 257 לחוק התו"ב :**  
**יובל סגל ונמרוד כפרי**

---

**נוכחו :**

**דודו – מנהל יחידה מחוזית לפיקוח על הבניה.**

**דודו**

על פי חוק התכנון והבניה הועדה המחוזית אמורים לאשר את שני המפקחים יובל סגל ונמרוד כפרי להסמך אותם להכנס למקרקעין. נמרוד הנדסאי בנין עובד כשנה וחצי ביחידה הוסמך על ידי שר הפנים מחזיק תעודת שר הפנים יובל סגל כנ"ל עבר הכשרה כזו והחלק של המקום שהוא על פי סעי' 207 שאתם אמורים לאשר אותה ואני מבקש שתאשרו. הם עבדו לפי 257 א' על פי הסמכה של שר הפנים . נמרוד עובד בחצי משרה במחוז חיפה ועל מנת לבצע פיקוח בחלק של המחוז צריך להחזיק תעודה גם של המחוז. לגבי יובל הוא רק עכשיו מתחיל את העבודה. לאחר שיוסמך הוא יתחיל את העבודה הוא היה בהכשרה חצי שנה. ועל כן אני מבקש להסמך אותו על מנת שילמד את העבודה בשטח.

**הרצל**

אפשר לקבוע שבפגישה העבודה שיציג את המגמות ואת היעדים לשנת 2005 זה דבר שאפשר לסכם בישיבה הבאה . אני מציע לפני שהחברים יחליטו שכל אחד יגיד מי הוא.

נמרוד

אני גר בקיבוץ יגור מפקח שנה וחצי רוב הזמן בחיפה, הנדסאי בנין נשוי + שני בנים. אני מפקח של החוף ים תיכון.

סגל  
גר במשגב גרוש הנדסאי בנין עובד כמעט חצי שנה במשרד. אני מטפל במטה אשר במעלה הגליל ובמבוא עמקים.

הרצל  
אני רוצה לאחל לכם הצלחה בשם כולם בתפקיד לאכוף את החוק במנהל תקין ולהשתמש בשכל הישר והישמרו ממקורבים ומיועצים בשטחים.

### החלטה

א. הועדה מסמיכה את מר יובל סגל ת.ז. 028423317 ומר נמרוד כפרי ת.ז. 028870087, לפעול כאמור בסעיף 257 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

ב. הועדה מחליטה לקבל בישיבה הקרובה סקירה אודות פעילות יחידת הפיקוח של מחוז הצפון במשרד הפנים, ותפקודה במהלך שנת 2004.

2. נושא: נושא - מחוז צפון (2) : התיעצות מוקדמת  
מטרת הדיון: דיון בנושא : תוכנית החוף הצפוני, עכו

### הוחלט:

להחזיר לדיון בישיבה הבאה.

3. נושא: תוכנית - תמא/36/א/1 : תכנית מתאר ארצית לתקשורת  
למתקני שידור קטנים וזעירים  
מטרת הדיון: דיון בתכנית :

### נוכחו

לאוניד מליקין – ועדה מקומית משגב  
יוסף חביב – ועדה מקומית גבעות אלונים  
קרול פלק – ועדה מקומית גליל מרכזי  
דורית פיינרו – הועדה מקומית לב הגליל  
מוטי לביא – ועדה מקומית מבוא עמקים  
מרדכי קורן – ועדה מקומית נצרת עילית  
אלדד שוהם – ועדה מקומית גליל עליון  
ששון מועלם – מהנדס ועדה מקומית עמק הירדן

### החלטה

הועדה, לאחר ששמעה את נציגי הועדות המקומיות מחליטה להמליץ למועצה הארצית לאשר את שינוי תמ"א 36 א' כפוף להערות המפורטות להלן:

הערות הועדה המחוזית לכתב השיפוי:

- א. בסעיף 4 א' בכתב השיפוי : לא ברור כיצד ישולמו פיצויים בגין מתקן ע"פ סעיף 197 לחוק באופן ישיר ולא באמצעות הועדה המקומית. מוצע לשקול בטול סעיף זה ולא לפתוח פתח למיקח וממכר בתשלומי פיצויים בין המשפה לנפגע, שלא באמצעות הועדה המקומית.
- ב. סעיף 4 ב' : יתוקן בהתאם יש לבטל את המילים "לרשות המקומית, לתובע ולכל גורם אחר" מסעיף זה.
- ג. בסעיף 4 בכתב השיפוי יש לקחת בחשבון הוצאות נוספות שיפלו על הועדה המקומית בעקבות תביעות פיצויים כגון העסקת אנשי מקצוע ויועצים.
- ד. סעיף 4 ג' לכתב השיפוי : היטל השבחה נקבע בזמן הוצאת ההיטל ואילו עד לקביעה סופית של חבות בתשלומי פיצויים חולפות בד"כ שנים רבות. לפיכך יש לתקן את הנוסח המוצע, כך שהיטל השבחה יגבה כדין כתנאי למתן ההיתר ורק אם וכאשר תחוייב הועדה המקומית בתשלום פיצויים וכשהחלטה זו תהיה חלוטה והמשפה יעביר לה את כספי הפיצויים, יקוזז מסכום זה היטל ההשבחה בהתאם.
- ה. מוצע לתקן סעיף 5 א' לכתב השיפוי כדלקמן : "עם היוודע לה על כל תביעה או הליך שהוא ע"פ סעיף 197 לחוק בפני הועדה..."
- ו. יש לשמור על עצמאות הועדה המקומית בהחלטותיה ולא להכפיף לאשור המשפה כמשתמע מסעיף 5 ב' לכתב השיפוי. די בחובת השיתוף המלא כמצויין בתחילת הסעיף.
- ז. סעיף 5 ה' מחליש את הועדה המקומית בהחלטותיה ומאפשרת למשפה מעמד מועדף. במקרה כזה יש להסתפק במתן זכות טעון של המשפה בפני הועדה המקומית.
- ח. סעיף 5 ו' בכתב השיפוי : יתוקן כדלקמן : "הוגש לועדת הערר.....ובין אם ע"י הנפגע תציע למשפה לצרף עצמו לועדה המקומית כמשיב או כעורר בהליך שבפני ועדת הערר, או שתאפשר למשפה לייצג עצמו על חשבונו בפני ועדת הערר .
- ט. בסעיף 5 ז' מוצע כי בהליך בחירת השמאי המכריע ע"פ סעיף 198 ה' ישותף גם המשפה וינתן לו משקל דומה בהכרעה, אך לא על דעתו הבלעדית. בסיפא של סעיף זה מוצע כי הועדה המקומית תביא את דרישת המשפה לדיון במליאת הועדה המקומית ובה יקבעו את התנאים להגשת ערר על החלטת השמאי המכריע ולשיתופה בערר זה כאמור.
- י. כך הדבר גם לגבי סעיף 5 ח' לענין ערעור לבית המשפט. מוצע כי הסעיף יתוקן בהתאם לתיקון המוצע לגבי סעיף 5 ו' כדלקמן : " בערעור כאמור יצורף המשפה או שהועדה תאפשר למשפה על חשבונו של המשפה כמשיב או כעורר לייצג עצמו בהליך בפני בית המשפט.
- יא. בסעיף 8 לכתב השיפוי יש להבחין בין מועד מתן היתר הבניה לבין מועד הקמת המתקן . יש להכפיף את תוקף ההתחייבות למועד מתן היתר הבניה.

4. נושא: תוכנית - תמא/ 18 : תכנית מתאר ארצית לתחנות תידלוק  
מטרת הדיון: דיון בתכנית : דיון פנימי

החלטה

הועדה המחוזית ממליצה למועצה הארצית לאשר תיקון 4 לתמ"א 18 כפוף להערות המפורטות להלן :

הוחלט להמליץ בפני המועצה הארצית לאשר את תמ"א / 18 תיקון 4  
בתנאים הבאים:

1. מבוקש לתקן סעיף 6 א' כדלקמן: הסיפא של הסעיף החל במילים: "ובלבד שבתחנת התדלוק...." ועד המילים "בהיקף הנדרש לנוסעים בדרך" תבוטל ובמקומה יבוא המשפט הבא: "אולם במיקום שיעודו שטח פתוח לסוגיו בתכנית מתאר ארצית ו/ או מחוזית וכן במיקום שאינו צמוד דופן לשטח בנוי בהיתר, יעדיף מוסד תכנון הקמתה של תחנת תדלוק בצמידות דופן לשטח בנוי קיים.
  2. קיים חוסר בהירות בין תוכנו של סעיף 6.4 וסעיף 7. סעיף 6.4 ב' מאפשר אישור תחנות תדלוק בתכנית מפורטת ביעודים בהם ניתן לאשר גם בהיתרי בניה. ההבחנה בין מקרים בהם יש צורך להקים תחנת תדלוק ע"פ תכנית מפורטת לבין מקרים בהם ניתן להקימן ע"פ היתר בניה אינה ברורה וחדה. מבוקש לפתור את חוסר הבהירות ולציין באילו מקרים ניתן לאשר ת.ת. בהיתר בלבד תוך האצלת סמכויות לוועדה המקומית.
  3. בסעיף 6.6 א' יוסף המשפט הבא: "...בכתב לרבות בנוגע לשיקולים המנויים בסעיף 6.4 א' שלעיל".
  4. לבטל את סעיף 11.6 משום שבדרכו וע"פ התנהלות העניינים הוא יביא ללחצים לאישור תחנות תדלוק במחלפי יהלום, אשר ע"פ תצורתם ומופעם באזור בעל רגישות נופית גבוהה מהווים הפרעה של השטח הפתוח. זאת בנוסף לאילוצים הבטיחותיים הנדסיים שתחנה כזו מטילה על רצועת דרך צרה ורגישה.
  5. סעיף 7 ב' יתוקן כך שתותר הקמתה של תחנת תדלוק לשמוש עצמי באזורי תעשייה ובחניון תפעולי שאינו ציבורי, כלאמר, חניון המשרת חברות הסעה והובלה מסוימות כגון אגד, דן, ג' בי טורס ועוד ... הטעמים לכך שמבני ואזורי מלאכה מעורבים במקרים רבים במגורים ואין להם צי רכב וכלים כבדים הזקוקים לתדלוק עצמי. ההצעה למקם תחנות תדלוק בחניונים יהפוך את כל החניונים הפרטים בשטח הבנוי ומחוצה לו לתחנות לתדלוק כלי הרכב הפרטיים החונים במקום.
  6. בסעיף 8 (א) 1 תוסף גם התייחסות להיתר בניה וירשם: " לא תאושר תוכנית או היתר בניה אלא אם.....".
  7. יוסף סעיף "ניקוז" ובו ירשם: "לא תאושר תכנית לתחנת תדלוק הנמצאת באזור נחל וסביבותיו ו / או באזור השפעת עורק מים, אלא לאחר הגשת נספח ניקוז באשור משרד החקלאות, האגף לשמור קרקע וניקוז ובאישורה של רשות הניקוז."
- הערות הלשכה והערות הועדות המקומיות כפי שצורפו לפרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית מיום 21/10/04 בעינם עומדים למעט סעיפים: 10, 25.

5. נושא: תוכנית - ג/ 13741 :רמת ארבל

ישוב: ארבל

מטרת הדיון:דיון בתכנית : דיון בתכנון המפורט של הישוב

הצעת החלטה

לאחר שהועדה קיבלה את הסברי עורכי התכנית ובהמשך להחלטתנו בדבר הקמת היישוב, ממליצה הועדה המחוזית למועצה הארצית להפקיד תכנית כשינוי לתמ"מ 2.

גבולות של התכנית המפורטת המתוקנת כפי שמפורט לעיל, תהווה תשתית תכנונית לקביעת גבולות של כתם יישוב כפרי חדש.

התכנית תתוקן כפי שמפורט להלן :

- א. משטח התכנית יוצאו שטחים המוגנים מכוח תכנית מתאר ארצית 22 ליער ויעור.
- ב. שטחים חקלאיים לא יכללו בגבולות התכנית של היישוב הכפרי.
- ג. שטח מלונאות ונופש (לאיכסון תיירותי) יוקטן ל – 120 יחידות נופש, כפי שהוגדר בהחלטות ולנת"ע ותכנון פיזי יהיה בהתאם להנחיות משרד התיירות.
- ד. שטח המסחרי יוקטן עד 1,000 מ"ר, יהווה חלק אינטגרלי מאיזור התיירותי בהוראות התכנית יוצא השימוש לתחנות תדלוק.
- ה. איזור תעסוקה יוקטן ל – 2,000 מ"ר בניה וייעוד למשרדים של אנשי מקצוע חופשי ללא שימוש מסחרי ותעשייתי.
- ו. מיקומו של שטח ספורט יותאם לטופוגרפיה הטבעית (על מנת שלא לשנות את הנוף ע"י עבודות אפר גדולות), וגודלו ייקבע בהתאם לפרוגרמה הנדרשת ליישוב הכולל – 500 יחידות דיור.
- ז. התכנית המפורטת המתוקנת, שתהווה חלק אינטגרלי מתכנית שינוי לתמ"מ 2, תועבר למועצה הארצית וזאת לאחר שתיבדק על ידי לשכת התכנון.
- מ. מתכונת השינוי לתמ"מ 2, לאחר שתיבדק בלשכת התכנון, יתואם עם מנהל התכנון (אגף לתכניות מתאר מחוזיות ומקומיות).
- ח. התכנית המפורטת תותאם עם תכנית ג/9778 בדבר מתן גישה למחצבה וליישוב.

### **הצעה החלטה שניה**

היות וההליכים המפורטים בנוהל קבלת החלטה בנושא התאמת יישובים חדשים שיצא מטעם ה יועץ המשפטי לממשלה, ביום 6.12.04, לא התקיימו, הומלץ להעביר את התכנית ומסמכיה לאותה עבודת מטה המצויינת בנוהל אל המועצה הארצית. מן הראוי היה שהתכנית שהיתה מוצגת היום לדיון היתה מוצגת בין היתר, בפורמט של שינוי לתמ"מ 2 הן בתשריטה והן בהוראותיה ולא כך היה הדבר.

### **הצבעת ההצעה הראשונה**

8 – בעד

2 – נגד נציגת השר לאיכות הסביבה ונציג ארגונים סביבתיים מהסיבות שהוזכרו בדיון.

1 – נמנע

### **הצבעת ההצעה השניה**

3 – בעד

ברוב קולות התקבלה ההצעה הראשונה.

6. נושא: תוכנית - ג/ 13765 : כמאנה  
ישוב: סואעד(כמאנה)

מטרת הדיון:דיון בתכנית : דיון פנימי להשלמת החלטה בדבר מתן פטור מהכנת תסקיר השפעה על הסביבה הנדרש עפ"י הנחיות תמ"א 31

#### החלטה :

לאחר שמיעת המלצת המשרד לאיכות הסביבה כי בנסיבות המקרה ניתן לפתור מהכנת תסקיר השפעה על הסביבה בכפוף לשינויים תכנוניים, מחליטה הועדה להשלים את הדיון בישיבת המליאה הבאה בעניין המלצה למועצה הארצית להפקיד את התכנית כשינוי תמ"מ 2, לאחר קבלת השינויים שיתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה.

על יזמי התוכנית לתאם את השינוי עם קק"ל, ולהמציא את עמדתו לעניין הסטייה מתמ"א 22 לאותו דיון.

7. נושא: תוכנית - ג/ 13178 : שינוי יעוד לחקלאי מיוחד ודרך לאתר

#### קומפוסטציה

מטרת הדיון:דיון בתכנית : שמיעת נציג המשרד לאיכות הסביבה מר שלמה כץ

#### נוכחו:

בוחבוט יעקב – נציג מועצה אזורית מעלה יוסף  
שלמה כץ – נציג שר לאיכות הסביבה  
חוסין יסין – ראש עיריית שפרעם

#### החלטה.

הועדה מחליטה לקבל את הבקשה כדי שיוגשו חלופות נוספות על ידי המשרד לאיכות הסביבה, ממ"י, המועצות האזוריות מטה אשר ומעלה יוסף, רט"ג ונציגי ארגונים סביבתיים, והיא תדון בהם ותחליט בעניינם בישיבת המליאה הבאה.

את הצוות הנ"ל ירכז רט"ג.

8. נושא: נושא - מחוז צפון : נושא כללי  
מטרת הדיון:דיון בבקשה : היתר בניה ללגיטימציה לסככות משק קיימות ותוספת סככות

#### החלטה :

הנושא ירד מסדר היום.

9. נושא: תוכנית - ג/ 11645 : תחנת כח קטנה, שפרעם, מתאר 1

#### ישוב: שפרעם

מטרת הדיון:דיון בתכנית : דיון חוזר לאחר קבלת מכתב המשרד לאיכות הסביבה מיום 20/10/04

#### נכחו :

אורסאן יסין – ראש עיריית שפרעם  
שייח נאביל – מהנדס עיריית שפרעם  
יוסף חביב – נציג הועדה מקומית לתכנון ובניה  
עו"ד קאסום

#### **החלטה**

לאור בקשות יזמי התכנית, לדחות את הדיון ומאחר והועדה מתבקשת לשקול את ביטול ההפקדה בהתאם להוראות סעיף 86 (ד) לחוק התכנון והבניה, יידחה הדיון בתכנית לישיבה הבאה, כדי שהיזמים יוכלו לטעון טענותיהם בפנינו.

על מזכירות הועדה לשלוח הזמנה שבה יפורט מטרת הדיון כדלקמן : דיון בהפעלת סעי' 86 (ד) לחוק התכנון והבניה.

**10.**

**נושא:** תוכנית - ג/ 11991 : אתר למיון אשפה להטמנת אפר

**ישוב:** אעבלין

**מטרת הדיון:** דיון בתכנית : דיון חוזר לאחר קבלת המכתב מהמשרד

**לאיכות הסביבה מיום 20/10/04**

**נוכחו :**

אורסאן יסין – ראש עיריית שפרעם  
שייח נאביל – מהנדס עיריית שפרעם  
יוסף חביב – נציג הועדה מקומית לתכנון ובניה  
עו"ד קאסום

#### **החלטה**

לאור בקשות יזמי התכנית, לדחות את הדיון ומאחר והועדה מתבקשת לשקול את ביטול ההפקדה בהתאם להוראות סעיף 86 (ד) לחוק התכנון והבניה, יידחה הדיון בתכנית לישיבה הבאה, כדי שהיזמים יוכלו לטעון טענותיהם בפנינו.

על מזכירות הועדה לשלוח הזמנה שבה יפורט מטרת הדיון כדלקמן : דיון בהפעלת סעי' 86 (ד) לחוק התכנון והבניה.

**11.**

**נושא:** תוכנית - ג/ 14441 : תחנת תדלוק ומסחר

**ישוב:** כפר כנא

**מטרת הדיון:** דיון במליאת הועדה המחוזית לפי סעיף 11 ד : הוגש ע"י אלי ויסברג ושאווקי חטיב

**נוכחו :**

אלי וייסברג – אדריכל

#### **החלטה**

לא נמצא פגם משפטי או תכנוני בהחלטת ועדת המשנה, ולפיכך אנו דוחים את הבקשה.

**12.**

**נושא:** תוכנית - ג/ 14018 : הגדלת זכויות בניה נקודתית בשטח שב"צ

**משולב במגורים, מרכז עראבה:**

**ישוב:** עראבה

**מטרת הדיון: דיון במליאת הועדה המחוזית לפי סעיף 11 ד : הוגש ע"י מוחמד יונס ואחמד דבאח.**

**נוכחו :  
אריאל – נציג שר הפנים.**

**החלטה  
לא נמצא פגם משפטי או תכנוני בהחלטת ועדת המשנה , ולפיכך אנו דוחים את הבקשה.**

**דורית בן עזרא  
מרכז ועדות הועדה המחוזית  
לתכנון ובניה צפון**

**הרצל גדז'  
ממונה מחוז צפון  
ויו"ר הועדה המחוזית לתו"ב**



