

מדינת ישראל - משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה

רח' פל- ים 15 א' חיפה תאריך הפצה:

פרוטוקול החלטות של ישיבה מס' 2006009 של הועדה המחוזית

שהתקיימה ביום 20.06.2006 בשעה 08:30 באולם הישיבות של הועדה המחוזית

השתתפו:

- | | |
|-----------------------|---|
| מר יגאל שחר | 1. הממונה על המחוז ויו"ר הועדה |
| 2. אדר' אדם קולמן | מתכנן המחוז ומ"מ יו"ר הועדה |
| 3. גב' אנה אוסטרובסקי | נציגת שר התחבורה |
| 4. עו"ד מרים ברוך | נציגת שר המשפטים |
| 5. מר מישר ריינוס | נציג שר הבינוי והשיכון |
| 6. גב' שרה איל | נציגת שר החקלאות |
| 7. גב' יעל בורובסקי | נציגת מנהל מקרקעי ישראל |
| 8. אינג' מנחם טל | נציג שר הבריאות |
| 9. גב' דגנית איישן | נציגת שר הבריאות |
| 10. רס"ן איגור קוגן | נציג שר הביטחון |
| 11. אדר' חמי גורלי | נציג לשכת האדריכלים |
| 12. גב' חוה להב | נציגת הגופים הירוקים |
| 13. ד"ר רפי ורטהיים | חבר ועדה שמונה ע"י שר הפנים לפי סעיף 7(א)(12) |
| 14. מר חיים געש | חבר ועדה שמונה ע"י שר הפנים לפי סעיף 7(א)(12) |

הצטרפו:

- | | |
|---------------------|------------------------|
| 1. עו"ד אמיר בן-בסט | ביועמ"ש לועדה המחוזית. |
| 2. גב' מרים גלזר | לשכת התכנון |

עפ"י נהלי הועדה המחוזית

לא התנגד חבר הועדה לניסוח ההחלטות בפרוטוקול של הישיבה בה השתתף, בתוך 7 ימי עבודה מיום שקיבל אותו, רואים את הפרוטוקול כמאושר ידי הועדה.
יצוין כי בהתאם לסעיף 48ב (ב) לחוק רואים כאילו ההחלטה התקבלה תוך 3 ימים מיום שנמסרה לדואר למשלוח (מיום הפצת הפרוטוקול).
הגיש חבר התנגדות לפרוטוקול והציע תיקון, יבוא התיקון המוצע לדין בועדה והועדה תכריע בעניין.

הסעיפים בסדר היום

עמודים

	<p>כללי:</p>
3-6	1. תמ"א 4/ב/34: תכנית מתאר ארצית למשק המים – איגוס, החדרה והידרולוגיה.
7-8	2. התאמת גבולות מרחבי תכנון יזרעאליים וגבעות אלונים לגבולות מחוז חיפה.
9	3. תמ"א 3 – שינוי 87: גריעת דרך אזורית סביון.
10	<u>מרחב תכנון מקומי קרית-אתא:</u> 4. כ/256א': גבעות אלונים, קרית-אתא.
11	5. הסמכת מפקחים בהתאם לסע' 257 לחוק התכנון והבניה.

1. תמ"א 4/ב/34: תכנית מתאר ארצית למשק המים – איגום, החדרה והידרולוגיה.

דיון בהעברת המלצות הועדה המחוזית למועצה הארצית.

מטרות התכנית:

- לגבש מסגרת להסדרת שימושי קרקע הקשורים למשק המים.
- לייעד שטחים לצורכי התשתית של משק המים כדי להבטיח אפשרות ניצול מיטבית של פוטנציאל המים, לצד הבטחת צורכי הפיתוח של משק המים, תוך ראייה כוללת, ארוכת טווח, של המקורות והצרכים.

החלטות קודמות:

המועצה הארצית לתכנון ובנייה דנה בתכנית בישיבתה מס' 470 מיום 7.3.06 והחליטה בהתאם לסעיף 52 לחוק להעביר את התכנית לוועדות המחוזיות למתן הערותיהן בתוך 60 יום.

הערות הועדות המקומיות:

לתכנית הוגשו הערות בכתב של מהנדס ועדה מקומית חוף כרמל, אדר' דניאל סנרמן:

1. פרק ה' סעי' 28 – הגבלות לשימוש בקרקע באזורים א + 1א: אזורים אלה מהווים את רצועת חוף הכרמל, בה מצויים מרבית הישובים המתפרנסים מחקלאות. חלק מהחקלאות הינה פעילות אחסנה לחומרים שונים וביניהם חומרי הדברה. לא תתאפשר פעילות חקלאית ללא אחסנת חומרים אלה בקרבת החקלאים.

על כן, דורשים לאשר פעילות כאחסנה ולגביה להציב תנאים.

כמו כן, נאסרת פעילות המטי"שים, ובשטחים אלה קיימים שני מטי"שים בבנייה.

כמו כן, נאסרת פעילות מטמנות פסולת, ולפחות שלוש כאלה מתוכננות לקום במרחב תכנון חוף הכרמל עפ"י תמ"מ 6.

2. פרק ה' סעי' 29 – הגבלות לשימוש בקרקע באזור ב': בתחום חוף הכרמל מצויים הישובים שפיה, בת שלמה, אתר חגית. עפ"י סעי' זה תיאסר הקמת מתקנים אשר בהם נעשה שימוש בדלק, יצירת חשמל וכו'. כאמור באזור קיים אתר חגית אשר אמור לפעול בגז, אך עכת המועצה הארצית אישרה הפעלה כשמוש חורג בסולר.

כמו כן, הות"ל תדון ביום 20.6.06 בהקמת תחנת כוח אשר תופעל בגז במרחב זה.

מבקשים לתקן הסעיף בהתאם.

3. פרק ה' סעי' 30.1.1: יש לבטל סעיף זה. הוראות הסעיף הינן בלתי סבירות, כוללניות, כך שלמעשה כל פעילות ניתן יהיה לשלול את ביצועה מהנימוק כי הועדה לא שוכנעה כי יש דרישה לשימוש וזאת ללא בחינה מקצועית כמפורט בסעי' 31.2, 31.2. שיקול הדעת הניתן לוועדה הינו נרחב ביותר ללא קריטריונים מוגדרים מראש.

מבקשים לשקול הנושאים בכובד ראש, מאחר והדבר עלול ליצור מצב שכל פעילות חקלאית מינמלית ו/או כל פיתוח ו/או יוזמה אפשריים יבוטלו לאור הנחיות תכנית זו בחוף הכרמל.

מצטרפים:

מ. בלייכר - צוות התכנון, א. הראל פלג - מנהלת מחלקה לתכנון ארוך טווח בעיריית חיפה, אדר'

ח. חרותקה-קובי - מטעם ועדה מקומית קריית אתא, אדר' א. רפפורט - מהנדס ועדה מקומית קריית טבעון.

החלטה:

הועדה המחוזית חיפה ממליצה בפני המועצה הארצית, בהתאם לסעיף 52 לחוק, לאשר את התכנית בתנאי שתיבחן ובמידת הצורך תתוקן בעניינים הבאים:

הוראות התכנית:

1. סעיף 5 [יחס לתכניות אחרות] –
 - א. עפ"י הסבר עורך התכנית תכנית זו משנה את תמ"א 35. אם כך, יש לתת התייחסות לכך בסעיף זה.
 - ב. הוראות [סעיפים 9.2.4, 9.2.6 ב] ותשריט הנחיות סביבתיות של תמ"מ 6 המופקדת הנוגעים לשימור משאבי מים שונים מהקבוע בתמ"א. יש לתת התייחסות ליחס התמ"א לתמ"מים הנוגעים לנושא שימור משאבי מים ומניעת זיהומים.
2. סעיף 6 [הגדרות] בהתייחס לסעיף 23.1 – תוסף הגדרה לשטח בינוי ופיתוח – האם דרכים כלולות בהגדרה זו?
3. סעיף 7.3 [הוראת מעבר] – יובהר האם שינויים בבנייה קיימת מחייבים תכנית מפורטת.
4. סעיף 8.4 [תכנית מפורטת למאגר] – מוצע במקום דרישה לנספח נופי הדרישה תהיה לנספח נופי סביבתי.
5. סעיף 9 [היתר למאגר] –
 - א. חסר בסעיף זה מידע לגבי מתקנים נלווים מותרים והיקפם במסגרת השימוש המותר למאגר בשטח החקלאי.
 - ב. חסרה התייחסות לגבי היתר לפעילות בנחל לשם הטיית מים ממנו למאגר המים. סעיף 10.1 אינו מפורט ואינו מבהיר סוגייה זו.
6. סעיף 19 [היתר להקמת אתר החדרה בשטחי כרייה וחציבה] –
 - א. לדעת מחוז חיפה יש צורך בתכנית ואין להסתפק בהיתר.
 - ב. חלק מהאתרים אמורים לשמש כאתרי הטמנה לפסולת יבשה.
 - ג. יש להבהיר האם הכוונה רק לאתרים הכלולים בתמ"א 14 או שיוקמו על פיה או גם לאתרים בהם בוצעה כרייה או חציבה פיראטים.
7. סעיף 22.3 [תכנית לשימור ולניצול מיטבי של מי נגר עילי] – מומלץ להוסיף קריטריונים לפיהם מוסד התכנון יוכל לפטור מהצורך בנספח.
8. סעיף 23.3.2 [הוראות בדבר העשרת מי תהום] –
 - א. לא מובן מהוראות התכנית שבאזור א' 1 מותרת האופציה של הותרת שטח פנוי במגרש במתכונת אזור א'. יש להוסיף בהוראות.
 - ב. במקום הרשום "שטחים ציבוריים" יש לרשום "שטחים ציבוריים פתוחים". אם הכוונה גם לשבילים, דרכים יש להוסיף הגדרה בסעיף 6 - הגדרות.
 - ג. האם לא ניתן גם בשטחים פרטיים פתוחים?
9. סעיף 24 [גמישות להוראות בדבר בנייה מעשירת מים] – האם סעיף הגמישות חל גם על אזורי תעשייה מתוכננים או מטמנות מתוכננות?
10. סעיף 26.1 [אזורים רגישים להחדרת מי נגר עילי] –

- א. ניסוח הסעיף אינו ברור. על פיו יש צורך באישור נציב המים רק אם כלולות בו הוראות בדבר העשרת מי התהום. ההוראה צריכה לחייב את אישורו לכל תכנית העלולה לגרום לזיהום מי התהום.
- ב. לתשומת הלב, סעיף 10.2.2 בתמ"א 35 המאושרת קובע שתכנית מקומית בתחום שטח לשימור משאבי מים שלדעת מוסד התכנון עלולה לגרום לזיהום מי התהום תלווה בחוות דעת הידרולוגית ובהוראות למניעת זיהום במי התהום.
11. סעיף 28 [הגבלות לשימוש בקרקע באזור א'] – האם המגבלה חלה גם על מתקנים לטיפול בפסולת יבשה כמו מגרסות?
12. פרק ה' [הגנה על איכות מי התהום – מניעת זיהום] – מדוע אין סעיף המאפשר שיקול דעת לוועדה המקומית לעת מתן היתר לשימוש העלול לפגוע במי התהום לדרוש הצגת האמצעים למניעת הזיהום במתכונת סעיף 25 הנוגע להוראות להעשרת מי תהום כתנאי להיתר?

תשריטים:

13. מאחר ומדובר בתכנית מתאר ארצית נושאית מן הראוי שהמידע בתשריטי התכנית יהיה מדויק ובקנה מידה גדול. לחילופין, יהיה מקור מידע נגיש ועדכני וניתן יהיה להפנות אליו בתכנית.
14. סימון אזורי פגיעות מי תהום אינו מתאים לסימון שטחי שימור משאבי מים בתמ"א 35. דוגמאות:
א. נחל תות ובקעת הנדיב – נחלי תנינים – דליה – סומן כאזור פגיעות ב'. בתמ"א 35 סומן כשטח לשימור משאבי מים. גם בתמ"מ 6 סומן חלק מהשטח כשטח לשימור משאבי מים ברגישות גבוהה מאד.
ב. מישור החוף מצפון להבונים לא סומן בתמ"א 35 שטחי שימור משאבי מים אך בתשריטי תמ"א 34 ב 4 סומן באזור א'.
ג. אזור הקריות ממזרח לקריית ביאליק לא סומן בתמ"א 35 שטחי שימור משאבי מים אך בתשריטי תמ"א 34 ב 4 סומן באזור א'.
15. סימון אזורי רגישים להחדרת נגר עילי למי תהום – הסימון קשה לזיהוי ולא ברור מקורו. למשל, מתחם הפטרוכימיה של בתי זיקוק לא סומן אלא רק מפעל דשנים. תחנות כח כמו אורות רבין בחדרה או חגית לא סומנו. יש צורך במתן מידע בדוק ומדויק כאמור לעיל.
16. יש לסמן את גבולות המחוזות המעודכנים.
17. יש לערוך התאמה בין המקרא לסימון בתשריט.

הערות נוספות:

1. נציג משרד הבריאות בוועדה המחוזית העלה ספק בצורך בסימון אתר החדרה דליה המאושר בתמ"א 11. לדעתו, לאור ריבוי המזהמים בשל שימוש בחומרי הדברה אין ניצול של מפעלי נחל דליה וקיים ספק בצורך במפעל החדרה זה.
2. עיריית חיפה העלתה הצורך במתן פתרונות מימון בכל הנוגע לניוד מי נגר עילי בהתאם לסעיפים 22.1.2, 23.3.2 וזאת בהוראה נלווית לתמ"א.

התייחסות להערות ועדה מקומית חוף כרמל :

1. הערות לסעיף 28 :
 - א. סעיף 28 נוגע לתכניות חדשות. אם ייעוד השטח חקלאי הרי התכנית אינה מונעת את המשך השימוש החקלאי.
 - ב. סעיף 30 מאפשר מתן גמישות בשימושים בכפוף להליכים הקבועים בו.
 - ג. לתשומת לב הוועדה המקומית, אתרי הטמנה נקבעו בתמ"א 16 . בתמ"מ 6 סומנו לפי תמ"א 16.
2. הערות לסעיף 29 :
 - א. התכנית אינה משנה תכניות מאושרות וסעיף 30 הוא סעיף גמישות.
 - ב. לתשומת לב הוועדה המקומית, ביום 20.6.06 אין דיון בות"ל על תחנת כח חדשה.
3. הערות לסעיף 30.1.1 : הסעיף רלוונטי שכן אין צורך בבדיקות אם ניתן למצוא אתר חלופי באזור רגיש פחות.

2. התאמת גבולות מרחבי תכנון יזרעאלים וגבעות אלונים למחוז חיפה.

העברת המלצות המחוז למועצה הארצית.

מטרת הדין:

במסגרת התאמת מרחבי התכנון לתחומי השיפוט במחוז חיפה הועלה הצורך בעידכון מרחבי התכנון יזרעאלים וגבעות אלונים שבמחוז צפון. כתוצאה מתיקוני גבולות שיפוט של מועצות אזוריות מגידו ועמק יזרעאל עם רשויות גבולות במחוז חיפה, שטחים שאינם בתחום שיפוט המועצה האזורית והועברו למחוז חיפה עדיין נכללים במרחב תכנון יזרעאלים, ולהפך. יש לציין שהוועדה מחוזית חיפה והולנת"ע כבר המליצו על תיקוני מרחבי התכנון קריית אתא, חוף כרמל, קריית טבעון שבמחוז חיפה ויש לערוך התאמה מקבילה במרחבי תכנון גבעות אלונים ויזרעאלים שבמחוז צפון.

החלטות קודמות:

1. הוועדה המחוזית צפון החליטה בישיבתה מיום 6.3.06 לגבי מרחב תכנון יזרעאלים לאמץ את המלצות ועדת החקירה אל רוחה, לבדיקת תחומי השיפוט של רשויות מקומיות של מחוז חיפה ומה שגובל בין גבולות מחוזות חיפה וצפון ובנוסף לכך התאמה בין גבול תחום שיפוט של מרחב התכנון לתחום שיפוט מגידו ועמק יזרעאל ומרחב תכנון יזרעאלים ותיקונים טכניים. כמו כן החליטה הוועדה המחוזית צפון לגבי מרחב תכנון גבעות אלונים להמליץ למועצה הארצית ולשר הפנים לשנות את גבולות מרחבי התכנון בין ועדות מקומיות מבוא העמקים, מגדל העמק, יזרעאלים זאת במטרה להתאים את גבולות מרחבי התכנון לגבולות כפי שאושרו ע"י השר ובאותם תנאים.
2. הולנת"ע בישיבתה מיום 14.3.06, בהתאם להמלצות ועדה מחוזית חיפה, דנה בתיקון גבולות מרחבי התכנון במחוז חיפה: קרית אתא, זבולון, חוף כרמל, השומרון, חדרה, קרית טבעון, מורדות כרמל, חיפה, עיר כרמל והמליצה על אישורם בפני השר.
3. במקביל, משרד הפנים נערך להכנת תיקונים למרחבי תכנון עירון ומנשה אלונה בשלב ראשון יצורפו השטחים המיועדים לפיתוח הישובים והכלולים בתמ"מ 6.

החלטה:

- הוועדה המחוזית ממליצה בפני המועצה הארצית ושר הפנים להתאים את מרחב תכנון יזרעאלים ואת מרחב תכנון גבעות אלונים לגבולות מחוזות חיפה וצפון בהתאם למפה שהוצגה בפני הוועדה. התיקונים המבוקשים מתבססים על העקרונות הבאים:
1. גבולות מרחב תכנון יזרעאלים יותאמו לגבולות השיפוט העדכניים של מועצה אזורית מגידו ושל מועצה אזורית עמק יזרעאל וגבולות מחוזות חיפה וצפון.
 2. גבולות מרחב התכנון יזרעאלים נקבע בהתאמה לגבולות מרחבי תכנון קריית טבעון וחוף כרמל המתוקנים בהתאם להמלצת הוועדה המחוזית חיפה והולנת"ע בפני שר הפנים לתיקון מרחבי התכנון הנ"ל.

3. שאר השטחים שנגרעו ממועצה אזורית מגידו והוספו למחוז חיפה, יישארו במרחב תכנון מחוזי במחוז חיפה. הוועדה המחוזית תקיים דיון נוסף בתיקוני גבולות מרחבי תכנון עירון ומנשה אלונה עפ"י העיקרון של צירוף שטחים למרחבי התכנון שתמ"מ 6 מייעדת אותם לפיתוח.
4. גבולות מרחב תכנון גבעות אלונים יותאמו לגבולות השיפוט העדכניים של עיריית שפרעם, עיריית קריית אתא ומועצה אזורית זבולון ובהתאמה למרחבי תכנון קריית אתא וזבולון בהתאם להמלצת הוועדה המחוזית חיפה והולנת"ע בפני שר הפנים לתיקון מרחבי התכנון הנ"ל.

3. תמ"א 3 שינוי 87 : מבואות סביון.

העברת המלצת המחוז למועצה הארצית.

מטרות התכנית:

שינוי תשריט התוכנית העיקרית ע"י גריעת הדרך האזורית – רח' מבואות סביון.

החלטות קודמות:

המועצה הארצית לתכנון ובניה דנה בתכנית בישיבתה מס' 471 מיום 4.4.06 והחליטה בהתאם לסעי' 52

לחוק להעביר את התכנית לקבלת הערות הועדות המחוזיות בתוך 60 יום.

החלטה:

בהתאם לסעיף 52 (א) לחוק, הוחלט להודיע למועצה הארצית כי לועדה המחוזית חיפה אין הערות לתכנית.

4. כ/256א' – גבעות אלונים, קרית-אתא.
דיון באישור תכנית.

מטרת התכנית:

לתקן את הוראות התכנית כ/256 פרק 2 ע"י ביטול סעי' 2.1 (1) (א), הקובע:
"א. אישור תכנית במרחב העירוני שבין השטח הבנוי בקרית-אתא לכביש מס' 79 (מתחם "גבעת אדי"),
אשר תשלים את החללים התכנוניים הקיימים ותיצור רצף עירוני של קרית-אתא מזרחה".
שאר הסעיפים של הוראות התכנית כ/256 יעמדו בתקפן.

החלטה קודמות:

התכנית פורסמה להפקדה בעיתונות ביום 10.11.05 וברשומות ביום 8.12.05.
בתקופת ההפקדה לא נתקבלו התנגדויות לתכנית.

מצטרפים:

דיון פנימי.

החלטה:

הוועדה מחליטה לאשר את התכנית ולתת לה תוקף, זאת לאחר שהוועדה המחוזית החליטה להפקיד את
תכנית כ/248 גבעת הכלניות בתאריך 23.5.06, ובתנאי שהתכנית תתוקן בתיקונים טכניים בהתאם להערות
לשכת התכנון.

כללי:

5. הסמכת מפקחים בהתאם לסעי' 257 לחוק התכנון והבניה.

לועדה המחוזית הוגשה בקשה להסמיך את הפקחים:

1. אפרים הורדן ת.ז. 05982206.

2. רז אשכנזי ת.ז. 024306771.

בהתאם לסעי' 257 לחוק התכנון והבניה.

החלטה:

3. הועדה המחוזית מסמיכה את הפקחים אפרים הורדן ת.ז. 05982206 ורז אשכנזי ת.ז. 024306771, כמי שרשאים לפעול בהתאם לסעי' 257 לחוק התכנון והבניה.

גב' שני זיו
מזכירת הועדה המחוזית

מר יגאל שחר
יו"ר הועדה המחוזית