

ועדת המשנה לנוף הגליל מס' 2002 / נוף / 2
שהתקיימה ביום שני - ט' בסיוון תשס"ב - 20.5.2002
במשרדי מינהל התכנון, משרד הפנים, נצרת עילית

השתתפו :

אלכס שפול, מתכנן המחוז, כאן	יו"ר הועדה
גידי בלרסלר, נציג המשרד לאיכות הסביבה	חבר
דורון קבלי, נציג משרד התיירות,	חבר
מאיר כפיר, נציג שר החקלאות	חבר

השתתפו :

משה פרזנצ'בסקי, היועץ המשפטי של הועדה המחוזית
לילי בלסקי, נציגת משרד הבריאות
יוחנן דרום, החברה להגנת הטבע
מנחם אסף, נציג רשות שמירת טבע וגנים לאומיים
רזיה זהבי, נציגת רשות שמירת טבע וגנים לאומיים
פנינה קופולביץ, מינהל מקרקעי ישראל

מרחב תכנון מקומי : יזרעאלים

1. תכנית מס' ג/12978 - שטח חקלאי מיוחד, הקמת לולים, מושב ציפורי
מטרת הדיון : דיון בהפקדת התכנית

השתתפו :

עוזי עשת, נציג המועצה האזורית, עמק יזרעאל
דניאל בלומפלד, עורך התכנית
יעל מנור, יזמת התכנית
תרצה קוסן, מתכננת אזורית, כאן

הוחלט : במהלך הדיון הוברר לחברי הועדה שהגדלת הלול אינה מהווה פגיעה ויזואלית
בשטחים פתוחים, הנמצא בתחום הקו הכחול של תכנית המתאר ג/ 9075
המאושרת ומבחינה סביבתית תחבורתית עומדת בדרישות תכנוניות.

לאור האמור לעיל, מחליטה הועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :-
1. שטח התכנית לא יגלוש מעבר לגבולות תכנית המתאר ג/ 9075.

הערות לתשריט :

- יש לסמן את תחום התכנית בקו כחול רצוף ואת גבול התכנית ג/ 9076 בקו כחול מקווקוו בתוספת מספרה בתרשימי הסביבה.
- להוסיף קני"מ לתרשים הסביבה הימני.
- למחוק מהכותרת " תוכנית בסמכות ועדה המחוזית" ולהוסיף תחום שיפוט מונציפאלי ונפה.
- יש להפריד בין המקרא לבין טבלת השטחים.
- להוסיף מספרי גושים לתרשימי הסביבה.
- יש לסמן שטח חקלאי מיוחד בפסים ירוק חום כמקובל ולכלול גם את הלול הנמצא בצמוד ומסומן כשטח חקלאי.
- להוסיף חתימת מודד מוסמך.
- להתאים סימון גבול חלקה ומספרה בין הסימון בתשריט לבין המקרא ולסמן גם את חלקה 12.

9. למחוק מהכותרות התייחסות לג/ 6540.
 10. להוסיף קנ"מ לתכנית הבינוי ולהראות אל כל הבינוי בחלקה לא רק את המוצע.
 11. להכליל את שטח הלול הקיים ממערב לתחום התכנית.
- הערות לתקנון :
1. למחוק מסעיף "המקום" – "מזרחית למשק 92" ולרשים במקום "משק 92".
 2. למחוק "תכנית בסמכות ועדה מחוזית" מהכותרת.
 3. לתקן בסעיף 10 – ציונים בתשריט את חקלאי מיוחד ל"פסים ירוק וחום", ולהתאים בין המקרא בתשריט לבין סעיף זה.
 4. סעיף 11 – תכליות – יש לפרט התכליות בשטח חקלאי וחקלאי מיוחד. מגורים ניתן להשאיר לפי ג/ 9075.
 5. טבלת זכויות ומגבלות בניה :-
 - א. יש לציין במגרש מינימלי את כל שטח החקלאי המיוחד (3920 מ"ר).
 - ב. מאחר ותוכנית ג/ 9075 מאד לא ברורה לגבי שטח חקלאי יש להגדיר הנושא בתכנית זו גם בטבלה.
 - ג. שטח בניה עיקרי + שרות צריך להיות תואם למעל ומתחת מפלס הכניסה ולסה"כ – יש לתקן בהתאם.
 - ד. להוסיף מסי' קומות.
 - ה. מאחר ולולים הם קומה אחת לא הגיוני תכסית של 1000 מ"ר לסה"כ של 3500 מ"ר בניה.
 - ו. האם מ"ק זה מ"ר ?
 6. להוריד סעיף 13 – יעוד ולרשם במקומו הערה מעל לטבלת זכויות בהתאם לנוהל מבא"ת
 7. להוסיף בהערה מאיזה נק' נמדד הגובה.
 8. יש לנסח את כל הסעיפים הסטנדרטיים בהתאם לנוהל מבא"ת ולהוסיף את הסעיפים החסרים.
 9. סעיף יחס לתוכניות אחרות יש לנסח כך : תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מאושרות מסי' ג/ 9075 וג/ 2463. בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין תוכניות אחרת החלה בתחומה תהיה תכנית זו בעדיפות.
 10. יש להתאים בין השטחים הבנויים בפועל לבין המובקש בטבלת הזכויות.

2. תכנית מסי' ג/ 12922 – חוות לולים, קיבוץ אלונים
מטרת הדיון : דיון בהפקדת התכנית

השתתפו :

הדס בשן, עורכת התכנית

יצחק קליגר, נציג אלונים

עוזי עשת, נציג המועצה האזורית עמק יזרעאל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון, אישרה לאחרונה מספר תוכניות לפיתוח קיבוץ אלונים ובין היתר שכונה קהילתית חדשה, הרחבת אזור מסחרי באמצעות תוספת חניה, כפר גמלאים וחוות לולים הקיימות היום בשטח.

המשך פיתוח הישוב באמצעות תכנית זו פרושה פגיעה פיזית קשה בשטחים פתוחים שהוגדרו בתמ"א כשטח משאבי טבע. מדובר על תוספת של כ- 50.000 מטר המהווים פגיעה חזותית וויזואלית לציבור הרחב הנוסע בדרכים ראשיות בדרך מסי' 75 ומסי' 77. לאור האמור לעיל, מחליטה הועדה לדחות את התכנית, למרות התנגדותו של נציג שר החקלאות.

מרחב תכנון מקומי : עמק הירדן

1. תכנית מס' ג/ 12934, מחצבת עובדייה, גשר
מטרת הדיון: דיון בהפקדת התכנית

השתתפו:

אורנה מרגלית, ממשרד רוטמן עליזה, עורכי התכנית
מימון ויקטור, פרויקטור
אביב בארי, מתכנן אזורי, כאן

הוחלט: לאחר ששמעה את נציג היזמים ועורכי התכנית, סבורה הועדה שהמיקום
המבוקש להקמת המחצבה הינו שטח בעל ערך סביבתי גבוה מאד וכל שינוי פני
הקרקע יהווה פגיעה נופית סביבתית לעמק הנהר.

המיקום להקמת המחצבה נבחר כבר בועדת היגוי של עורכי תמ"א/ 14 ונפסל על
ידנו מנימוקים תכנוניים. לא ראינו לנכון לחזור על בדיקה נוספת ולהכניס את
היזמים להוצאות נוספות, לאור האמור לעיל, מחליטה הועדה לדחות את
התכנית.

מרחב תכנון מקומי: גליל עליון

1. תכנית מס' ג/ 12632 - תיירות, מעין ברוך
מטרת הדיון: דיון בהפקדת התכנית

השתתפו:

אביב שבתאי, עורך התכנית
ארנון רמל, יזם, מעין ברוך
תרצה קוסן, מתכננת אזורית, כאן

הוחלט: מהות התכנית שלפנינו הינה תוספת של 150 יחידות אכסון תיירותי ל- 50
יחידות המאושרות בתכנית ג/ 5557. פירוש תוספת זו היא הגדלת נפח הבניה
ביותר מפי ארבע מהמאושר, ומשמעותו שינוי דרסטי של אופי הסביבה והפיכתו
לאזור בינוי באון אינטנסיבי.

מכיוון שלשטחים פתוחים של האזור יש ערך סביבתי – אקולוגי ותיירותי גבוה
מאד לא ראינו לנכון לפגוע בשטחים פתוחים כפי שמבוקש בתכנית ובהתאם
לזאת מחליטה הועדה לדחות את התכנית.

2. תכנית מס' ג/ 11771 – מבואות טל, הגושרים
מטרת הדיון: דיון בסקר

השתתפו:

עו"ד טוביה שטראוס, עורכי התכנית
הוזימן יגאל, יזם התכנית
ארז נפתלי, ממשרד שטראוס

הוחלט : לדיון שבנדון הוזמנה הועדה המקומית אשר היתה אמורה לדאוג לכך שד"ר עינב עורכת הסקר מטעם הועדה, תייצב לדיון.

מכיוון שהועדה המקומית והגב' עינב לא התייצבו, מבקש בכ' היזם לקיים דיון נוסף אליו תוזמן הגב' עינב, הועדה המקומית ונציג המשרד לאיכות הסביבה לדיון בסקר ובתגובה שהוכנו על ידי נציג המשרד לאיכות הסביבה.

ישיבת הועדה תתקיים בחודש אוגוסט 2002, מזכירות הועדה תזמן את הצדדים לישיבה זו.

3. תכנית מס' ג/ 12789 - הרחבת מחצבת עמיעד
מטרת הדיון : דיון בהנחיות תסקיר השפעה על הסביבה

הוחלט : בהתאם לבקשת היזם להוריד את הנושא מסדר היום.

מרחב תכנון מקומי : מעלה הגליל

1. תכנית מס' ג/ 11784 – שמורת טבע מיצד אבירים, גורן
מטרת הדיון : דיון בהפקדת התכנית

השתתפו :

פיסין מרק, הועדה המקומית לתכנון, מעלה הגליל
תמר לקס, מתכנתת אזורית, כאן

הוחלט : להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :-

1. קבלת חו"ד קרן קיימת לישראל
2. תאום התקנון בדבר השימוש לרעה עם משרד החקלאות.
3. אישור ולקחש"פ.

הערות לתשריט :

1. התכנית תוגש בקנ"מ אשר יאפשר זיהוי מדוייק של גבולות ומספרי הגושים והחלקות שבתחום הקו הכחול.
2. יעודכנו מרחבי התכנון המקומיים בכותרת ובתשריט.
3. במצב קיים יעודכן יעוד הקרקע של שמורת טבע אינו מסומן במקרא (שטח צבוע ירוק בהיר).
4. יעודכן מספר תכנית גרנות ג/ 10516.
5. יש להגיש תכניות חתומות על ידי שתי הועדות המקומיות.

הערות לתקנון :

1. יעודכנו מרחבי התכנון המקומיים והמועצות האזוריות.
2. בגוש 19764 חל 20 כלולה אולם לא צויינה ברשימה (ראה רשימה בתשריט ובתקנון).
3. בסעיף 8 – "מטרות התכנית" להתייחס לתמ"א/ 22 ולשינוי יעוד של יער.
4. בסעיף 9.2.3 צויינה הפנייה למפה מצורפת – במידה וקיימת יש לצרפה ובמידה ואין מפה יש למחוק את ההתייחסות.
5. בסעיף 9.2.2 להבהיר באיזה סוג דרך מדובר.

6. בסעיף 12 – "יחס לתוכניות אחרות" למחוק התייחסות לתכנית ג/ 8477 – מאחר והיא ללא מעמד סטטוטורי. בנוסף יש להתייחס לתכנית ג/ 969 כתכנית גובלת.
7. יש להגיש תכניות חתומות על ידי 2 הועדות המקומיות הרלבנטיות.

2. תכנית מס' ג/ 12902 – כפר נופש חמדת הגליל, שתולה מטרת הדיון: דיון בהפקדת התכנית

השתתפו:

מרק פיסין, מהנדס הועדה המקומית, מעלה נפתלי אורה חתן, יזם התכנית

הוחלט: לאחר דיון מחליטה הועדה להפקיד את התכנית בתנאים:-

1. תכנית הבינוי תתוקן כך שנפח הבניה לא יעלה על 55 מ"ר ליחידה סה"כ 40 יחידות תיירות ולא יותר מ- 2600 מ"ר שכוללים את המסעדה ושטחי השרות.
2. יחידות הנופש יתוכננו כך שלא יעמדו על עמודי מסד וגובהם המקסימלי יהיה 6 מטר (במידה והגג יתוכנן כגג רעפים). המדידה תעשה מפני מהקרקע טבעית הנמוכה בחזית המבנה.
3. תכנית מתוקנת תועבר לאישור משרד התיירות.
4. תכנית מתוקנת מאושרת על ידי משרד התיירות תועבר לאישור הולקח"שפ.
5. לתכנית המתוקנת ינתנו הערות טכניות של לשכת התכנית.

3. תכנית מס' ג/ 10851 – מושב זרעית מטרת הדיון: מתן התוקף.

השתתפו: תמר לקס, מתכננת אזורית

הוחלט: התכנית סיימה את תקופת ההפקדה ולא הוגשו התנגדויות, לאור האמור מחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:-

1. תיקון התכנית בהתאם להערות מינהל התכנון כמפורט להלן:-
 - * עפ"י סעיף 4 במכתב של קק"ל מיום 6.1.02 השטח בחלק המזרחי של התכנית הינו כביש קיים. אם אכן כך הדבר יש לסמנו ככביש ולא כשצ"פ.
 - * יש לתקן את התכנית בהתאם למכתב של קרן קיימת ולתאם איתם את התכנית המתוקנת.
 - * בסעיף 2 בפרק 3 – מגורים - מצויין כי במגרשים בגודל של עד 999 מ"ר תותר הקמתן של 3 יחידות אירוח כפרי. יש להתאים זאת להערה מס' 2 בטבלת הזכויות ולהגביל זאת למגרשים בגודל 750 – 999 מ"ר, וכן לציין מספר יחידות מותרות במגרשים שגודלן קטן יותר.
 - * במקרא התשריט יש להגדיר את היעוד "שטח ציבורי משולב" כפי שמוגדר בתקנון: שטח ציבורי משולב ספורטי". כמו כן, יש להתאים גם את ההגדרות של מבני משק/ פרטיים/ משותפים.
 - * בסעיף מסמכי התכנית יש לציין גם את נספח הבנוי המנחה.
 - * יש להכניס התייחסות בתקנון לגדר היקפית במידת הצורך, כנדרש בסעיף 15.1 בתמ"א/ 31.

* יש להתאים בין התשריט לתקנון לגבי טבלת השטחים מצב קיים והיעוד דרך מאושרת במצב מוצע.

2. תיאום התכנית עם משרד הבטחון.
3. השלמת דרישות הועדה בהתאם להחלטתה מיום 23.8.00, בדבר תכנית ביוב מאושרת.
4. להוסיף בהוראות התכנית סעיף בנושא שלביות ביצוע לצורך פיתוח תיירות בצימרים: " על הועדה המקומית להקים מנגנון של מעקב בדבר ביצוע התכנית. לאחר מילוי של 30% מסה"כ קיבולת הצימרים, יש לערוך בדיקה של כושר נשיאה של התשתיות ולקיים דיון בדבר המשך תוקף לתכנית בועדה המחוזית".

הערות לתשריט:

1. למספר את כל המגרשים המוצעים (לא רק מגרשי מגורים).
2. להוסיף חתימת היזם ובעל הקרקע.
3. דרך מס' 9, מופיעה בתכנית ג/ 10734 במספר שונה מהמספר המוצג בתשריט (מס' 30) יש לעדכן את המספר.
4. להוסיף רוזטה ע"ג דרך הגישה מצוין- מזרחית לישוב.
5. בתשריט מצב קיים יסומן יעוד הקרקע של יער במלואו לפי גבול תחום היער.
6. נספח הבינוי ישקף מצב של מקסימום מבנים במגרשים כמו כן, יצויין קנה המידה בנספח הבינוי.
7. יסומנו מגרשים לביטול.
8. רצוי להגיש תשריט בקני"מ 1:1250.
9. התשריט יוגש על רקע של מפת מדידות מעודכנת וחתומה בהתאם על ידי מודד מוסמך.
10. לא ברור מה משמעות הקו החוצה את המגרשים ביעוד של מגורים משולב במבני משק.
11. יש להגיש את התשריט בקני"מ 1:1250.

הערות לתקנון :-

1. להוסיף חתימת היזם ובעל הקרקע.
2. התקנון יוגש וידפס בכתב גבול וקריא.
3. ברשימת התכליות סעיף 3.1 (10) מוצע "שביל הולכי רגל" אשר אינו בא לידי ביטוי בתשריט.
4. בהערות שמתחת לטבלת זכויות הבניה יש להוסיף סימון ליד ההערה: " גובה מבנים ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השניים מהנקודה הנמוכה ביותר של המבנה". כמו כן, יש לציין בטבלת הזכויות את הסימון בעמודה הרלבנטית.
5. להוסיף בסעיף היתרי בניה או דרכים את המשפט הבא: "לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן". (יש למחוק את המשפט הנ"ל מסעיף 1 – "כללי").
6. בעמ' 2, בסעיף 1.9 – "באור סימנים" לתקן טעות דפוס ב"אזור מגורים מיוחד". כמו כן, חסר באור של שטחי יער עפ"י תמ"א/ 22.
7. למספר מחדש את כל עמודי התקנון בסדר רץ.
8. טבלת השטחים שבתשריט תותאם במדוייק לטבלת שבתקנון.
9. ביעוד של מגורים "משולב במבני משק" ו, "מבני משק משותפים" יש להתייחס להנחיות ולמגבלות בדבר מבני משק ומרחקים כפי שמופיע בתכנית ג/ 6540.

10. בסעיף 2.2.1 – "נתונם כמותיים עיקריים" – יעודכן החישוב של יעוד למגורים משולב במבני משק. כמו כן יש להוסיף חישוב עבור יעוד של מבני משק משותפים. בנוסף, מס' יח"ד הרשום ליעוד מגורים מיוחד ומגורים שגוי.
11. בסעיף 2.2.1 – "נתונים כמותיים נוספים" חישוב המגרשים והנחלות שאושרו בתכנית ג/ 4144 שגוי, יש לעדכן החישובים.
12. בסעיף ביוב להוסיף בדפוס את המשפט הבא בהתאם להחלטת הועדה המחוזית להפקדה: " תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור משרד הבריאות בדבר פתרון ביוב".
13. בעמ' 5, בסעיף 3 – "מגורים מיוחד" לתקן בדפוס את מספר יחידות האירוח במקום: " שלוש" צ"ל " שתיים".
14. בסעיף 1.5 – "יחס לתוכניות אחרות" לדייק ביחס לתמ"א/22.

מרחב תכנון מקומי: משגב

1. תכנית מס' ג/ 12845 – שינוי יעוד מחקלאי לחקלאי מיוחד, לול פטם מטרת הדיון: דיון בהפקדת התכנית
-

השתתפו:

ליאוניד מליקין, מהנדס הועדה המקומית, משגב
 מרזוק חזון, עורך התכנית
 סלאחה, יזם התכנית, בית ג'אן
 קשקוש, יזם התכנית, בית ג'אן
 תמר לקס, מתכנתת אזורית, כאן

הוחלט: לאורך השנים ראתה הועדה המחוזית בשטח החקלאי של מישור עכו כשטח פתוח בעל ערך נופי גבוה, למרות שאין הוא מוגדר בתמ"א/ 31 כשטח משאבי טבע. נאמנה לקו זה דחתה הועדה במשך השנים תכניות רבות למסחר ותחנות תידלוק על דרך מס' 85 באזור זה.

הועדה רואה צורך בסיוע לפיתוח המשק החקלאי המתקדם במגזר הדרוזי והיא ממליצה לאתר שטח בעל רגישות נופית נמוכה יותר לצורך הקמת חוות לולים.

אשר על כן מחליטה הועדה לדחות את התכנית במיקום המוצע.

3. תכנית מס' ג/ 12044 – שמורת טבע מתלול צורים מטרת הדיון: דיון בהפקדת התכנית
-

השתתפו:

ליאוניד מליקין, מהנדס הועדה המקומית, משגב
 יסמין, רשות שמירת טבע וגנים לאומיים
 מנחם אסף, רשות שמירת טבע וגנים לאומיים
 תמר לקס, מתכנתת אזורית, כאן

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:-

1. משטח התכנית יוצאו כל השטחים המצויים בתחומי תכניות האב ומסומנים לפיתוח.

2. משטח התכנית יוצאו שטחים שקיימת בהם בניה.
3. יש לעגן בהוראות התכנית אי פגיעה בשימושים חקלאיים על קרקעות של אנשים פרטיים הכלולות בתחום הקו הכחול.
4. יש להוסיף סעיף שמאפשר נגישות לקווי תשתיות הקיימים בשטח לצורך תחזוקה שוטפת.
5. התכנית תועבר לאישור הולנת"ע לצורך קבלת הקלה מסטיה מתשריט תמ"א/ 31.

הערות לתשריט :

1. לא ברור עפ"י איזו תכנית סומנה דרך מס' 854.
2. יש להגיש תרשים סביבה ברור המאפשר התמצאות כללית אזורית.
3. יש לבדוק דיוק סימון מרחבי התכנון השונים.
4. סימון גבולות ומספרי הגושים והחלקות יוגש בצורה ברורה וקלה לזיהוי.
5. יש להגיש תכניות חתומות על ידי כל הוועדות המקומיות.
6. יש להתייחס לתכנית ג/ 9991 – מערב מגידל כרום וג/ 10866 – צפון נחף ולסמן על גבי התשריט את גבולותיהן.
7. יש לסמן גם בשולי התכנית מסביב לקו הכחול רקע של גושים וחלקות.

הערות לתקנון :

1. יש להגיש תכניות חתומות על ידי כל הוועדות המקומיות.
2. בסעיף 8 – "מטרות התכנית" להתייחס לתמ"א/ 22 ולשינוי והיעוד המבוקשים.
3. בסעיף 9.2.2 – "רעיה", להבהיר באיזה סוג דרך מדובר.
4. סעיף 10 – "באור סימני התשריט" – יכלול באור כל סימני המקרא שבתשריט.
5. בסעיף "יחס לתוכניות אחרות" – יש להתייחס לתמ"א/ 22 ולפרט את ההתייחסות לגבי כל תכניות המתאר הארציות והמקומיות.
6. בסעיף 9.1.1, למחוק את המילים :- "וללא ביקורי קהל".
7. תתוקן הסתירה בין סעיף 9.1.1 לסעיף 9.2.2. בנושא פיתוח ודרכים (9.1.1 – "ללא פיתוח ללא התווית דרכים"); (9.2.2. – מתקנים הכרחיים לרעיה – גדר, דרך, מים ..)

רבקה בן ישראל
ראש ענף
מזכירת מליאת הועדה המחוזית

אלכס שפול
יו"ר ועדת המשנה
לתכנון ובניה מחוז הצפון

דורית בן עזרא
מרכז וועדות הועדה המחוזית
לתכנון ובניה- מחוז הצפון