

צת 2011-1872

מורחב - צת 2011-1872

פרוטוקול לישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון, ישיבה מספר
2011010

תאריך הישיבה: יום שני, י"ז חשון תשעב, 14/11/2011
באולם ישיבות קומה 2, קרית הממשלה, נצרת עלית.

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

יו"ר הועדה	ממונה על המחוז	יוסי ברון***
מ"מ יו"ר הועדה	מתכנן המחוז	אלכס שפול***
מ"מ חבר ועדה	נציג המשרד לאיכות הסביבה	אליאור ליאב***
חבר ועדה	נציג הארגונים הסביבתיים	יוחנן דרום***
מ"מ חבר ועדה	ראש מדור הצפון	עודד אביב***
חברת הועדה	נציג משרד המשפטים	תמירה אלתר***
חבר ועדה	נציג המשרד התחבורה חיפה והצפון	מריאן ברוק***
חבר ועדה	ראש מוא"ז גולן	אלי מלכה***

חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:

חברת ועדה	נציג המשרד הבריאות צפון	חנה סלע
חבר הועדה	נציג המשרד החקלאות	ד"ר נתי גלבע
חבר ועדה	נציג משרד התיירות טבריה	סיגל בן עוז
חבר ועדה	מינהל מחוז צפון	גבי ויסמן
חבר ועדה	ראש עיריית נצרת	ראמו ג'ראייסי
חבר ועדה	נציג א.א.א.י	ד"ר קורניה סגל

נוכחים נוספים ותפקידהם:

	יועצת משפטית לוועדה המחוזית	עו"ד תמי שפיר
	מרכזת הועדה	הרוש מירי
	נציג משהב"ט	מורדי אריאלי

קיומו של מניין חוקי:

קיים מניין חוקי בהתאם לסעיף 42 לחוק התו"ב.
הישיבה נקבעה לשעה: 09:00, והחלה בשעה: 09:00

סדר היום - סדר היום נקבע בהתאם לכותרות נושאי הדיון המפורטות בהמשך:

1. נושא: נושא - מחוז צפון (4): אישור פרוטוקולים
מטרת הדיון: דיון באישור פרוטוקול (1): אישור הפרוטוקול הקודם מתאריך
3.10.2011

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

יו"ר הועדה	ממונה על המחוז	יוסי ברון***
מ"מ יו"ר הועדה	מתכנן המחוז	אלכס שפול***
מ"מ חבר ועדה	נציג המשרד לאיכות הסביבה	אליאור ליאב***
חבר ועדה	נציג הארגונים הסביבתיים	יוחנן דרום***

עודד אביב***	ראש מדור הצפון	מ"מ חבר ועדה
תמירה אלטר***	נציג משרד המשפטים	חברת הועדה
מריאן ברוק***	נציג המשרד התחבורה חיפה והצפון	חבר ועדה
סיגל בן עוז***	נציג משרד התיירות טבריה	חבר ועדה
אלי מלכה***	ראש מוא"ז גולן	חבר ועדה
עופר בן אליעזר***	ראש מו"מ רמת ישי	חבר ועדה

נוכחים נוספים ותפקידהם:

עו"ד תמי שפיר	יועצת משפטית לוועדה המחוזית	
הרוש מירי	מרכזת הועדה	
מורדי אריאלי	נציג משהב"ט	

מהלך הדיון:

יוסי

לגבי תכנית מס' 8 שייכת לתחום ועדה מקומית בית הכרם,

תמי

התכנית יש לה הצילום שלה, שאושרה.

יוסי

התכנית נעלמה מהארכיב ולא קיימת וקיבלנו מהיזם צילום שלו.

תמי

התכנית היא ג/768 על פי הצילום ועל פי צילום מכתב שהופנה לחב' פז בשנת 66 אושרה ביום 21.11.66 והחלטתכם היתה: מצטטת את ההחלטה: במסגרת הטיפול בתכניות המשנה הועדה החליטה לבטל ההפקדה ולפרסם את הביטול. הפרסום לא בוצע. היתה פניה של היזם שהקרקע שלו, ואי אפשר לבטל התכנית הוא קיבל מכתב ממשרד התעשייה שאם לא יסלק מכון רישוי, בביס' בסכנין, לא תפתח שנת הלימודים והוא בקש להעתיק את התכנית על אותו מיקום ולבטל את ההחלטה על ביטול ההפקדה משנת 2009. החלטה שלכם: מצטטת: הכנתי חו"ד

יוסי

הוא טען כי נוסח ההחלטה היתה החלטה שגויה ולא בתוקף, ואז נכנסה לתוקף למרות שהיא פורסמה זה הייתה הטענה שלו ותמי

תמי

הכנתי חו"ד שהשורה האחרונה שלה: שמאחר ואין.. מצטטת אני מבקשת רשותכם להמציא את ההחלטה,

יוסי

תמי מבקשת מועדה להעביר החו"ד לצד השני שיוכל להתייחס.

אלכס

היא לא צריכה את אישור הועדה.

יוסי

החוו"ד לועדה, תמי מבקשת להמציא את החוו"ד לב"כ היזם, ולעורך דינו צבי אייזנברג שיוכלו להגיב עליה באחת הישיבות במידה וידרוש

אלכס

הם יכולים לשבת בלי ועדה.

הועדה קיבלה החלטה לבטל את ההחלטה. צביקה אמר: שאתם לא יכולים לבטל תכנית שאושרה, רק על פי החלטה שלכם ואם כן תגישו תכנית אחרת ולעשות הפוך אתה שינוי ייעוד. כי יש פס"ד ואפשר לבטל תכנית באותה דרך שהיא אושרה. כלומר להכין תכנית.. זה להעמיד דברים על דיוקים.

יוסי

מדובר על טענה משפטית שהעלה בדיון בקשנו חוו"ד ואנו מתבקשים להמציא לו את זה.

תמי

המצב המשפטי בשנת 66 היה כזה, שתכנית נכנסת לתוקף 15 ימים אחרי שאושרה. לאור הממצאים על הצילום, זה צילום שיש עליו שלוש חותמות. מחליטים להפקיד ולאשר באותו תאריך 21.11.66 וזה אחד התמיהות שזה מעלה. אין בידינו תיק התכנית השורה האחרונה שלמרות זה המצב המשפטי, לא ניתן לקבל החלטה בתכנית שאיננה בפניכם. זה תמצית חוות הדעת ואבקש לתת לו זכות תגובה.

תמירה

לכן הועדה חייבת להחליט שוב

יוסי

אני מעלה את הבקשה להמציא לעוד צבי אייזנברג ולב"כ את החוו"ד של תמי. משהו מתנגד? לא. אוקי אנו מאשרים. במידה וידרוש נשקול על ישיבה אחרת בישיבה.

החלטה:

מאשרים את הפרוטוקול הישיבה מיום 3.10.11.

2. נושא: נושא - מחוז צפון: נושא כללי

מטרת הדיון: דיון בנושא (1): תכנית אב לביוב לישובים: בענה, דיר אל אסד, מגד'ל כרום.

אימוץ החלטות של ועדה מקצועית לביוב בדבר מתן פתרון לביוב הנדרש עפ"י תמ"א 4

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

יוסי ברון***	ממונה על המחוז	יו"ר הועדה
אלכס שפול***	מתכנן המחוז	מ"מ יו"ר הועדה
אליאור ליאב***	נציג המשרד לאיכות הסביבה	מ"מ חבר ועדה
יוחנן דרום***	נציג הארגונים הסביבתיים	חבר ועדה
עודד אביב***	ראש מדור הצפון	מ"מ חבר ועדה
תמירה אלתר***	נציג משרד המשפטים	חברת הועדה
מריאן ברוק***	נציג המשרד התחבורה חיפה והצפון	חבר ועדה
סיגל בן עוז***	נציג משרד התיירות טבריה	חבר ועדה
אלי מלכה***	ראש מוא"ז גולן	חבר ועדה

עופר בן אליעזר***	ראש מו"מ רמת ישי	חבר ועדה
-------------------	------------------	----------

נוכחים נוספים ותפקידהם:

עו"ד תמי שפיר	יועצת משפטית לוועדה המחוזית	
הרוש מירי	מרכזת הועדה	
מורדי אריאלי	נציג משהב"ט	

מהלך הדיון:

יוסי

מנע פתרון דיור בדיר אל אסד ביניהם מגד אל כרום. אלכס יציג את העבודה.

אלכס

כידוע, הועדה המחוזית טיפלה בתכניות להרחבת עיר אל שגור המורכבת משלוש מועצות: דיר אל אסד, בעיינה, מגד אל כרום. הוכנה תכנית מתאר מחוזית היה מספרה 49/2 ועדה מחוזית זו המליצה על הפקדתה למועצה ארצית. ובמקביל לתכנית מתאר מחוזית הוגשו אלינו 8 תכניות להפיכת הקרקע לראויה למגורים, דרכים, מבני ציבור, ושצפים. מחוזית טיפלה בתכניות אלה כולל טיפול התנגדויות, לכל תכנית היו התנגדויות, בסוף בשנת מ 2009 עד 2010 החליטה המחוזית בתאריכים שונים על אישור התכניות הנ"ל. כידוע לנו לפי הוראות תמא 34 לא יכול מוסד תכנון לאשר תכנית ללא מתן פתרון ביוב. זה לשון התמ"א.

הדרישה למתן פתרון ביוב היתה גם לתכנית מתאר מחוזית 49/2 (תמ"מ) שם פורט בדיוק מה זה פתרון ביוב, בקשו תכנית אב כוללת לביוב. לצערנו כל הטיפול הזה לקח יותר משנתיים אולי יותר, ובסופו של דבר במאמצים משותפים משרד בריאות, הגנה"ס ופנים, הגענו למצב של אל שגור שהוגשה ת. אב ביוב, (היא כמעט ת. מפורטת כי לקחה בחשבון את כל הקווי ביוב הקיימים ביישובים, בדקה איזה קווים חייבים לשדרג, להחליף להגדיל, וגם היא כללה את התכנון הכללי ת. אב לסילוק שפכים והעברתם למט"ש כרמיאל). כל זה היה ביום 20.9.11 הועדה המקצועית לביוב דנה בת. אב לביוב והחלט לאשרה. ואם כך הוסר מחסום אחרון לאישור סופי של התכנית גם מתאר מחוזית, תממ 49/2 וגם לכל התכניות שרואים בסדר היום של היום.

נשאלת שאלה: למה דנים שוב בתכניות אלה בועדה זו והסיבה: פרוטוקולית. בכל ההחלטות שלנו כתבנו שמתן פתרון ביוב באישור ועדת משנה לביוב, ועדת משנה לביוב לא מתפקדת במחוז צפון במקומה יש ועדה מקצועית לביוב שהוקמה על פי דרישות תמא 34 לשתי אלה יש סטטוס שונה המקצועית לביוב אינה ועדה סטטוטורית, וועדה כזו היא או ועדת משנה או מליאת הועדה ולכן זה הובא למליאה ואנו מבקשים מחברי הועדה לאמץ את החלטת הועדה המקצועית לביוב ולשחרר לפרסום למתן תוקף.

רואים פה את כל התשריטים. יכולים לראות שטחים אדירים בעקבות.. לפיתוח שטחים אלה כמעט 40 אחוז מהם בנויים. רואים את הבתים את המבנים פה, רואים מבנים פה, זה צפון דיר אל אסד כל התכניות אם נחבר יחד יש לנו תמונה של 80 אחוז כל האיזור שאושר בתממ 2/49 מצוידים בתכניות לפיתוח וגם צריך לעשות איחוד וחלוקה בסמכות המקומית על מנת להבטיח שוויוניות וזה חשוב לתושבי האיזור, רוב התכניות בנויות על סמך טבלאות צדק. מכל חלקה רשומה נלקחו הפרשות לצרכי ציבור באופן שווה. התגברנו כך על מאות התנגדויות. מדברים על 3437 יח"ד. זה היסטוריה. תושבי איזור כל הזמן טענו נגד מוסדות התכנון כי בנו בשל חוסר תכניות וכו'. זה תרומה כשליש מיחידות דיור שאנו כועדת מחוזית צפון מחויבת לאשר לפי דרישות הממשלה. אנו צריכים לאשר 10,000 יח"ד כל שנה, אם הועדה תחליט – 2900 כבר אושר.

בעראבה זה 2000 יח"ד. בשלב זה רוב היח"ד שוועדה מספקת זה במגזר הערבי, אבל גם יהיו 8000 יח"ד במגזר היהודי .
 אנו אחד מהתנאים יש ת. אב ביוב, אבל עדיין תכנית זו כפופה לביצוע ובכל התכניות התנינו היתר בניה בט' 4 ובביצוע. שלא יקרה מצב שיבנו בשלב שעדיין המובל הקולחין עדיין לא בנוי, אנו מונעים את זה. קבלנו לוז מתאגיד מים וביוב, מדובר על 30 מליון, ועוד נעביר את המובל בקרקע של מדינה, ולא לפי 2 ק"מ על קרקע פרטית. רק על שטחי מדינה וללא צורך בהכנת ת. נוספות. כל המובל הוא בגרביטציה ואין שם ת"ש. (כאלה בתחזוקה הם אחת הבעיות התש לא תמיד מנקים ויש הפסקות חשמל. אם זה גרביטציה זה זורם טבעי.)
 לכל תכנית יש הצעת הלשכה.

יוסי

רוצה לחדד את דברי אלכס. אני מסכים לכל נושא סיוע הועדה המחוזית לקיום החלטות המדינה והממשלה להגביר את קצב האישורים ת. ביוב ולצורך כך הקמנו את הודל"ים ואלה משחררות עוד 3400 יח"ד, אבל צריך לדייק.
 אלכס בפתח אמר מצטט: לשאלה למה זה בא לדיון: הסיבה היא דרישה חוקית. בנושא הנחת רשת ביוב: עושים זאת על פי חוק הביוב, מאז התפתחה פסיקה לפסד של ריכטר ותמי תפרט יותר. בעקבות פסד זה ריכטר – קבע המשנה ליועמ"ש הממשלה הנחיות לועדות איך ומה הדרישה על פיה מאשרים ומוציאים התרי בניה לביוב.

הקביעה האם אנו מסתפקים בת. אב לביוב או שצריך תב"ע? תבע מסודרת שנותנת פרסום והתנגדות וכו'. הפסיקה אחרי הפסיקה של ריכטר אנו חייבים לדרוש תב"ע, וצריכים להכניס את זה בפנים. מצד שני, זה לא צריך להפחיד או למנוע את אישור התכנית והפקדה, אין שום בעיה כי מדובר על הליך פשוט, תבע לביוב ובמיוחד לאורך התוואי כפי שאלכס ציין לא ייקח הרבה זמן ותוך כדי עבודות התב"ע תאושר

אלכס

עבודות יהיו במקביל לתב"ע?

יוסי

נקבל אישור והדברים יבוצעו מהר. ודאי גם אם זה הולך על אדמות מדינה..

אלכס

האם אפשר לפרסם את 8 התכניות בילקוט הפרסומים?

יוסי

תמי תתייחס. ולכן אני אומר צריך לקחת בחשבון להוסיף דרישה: "בכפוף לאישור תב"ע לביוב"

אלכס

יש התניה, אם זה שנה שוב לא יאושרו התכניות האלה.

תמי

חשוב להבין למה אנו דנים בדבר הזה כמו שאלכס אומר יש עניין מהותי שהועדה הזו באמצעות המשנה שלה החליטה שצריך פתרון ביוב באישור ועדת משנה תשתיות. הועדה הזו החליטה בהתאם לתמא 34 והוראות אחרות כדי לאשר התכניות האלה כל אחת בנפרד צריך פתרון ביוב באישור ו. משנה לביוב זו בוטלה

ואתם החלטתם שהדיונים שהיו שם יעבור לדיונים בועדות אחרות. הועדה צריכה להחליט שאכן בינתיים במהלך הזמן שעבר יש אפשרות לפתרון ביוב. מה הפתרון המוצע: א. בזכות הרתמות של אלכס התאגיד העביר ביוב לאורך כביש 85 שיש שם תכנית מפורטת.

יוסי

אלכס עשה פה עבודת קודש, התוואי שהם הציגו בעבר דיבר על תוואי לאורך הרכס הוצגו סכומי עתק. יצא אלכס לשטח עם התאגידים ואמר אפשר לעשות זאת בעלויות מינימאליות ולאורך הכבישים ולכן הגענו בהסכמה ומהר וזה לזכותו של אלכס יאמר.

יחד עם זה חייבים לעמוד בדרישות שנקבעו בבית משפט עליון. ואין דבר יותר פשוט מלעשות ת. תבע לביוב שעוברת לאורך הכביש.

תמי

הועדה מקצועית ביוב השתכנעה: יש את חוק הרשויות לביוב על פיו ניתן בעבר לעשות ביוב.. על פי תכנית שקבלה אישור בו. מחוזית ללא הליכי תב"ע. זה נקרא חוק רשויות ביוב. ויש את חוק.. שמחייב תבעו"ת וצריך היתר. וזה אומר בתקנות שלו שעבודות עפר על פי חוק הביוב לא טעונות היתר ולכן היה נוהג לאורך שנים ארוכות שעבודות ביוב אפשר מכח חוק הביוב ולהתעלם מחוק התו"ב.

אלכס

תמא 34 אמרה

תמי

בינתיים חלו שנויים ובין היתר, חוק יסוד כבוד האדם שנותן מקום רציני לשמירת קניין. תמ"א 34 קבעה שאי אפשר להקים מט"ש בלי ת. מפורטת.. את העניין של חוק ביוב קיים פרשו באופן מרחיב. כלומר הפיתרון יהיה קיים ולא הביוב קיים ולכן החלט שניתן לקיים את הליכי התכנית וגם פתרון הביוב. ולכן.. הועדה תאשר ת. ביוב ללא תבע למעט יובלים ללא השפעה סביבתית (מטש"ים ות"ש) בא פסק ריכטר במחוזי: עסק בת"ש בדרך שהרשות בקשה להעביר בהר-סוף תושבים התנגדו והמחוזי אמר לעשות לפי חוק הביוב.. וועדת אקסגרציה.. אמרה..

לאור אלה חו"ד לא משתני ותושבים הלכו לעליון וזה אמר: שמערכת ביוב מחייבות תכנית על פי חוק התו"ב, הממונה בקש ממני להביא את הפסד, העליון התייחס לטענות בהקשר הזה וקבע כי מע' ביוב למעט שיפוץ, מחייבת גם תכנית על פי תו"ב, אחת ההשלכות על פי חוק הרשויות לבדוק את הנזק המוחשי בשטח (עקירת עצי זיתים או בור באדמה) ויש זכות לפיצוי על שווי. יש אנשים שרוצים לשמר את הזכות.

צריך לדייק, פסד עסק בת"ש, דיבר על כל מע' הביוב. מבחינת הרציו לעניין המשאבות, התקיים דיון ארוך ויסודי אצל המשנה ליועמ"ש הגב' עוד שרית דנה. בקשתי מנציגים במחוז שיסבירו את הקושי הגדול להכפיף מובלים לתב"ע. אני מקריאה את סיכום הישיבה: מצטטת.

הסיכום שלמרות הקשיים שהעלו רשות מים ותכנית ביוב לאחר שתאושר תב"ע, המשנה ליועץ המשפטי אמרה כי לא ניתן להמשיך ולא להתייחס לפס"ד. מצטטת. בסוף הדיון הוצע לרשות המים להמציא חו"ד נגדית שלא הוגשה ולכן זה העמדה של היועץ המשפטי לממשלה. במקרה שלנו, כרגע מה שאושר זה תכנית אב ביוב, למערכת שתעבור לאורך כביש 85 ששם יש תכנית מפורטת ומשם עוד טווח של 2 ק"מ שיתחבר למט"ש כרמיאל. בטווח הזה על פי המהנדס יש 400 מר של אדמות

פרטיות כאשר המובל הזה אמור לעבור על גבול החלקות בתוך קווי הבניין כאשר הם לא

אלכס

את מדברת על תכנית אב. תכנית ביוב עדיין לא הוכנה לא נבדקה המתכנן עושה מה שהוא רוצה מעביר את הקווים לא מתוך הדרך, כשתוכן התכנית היא תתוקן לפי הנחיות לשכת התכנון. היום דנים על דבר שלא קיים.

יוסי

אתה אומר רק מה הדרישה של הועדה המחוזית וזו אומרת לאמת החלטות בתי המשפט.

אלכס

אם תאושר התכנית - היא לא תפגע בקניין של אנשים פרטיים.

יוסי

לא. זה לא נאמר בפס"ד. בתי משפט מפרשים את החוק. העליון קבע הנחיה ואתה לא יכול

אלכס

אתה רוצה להגן על זכות הקניין. אם אפשר להעביר קו ללא פגיעה בזכות הקניין אני לא רואה לעשות עיכוב באישור התכניות.

יוסי

אם לא תהיה פגיעה הכנת התכנית תהיה תוך שבוע.

אחרי עשר שנים אתה מותר על תהליכי החוק כי זה דחוף? זה לא יעכב את התכנית.

אלכס

כתוב הוראות שלא יינתנו התרי ללא ביצוע ביוב בפועל. וכדי לכך תבוצע תבע ותבוא תבע. זה לא קשור לבנין עיר. למה צריך עוד שנה להתלות את התוקף.

יוסי

לא מעכבים שום דבר.

תמי

יש לנו תכנית אב ביוב וכל מה שהיה צריך להיאמר בועדה מקצועית ביוב - שחלק מהפתרון שצריך להתבצע עד לט' 4 המדובר שתהיה תבע לקטע בין כביש 85 למט"ש כרמיאל. העובדות לפי מתכנן התאגיד שיודע כרגע (יכולים להתגלות כל מיני תקלות בקרקע) כרגע יש לו למתכנן את הגושים זה יעבור בחלקות והצינור לא מונע שתילת עצים מעל, לא תהיה פגיעה לבינוי אפשרי.

וגם אין להם כוונה (הם עושים מצעים) לעשות זאת... כל מאה מ' תהיה שוחה שעולה למעלה הצינור טמון חופרים בין 2-5 חופרים והשוחות נותרות למעלה.

התאגיד במקביל, כמו שעשה ת. ביוב, (השתנה שהועדת שיפוט אישרה תקציב רציני מאוד ויש לזו לביצוע) אז, הוא צריך להכין תביעה במקביל. צריך להכין את זה, כולכם יודעים מה זה תבע.

אלכס

למה הם עושים תב"ע תכנית ביוב עדיין לא הוכנה. המתכנן חושב שהוא עובר שם ולא. הוא לא יעבור בשטחים פרטיים.

תמי

המתכנן נתן לי גושים וחלקות. ויקטור אני מבקשת ממך שאם אני אומרת דבר שגוי להעיר.

אלי מלכה

יש הבדל לפי הבנתי בפרשנות בין מה שאת אומרת למה שאומר אלכס בין תכנית אב כולל רק מנחה .. אני חושב כי זה לא הגיוני בתכנית אב מנחה וכוללת מגיעים לתכנית מפורטת לרזולוציה.

תמי

התב"ע לא קשורה לתכנית אב. בתכנון ביוב יש תכנית אב כללית שמראה איפה המובלים והמתקנים עוברים כשרוצים לבצע בשטח יש הכנה של פרשה טכנית.

אלכס

תכנית ביוב שצריכה להתאשר על ידי ועדה מחוזית. זה חוק. שמתוכה אפשר לצאת לשטח, זו תכנית לא הוכנה. תכנית ביוב כזו לא הוכנה.

ויקטור

תכנית אב זה כללית למסגר. פה מדובר על תכנית מפורטת למגדל כרום בתוואי ידוע ואפשר לבצע אותה מבחינתנו

תמי

זה חוזר לדיון בועדה?

ויקטור

לא.

אלכס

איך לא? מי שמאשר זה ועדה מחוזית. מה שאושר במקצועית זה תכנית אב. המקצועית לא מאשרת תכנית ביוב.

תמי

השאלה מה צריך אישור של ת. הביוב או צריך תבע זה השאלה

אלכס

זה לא על שולחנו. אם צריך נעשה אבל לא הוכנה כרגע תכנית ביוב.

אלי מלכה

אולי אלכס אומר בואו נאשר כתכנית אב. זה תכנית כללית לביוב. רוחב הקו הולך בכביש 85 עד גילון ושם הקו חוצה.

תמי

התכנית הזו האם כבר אושרה במחוזית?

ויקטור

לא. בדקנו את התכנית והמלצנו למחוזית לאשר אותה. העברתי אותה אישית לאלכס. וצריכה להיכנס לדיון. תכנית אחרי שתאושר אפשר לבצע אותה ולא נראה את המפורטת מעבר למה שיש שם.

תמי

כל מה שצריך לקרוא ההליך שויקטור אמר, אתם בדיון הזה צריכים להשתכנע במסגרת לזו סביר עד שאפשר להוציא ט' 4 וצריכים לומר כי הליך התכנוני ולא משנה באיזה חוק, ההליך, להשלמת הביוב אפשריים במסלולים שדובר עליהם ולכן התנאי לדעתכם, מולא, והדבר היחיד שחסר, שתגידו ותבינו שחלק מהליך התכנוני שמחייב את ת. הביוב החדשה המובילה את המובל, טעונה תבי"ע ע"פ חוק התו"ב והחלק של 2 ק"מ צריך תבע כי אין עליו שום תבע. למה זה נראה, כך הבנתי, במהלך השלמת התכנון שיובא בפנינו, התאגיד צריך גם להכין תבע לשני ק"מ האלה.

נרענן את לזו – בין שבוע לחודש להכנת התכנית. 60 יום על פי חוק המחוזית צריכה לדיון יכול להחליט להפקיד, $120 + 30 = 150$ יום, צריך להוסיף עוד זמן, אנו בטוח עד שנה ואפשר לצמצם, וצריך לתת עדיפות ויש עניין ציבורי ממדרגה ראשונה לעדיפות. לומר שהליך הזה צריך תבע ושנראה שזה אפשרי לאור לוחות הזמנים.

יוחנן

מה הקשר בין התכניות לתבי"ע הזו? אלכס אומר אין קשר נאשר התכניות.

תמי

על מה המחלוקת? אלכס חולק על זה שצריך תבע למובלים.

אלכס

עדיין לא ישנו. אני אומר לא ישבנו כשתבוא ההנחיה נדון בזה. אני שמעתי שהמטרה לא לפגוע בקניין

תמי

אלכס אומר לא צריך תבע, .. זה עמדה אפשרית שנטענה בפני היועמ"ש.

יוסי

זה נאמר בדיון אצל שרית. מה הקשר ?

תמי

שלא ישמע שאומרים יש פתרון ביוב ויודעים שאין תבע. ב. שתשקלו מקצועית שמה שהוצג בו. מקצועית לביוב פלוס תבע שלא הוצג עומדים בזה שתנאי יתמלא.

יוסי

זה שאין פתרון קצה, יש פתרון קצה בתכנית אב, אנו צריכים לעגן אותו בתבי"ע.

יוחנן

האם אישורה או קידומה ישפיע על התכניות?

תמי

אם התבי"ע לא תקודם ואל אפשר להוציא היתרים לביצוע הביוב, כשיגיע ט' 4 לא יינתנו כי אין ביוב.

אלכס
זה כתוב בהוראות.

תמי
אתם צריכים להחליט שיש פתרון ביוב.

יוחנן
ברור מאליו בלי קומבינות ופרשנויות של בית משפט היו עובדים לפי סדר, היתה תבע לביוב ומאשרים. מה שעולה פה שמנסים לקמבן. בתכניות אלה נקבע התנאי מפחדים שבבוא היום התב"ע תתעכב. מה שאני מבין מהדיון ההזוי הזה שדרך האישור צריך להישמע מסר שצריך לקדם מהר מאוד תבע לקטע הצינור.

אלכס
ועדה מקצועית אישרה בא ניתן לה את האמון.

תמי
אם אתה חושב זה לא ריאלי עד זמן ט' 4 לקדם את תכנית הביוב וגם תבע שתקבע ייעוד בטווח עם גמישות לשינויים אם ידרשו, אתה לא יכול לאשר התכניות. ואם זה כן אפשרי אתה כן תאשר.

אלי מלכה
לפי הבנתי:
א. מדברים על תכנית בחלק גדול מהן המגרשים כבר מאוכלסים.
ב. לא עומדים פה בתור לקבל טופס 4.
ג. להסדיר מעי ביוב באיזור הזה.
ד. יש פה סך הכל תכנית אב שנעשתה עבודה גדולה להגיע לתוצאה ועכשיו יש מחלוקת משפטית: באיזה שלב נכון לאשר התכנית. לפי הבנתי מתמי, אם אני מאשר היום יש מספיק זמן למי שמקבל מחר טופס 4 יש מספיק זמן לגמור את אישור התב"ע כדי לתת אישור אכלוס לאלה שהיום כבר קבלו היתר.
לכן אני אומר יש פה שילוב כן לאשר ולהשתכנע שנעשתה פה עבודה, ובמקביל יש עוד כמה פעולות אחרות לעשות והחשובה בהן, לגמור את התב"ע במקומות המחייב לפי הפסיקה האחרונה בעליון לכן אני ממלי. להיכנס לדיון לאשר התכנית והצד השני לא ייתן אישורי אכלוס אם לא ישלים את התב"ע.

עופר
ההתניה אם הבנתי נכון, צריך לבחון המצב כמו שהוא ולבחון ברחל בתך הקטנה .. כדי לקדם התכניות בקצב שלו ולא אנו כחברי ועדה כל אחד יודע אם אין פתרון קצה אין טופס 4 וכל הויכוח הזה נראה לי מיותר. אני מצטרף לאלי

יוסי
אני מסכים אבל צריך להצביע על הנקודות שצריך להשלים.

יוחנן
הפתרון הזה היה בשנת 95 על השולחן של הרבה מוסדות שצריך לעשות קו גרביטציוני במנהור. אמרו שזה יקר מאוד, ונאמר כי זה הזוי.
א. הלכה שם קניון בית הכרם, אתר טיולים הכי פופולארי נמחק לגמרי. למה אנו צריכים להגיע להחלטה הנכונה והנבונה אחרי שמיצינו את כל השאר.

ב. מה עושים עם טופס 4. כל המרוץ וההשתדלות שיכנסו כל 3400 יחד היא רעה חולה. אני אומר ועדת בית הכרם מה עושה בשלבי טופס 4? הביוב יזרום בקניון בית הכרם. וזה הבעיה הגדולה וכל האישורים האלה לא עומדים במבחן המציאות. מה שהיה צריך לעשות: לעבוד לפי הסדר. גם בהפקדות, נשים לב לעניין שלא נגיד לא ידענו.

ג. אני בעד לקיים הדיון בתכנית הביוב שאישרנו בו. מקצועית לביוב. זה צריך לעמוד על הפרק. צריך לקבוע את הדיון הזה לפני שדנים בתכניות האלה. מהר לקדם את הדיון הזה בתכנית הביוב.

ויקטור

יש ת"ש מעבירה שפכים לתש גדולה במגיד לכרום יש קו סניקה מצביע מפה ומגיע למט"ש כרמיאל. פה בוצע הקו. הביוב יגיע לפה. בגרסה קודמת זה היה בתוך השטח.

יוחנן

בנקודת מעבר בקעת בית הכרם לגביה חושבים שצריך מנהור.

אלכס

שואלים למה: יש פה מטרורקה, מתכנן יקבל הנחיה להעביר את הקו בתוך המטרורקה שהיא קרקע וזה כן יתאפשר טופוגרפית כי מדובר בעומק של 6 מ'. המטרורקה מגיעה עד למט"ש. מדובר על קו של עומק בשישה מ' מטרורקה זה דרך גישה רשומה על שם מדינת ישראל.

יוחנן

האם זה מתאים לטופוגרפיה?

אלכס

אם אני בטופוגרפיה זה לא משחק. הצינור נעשה בעומק. יש פה מנהור.

יוחנן

אפשר תמיד להתגבר על בעיית טופוגרפיה ופה לא התגברו. אם אתה רוצה לאשר התכנית ונכון, וצריך מטרורקות לקצר, צריך לבדוק את הדבר הזה.

אלכס

תכנית אב אומרת מדובר על תכנית אב המעבירה את הקו. צריך לשבת עם המתכנן ולבדוק את זה. זה אפשרי. זה הלך בתוך הזיתים יודע כמה פיצויים צריך לשלם? זה אפשרי כי זה שלושה מ' לעומק. זה לא ייראה. אני צריך להסביר למתכנן כי מתחת הקרקע אין לי בעיה עם זה.

יוחנן

תוריד את המפורטות האלה.

אפשר לדון בתכנית הזו באופן עקרוני ולאשר את הפתרון העקרוני כאשר הקטע האחרון הוא קטע לגביו גם יוחלט אם מצריך תבי"ע או לא. היה וניתן לעבור בדרכים שהם חלקות מדינה.

אפשר לומר נניח המט"ש היה על הכביש, היו מאשרים את התכנית כי היא לא מסובכת. אפשר לומר הבעיה היא הקטע האחרון. שהוא איננו קטע מדויק ויתכן שאפשר לנוע בדרכי מדינה ולשאול האם זה פתרון מקובל והקטע האחרון עד

למט"ש תעבור בחינת אפשרות לעבור בקו גרביטציוני בחלקות דרך ששייכות למדינה.

גיל

יש שם קו קיים שחוצה חלקות והוא קיים. ללכת לפתוח תוואי חדש. לא בטוח. תהיה תכנית ונצטרך לדון בה.

תמירה

הוא אומר כי יתכן כי איננו קטע מדויק.

גיל

הם לא דנים בשאלות סטטוטוריות אלא בשאלות ביוב. הם לא דנים אלא נאמר שזה יהיה בדיון במסגרת התכניות.

אלכס

נושא נופי סביבתי הוא חלק

החלטה:

הועדה מחליטה לאשר באופן עקרוני את הפתרון המוצע בתכנית הביוב שנידונה בוועדה המקצועית לביוב לפיו, תוואי הביוב יהא ברובו בתחום דרך מס' 85. לגבי הקטע המוביל מדרך 85 למט"ש כרמיאל, תיבחן האפשרות להעביר את תוואי הביוב בתחום חלקות דרך, בדיון שיתקיים בהקדם באחת מועדות המשנה של הועדה המחוזית המוסמכת בזה, להחליט בדבר תכנית הביוב האמורה. לדיון יוזמנו כלל הגורמים הנוגעים לדבר ובמסגרתו ייבחנו מלוא התנאים הנדרשים לאישור תכנית הביוב. החלטה התקבלה פה אחד.

3. נושא: תוכנית - ג/ 16040: הרחבת הישוב אל-שגור, שכונת מג'ד אל כרום מערב
מטרת הדיון: דיון בתכנית: אימוץ החלטות של ועדה מקצועית לביוב בדבר מתן פתרון לביוב הנדרש עפ"י תמ"א 34, דיון פנימי

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

יו"ר הועדה	ממונה על המחוז	יוסי ברון***
מ"מ יו"ר הועדה	מתכנן המחוז	אלכס שפול***
מ"מ חבר ועדה	נציג המשרד לאיכות הסביבה	אליאור ליאב***
חבר ועדה	נציג הארגונים הסביבתיים	יוחנן דרום***
מ"מ חבר ועדה	ראש מדור הצפון	עודד אביב***
חבר הועדה	נציג המשרד החקלאות	ד"ר נתי גלבע
חברת הועדה	נציג משרד המשפטים	תמירה אלטר***
חבר ועדה	נציג המשרד התחבורה חיפה והצפון	מריאן ברוק***
חבר ועדה	נציג משרד התיירות טבריה	סיגל בן עוז***
חבר ועדה	ראש מוא"ז גולן	אלי מלכה***
חבר ועדה	ראש מו"מ רמת ישי	עופר בן אליעזר***

נוכחים נוספים ותפקידהם:

	יועצת משפטית לוועדה המחוזית	עו"ד תמי שפיר
	מרכזת הועדה	הרוש מירי
	נציג משהב"ט	מורדי אריאלי

החלטה:

בהמשך להחלטת הוועדה משנה לתכניות מתאר מיום 25/01/06, להחלטתנו בעניין תוכנית הביוב (ראה סעיף 2 לעיל), ולהמלצת הוועדה מקצועית לביוב מיום 20/09/11, מחליטה הוועדה לאמץ את החלטת הוועדה המקצועית לביוב, לאחר שהשתכנעה, שניתן להשלים את ההליך התכנוני, לרבות הכנת תוכנית בהתאם לחוק התכנון והבניה, במקום שאין כל תוכנית אחרת המאפשרת את התקנת הביוב, ולאשר את הפקדת התוכנית לאחר שיוספו התנאים הבאים להחלטת הוועדה הנ"ל להפקיד את התוכנית בתנאים:

1. יש לצרף למסמכי התכנית נספח ביוב כנספח מחייב.
2. השלמת נספח ביוב כדלקמן:
 - לפרט בנספח בקצרה את פתרון הקצה לסילוק שפכי השכונה (מאסף אזורי בתוואי המעודכן ומטי"ש "כרמיאל").
 - להרחיב התייחסות לקווי ביוב קיימים בשכונה ולצורך בביטולם או החלפתם.
 - לקבוע סדר עדיפויות לביצוע עבודות בניה בתוך השכונה, לרבות הגדלת שלב א' המאפשר

תחילת מתן היתרי בניה לבתי מגורים בשכונה.

3. יש להוסיף בהוראות התכנית את הסעיפים הבאים:
 - א. תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו יהיה **השלמת ביצוע מערכת ההולכה האזורית** נקודת התחברות שפכי השכונה (נקודה F בנספח) ועד למטי"ש "כרמיאל" ותחילת ביצוע מערכת איסוף פנימית בשכונה (שלב א' המוגדר בנספח + קווים נוספים הנדרשים בהתאם להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית לתו"ב).
 - ב. תנאי לאכלוס הבתים שקיבלו היתר בניה בהתאם לאמור בסעיף א' דלעיל יהיה השלמת ביצוע קווי ביוב הנדרשים לחבור שפכי הבית למערכת ביוב אזורית ופתרון הקצה המאושר (מט"ש "כרמיאל").
- על יזם התכנית – הוועדה המקומית לתו"ב בקעת בית הכרם לבצע את התנאים להפקדה כמפורט בהחלטות הוועדה עד 15/1/12. במידה ולא ימולאו התנאים בפרק הזמן לעיל, ייסגר התיק בלשכת התכנון ללא התראה נוספת. החלטה התקבלה פה אחד.

4. נושא: תוכנית - ג/ 16051: דרום מערב אל-שאג'ור (מערבית לבענה)

ישוב: מג'ד אל כרום

מטרת הדיון: דיון בתכנית: אימוץ החלטות של ועדה מקצועית לביוב בדבר מתן פתרון לביוב הנדרש עפ"י תמ"א 34. דיון פנימי

חברי הוועדה הנוכחים ותפקידהם:

יו"ר הועדה	ממונה על המחוז	יוסי ברון***
מ"מ יו"ר הועדה	מתכנן המחוז	אלכס שפול**
מ"מ חבר ועדה	סגן מתכנן המחוז	רומן טביקמן
מ"מ חבר ועדה	נציג המשרד לאיכות הסביבה	אליאור ליאב***
חבר ועדה	נציג הארגונים הסביבתיים	יוחנן דרום***
מ"מ חבר ועדה	ראש מדור הצפון	עודד אביב***
חברת הועדה	נציג משרד המשפטים	תמירה אלטר***
חבר ועדה	נציג המשרד התחבורה חיפה והצפון	מריאן ברוק***
חבר ועדה	נציג משרד התיירות טבריה	סיגל בן עוז***
חבר ועדה	ראש מוא"ז גולן	אלי מלכה**
חבר ועדה	ראש מו"מ רמת ישי	עופר בן אליעזר***

נוכחים נוספים ותפקידהם:

עו"ד תמי שפיר	יועצת משפטית לוועדה המחוזית
הרוש מירי	מרכזת הועדה
מורדי אריאלי	נציג משהב"ט

החלטה:

בהמשך להחלטה הוועדה המשנה לשמיעת התנגדויות מיום 14/07/09, להחלטתנו בעניין תוכנית הביוב (ראה סעיף 2 לעיל), ולהמלצת הוועדה המקצועית לביוב מיום 20/09/11, מחליטה הוועדה לאמץ את החלטה של ועדה מקצועית לביוב ולהוסיף בהחלטה למתן תוקף מיום 14/07/09 את התנאים הבאים:

- יש לצרף למסמכי התכנית נספח ביוב כנספח מחייב.
- יש השלמת נספח ביוב כדלקמן:
 - לפרט בנספח בקצרה את הפתרון הקצה לסילוק שפכי השכונה (מאסף אזורי בתוואי המעודכן ומט"ש "כרמיאל").
 - יש להוסיף בהוראות התכנית את הסעיפים הבאים:
 - תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו יהיה **השלמת ביצוע מערכת ההולכה האזורית** מנקודת חיבור שפכי השכונה (נקודה C בנספח) ועד למט"ש "כרמיאל" ותחילת ביצוע מערכת איסוף פנימית בשכונה (כל הקווים המסומנים בנספח ביוב).
 - תנאי לאכלוס הבתים שקיבלו היתר בניה בהתאם לאמור בסעיף א' דלעיל יהיה השלמת ביצוע קווי ביוב הנדרשים לחבור שפכי הבית למערכת ביוב אזורית ופתרון הקצה המאושר (מט"ש "כרמיאל").
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

5. נושא: תוכנית - ג/ 16049: הרחבת העיר אל-שאג'ור לכיוון צפון, שכונה בת 610

יח"ד

ישוב: דיר אל-אסד
 מטרת הדיון: דיון בתכנית: אימוץ החלטות של ועדה מקצועית לביוב בדבר מתן פתרון לביוב הנדרש עפ"י תמ"א 34. דיון פנימי

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

יוסי ברון***	ממונה על המחוז	יו"ר הועדה
אלכס שפול***	מתכנן המחוז	מ"מ יו"ר הועדה
אליאור ליאב**	נציג המשרד לאיכות הסביבה	חבר ועדה
יוחנן זרום***	נציג הארגונים הסביבתיים	חבר ועדה
עודד אביב***	ראש מדור הצפון	מ"מ חבר ועדה
תמירה אלטר***	נציג משרד המשפטים	חברת הועדה
מריאן ברוק***	נציג המשרד התחבורה חיפה והצפון	חבר ועדה
סיגל בן עוז***	נציג משרד התיירות טבריה	חבר ועדה
אלי מלכה**	ראש מוא"ז גולן	חבר ועדה
עופר בן אליעזר***	ראש מו"מ רמת ישי	חבר ועדה

נוכחים נוספים ותפקידהם:

עו"ד תמי שפיר	יועצת משפטית לוועדה המחוזית
הרוש מירי	מרכזת הועדה

מורדי אריאלי	נציג משהב"ט	
גיל בן נון	רט"ג	

החלטה:

בהמשך להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות מיום 20.7.09, להחלטתנו בעניין תוכנית הביוב (ראה סעיף 2 לעיל), ולהמלצת הוועדה מקצועית לביוב מיום 20/09/11, מחליטה הוועדה לאמץ את החלטת הוועדה המקצועית לביוב, לאחר שהשתכנעה, שניתן להשלים את ההליך התכנוני, לרבות הכנת תוכנית בהתאם לחוק התכנון והבניה, במקום שאין כל תוכנית אחרת המאפשרת את התקנת הביוב, ולאשר את התוכנית לאחר שיוספו התנאים הבאים להחלטת הוועדה הנ"ל לאשר את התוכנית בתנאים:

1. יש לצרף למסמכי התכנית נספח ביוב כמסמך מחייב.
2. יש להשלים נספח ביוב כדלקמן:
- לפרט בנספח בקצרה את פתרון הקצה לסילוק שפכי השכונה (מאספ אזורי בתוואי המעודכן ומט"ש "כרמיאל").
3. יש להוסיף בהוראות התכנית את הסעיפים הבאים:
- א. תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו יהיה השלמת ביצוע מערכת ההולכה האזורית מנקודת חיבור שפכי השכונה (נקודה C בנספח) ועד למט"ש "כרמיאל" ותחילת ביצוע מערכת איסוף פנימית בשכונה (כל הקווים המסומנים בנספח הביוב).
- ב. תנאי לאכלוס הבתים שקיבלו היתר בניה בהתאם לאמור בסעיף א' דלעיל יהיה השלמת ביצוע קווי ביוב הנדרשים לחבור שפכי הבית למערכת הביוב האזורית ופתרון הקצה המאושר (מט"ש "כרמיאל")
- בנוסף, היות ומנהל מקרקעי ישראל הסיר את התנגדותו (מכתב מיום 4/09/11) בדבר חלוקת הפרשות לצורכי חיבור מחליטה הוועדה להמשיך את מתן תוקף לתכנית בתנאים המפורטים לעיל.
- ההחלטה התקבלה פה אחד .

6. נושא: תוכנית - ג/ 16050: הרחבת העיר אל-שאג'ור (מערבית לבענה)

ישוב: ביענה

מטרת הדיון: דיון בתכנית: אימוץ החלטות של ועדה מקצועית לביוב בדבר מתן פתרון לביוב הנדרש עפ"י תמ"א 34. דיון פנימי

חברי הוועדה הנוכחים ותפקידהם:

יוסי ברון***	ממונה על המחוז	יו"ר הוועדה
אלכס שפול***	מתכנן המחוז	מ"מ יו"ר הוועדה
אליאור ליאב***	נציג המשרד לאיכות הסביבה	מ"מ חבר ועדה
יוחנן דרום***	נציג הארגונים הסביבתיים	חבר ועדה
עודד אביב***	ראש מדור הצפון	מ"מ חבר ועדה
תמירה אלתר***	נציג משרד המשפטים	חברת הוועדה
מריאן ברוק***	נציג המשרד התחבורה חיפה והצפון	חבר ועדה
סיגל בן עוז***	נציג משרד התיירות טבריה	חבר ועדה
אלי מלכה***	ראש מוא"ז גולן	חבר ועדה
עופר בן אליעזר***	ראש מו"מ רמת ישי	חבר ועדה

נוכחים נוספים ותפקידהם:

עו"ד תמי שפיר	יועצת משפטית לוועדה המחוזית
הרוש מירי	מרכזת הועדה
מורדי אריאלי	נציג משהב"ט
גיל בן נון	רט"ג

החלטה:

בהמשך להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות מיום 04/08/09, להחלטתנו בעניין תוכנית הביוב (ראה סעיף 2 לעיל), ולהמלצת הוועדה מקצועית לביוב מיום 20/09/11, מחליטה הוועדה לאמץ את החלטת הוועדה המקצועית לביוב, לאחר שהשתכנעה, שניתן להשלים את ההליך התכנוני, לרבות הכנת תוכנית בהתאם לחוק התכנון והבניה, במקום שאין כל תוכנית אחרת המאפשרת את התקנת הביוב, ולאשר את התוכנית לאחר שיוספו התנאים הבאים להחלטת הוועדה הנ"ל לאשר את התוכנית בתנאים:

1. יש לצרף למסמכי התכנית נספח ביוב כנספח מחייב.
 2. יש להשלים נספח ביוב כדלקמן:
 - לפרט בנספח בקצרה את הפתרון הקצה לסילוק שפכי השכונה (מאספ אזורי בתוואי המעודכן ומטי"ש "כרמיאלי").
 3. יש להוסיף בהוראות התכנית את הסעיפים הבאים:
 - א. תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו, יהיה **השלמת ביצוע מערכת ההולכה האזורית** מנקודת חיבור שפכי השכונה (נקודה C בנספח) ועד למטי"ש "כרמיאלי" ותחילת ביצוע מערכת איסוף פנימית בשכונה (תחנת השאיבה לביוב וכל הקווים המסומנים בנספח הביוב).
 - ב. תנאי לאכלוס הבתים שקיבלו היתר בניה בהתאם לאמור בסעיף א' דלעיל יהיה השלמת ביצוע קווי ביוב הנדרשים לחבור שפכי הבית למערכת ביוב אזורית ופתרון הקצה המאושר (מטי"ש "כרמיאלי").
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

7. נושא: תוכנית - ג/ 15421: שכונה מזרחית בענה

ישוב: ביענה

מטרת הדיון: דיון בתכנית: אימוץ החלטות של ועדה מקצועית לביוב בדבר מתן פתרון לביוב הנדרש עפ"י תמ"א 34. דיון פנימי

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

יוסי ברון***	ממונה על המחוז	יו"ר הועדה
אלכס שפול***	מתכנן המחוז	מ"מ יו"ר הועדה
אליאור ליאב***	נציג המשרד לאיכות הסביבה	מ"מ חבר ועדה
יוחנן דרום***	נציג הארגונים הסביבתיים	חבר ועדה
עודד אביב***	ראש מדור הצפון	מ"מ חבר ועדה
תמירה אלתר***	נציג משרד המשפטים	חברת הועדה
מריאן ברוק***	נציג המשרד התחבורה חיפה והצפון	חבר ועדה
סיגל בן עוז***	נציג משרד התיירות טבריה	חבר ועדה
אלי מלכה***	ראש מוא"ז גולן	חבר ועדה
עופר בן אליעזר***	ראש מו"מ רמת ישי	חבר ועדה

נוכחים נוספים ותפקידהם:

עו"ד תמי שפיר	יועצת משפטית לוועדה המחוזית
הרוש מירי	מרכזת הועדה
מורדי אריאלי	נציג משהב"ט
גיל בן נון	רט"ג

החלטה:

בהמשך להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות מיום 18/11/08, להחלטתנו בעניין תוכנית הביוב (ראה סעיף 2 לעיל), ולהמלצת הוועדה מקצועית לביוב מיום 20/09/11, מחליטה הוועדה לאמץ את החלטת הוועדה המקצועית לביוב, לאחר שהשתכנעה, שניתן להשלים את ההליך התכנוני, לרבות הכנת תוכנית בהתאם לחוק התכנון והבניה, במקום שאין כל תוכנית אחרת המאפשרת את התקנת הביוב, ולאשר את התוכנית לאחר שיוספו התנאים הבאים להחלטת הוועדה הנ"ל לאשר את התוכנית בתנאים:

- יש לצרף למסמכי התכנית נספח ביוב כמסמך מחייב.
 - יש להשלים נספח ביוב כדלקמן:
 - לפרט בנספח בקצרה את פתרון הקצה לסילוק שפכי השכונה (מאסף אזורי בתוואי המעודכן ומט"ש "כרמיאלי").
 - להרחיב התייחסות לקווי ביוב קיימים בשכונה ולצורך בביטולם או החלפתם. יש לסמן בצבעים שונים: קווי ביוב קיימים (שלא מיועדים לביטול או שדרוג), קווי ביוב קיימים מיועדים לביטול או שדרוג וקווי ביוב חדשים מתוכננים.
 - יקבע סדר עדיפויות לביצוע עבודות בניה בתוך השכונה, לרבות הגדרת שלב א' המאפשר תחילת מתן היתרי בניה לבתי מגורים בשכונה.
 - יש להוסיף בהוראות התכנית את הסעיפים הבאים:
 - תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו יהיה השלמת ביצוע מערכת ההולכה האזורית מנקודת חיבור שפכי השכונה (נקודה A בנספח) ועד למט"ש "כרמיאלי" ותחילת ביצוע מערכת איסוף פנימית בשכונה (שלב א' המוגדרת בנספח + קווים נוספים הנדרשים בהתאם להנחת דעתו של מהנדס ועדה מקומית לתו"ב).
 - תנאי לאכלוס הבתים שקיבלו היתר בניה בהתאם לאמור בסעיף א' דלעיל יהיה השלמת ביצוע קווי ביוב הנדרשים לחבור שפכי הבית למערכת ביוב אזורית ופתרון הקצה המאושר (מט"ש "כרמיאלי").
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

8. נושא: תוכנית - ג/ 16168: מערב אל שאג'ור (דרום מערבית לבענה)

ישוב: בענה

מטרת הדיון: דיון בתכנית: אימוץ החלטות של ועדה מקצועית לביוב בדבר מתן פתרון לביוב הנדרש עפ"י תמ"א 34. דיון פנימי

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

יוסי ברון***	ממונה על המחוז	יו"ר הועדה
אלכס שפול***	מתכנן המחוז	מ"מ יו"ר הועדה
אליאור ליאב**	נציג המשרד לאיכות הסביבה	מ"מ חבר ועדה
יוחנן דרום***	נציג הארגונים הסביבתיים	חבר ועדה
עודד אביב***	ראש מדור הצפון	מ"מ חבר ועדה
תמירה אלתר***	נציג משרד המשפטים	חברת הועדה
מריאן ברוק***	נציג המשרד התחבורה חיפה והצפון	חבר ועדה
סיגל בן עוז***	נציג משרד התיירות טבריה	חבר ועדה
אלי מלכה***	ראש מוא"ז גולן	חבר ועדה

עופר בן אליעזר***	ראש מו"מ רמת ישי	חבר ועדה
-------------------	------------------	----------

נוכחים נוספים ותפקידהם:

עו"ד תמי שפיר	יועצת משפטית לוועדה המחוזית	
הרוש מירי	מרכזת הועדה	
מורדי אריאלי	נציג משהב"ט	
גיל בן נון	רט"ג	

החלטה:

בהמשך להחלטה הוועדה המשנה לשמיעת התנגדויות מיום והמלצה הוועדה המקצועית לביוב מיום 20/09/11, מחליטה הוועדה לאמץ את החלטה של וועדה מקצועית לביוב ולהוסיף בהחלטה למתן תוקף מיום 8/02/10 את התנאים הבאים: בהמשך להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות מיום 8/02/10, להחלטתנו בעניין תוכנית הביוב (ראה סעיף 2 לעיל), ולהמלצת הוועדה מקצועית לביוב מיום 20/09/11, מחליטה הוועדה לאמץ את החלטת הוועדה המקצועית לביוב, לאחר שהשתכנעה, שניתן להשלים את ההליך התכנוני, לרבות הכנת תוכנית בהתאם לחוק התכנון והבניה, במקום שאין כל תוכנית אחרת המאפשרת את התקנת הביוב, ולאשר את התוכנית לאחר שיוספו התנאים הבאים להחלטת הוועדה הנ"ל לאשר את התוכנית בתנאים:

- יש לצרף למסמכי התכנית נספח ביוב כנספח מחייב.
 - יש להשלים נספח ביוב כדלקמן:
 - לפרט בנספח בקצרה את פתרון הקצה לסילוק שפכי השכונה (מאספ אזורי בתוואי המעודכן ומט"ש "כרמיאל").
 - להרחיב התייחסות לקווי ביוב קיימים בשכונה ולצורך בביטולם או החלפתם. יש לסמן בצבעים שונים: קווי ביוב קיימים (שלא מיועדים לביטול או שדרוג), קווי ביוב קיימים מיועדים לביטול או שדרוג וקווי ביוב חדשים מתוכננים.
 - לקבוע סדר עדיפויות לביצוע עבודות בניה בתוך השכונה, לרבות הגדרת שלב א' המאפשר תחילת מתן היתרי בניה לבתי מגורים בשכונה.
 - יש להוסיף בהוראות התכנית את הסעיפים הבאים:
 - תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו יהיה השלמת ביצוע מערכת ההולכה האזורית מנקודת חיבור שפכי השכונה (נקודה A בנספח) ועד למט"ש "כרמיאל" ותחילת ביצוע מערכת איסוף פנימית בשכונה (שלב א' המוגדרת בנספח + קווים נוספים הנדרשים בהתאם להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית לתו"ב).
 - תנאי לאכלוס הבתים שקיבלו היתר בניה בהתאם לאמור בסעיף א' דלעיל יהיה השלמת ביצוע קווי ביוב הנדרשים לחבור שפכי הבית למערכת ביוב אזורית ופתרון הקצה המאושר (מט"ש "כרמיאל").
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

9. נושא: נושא - מחוז צפון: נושא כללי

מטרת הדין: דיון בתכנית: תכנית בינוי לתב"ע ג/ 4870

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

יוסי ברון***	ממונה על המחוז	יו"ר הועדה
אלכס שפול***	מתכנן המחוז	מ"מ יו"ר הועדה
אליאור ליאב**	נציג המשרד לאיכות הסביבה	מ"מ חבר ועדה
יוחנן דרום***	נציג הארגונים הסביבתיים	חבר ועדה
עודד אביב***	ראש מדור הצפון	מ"מ חבר ועדה

חברת הועדה	נציג משרד המשפטים	תמימה אלטר***
חבר ועדה	נציג המשרד התחבורה חיפה והצפון	מריאן ברוק***
חבר ועדה	נציג משרד התיירות טבריה	סיגל בן עוז***
חבר ועדה	ראש עיריית נצרת	ראמז ג'ראייסי***
חבר ועדה	ראש מוא"ז גולן	אלי מלכה***
חבר ועדה	ראש מו"מ רמת ישי	עופר בן אליעזר***

נוכחים נוספים ותפקידהם:

עו"ד תמי שפיר	יועצת משפטית לוועדה המחוזית
הרוש מירי	מרכזת הועדה
גיל בן נון	רט"ג
ברוסטובסקי אלי	פלג אדריכלים
דורון לבב	מהנדס העיר נהריה
עו"ד נעמי וייל	ב"כ היזמים
אביבה רוטביין	אדריכלית, מלווה פרויקטים
אסא ברנסקי	מנהל הפרויקט
יזהר בן ששון	נציג קיבוץ ראש הנקרה
אליעזר שטרן	רשות העתיקות
אייל וייזר	חבר מועצת העיר נהריה
אלמוג ליטמן	קיבוץ גשר הזיו
עו"ד נמרוד לנגר	מייצג עמותת שלוש השקמים
עו"ד עודד דונג	יועץ משפטי ועדה מקומית נהריה
רוני לוי	עיריית נהריה מנהל מח' תכנון עיר
דקלה עדי פרץ	נציגת לשכת התכנון

דיון פנימי מקדים

יוסי

מדובר על תכנית בינוי בנהריה

אלכס

לפי המספר התכנית מדובר בתכנית שאושרה בשנת 94 הטיפול התחיל בשנת 80, תכנית מאושרת ודיי מפורטת. במסגרתה סומנו מגרשים לכל מגרש יש מספר לכל מגרש ניתנו זכויות בניה בשימושים המותרים. הייתי יכול להתחיל לבצע אותה. בלי שום דבר נוסף, אבל, עם כל הזכויות והדברים המפורטים יש הנחיה כי תנאי להוצאת היתר זה אישור תכנית בינוי. גם כזו, בהתאם לתיקון 43 לחוק התו"ב זה סמכות של ועדה מקומית. מטרת הדיון

שטח הזה לא היה מפותח למרות שאושרה התכנית. השטח נרכש על ידי יזם פרטי שהיום מוכן לפתח את השטח. אני רוצה להגדיר את הגבולות המסגרות שפועלים. במסגרת תכנית מאושרת זכויות מאושרות ומדובר על בינוי. (כשראינו הבינוי במסמכים שהוגשו יש הסתייגויות מהבינוי) מדובר גם בנושא. בתכנית כתוב קווי בנין נפח וגובה מותר. יש דברים לא בסדר אבל אני לא יכול להניח את הגובה אם התכנית מאשרת גובה של 8 קומות.

אנו ממלאים את הדרישה דיון בתכנית בינוי ואני אומר דיון בתכנית בינוי. אין בתכנית בינוי דבר המשנה את התב"ע או דורש הקלה ממנה, תכנית בינוי בהתאם לתכנית בנין עיר מאושרת.

הגופים הסביבתיים מתנגדים כי יש סיכון של פורום ירוק ואחד מהסיבות שמתנגדים

במסגרת תכנית מתאר מחוזית, חלק מהתכנית המאושרת סומן כשטח גן לאומי. מצד אחד תמ"מ 2/9 לא מבטלת תכנית מאושרת. מצד שני, היא סמנה על התכנית הזו חלק צפון גן לאומי. בתכנית מחוזית כתוב שקווים שם לא מדויקים ואפשר לראות סטייה.

ויש אומרים שהקווים שסומנו יש את עניין הסטייה בקנ"מ מהתשריט. התכנית היא מאושרת. בינוי, יזמים יראו את הבינוי.

מריאן

יש נספח תנועה מנחה?

אלכס

התכנית אושרה בוועדה מחוזית בשנת 94 עם דרכים והכל. היתה גם במועצה הארצית וגם באישור השר. כל הטיפול. דרכים מסומנות.

עופר

כלומר אנו רואים עכשיו את הבינוי לתב"ע המאושרת. נכון.

דורית

בסעיף 25 לתב"ע כתוב : מצטטת. מחלף מתוכנן .. "

אלכס

אנו לא באים לסתור דבר בתב"ע. מה שתבע קבעה זה נשאר בתוקף. לא נותנים התרי בניה.

יוחנן

אז איך אישרנו תכנית בינוי למתחם C ונתנו לבנות?

אלכס

אנו דנים בתכנית בינוי. שאר הסעיפים בתכניות נשארו בתוקף ואם נדרש עניין של מחלף הם צריכים לפתור את הבעיה.

יוחנן

תכנית בינוי זה חלק ממתן היתר בניה.

א. כשאומרים תנאי למתן הוא ביצוע המחלף אתה לא יכול להתעלם מזה.

ב. בשעתו הועדה המחוזית דנה בשנות התשעים בתכנית של "סיבל" ואישרה תכנית בינוי כחלק מתכנית.. בלי שנעשה..

אלכס

היתר זה לא חוקי, צריך להעלות הדבר הזה ואנו נטפל במסגרת סעיף 28.

יוחנן

המקום הזה נמצא בקצה של רצועת החוף ששייכת לתחום מוניציפאלי של נהריה וגובלת בגן לאומי אכזיב. לא סתם החלק המערכת לתכנית הזו, ראו קו המים, הבריכות האלו, הגן מגיע עד למקום הזה, שזה קו המים, זה הנמל העתיק העיר הפניקית ומרחקים של הבניה הם למעשה בטווחים מקו המים המפותל לקו המים השלוש מאות. הרעיון הכללי, שלא היינו מטריחים עצמנו להתעסק בתכנית

מאושרת אלא אם כן היא במקום רגיש ופוגע, הרעיון להכניס מאה מטר מהים הוא מחריד.

אלכס

התכנית הזו שומרת על כל הכללים מאה מטר מקו הים, תכנית מאושרת בשטח עירוני.

עופר

יש תביעה מאושרת, עם זכויות עם הכל. ואנו מראים תכנית בינוי. צריך לשמור על ערכי טבע. אני מסכים לזה.

יוחנן

המקרה בחוף בצת הכל מאושר טוב ויפה, מאותם שנים וגם יש שם הוראה, ושם רק עם מאבק ציבורי הצלחנו לעכב העניין הזה. כך שתכניות ישנות מאושרות זה לא אומר שהן מוצלחות.

אלכס

בצת, גרמה נזקים בכלכלת המדינה. הפסדנו פיתוח תיירות.

עופר

אני אומר רק שיש להם זכות קניין. כראש רשות בכל פעולה שאתה עושה, יש מתנגדים אנו אמורים לעשות בלאנס בין צרכי מדינה שמירת צרכי טבע וגם הקניין.

יוסי

בכל ועדה אתה שוקל דברים תמיד יש פגיעה וצריך להכריע לכאן ולכאן.

דורית

א. השטח הזה קשור לאסבסט ונדרש לעשות חקירה בכל השטח, הם עשו רק בחלק אחד.

ב. יש כאן אזורי תעשייה שאין בו זכויות בניה ומותר לעשות באיזור התעשייה שם הכל. אין מגבלות.

יש מפעל נוסף חוגלה, מחוץ לתכנית, היזם צריך להראות, ממזרח הוא מחזיק חומרים רעילים מסוכנים, הטווח סיכון שלו הוא 1.5 ק"מ למבנים ולתיירות ולמגורים. (משהו להלבנה) זה היה איזור תעשייה צריך לקחת בחשבון

אלכס

זה תכנית מתאר משנת 66 כל השטח היה תעשייה. עם אכזיב ועם ובלי גן לאומי. התכנית רואים שגן לאומי מסומן היא תנכית ששנה את הייעוד קרקע. במקום שיבנו את התעשייה וכל ביטול כזה מחזירה אותי לתעשייה השאלה מה יותר ידידותי לגן לאומי, או מלון או תעשייה.

גיל

מה דורית אומרת. תזכרו שזה היה שטח תעשייה.

דורית

יש כאן מוקד סיכון. למה התכנית שינתה ייעוד.

מהלך הדיון:

אלי ברוסטובסקי

מוצג נספח בינוי של תב"ע שהיא בתוקף של איזור תעשייה של נהריה. אני מזכיר מדובר בתב"ע שהייעוד קרקע הנקודתית הזו למגורים נופש למלונות מסחר, תב"ע שאושרה בשנת 94 מתעשייה ותעשייה. המצב הנתון היום ישנה תב"ע שאלה היעודים שלה. על פיה 4780 צריך לקדם נספח בינוי. מה שמוצג בתשריט, זה נספח בינוי שתואם אחד לאחד את הנחיות התב"ע. במובנים הבאים:

זכויות הבניה שמתוארות בנספח הן בדיוק של אלה בתב"ע. מסי יח"ד בדיוק על פי התב"ע. גובה על פי התב"ע, ומיקום הבניינים הוא בדיוק על פי הכתמים שהופיעו בתשריט משנת 94.

מה שמראים פה זה בינוי שתואם לחלוטין את התב"ע שאושרה. מבקשים את האישור של הועדה על מנת שיזמים שרכשו את הקרקע במיטב כספם יתחילו לבנות.

אלכס

תסביר בינוי, ציר ראשי...

אלי

הבינוי שלנו על התב"ע הקיימת. נעשה הסבר לתב"ע הקיימת. זו התב"ע, זה תשריט, צפון קו הים, קו החוף, גבולות התב"ע

אלכס

תסביר את הבינוי בבקשה. תסביר על רקע ההדמיה.

אלי

זה הדמיה כדי להמחיש את הכוונות. האדריכל שתכנן את התב"ע נפטר לאחרונה אך הספיק לשבת איתי והבנתי ממנו מה היו העקרונות.

התמונה מסבירה, קו החוף, מרחקים של הבניינים מקו החוף, התב"ע, יש לנו חיבור עם כביש 4, מהכניסה שרואים ישנו כביש אחורי שעוטף הפרויקט וציר של שדרה מרכזית שמובילה את כל הרכבים ותנועה של הולכי רגל לכיוון הים ובחזרה. תכנון התב"ע כפי שעשה המנוח אמנון שוורץ, מדובר בבניינים בגובה של 8 קומות והם החלק האחורי המרוחק מהים. קו 300 המ' הוא הקו האדום. מה שנמצא מזרחית

עוד נעמי וייל

החוק הסביבה החופית לא חל על המקרה הזה, כל הבינוי נמצא מעבר לקו המאה מטר מחוף הים. שני בניינים נמצאים במרחק של 150 מטר השני 175 וכל היתר נמצאים מעבר ל 200 מטר עדין בתוך הסביבה החופית וחלק גדול מעבר לה, אבל חוק הסביבה החופית לא חל על התכנית הזו שהיא בתוקף משנת 94. כשמסתכלים על קו 300 מטר חלק גדול מהבינוי הצפוף.. יח"ד של בנייני 8 הקומות הן 769 יח"ד ונוסף יש יחידות צמודות קרקע קדימה.

מבחינת הממשלה של תגבור מגורים בפריפריה, יש הגשמה של המדיניות הממשלתית המחייבת, ויישמו בצורה יעילה להגביר יח"ד על חשבון שטח מוזנח מלוכלך מזוהם ופרוייקט זה בא לשקם את כל האיזור.

יוסי

התכנית הזו אושרה במקומית? הבינוי?

אלי

כן. אושרה. אני חי בשלום עם התב"ע שנעשתה בשנת 94. היתה שדרה מרכזית שמובילה לכיוון הים, והיא רחבה בתב"ע, בחלק האחורי כל הנוף נפתח לפניו. ולמי

שיורד לכיוון הים. יש מניפה שיצרה מערכת גושים בקצוות יש מלונות נופש מרכז, נמוך עם קצת מסחר במרכז דירות נופש, בניה צמודה כלואה בין האזורים הגבוהים ומקבלים דירוג מסוים לכיוון הים.

המשפך הרעיון של הירידה לים רעיונית מתאימה. יש לנו 769 יח"ד כמו בתב"ע. יש 550 חדרי מלון, יש לנו 200 דירות נופש בחלק הקדמי, ו 70 צמודי קרקע.

מריאן

עם מלון זה 1000 יחידות.

אלי

זה דירות מוגדרות בתב"ע ..

עוד נעמי

769, 210 יחידות נופש, (לא מגורי קבע) 70 יח"ד צמודות קרקע למגורים פרופר. אלה יחידות שהן תוספת. הדגש על היח"ד בבניינים מחוץ לקו 300 מטר בהן רואים תועלת ובא ביחד עם המדיניות הממשלתית. התכנית אושרה בשנות התשעים ולא מומש. חלק מהשטח היה מזוהם באסבסט, במהלך הדיון בפני המקומית באה נציגת הגנה"ס ועמדה על הצורך לנקות הקרקע היזמים עשו בדיקה ראשונה וטיפלו והתחייבו, ברור של מגישי התכנית לנקות השטח. כך שכל המפגעים יסולקו ממנה. אנו לא נמצאים כאן בהליך של התנגדות.

התכנית דורשת בהוראות שלה, התכנית מחייבת שנספח הבינוי הכללי יאושר על ידי המקומית ויוצג למחוזית. ולכן אנו כאן.

התכנית הזו לא מצא אף יזם שמוכן לממשה, למרות זכויות הבניה, הקרקע היא פרטית ונמצאה קבוצת יזמים לרכוש אותה מחברת דלתא שהפעילה שם תעשייה בשטח. נעשו שני מהלכים לפני שהעסקה נסגרה. בשנת 2007 אושרה תכנית מתאר מחוזית לצפון תיקון 9 לתמ"מ 2 כלל בתוכו לגבי גן לאומי באיזור שקשור בתכנית אבל בהוראות נקבע כי אין לה תכולה רטרואקטיבית לגבי תכנית שהיו להן תוקף עובר לאישורה. לגבי כל גורם ירוק, היה לו שעתו לבקש גם בעת אישור התכנית בשנות 90 לדרוש שכל השטח הזה יהיה למשל פארק לאומי ענק למשל. הדברים לא נעשו. ברמה המקומית הובטחו וגם במחוזית זכויות בניה.

אי אפשר לחזור אחורה. יש מחויבות, זה לא מידתי ולא הוגן בשלב הזה יש יזם פרטי שטרם והשקיע והופיע בפני המקומית ועשה מהלכים פתאום הירוקים התעוררו לתחייה. קודם שיכלו ליזום מהלכים, נזכרו לבוא ולפתוח את העניין. יש עניין של מידתיות הגינות וחקיקה.

אלמלא היזם הזה, היתה עזובה זוהמה שטח שאף אחד לא עשה דבר, הכל לא היה כלום, עכשיו שיש יזם שבא לקחת יוזמה.. הוחל בפינוי הבוצה.. רק שתבינו שנעשים כבר מהלכים

מריאן

שאר הסעיפים של התכנון מולאו..

אלי

תמיד למדו אותנו שהקומפוזיציה הכי חשובה. (התפיסה תכנונית).

א. בצוות המתכננים יש עוד שניים מאוד מוכשרים: משרד מילר בלום תכנון נוף לכל השכונה.

ב. משרד דגש. כתפיסה מאוד יפה יש לה חלק אחורי יותר גבוה, ואנו הצלחנו ליצר במגבלות הטבעיות מבנן מדורג. ירדנו מ-8 קומות יצרנו לעוד 4 קומות ולאזורים נמוכים ובצ' דר' נשאר עם גושי שני המלונות עם אישור ל 10 קומות.

עופר

לא רואים מה יש מאחור. מה המשמעות, מה יש בין פה לכביש 4?

אלי

תעשייה. ניסיון של האדריכל לחבר את האזורים עם גשרים שלא חייבים להיות. מי שנוסע בכביש האחורי רואה את הים.

אלכס

לפנינו תכנית מתאר נהריה מאושרת. חשוב לראות המשכיות של הטיילת. היום קיימת זה רחוב געתון ויש לנו את הטיילת הדרומית, כל התכנית בנויה לאפשר רואים דרך מאושרת, וגם בתב"ע, של המשכיות הטיילת. זו מתחברת לגן לאומי אכזיב ולאורכה יש שימושים כלל עירוניים. הטיילת לא מלווה בקרקעות פרטיות.. אלא שימושים לאורך הטיילת שימושים ציבוריים. מדבר על שצפ מלווה את הטיילת. תכנון כללי מתארי המשכיות טיילת רגלית עד גן לאומי. גן לאומי כשתיסלל הטיילת יהיה חלק אינטגרלי של מטיילים משבי ציון. לאורך הטיילת חשוב לראות מה רואים: רואים שצפים, שאדם יכול לנו בשטח מיוער ושטח פתוח, רואים שצ"פ מעורב עם מסחר, ואפשר לשבת במסעדות, ורואים לאורך שני מבנים תיירותית מלונאות נופש על ים התיכון. כל הטיילת רואים את המרחק יש פה כיכר. על מנת לאזן מוטורית יש את הדרך הזו. יכולה להיות רגלית לגמרי לא מחויבת בתנועה מוטורית חניה לבתי מלון. מערבה שטח ללא מכוניות בעל חשיבות ציבורית רחבה מאד.

אלי

אותו מתכנן נוף גם מתכנן הטיילת של נהריה.

יוחנן

מה מידת איך היית מדרג את מידת ההתאמה לנוף הטבעי

אלי

זה שאלה קשה. כל זמן שיישארו שני האלמנטים בהנחה שיבנו כמו שרוצים. כל קו החוף נהריה התמלא במגדלים השאלה שלך במקום.

יוסי

אם אתה מתנגד למלון לאורך החוף?

יוחנן

לא מתנגד. רק תראה מסת המבנה וקרבה לחוף..

אלי

המבנה הכי קרוב של המגורים הוא 150 מ' מקו המים.

אלכס

כלומר המלון הוא 150 מ'. אומרים אנשים זה פחות ממאה מטר.

אלי

כרגע מדובר בעשר קומות זה מבנה גבוה לפי חוק התכנון

יוחנן

אני הראתי בתצ"א שהמלון נראה בפינה הזו וזה קו 100 המטרים. בדוק ומדוד

אלי
לא נכון

יוחנן
כשאני אומר משהו אני בודק את עצמי
זה מודד ממשלתי

נעמי
בתוך ה-100 מ' לפי תמ"א 13 מותר מלונאות ונופש. הויכוח הזה הוא מיותר
המתכנן בדק את זה מול המודד הממשלתי ומצאו שהם מחוץ ל-100 אך מבחינה

נמרוד
איך יכול להיות שהתוכנית אישרה בשנת 1994. אני מעמותת שלושת השקמים
פעילים ומיצגים מספר רב של תושבים בגליל המערבי. איך לא הפנמת שינויים
שחלה משנת 1994

אלכס
מה זה תפיסה חדשה, שלך

נמרוד
תפיסה

אלכס
לא בטוח שיש לך סטנדים

נמרוד
הרי בשביל זה מכינים את הבינוי
א. תפיסת העולם המערבי על המלונאות והממצאים הארכיאולוגיים.

נעמי
אין להם מעמד.
ההפנמה היתה שבמקום שטח תעשייה מוזנח שהיא פצע בלב העיר בא יזם בהתאם
לתכנון ותמ"א 13 להפך עכשיו תיקון 4 לתמ"א 13 הולך ומצמצם את המגבלות.
התיקון הנמצא על המדוכה מצמצם את המגבלות כפי שהם היום. יש כאן בנית
דירוג המבט כלפי הים נפתח יש מקום לפיתוח טיילת ולא פוגע בה כל זה במסגרת
זכויות קיימות. אני מבינה שיש רצון לעמותת 3 השקמים לדבר על אחרית הימים
וכו' אבל יש זכויות בניה

יוסי
מותר להעיר הערות ושאלות, מועד ביצוע נקבע לעשר שנים. אפשר להאריך כמובן,
במיוחד שהיום מדברים 19 שנה אחרי אישור התכנית. לכן אם יש הערות ואפשר
לשמוע את זה.

עו"ד יעל
התכנית איננה מוגבלת בזמן.

תמי
התכנית כן קובעת מועד לביצועה ועל פי הפסיקה זה מועד משוער. וכשזה לא
מתקיים לא נשאר ריק תכנוני. אבל היא עדיין כן תקפה. הועדה כן שוקלת שיקולי

יתר. אבל זה לא מבטל את תוקף התכנית. קבעו שאפשר בשלב החלטה על הפקדה כן לשמוע מתנגדים. אנו שומעים אבל לא דנים בהתנגדויות.

עו"ד נעמי

יש פסד של ועד שכי' רמת אביב שם היה מועד ביצוע תכנית קבוע, והוגשה עתירת בגץ לטעון שהתכנית אינה בתוקף וביהמ"ש קבע כל עוד אין מנגנון השמדה עצמית ברור המועד הוא משוער והתכנית אינה פוקעת.

יוסי

נכון אף אחד לא אמר אחרת.

עו"ד נעמי

נספח הבינוי כן חלף אותו היה צריך להחליף בנספח חדש. אני רוצה לציין שהמשרד להגנה"ס התערב בדיון והביע צורך לניקוי השטח. אסבסט היה חומר מבוקש פעם שכונת נופש על קיסריה שכונת משולשים של הרופאים כולם בנו את משולשים מאסבסט אלה השתנו במהלך הזמן. וההתאמה של התכנית שהיזם לקח על עצמו להתאים עצמו להבנת הצורך להגנת הסביבה. הצביעו על שני מקומות לאסבסט אמרנו שנבצע את הבדיקה. הבודק הפנה אותנו לשני אזורים.

גיל

התכנית אושרה במסגרת תממ 2/9 במסגרת אישור המקורית זו חלה בתחום שמורת טבע וחלק בגן לאומי מוכרז. התכנית הזו אושרה ונגרעה כחוק? (במועצת גנים)

עו"ד נעמי

אי אפשר לאתרה בתמ"א 8. הגן לאומי עדיין לא מוכרז. אלא אחרי שיש תכנית תקפה. תכנית מס' 730 תכנית זו הכריזה את הגן בשנת 67.

אלי

איך יכלה להכריז על איזור תעשייה כשמורת טבע? לא הגיוני.

גיל

במסגרת תמ"א 35 אושר גם כגן לאומי.

עו"ד נעמי

לפי הגבולות יש חדירה לשטח הזה. תמ"מ 9/2 הוראות מחייבות. בשטח הזה אין גן לאומי נורמטיבי.

גיל

יש סעיף שנוגע לטיילת דרך מספר 1 התכנון יעשה יחד עם אדר' של רט"ג.

נעמי

התכנית לא נוגעת בטיילת.

אלי

לגבי קטע הטיילת תכנון לא בוצע. זה מחוץ לקו שלי.

גיל

בהדמיה רואים יער. איך התכנית בתי מגורים מתייחסים לתכנית נשארה רצועה, בצד השני

מריאן

אני לא רואה נציג הדרכים. איך אתם עונים לסעיף 13, 14 סעיף 18 והוראות התכנית? חיבור לכביש 4 מחלף

עו"ד נעמי

שאלות כאלה אחרי שמאשרים נספח ביני עקרוני יש צורך לתאם דרישות מול הועדה המקומית.

תמי

אם הם יפעלו כדין אי אפשר

עוד נעמי

יש נספח בינוי כללי. יש מס דרישות קפדניות והם בשלב של היתרי בניה.

יוחנן

תוקף של תכנית בינוי הוא חמש שנים התרי בניה גם מתמשך וגם ביצוע של מחלף בפועל האין זה ניהל לא יעיל להקדים את המאוחר? מה טעם לאשר תכנית בינוי אם קשה לבצע, ואין תכנון למחלף.

אלכס

אני לא רואה כרגע שמהו בונה מחלף, ב-25 מליון ש"ח שעדיין לא מובטח ויבצע 600 יח"ד וחדרי מלון, יש ספק, אתה רוצה שיזם יבצע מחלף?

אביבה

אנו באים להציע תכנית שעומדת עשרים שנה, יזמים מקדמים תכנון ערים, כלכלה מניעה את תנופת בניה בעולם. יש שם ביצה אם לא ידעתם יש מינרלים ששקעו מדלתה שסיפקה רעלים ומריחים אותם יומיום בטיילת. אנו לא גוזלים שמורת טבע אלא באים לקחת שטח רע ולהקים פה שכונה יפיפייה ומביאים אנשים נוספים לנהריה. אל תשכחו שנהריה זה עיר שהופגזה, ותורמים מכל העולם תרמו לעיר. אנו לא נגד ירוק, אנו בעד ירוק ומשלבים את התכנון הכי יפה. בואו יחד נעשה את הפרויקט ביחד. התכנית הזו באה לסלק מבנים ישנים ביצות של רעלים.

רוני לוי

העמדה של הועדה המקומית תומכת בקידום הפיתוח בהתאם לתכנית מאושרת ג/4870. אנו רואים את התכנון רלוונטי חרף שחלפו 16 שנה מאז אישורה. נספח בינוי מתבקש היום שיבוא להראות אם כן/לא מתאים לזונים שנראה בתכנית ולא מעבר לכך. אנו רואים בפיתוח הזה כחלק מפרוגרמה חלק מהפול שאושרו לבניה חלק מתכנית תקפה וזה אחד מחלקים מהשטחים היחידים שעומדים כקרקע זמינה לפיתוח. ולא לשכוח. נהריה זה רמות ביקושים למגורים מאוד גבוה. ואין לנו קרקע זמינה לפיתוח. סוף, סוף בא יזם ומבקש אישור. אז נבוא לעצור אותו? לאשר תכנית היום לוקח עשר שנים. רצף תכנוני, התכנית היא בגבול הצפון של העיר יש שם מגורים המודול הדרומי זה תכנית אחרת. במסגרת תכנית גב"מ 11 גם בתוקף עם אותו מודול משתלב עם אותו תכנון. דרומה מכאן יש אותו שטח שנכון

להיום עדיין מיועד לתעשייה גם שם מפעל "איתנית" הפסיק לפעול מזמן והוא גם מתעתד לתת תכניות למגורים. וזה עולה עם מטרות תמ"א 35 שאומרת נפתח בתוך תחומי הערים ולא מחוץ בשטחים פתוחים.

התכנון מקפיד גם על ציר ציבורי ונשמר לאורך רצועה מערבית שתישאר לרשות הציבור. אנו מקדמים תכנית מפורטת להמשך הטיילת מאזור מרכז העיר וצפונה. שנושק לגן הלאומי ויש תיאום שמתבצע עם רט"ג. בעניין הפסולת, דרישה לניקוי השטח הפיתוח המתבקש בודאי לא ידלג על אף דרישה וכל הנחיות הגנה"ס תיושמה בפיתוח השטח. השלב הראשון כבר נעשה. יש אמירה לגבי שלביות הביצוע הנוגעת לאותו מחלף כביש 4 בהחלטת המקומית, כמו שאמר אלכס, אנו מבנים שאי אפשר לבנות קודם מחלף לפני יחידות דיור. הצענו לשנות שלבי הביצוע ויש לוועדה סמכות לכך. כדי לתת היתר לפיתוח אפשר לגעת בזה

אלכס

זה סעיף 145 במתן התרי בניה עדיין הגענו לשם. אנו בתכנית בינוי האם עקרונית מקובלים או לא. האם מחוזית תחליט לאשר עם התניה זה משהו אחר.

רוני

מבקשים מהוועדה לאשר התכנית.

אלמוג

לא מייצג גוף סביבתית. אני תושב קיבוץ גשר הזיו לפי כן הייתי תושב נהריה. אני כאן בתחושה שתכנית תפגע באופי הפתוח של האיזור, אין לי ידע בישיבות מהסוג הזה. אבל אשמיע את דברי. אודה על התחשבות. מדובר בתכנית דיי הזויה הייתי מעורב בהצלת חוף בצת, מאבקים שונים בתור אחד שאוהב לראות שטחים בודדים פתוחים שנותרו במדינה. אני מודע לכך שהשטח מזוהם על ידי אסבסט וכימיקלים שהוזרמו. יש דרכים לנקות ולהותירו מקום תיירות אקולוגית מקיימת אבל לא עם מגדלים שנמצאים 100-120 מ' מבנים של עשר קומות. לא קיים יער מאחור לפי התמונה אלא איזור תעשייה שתושבים סובלים ממפגעי רעש ריח ולא ברור איך התושבים של השכונה החדשה הזו, יסבלו את המפגעים הללו. כל היישובים ממזר' לתכנית יש להם נוף של ים תכניות כאלה לא מתאימות הציבור רוצה, אני מדואג מהמגמה הארצית שאני רואה כאן ומבקש את התחשבות הוועדה.

אייל וייזר

חבר ועדה מקומית נהריה. נכחתי בכל הדיונים. רוח הוועדה רוב חברי מועצה בעצמם בישיבה התנגדו לתכנית הזו. הסיבה שהמליצו בסוף בגלל שהופחדו שהעירייה תתבע אם יאשרו אותה. אמרו התכנית לא טובה בנויה בצורה ליניארית. היה ניסיון לעשות חילופי שטחים. זה נחל כשלון. המשרד להגנה"ס התנגד בגלל הליניאריות קרבה לים וההתנגדות שרוח התכנון שלה שנוגד את חוק החופים. יש בנהריה בגישה ההוליסטית, תכנית מתאר התקפה ביותר בנהריה, בונים אותה בצורה של פאציים.. אין גישה הוליסטית, תכנית המתאר החדש רואה ראייה רחבה אמרה בפירוש שהיזמים והעירייה צריכים למצוא חלופות לשטחים כי התכנון הוא לא נכון ולא בריא לנהריה..רוח הדברים אחרת רוצים לראות יותר ירוק. רוח נציגי הציבור שהתכנית היא רעה ויש פרוטוקולים. התשתיות של נהריה לא בנויות לספק עוד שכונה צפונית כמה קלו מטריים ממרכז העיר.

יועץ משפטי עו"ד עודד דונג

החלטת המקומית

יוסי
זה ברור.

דורון
נולדתי בנהריה גדלתי שם. אני שמח לקדם העיר. אני אמון על התכנון של העיר.
כולם חושבים שהתכנית הזו תוכל לקדם ולמנף את נהריה קדימה לשנים הבאות.
אבקש לאשרה.

דורית סלע
כיצד התכנית בינוי של מגורים ומלונאות האם נלקח בחשבון וסמיכות שימושית
התכנית עצמה גובלת באיזור תעשייה יש שם איזור תעשייה שעדיין משמש כך בתוכו
יש מפעל חוגלה כולנו מבינים שלא סביר בתוך עיר, אי אפשר להתעלם, אמנם
התכנית מאושרת משנת 94 ואז היתה דלתא קיימת, והיום עושים שינויים חלקיים
בלי להתחשב וחושפי אוכלוסיה לסיכונים בלתי סבירים. יזמים צריכים להסביר
איך הם מתעלמים מהסיכונים האלה

דורון
אף אחד לא מתעלם. גם שטראוס היה בנהריה ומה קדם למה? מה קורה שהעיר
מתפתחת. יש הנחיות לנושא בטיחות ויזם יקיים אותם.

דורית
אתה הולך להטיל מגבלות על מפעל התעשייה. חובתי להעלות את הדברים על
השולחן. אם לא נוכל לאשר היתר רעלים לחוגלה בגלל מגורים ומלונאות, תהיה גם
בעיה של העירייה.

תמי
את מדברת על איזור תעשייה כלול התכנית הזו? כתוב כך: מצטטת : לגבי אזור
תעשייתי..
בהנחה שמניעת רעש ומטרד בכלל באישור משרד בריאות והסביבה ככל שעמדו בזה
זה אמור לתת להם פתרון ..

דורון
אנו נמלא את ההנחיות. דורית.

אליעזר -רשות עתיקות
הזיהום והתכנית שנמצא באתר עתיקות .. לא פניתם אלינו לגבי ניקוי השטח, ואין
לכם אישורים מטעם רשות העתיקות לכן צריך לעשות זאת עוד היום.

דיון פנימי עופר

שיש תבע מאושרת ויזם הלוקח על עצמו ולעמוד בזה, צריך לקדם לדחוף במלא
הכוח. ואם יש הערה ספציפית נעיר. וצריך לעמוד בתנאי הגנה"ס. לגבי מחלף,
מריאן אתה יודע אף אחד לא יעשה מחלף לפני שיש למה?

מריאן
לפני עשרים שנה הגישו...

יוסי

נניח שיש פה רוב, וגופים אחרים יגידו שנשאיר את הביצה נעשה תכנית לביצה? תכנית כזו למחלף עולה הון כסף.

עופר

ולכן השכונה הזו, הבינוי הזה וקידום היישוב בהתאם להחלטת מקומית וראש ראשות וזה תבע מאושרת לכן נושא המחלף לא צריך להיות תנאי.

יוסי

הוא לא תנאי הוא שלביות. אם זה יהיה התניה הוא מוכן להוריד.

ויקטור

התכנית לא מפריע לי אבל מפריע לי שני בתי מלון בחזית.

אלי

תכנית הבינוי-מצטרף לעופר. מפריע לי בתי מלון גבוהים ולא לקבלם כמו שהם שיביאו תכנית בינוי אחרת למלונות בלבד.

מריאן

בינוי אני מקבל. גובה לא מפריע לי אבל הצורה שלהם מחזית זה לא יפה. לגבי הגשרים הם רצו להכניס אלמנט חדשני ואין קשר בין בנין אחד לשני ואפשר להוריד.

יוחנן

אני חושב כמו ויקטור. אם מוסד תכנון לא מסוגל לעשות חשיבה מחדש, אז אני חושב שתפקוד שלמוסד תכנון הוא בעייתי.

א. יש הזדמנות להסתכל על תכנית גדולה. תפקיד שלנו לנצל את הסמכות שלנו עד תום.

ב. רוצה להזים אני חבר בוועדת היגוי של נהריה זה לא המנה האחרונה של המגורים שיש גם לא המנה הגדולה אולי שביעית בתור וכן יש שטחים. וגם 700 יח"ד זה לא הדבר שיציל את נהריה. אגב. תכנית מתאר נהריה רואה במקום מוקד מלונאות.

ג. להגיד על הגשרים זה כמו לירות בשליח. רואים שהרגישות הולכת ממערב למזרח. אם צריך לצופף במזרח לא במערב. המלונות זה גושי בטון. אני מזמין את חברי הוועדה ומכיר השטח לפני המאבק על בצת. המרחק הזה, השכבות הן על הקו החוף של המדינה. המלון הדרומי עומד 125 והצפון מרחק של 95 מ' יש מדידת מחשב. מנקודת ראות של תכנית מתאר נהריה, ראוי שיהיה מוקד מלונאות. עדיף מלונאות בתחום עירוני מאשר בגן לאומי אכזיב. אם צריך לצמצם אני מאוד חושש מקרבה לאיזור תעשייה. נזקים שיושתו על חוגלה או לכיוון השני שני צידי מטבע לא יעמדו בהם. או תושבי עם סיכון או מפעל שלא יוכל לעבוד.

להגיע איתם להסכמה שזכויות בניה תשמרנה שיהיה הכל מלונאות רק שיזווזו מאה מטר לכיוון מזרח. וכך נעשה דבר גדול. ולא יהיה קל. למה הגישו כך? אני חושב שלא היו צריכים לנהל פרה-רולינג זה מה שקיבע אותם. צריך לומר: הים רגיש, אכזיב ברקע בואו נרחיק אותם עוד שמונים מאה מ'. רוב התכניות שבאות לוולחוי"ף זה באיזור בנוי נהריה. צריך להבטיח שכל איזור עורפי יהיה איזור מפעלים לא מסוכנים. אני מציע כי הוועדה תאשר תכנית בינוי עם קו מיס יהיה מאה מ' מזרחה.

תמי
הם באו לשכנע את אלכס ואותי על פי התכנית התקפה אפשר לעשות שינוי. אלכס
הסביר להם לאור העובדה שתמ"מ 2/9 קובעת גן לאומי על השטח הזה.

יוחנן
תמ"א 35 בעיקר. שיתרחקו מאה מטר וזה פותר את בעיית המלונאות.

אלכס
אם הייתם שומעים את הדיון צריך להיות גיבור כדי להגיע לעשות משהו. מדובר על
תכנית מאושרת ששינתה ייעוד קרקע מתעשייה לשימוש ידידותי לסביבה וכתוב
שצריכה להגיע תכנית בינוי. לתכנית יש ערך ציבורי. הדבר הזה יניע בעתיד את כל
השינויים כשנקבל רצף עירוני ונרפא את הפצע שעל שטחים הכי יקרים יש תעשייה
וזה לא הגיוני.

לחבר עם טיילת עירונית שטחים מסחריים שיעבדו לטובת הטיילת. מה שמפריע לי
כאדריכל, זה נפחי הבניה האלה המסגרות. צריך להיות הפוך השטח צריך להיות
פתוח עם המשכיות ולא חומה שסוגרת ופתוח לשטחים פתוחים כי המגע הזה של
יצירת קיר בין שטח פתוח וטיילת זה דבר שמפריע. נאשר בלי הגשרים למעט
מגרשים 1, 2 (מלונות עשר קומות ומלונות עכשיו) שטח זה לא זמין. אני ממליץ
נמשיך לעבוד עם היזם כי לבנות את המפלצת הזו על הטיילת זה לא נראה לי בכלל.
מרגע שיש פה נמל ותיק עם עתיקות יחד עם מלוון שיכול לקשור את עניין גן לאומי
מספיק מבחינתי 120 חדרים. וזה ייבדק על ידי משרד התיירות. לאשר תכנית בינוי
למעט מגרשי בינוי ונופש. יש פה חניה מאוד גדולה. אפשר לקבל תכנון מצוין ולאחל
ליזם שיקדם את התכנית.

לאשר תכנית בינוי מוצעת למעט בינוי במגרשים למלונות ותשומת לב ועדת
מקומית נהריה בנושא סביבתי. קרבה שלא יינתנו התרי בניה ותנאי יהיה הקירבה
ויפתרו את הבעיה.

ראמז
מסכים עם אלכס. הצעה שלו משאירה מרחב לבדיקה. הבניין מגורים הזה של 4
קומות יש בו פגיעה באופי התכנון של השכונה.

דורית
שימושים שמותר זה כפרי נופש ותיירות נוספת מלונאות מיוחד חמש קומות אין
אבחנה מה מותר לעשות אפשר כל סוגי המסחר ויש השלכה למה שקשור במקומות
חניה.

יוסי

אני מעלה להצבעה שתי הצעות :

א. של יוחנן

בעד : 2

ב. בעד הצעה של לשכת התכנון :

בעד : 8

נגד : 1

החלטה:

בפני הועדה הוצג נספח בינוי לתוכנית ג/4870 המאושרת משנת 1994. תוכנית
ג/4870 הינה תוכנית ברמה מפורטת הכוללת הוראות בנוגע לחלוקה למגרשים (לא

לצרכי רישום), אחוזי בנייה, קווי בניין, מס' קומות ועוד, עבור כל מגרש. יחד עם זאת, מחייבת התוכנית הכנת נספח בינוי ופיתוח (שיהלום את התוכנית) שיוגש ויאושר על ידי הועדה המקומית והמחוזית.

על אף שהתוכנית קובעת מועד משוער לביצוע של 10 שנים מיום אשורה, סבורה הועדה שהתוכנית שמטרתה לשנות יעוד קרקע משטח תעשייה לשטח מגורים ותיירות עדיין רלוונטית ויש מקום לביצועה בהיבטים התכנוניים גם היום. תוכנית הבינוי מציעה פריסת בינוי מדורגת מכיוון מזרח לכיוון מערב כשהיא משאירה מבטים לכיוון הים וציר מרכזי המוביל מכביש 4 אל טיילת רציפה שעשויה לחבר את מרכז העיר עם גן לאומי אכזיב לרווחת כלל הציבור. ביצוע התוכנית ייתן מענה לבינוי המוזנח, לעזובה ולזיהום המצויים לאורך שנים בשטח התוכנית.

כמו כן, רשמה הועדה לפנייה את הצהרת מהנדס הועדה המקומית בדבר הצורך בהתאמת ההיתר ותנאיו לעובדת קרבת הבינוי המוצע בתוכנית הבינוי לאזור התעשייה ולמפעל המחזיק חומרים מסוכנים.

הועדה המקומית דנה בנספח הבינוי והחליטה לאשרו בכפוף למילוי הערות מהנדס העיר.

לאור זאת, מחליטה הועדה לאשר את תוכנית הבינוי בכפוף לתיקונים הבאים:

1. שני המגרשים שיעודם מלונאות ונופש על פי תוכנית ג/4870 לא יהיו חלק מתוכנית הבינוי. מגרשים אלה יתוכננו בנפרד בתאום עם לשכת התכנון ויובאו לדיון נוסף בוועדה המחוזית.
2. במגרש 101 בייעוד מגורים ד' יתוכננו מבנים בגובה שלא יעלה על שתי קומות ובהתאמה לגובה המבנים במגרשים הסמוכים ממזרח.
3. יש להראות בנספח בינוי ובחתכים את החזית המסחרית המתוכננת ע"פ תוכנית ג/4870 ביעוד מלונאות מיוחד.
4. המבנים ביעוד מגורים מיוחד לא יחוברו בקומות האחרונות.
5. יש לסמן גבהים בחתכים ולמקם את החתכים במקום הנכון בתוכנית הגגות.
6. החתכים יציגו בברור את מספור הקומות המתוכנן בכל מבנה והגובה המרבי לכל מבנה ולא כפי שמוצג.
7. בנספח הבינוי יש להציג את החניות בכל המגרשים, במקומות בהם מתוכננת חנייה תת קרקעית יש לציין זאת.
8. בנספח התנועה יש להראות את פריסת מקומות החנייה והחניונים תת הקרקעיים.
9. הבינוי המוצג בנספח התנועה אינו תואם לבינוי המוצג בנספח הבינוי ויש להתאים ביניהם.

10. בנספח הבינוי יש לסמן קווי בניין בתוך המגרשים.

אין באמור לעיל כדי לשנות את הוראותיה של התוכנית המאושרת. החלטה התקבלה

בעד : 8

נגד : 2

הסתייגות נציגת המשרד להגנת הסביבה – דורית סלע

אני מסתייגת מההחלטה בכל הנוגע לקירוב שימושים רגישים למפעלי תעשייה ומבקשת לומר כי אילו דעתי היתה נשמעת היה מתוסף לאישור הנ"ל הדרישה כי טרם הוצאת התרי הבניה למבני המגורים ויחידות הנופש ימציא מבקש ההיתר מסמך סביבתי הבודק את ההשלכות הצפויות מקרבת השימושים המבוקשים של מגורים למפעלי תעשייה סמוכים (ובעיקר למפעל המחזיק כדין חומרים מסוכנים) ואת הדרכים לצמצום הסכנה הטמונה בקרה כזו בעת אירוע חומ"ס או בעת תקלה יגישו למשרד להגנה"ס לבדיקה ואישור. זו שגיאה תכנונית לאשר תכנית בינוי מבלי להתייחס לנושא זה.

הסתייגות של יוחנן :

נציג ארגוני הסביבה ועדה מסתייג מהחלטת הועדה מן הנימוק שעיקר השפעתו של הבינוי המוצע הנה בקרבתו לקו החוף על ערכי הטבע והנוף המיוחדים שבו ובכך , שהוא עלול לפגוע באתרי עתיקות חשובים ביניהם בתי קברות.

נציג ארגוני הסביבה סבור כי מן הראוי היה להגביל את הבינוי המוצע כך שזה יצומצם כלפי מזרח ויעמוד על קו של 150-200 מ' מקו המים, כמו כן חלק מהתכנית יועד לגן לאומי בתמא 8 טרם אישור התכנית חלקו חל בתחום גן לאומי מוכרז בתכנית ג/30 ועל חלקים ניכרים מהתכנית חל ייעוד שמורות וגנים בתמא 35 ובתמ"מ 2/9

בסיכומו של דבר אני סבור כי לא ניתן לאשר הבינוי המוצע ללא הסכמת מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע.

10. נושא: תוכנית - ג/18610: שלוחות - רשפים - שכונה קהילתית מעורבת
מטרת הדיון: דיון באישור תכנית:

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

יו"ר הועדה	ממונה על המחוז	יוסי ברון***
מ"מ יו"ר הועדה	מתכנן המחוז	אלכס שפול***
מ"מ חבר ועדה	נציג המשרד לאיכות הסביבה	אליאור ליאב***
מ"מ חבר ועדה	נציג המשרד לאיכות הסביבה	דורית סלע**
חבר ועדה	נציג הארגונים הסביבתיים	יוחנן דרום***
חבר הועדה	נציג המשרד החקלאות	ד"ר נתי גלבוע
חברת הועדה	נציג משרד המשפטים	תמירה אלטר***
חבר ועדה	נציג המשרד התחבורה חיפה והצפון	מריאן ברוק***
חבר ועדה	נציג משרד התיירות טבריה	סיגל בן עוז***
חבר ועדה	ראש עיריית נצרת	ראמז ג'ראייסי***
חבר ועדה	ראש מוא"ז גולן	אלי מלכה***
חבר ועדה	ראש מו"מ יפיע	עמראן כנעאנה***
חבר ועדה	ראש מו"מ רמת ישי	עופר בן אליעזר***
מ"מ חבר ועדה	אדר' ממ"י	פנינה קופלוביץ***

נוכחים נוספים ותפקידהם:

יועצת משפטית לוועדה המחוזית	עו"ד תמי שפיר
מרכזת הועדה	הרוש מירי
רט"ג	גיל בן נון
נציג משרד השיכון	אוהד לבנת
מהנדס ועדה המקומית	מייק ארליך
יו"ר המועצה	יורם קרין
עורך התכנית	אילן אייזן
משרד אילן אייזן	אלה מנהיים
יועץ תחבורה	אברי קדמי
ועדת בינוי	מירי גודלמן
קיבוץ שלפים	גדעון ישראלי

מהלך הדיון:

יורם

באנו לראות את תוקף לשלפים. התכנית עברה ללא התנגדויות מבקשים תיקון קטן שיוצג כדלהלן:

אילן

אני מבקש להכניס את התיקון תכנית מייצרת שכונה משותפת בין קיבוץ שלוחות לרשפים בהנחיית מועצה אזורית עתידה מקווים למשוך אוכלוסיה חדשה למועצה אזורית שזקוקה לה. הפקדנו התכנית גיבשנו בעזרת לשכת התכנון לא היו התנגדויות מבקשים לתת לה תוקף וכן גם שרצועת השפ"פ מקיפה את מגרשי המגורים תוגדר בייעוד שצ"פ ולא שפ"פ על פי בקשה מיוחדת של משב"ש ויש לו קושי בהגדת שפ"פ. וזה התיקון היחידי. שינוי צבע והגדרה. השכונה היא משבצת של קיבוץ שלפים. אני מודה למחוזית על הסיוע שנתן בתכנית הזו.

אלכס

בתכנית אין התנגדות ממליץ לאשר לפי תנאי 106 שלוחות משצ"פ לשפ"פ ואין בעיה לאשר התכנית.

השכונה נקראת שלפים שכונה מעורבת.**החלטה:**

התוכנית הופקדה כחוק וסיימה תקופת הפקדתה בתאריך 1.9.11. במהלך ההפקדה לא התקבלו התנגדויות.

בסיום תקופת ההפקדה התקבלה בקשת מהנדס הועדה המקומית לשנות יעוד קרקע בתוכנית משפ"פ לשצ"פ. לצורך הכרעה בנושא סימון השטחים הפתוחים כשצ"פ / שפ"פ יש לדון בעניין לגופו ולזמן את מהנדס הועדה המקומית. התוכנית נבדקה ביחס להערות מנהל התכנון שהועלו מתוקף סעיף 109 ונמצא כי יש להשלים את התיקונים הבאים כתנאי למתן תוקף לתוכנית:

1. מתן הקלה מהוראות תמ"א 3, בקו בניין מ-80 מ' מציר דרך אזורית 669 ל-40 מ' מציר הדרך עבור הסובה מוצעת לדרכים: מס' 30 ו-35 מ'. יש לתקן את מיקום יעודי הקרקע (הסובה והשצ"פ) בהתאם להקלה הנ"ל. בתשריט מצב מוצע יש להוסיף סימון ציר לדרך אזורית 669 ורוזטות סמוך לסובות הנ"ל ולציין בהן את קו הבניין.

2. לקבל בקשת הועדה המקומית לשינוי יעוד משפ"פ לשצ"פ בכפוף להסכמת בעלי העניין בקרקע (ממ"י) שהתקבלה במהלך הדיון. בהוראות התוכנית

בסעיף 2.1 מטרות התוכנית יש להשלים את מס' יח"ד הקיים בקיבוץ שלוחות ובדברי ההסבר.

במקום הכתוב בסעיף 4.3.2 יש לנסח "תנאי למתן היתר בניה קביעת מעברים להולכי רגל בשפ"פ למגרשי המגורים הגובלים, בתוכנית בינוי לפיתוח בסמכות הועדה המקומית".

3. השלמת תנאים למתן תוקף לתוכנית, שניתנו ע"י הועדה המקצועית לביוו בהחלטת בישיבה מיום 28.12.10.

4. **חומרי חפירה ומילוי:** ככל שהתכנית כוללת חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק יש לשלב בהוראות התכנית התייחסות לנושא טיפול בחומרי חפירה ומילוי, כאמור בהנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, כפי

שהופצו למחוזות ביולי 2007 ובהתאם להנחיית מנהל מינהל התכנון מיום 29.6.08, או בהתאם להנחיות שיהיו בתוקף.

5. הערות טכניות:

- ▶ בטבלת זכויות ומגבלות בניה יש להוסיף אחוזי בניה עבור יעוד פרטי פתוח, ומגרש הנדסי
- ▶ יש להוסיף בסעיף 4 יעודי קרקע פרוט שימושים עבור יעוד מתקנים הנדסים, יש לפרט אחוזי הבניה בטבלה מס' 5 זכויות ומגבלות בניה
- ▶ יש לעדכן את טבלת נתונים כמותיים עבור שטחים פרטים ומתקנים הנדסים בהתאם לאמור בסעיפים לעיל.
- ▶ בסעיף 1.6 יש לערוך את התיקונים הבאים:
 - ביחס לתוכנית משצ/53 למחוק "שינוי לתוכנית מופקדת" במקום לציין לשינוי.
 - בסעיף 1.6 יש לשנות את היחס לתמ"מ 2/9 מ"אישור ע"פ תכנית מתאר מחוזית" ל"כפיפות",

11. נושא: תוכנית - ג/16335: בית עלמין - חיספין

מטרת הדיון: דיון באישור תכנית:

◀ חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

יו"ר הועדה	ממונה על המחוז	יוסי ברון***
מ"מ יו"ר הועדה	מתכנן המחוז	אלכס שפול***
חבר ועדה	נציג הארגונים הסביבתיים	יוחנן דרום***
חברת הועדה	נציג משרד המשפטים	תמירה אלטר***
חבר ועדה	נציג המשרד התחבורה חיפה והצפון	מריאן ברוק***
חבר ועדה	נציג משרד התיירות טבריה	סיגל בן עוז***
חבר ועדה	ראש עיריית נצרת	ראמז ג'ראייסי***
חבר ועדה	ראש מוא"ז גולן	אלי מלכה***
חבר ועדה	ראש מו"מ יפיע	עמראן כנעאנה***
חבר ועדה	ראש מו"מ רמת ישי	עופר בן אליעזר***

◀ נוכחים נוספים ותפקידהם:

	יועצת משפטית לוועדה המחוזית	עו"ד תמי שפיר
	מרכזת הועדה	הרוש מירי
	רט"ג	גיל בן נון

החלטה:

התוכנית פורסמה כנדרש בחוק וסיימה תקופת הפקדה, לתוכנית לא הוגשו התנגדויות. התכנית נבדקה על פי סעיף 109 לחוק, ונקבעה כתוכנית שאינה טעונה אישור השר.

הועדה מחליטה לתת תוקף לתוכנית בתנאים הבאים:

1. יש לקבוע בהוראות התכנית עבור שטחי הקבורה כי הצפיפות תהייה 400 קברים לדי' נטו.
2. יש לקבוע כי שנת היעד הינה עבור 50 שנה ולא 25 שנה כפי שנקבע (על מנת שהתכנית תעמוד בצפיפות הנדרשת)
3. יש לתקן בהתאם את הפרוגרמה אשר נערכה עבור בית העלמין (הן עבור השנים והן עבור הצפיפות המצוינת בה)

4. הועדה בחנה את השטחים המוצעים עבור המבנים המשרתים את הקבורה ואינה רואה שיש צורך לצמצם את השטחים הנ"ל.
5. יש להשלים את הפרטים הבאים בנספח הבינוי: המפלסים הסופיים של הקרקע באתר בית העלמין, מיקום הקירות התומכים וגובהם והסידורים להבטחת יציבות הקרקע ומדרונותיה ומניעת גלישות קרקע כאמור בסעיף 3.2(ה) לתמ"א 19.
6. על התוכנית לעמוד בהוראות תמ"א 19/3 לגבי המרחקים המזעריים משימושי קרקע סמוכים.
7. בתחום התכנית עוברת רצועה אופציונאלית לתכנון קו מים באיכות מי שתייה בהתאם לתמ"א 5/ב/34 הועדה מחליטה לאשר את התכנית בתחום הרצועה האופציונאלית, וכן חציית הרצועה ע"י דרכים לאחר שהתייעצה עם מנהל רשות המים, ולאחר ששוכנעה כי התוכנית לא תיפגע באפשרות לתכנן ולבצע הנחת קווי מים.
8. תנאי למתן תוקף לתוכנית הינו אישור פתרון ביוב במתקן טיפול וסילוק קולחים ע"י משרד הבריאות.
9. התכנית חלה בתחום אגן היקוות הכנרת יש להעבירה לקבלת חו"ד מנהלת הכנרת.
10. הוראות סעיף 83 ג' לחוק לנושא בחינת הצורך בשמירה על עצים בוגרים בתכנית; ככל שקיימים עצים בוגרים בתחום התכנית יש לסמנם על גבי התשריט ולקבל חוות דעת פקיד היערות בעניין הטיפול במ.
11. **בהתאם לאמור בסעיף 3.1.4 לתמ"מ 2/3 נדרש לצרף לתכנית דו"ח מערך הנגישות מהישובים המשותפים ככל שלא נערך עבור תכנית זו.**

12. נושא: בקשה ועדה מקומית - 21/15120: תוספת לרפת כקירוי בין שתי סככות קימות, שדמות דבורה
מטרת הדיון: דיון בבקשה:

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

יו"ר הועדה	ממונה על המחוז	יוסי ברון***
מ"מ יו"ר הועדה	מתכנן המחוז	אלכס שפול***
חבר ועדה	נציג הארגונים הסביבתיים	יוחנן דרום***
חברת הועדה	נציג משרד המשפטים	תמירה אלתר***
חבר ועדה	נציג המשרד התחבורה חיפה והצפון	מריאן ברוק***
חבר ועדה	נציג משרד התיירות טבריה	סיגל בן עוז***
חבר ועדה	מינהל מחוז צפון	גבי ויסמן
חבר ועדה	ראש עיריית נצרת	ראמז ג'ראייסי***
חבר ועדה	ראש מוא"ז גולן	אלי מלכה***
חבר ועדה	ראש מו"מ יפיע	עמראן כנעאנה***
חבר ועדה	ראש מו"מ רמת ישי	עופר בן אליעזר***

נוכחים נוספים ותפקידהם:

יועצת משפטית לוועדה המחוזית	עו"ד תמי שפיר
מרכזת הועדה	הרוש מירי
רט"ג	גיל בן נון

מהלך הדיון:

אלכס

נתנו פטור במסגרת החלטה עקרונית אישרנו פטור להרבה רפתות. לאיחוד. פה יש בקשה המקומית לתת פטור לתוספת רפת קירוי בין שתי סככות קיימות. מבוקש לכסות גג בין שתיהן.

החלטה:

בהתאם להוראות תכנית ג/6540 רשאית ועדה מחוזית לתת פטור מהגשת תכנית מפורטת לרפתות בשטח חקלאי. מליאת הועדה המחוזית החליטה בזמנו לאפשר את הפטור לרפתות הנמצאות בנחלה א' ובתנאי שגודל הבניה לא יעלה על 5000 מ"ר.

בבקשה שבנדון מדובר בחיבור בין שתי רפתות שהוקמו בהיתר תוך תוספת של 659 מ"ר, סך כל שטח רפת לא יעלה 3344 מ"ר, כלומר הרפת הנ"ל עומדת בתנאים של הועדה המחוזית למתן פטור מהגשת תכנית מפורטת. לאור האמור לעיל מחליטה הועדה לאשר את הבקשה בתנאים של הועדה המקומית. החלטה התקבלה פה אחד.

13. נושא: בקשה ועדה מקומית - סאלם 2010 / 002: שימוש חורג משטח חקלאי לגן אירועים
מטרת הדיון: דיון בבקשה:

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

יו"ר הועדה	ממונה על המחוז	יוסי ברון***
מ"מ יו"ר הועדה	מתכנן המחוז	אלכס שפול***
חבר ועדה	נציג הארגונים הסביבתיים	יוחנן דרום***
חברת הועדה	נציג משרד המשפטים	תמירה אלתר***
חבר ועדה	נציג המשרד התחבורה חיפה והצפון	מריאן ברוק
חבר ועדה	נציג משרד התיירות טבריה	סיגל בן עוז***
מ"מ חבר ועדה	אדר' ממ"י	פנינה קופלוביץ***
חבר ועדה	ראש עיריית נצרת	ראמז ג'ראייסי***
חבר ועדה	ראש מוא"ז גולן	אלי מלכה***
חבר ועדה	ראש מו"מ יפיע	עמראן כנעאנה***
חבר ועדה	ראש מו"מ רמת ישי	עופר בן אליעזר***

נוכחים נוספים ותפקידהם:

	יועצת משפטית לוועדה המחוזית	עו"ד תמי שפיר
	מרכזת הועדה	הרוש מירי
	רט"ג	גיל בן נון
	נציג לשכת התכנון	רומן טביקמן
	נציגת לשכת התכנון	חגית עמית
	עורך הבקשה	גאסן עבאווי

מהלך דיון,

רומן

בקשה לשימוש חורג לגן אירועים משטח חקלאי. ממקם על המפה.

תמי
אם נתתם נימוקים עלולים להבין

רומן
זה מרקם עירוני, הוא יקבל קו בנין במסגרת.. מה שקיים בשטח מפעל קיים בהיתר
ניתן על ידי ועדה מקומית מחוזית חיפה. כלומר אין פה משהו שלא קיים שטח
מופר יש פה בנין רוצים להפוך לתת לו שימוש. יש פה מבנים. וצירף לנו התרים.
היתה החלטה על דחייה. בקשו בירורים. תחליטו.

יוסי
אמרתי לו תגיש תכנית. ידונו. אי אפשר בשימוש חורג לעשות דבר כזה.

תמי
צריך לדעת במה לקיים דיון חוזר. מצטטת: התקיים סיור ועדה בשטח התכנית.

רומן
הוגשה התכנית אבל בגלל שזה קרקעות פרטיות זה אולי נסגר בתנאי סף.

חגית
אין לו זיקה לכל החלקה הזו. הוא עושה עליה דרך.

אלכס
תסביר מכח מה אתה יכול להיכנס ואיך תסביר לבעל הקרקע..

גאסן
בפועל קיימת משמשת למעבר ויש חתימות של בעלי ונסחי טאבו. ויש ועדה שתשיג
את הוכחת הבעלות. אנו לא סוללים הדרך. מקבלים אותה כמו שהיא.

אלכס
איך אתה נכנס לקרקע שייכת למישהו אחר וגם לסלול אותה.

גאסן
לא התכוונתי לשאלה הזו. היא קניינית. ויש לה תשובה. אבל לא כרגע. הבעלים לא
יגזלו קרקע אלא בהסכמה.

תמי
איך אפשר להתוות דרך בלי תביעה.
משרד תחבורה אמר כי צריך דרך גישה וצריך להרחיבה. אם זה התנאי צריך להיות
ייעוד לדרך גישה וזה רק בתכנית. ואי אפשר לאשר במסגרת שימוש חורג.

גיראייסי
היום יש שימוש חורג שהותר על ידי הועדה. יש בו ציון של דרך?

גאסן
כן

אלכס

לא מונחת בקשה הכוללת דרך גישה של עשרה מטר. אם קבלת הנחיות משרד תחבורה אתה חייב להכין בקשה להיתר בניה ולבקש עם כל הוכחת בעלות והסכמת בעלי קרקע.

גאסן
התכנית הזו הוגשה לפני החלטת משרד התחבורה. נתקן את התכניות ונוסיף סלילת דרך על פי דרישת משרד תחבורה והסכמה של בעלי הקרקע. סלילת דרך ושימוש חורג לשלוש שנים.

גיראייסי
תחזור שוב למקומית. אם יש שתי אלטרנטיבות העניין להפוך לגן ולסדר וכו' זה מצב יותר טוב. הבעלים כאן לא מתכוון לסטטוס קבע.

תמי
אני לא רוצה שתשלחו אותנו למסלול מיותר.. כדי לאפשר שימוש חורג לבניה היא הסלילה העתידית נדרש שזו הבניה (סלילה) תהיה כזו המאפשרת את השימוש המותר על פי התכנית התקפה. (תב"ע) אם היא מייעדת חקלאי דרך ברוחב 10 מלא שייכת לשימוש חקלאי.

אלכס
אז מה.. שיהיה שימוש כפול? אחרי תקופה זו אפשר להחזיר לשימוש מקורי. אני לא רואה שנגרע את כל האספלט ונחזיר לשימוש חקלאי.

רומן
גן אירועים קיים וכביש גישה מכביש ראשי. אין הליכים משפטיים. במגידו תומכים בזה.

החלטה:
הואיל ולא נפל פגם משפטי או תכנוני בהחלטת ועדת המשנה ולאור קבלת חו"ד משרד התחבורה הדורשת הסדרה נגישות תקינה למקרקעין נשוא הבקשה מחליטה הועדה לדחות את הבקשה לדיון חוזר. ההחלטה התקבלה פה אחד.

14. נושא: תוכנית - ג/ 19445: שינוי יעוד מחקלאי למסחר - מגדל כרום

ישוב: מג'ד אל כרום
מטרת הדיון: דיון במליאת הועדה המחוזית לפי סעיף 11 ד: הוגש 11 ד' על ידי ראמז ג'ראייסי - נצרת וכנאנה עמראן - יפיע

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

יו"ר הועדה	ממונה על המחוז	יוסי ברון***
מ"מ יו"ר הועדה	מתכנן המחוז	אלכס שפול**
מ"מ חבר ועדה	סגן מתכנן המחוז	רומן טביקמן**
חבר ועדה	נציג הארגונים הסביבתיים	יוחנן דרום***
חברת הועדה	נציג משרד המשפטים	תמירה אלטר***
חבר ועדה	נציג המשרד התחבורה חיפה והצפון	מריאן ברוק
חבר ועדה	נציג משרד התיירות טבריה	סיגל בן עוז***
מ"מ חבר ועדה	אדר' ממ"י	פנינה קופלוביץ***
חבר ועדה	ראש עיריית נצרת	ראמז ג'ראייסי***

חבר ועדה	ראש מו"מ יפיע	עמראן כנעאנה***
חבר ועדה	ראש מו"מ רמת ישי	עופר בן אליעזר***

נוכחים נוספים ותפקידהם:

עו"ד תמי שפיר	יועצת משפטית לוועדה המחוזית
גיל בן נון	רטי"ג

מהלך הדיון:

רומן
מגד אל כרום כביש 85. תכנית מציעה מרכז מסחרי 3880 שטח עיקרי, שלוש קומות סה"כ כ-5000 מ"ר. בשטח קיימים מבנים. אחת ממטרות התכנית הכשרת מבנים בלתי חוקיים. הוגשו בעבר תכניות לאותן מטרות והן נדחו מנימוקים שונים ביניהם היות התכנית נקודתית. התכנית הגדולה אולי הוגשה בעבר אך נדחתה מסיבות של העדר פתרון קצה לביוב.
יש הרבה שאלות ללא פתרון כגון נגישות וכ"ו ולכן לאחר ששקלנו, קבענו כי אמנו לא רואים סיבה לקדם את זו הנקודתית אלא צריך להתרכז בתכנית הגדולה ואני חושב שבינתיים הבעיות נתפרו.

ראמז

אי אפשר להחזיק אנשים לנצח ללא החלטה בייחוד כאשר הייעוד המוצע תואם תכניות אב. שתי בעיות לתכנית: אחת הביוב שככל הנראה יפתר והשנייה קשורה לניקוז ולכך הוגש נספח ניקוז. הבעיות אם כך נפתרו.
לעניין הנגישות הוצגה תכנית שניתן היה להעבירה למשרד התחבורה.

אלכס

יש קידום של 85 לדרך ראשית וצריך לשמור כאן מצולע לצורך הסדרת הצומת ומה שמוצע בתכנית היא בנייה במצולע זה. כאן יהיה כנראה מחלף. נכון שאנחנו יכולים להקטין את המצולע אם יש נימוק נאות לכך. כל חיבור לדרך 85 יהיה רק במפלסים שונים ועל כן לא ניתן לקדם את התכנית ולשם כך לא נדרשת חוות דעת של מ. התחבורה.

ראמז

במצב הקיים יש כבר למעלה מ-45% הפקעות מאותה חלקה.

אלכס

אם זה חשוב להפקיע, יפקיעו וישלמו לו פיצוי נאות.

ראמז

אני שואל האם יש תכנון של הדרך.

אלכס

מקדמים את התכנית במרץ רב.

ראמז

עדיין חושב שיש לבדוק את ייתכנות של פתרונות תחבורתיים שלא יפגעו בדרך 85. יתכן גם שהוועדה המקומית לא תעמוד בפיצוי. אני שואל האם ניתן יהיה לאשר כאן ייעוד מסחרי בהתאם לתכנית האב בתנאי שיימצא פתרון תחבורתי.

יוסי
אין כאן פגם תכנוני אלא להיפך. אם נקדם את התכנית נכשיל את ההתחברות לדרך
85

רומן
כך גם החלטנו וזה מה שהנחה אותנו.

ראמז
הבעלים מצוי בהליכים משפטיים וניתנה לו ארכה למצות הליכי תכנון.

אלכס
אנחנו לא יכולים לשנות החלטה של ועדת משנה.

החלטה

לאחר ששמענו את המבקש ואת הסברי מתכנן המחוז כי המקום מיועד לחיבור דו מפלסי עם דרך 85, השתכנענו כי בכל מקרה נדרש תכנון כולל שיאפשר בחינת פתרונות למיקום השימושים השונים תוך שמירת האפשרות לביצוע המחלף הנ"ל, טרם קביעת עובדות בשטח. אשר על כן מצאנו כי לא נפל כל פגם משפטי או תכנוני בהחלטת ועדת המשנה ואנו דוחים את הבקשה. ההחלטה התקבלה ברוב של 3 קולות נגד 2.

15. נושא: תוכנית - ג/ 19367: מסחר ותעשייה בוקעאתה

שוב: בוקעאתה

מטרת הדיון: דיון במליאת הועדה המחוזית לפי סעיף 11 ד: הוגש 11 ד' על ידי:
כנאנה עמראן - יפיע ומאזן גנאים - סכנין

חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

יו"ר הועדה	ממונה על המחוז	יוסי ברון***
מ"מ יו"ר הועדה	מתכנן המחוז	אלכס שפול**
מ"מ חבר ועדה	סגן מתכנן המחוז	רומן טביקמן
חבר ועדה	נציג הארגונים הסביבתיים	יוחנן דרום***
חברת הועדה	נציג משרד המשפטים	תמירה אלטר***
חבר ועדה	נציג המשרד התחבורה חיפה והצפון	מריאן ברוק
חבר ועדה	נציג משרד התיירות טבריה	סיגל בן עוז***
מ"מ חבר ועדה	אדר' ממ"י	פנינה קופלוביץ***
חבר ועדה	ראש עיריית נצרת	ראמז ג'ראיסי***
חבר ועדה	ראש מוא"ז גולן	אלי מלכה***
חבר ועדה	ראש מו"מ יפיע	עמראן כנעאנה***
חבר ועדה	ראש מו"מ רמת ישי	עופר בן אליעזר***

נוכחים נוספים ותפקידהם:

עו"ד תמי שפיר	יועצת משפטית לוועדה המחוזית
גיל בן נון	רטי"ג

מהלך הדיון:

עמראן

יש לנו שטח בו קיימת תחנת תדלוק באמצע דרך מיועדת לפי מתאר ג/6121 דרך זו הורחבה בתכנית ונקבע לתחנת התדלוק שטח להעתקה ששורייך בתכנית.

אלכס

עם השנים התברר כי לא ניתן להעתיק את תחנת התדלוק כי התגלעו חילוקי דעות בין המחזיקים בקרקע.

עמראן

לא היה בתכנית שום מנגנון כדי לאפשר את ההעתקה. כדי לאפשר את השינוי הוגשה תכנית ג/19367 נשואת הדיון עם שינוי ייעוד משירות דרך למסחר ותעסוקה. מצטט החלטה. הוועדה סברה כי יש להגיש תכנית המסדירה את כל השימושים.

ראמז

לא יתכן כי הפתרון של סוגיה אחת יהיה על חשבון בעלים אחר.

אלכס

הצומת לא מתוכננת כראוי וחובה להבטיח את תפקודה ולכן לא נפל פגם.

ראמז

מה שמשמע מההחלטה הוא שהכוונה לפתור בעיה קיימת בשטח שאינו בבעלותו של בעל הקרקע. זה לא אפשרי ולא סביר.

תמי

במצב קיים הנושא שחשבו ששטח של תחנת תדלוק נמצא על הדרך היה בתכנית קודמת. עכשיו, בא יזם ומבקש תקנו את מה שתוכנן בטעות בעבר. התכנית באה למצוא פתרון גם לצומת וגם לתחנת התדלוק.

עמראן

למה להעניש את הבעלים?

אלכס

מי שצריך להגיש את התכנית הוא יזם ציבורי ולא אדם פרטי.

עמראן

ואם האיש יגיש היום בקשה להיתר לתחנת תדלוק מה תגיד לו?

אלכס

הוא יישלח למע"צ ולמשרד התחבורה והם יצטרכו לשבור את הראש ולחוות דעתם.

עמראן

בוא נמצא דרך לפתרון הבעיה חוץ מלהטיל את זה על איש פרטי. שתבוא המדינה ותכריח את האדם לפנות את תחנת התדלוק. היום האיש הזה קורבן, לא יכול להקים תחנת תדלוק, לא יכול לבנות מסחר.

רומן

הוא בנה כבר מבנה שם והוא לא כ"כ מסכן.

תמי

אולי יש עבירות בניה שם?

עמראן

אין דרך להעתיק את תחנת התדלוק אז מה עושים כדי שהאיש יוכל לממש ייעוד כלשהו. אי אפשר לדחות כל בקשה שלו להיתר. נניח שיהרסו לו את המבנה שנבנה שלא כחוק עדיין לא פתרנו את הבעיה.

אלכס

יכול להיות שכשאושרה התכנית הקודמת, היא הייתה מעשית. עבר זמן ולאחר שלא טופלה הקמת התחנה נוצר פיצול בין היורשים ולא ניתן לממש את הזכויות לאור הפיצול. אני מניח שזה המצב. צריך שהתכנית תראה נגישות לתכנית.

ראמז

יכול להיות שנוסח ההחלטה היה צריך להיות שונה.

עמראן

ההחלטה הייתה לקויה כי היא לא ברת-מימוש.

תמי

דווקא החלטת הוועדה הייתה כוללת בכוונתה למצוא פתרון לכל הבעיות ומכאן שהיא ראויה. היא באה לפתור בעיה שנוצרה בתוך דרך ארצית.

עמראן

כדי לפתור את הבעיה ראוי היה להטיל על בעל הקרקע להכין תכנית חלופית בה יממש את זכויותיו תוך כדי שהוא מאתר דרך גישה אחרת. שילך למשרד התחבורה וישיג אישור.

תמי

הוא טוען שבעל הקרע אינו יכול להיות בן ערובה בגלל שתחנת תדלוק היא בתחומי דרך ארצית.

אלכס

יש כאן קרקע שאכן אושרה לפיתוח ומצד שני יש אינטרס ציבורי גדול יותר בהסדרת הצומת גם אם יהיה צורך בפיצוי. יכול להיות שצריך לבחון תכנית אחרת. יש מקום לחשוב שוב.

ראמז

את מה שאתה מציע אפשר לעשות ללא קשר לחלקה נשואת הדין. הוא לא דורש לפגוע ברצועת הדרך.

יוסי

לא נעשתה פה בדיקה רחבה בדבר מנגנון הביצוע של התכנית. יחד עם זאת, אולי אפשר להעניק הזדמנות לאיש לפתור את המצב. צריך לבחון את המצב המשפטי ואם יש הליכים כדי שלא נפגום במלאכת האכיפה. צריך דו"ח פיקוח כתנאי בסיסי.

עמראן

בואו נחזיר את זה לוועדת המשנה ויבדקו כל הפתרונות ומידת מעשיותם.

החלטה

לאחר שמיעת המבקשים השתכנעה הוועדה כי יש מקום לבחינה מחודשת של פתרון תכנוני בדבר נגישות ליעוד המבוקש לתעסוקה ומסחר תוך התייחסות למצב הקיים בשטח. לצורך כך מחליטה הוועדה להחזיר את התכנית לדיון חוזר בוועדת המשנה.

16. נושא: נושא - מחוז צפון: נושא כללי

מטרת הדיון: דיון בנושא (3): שינוי שלביות במתן היתרי בניה - מלון אורכדיאה בחוף קורסי

חברי הוועדה הנוכחים ותפקידהם:

יו"ר הוועדה	ממונה על המחוז	יוסי ברון***
מ"מ יו"ר הוועדה	מתכנן המחוז	אלכס שפול***
מ"מ חבר ועדה	נציג המשרד לאיכות הסביבה	דורית סלע***
חבר ועדה	נציג הארגונים הסביבתיים	יוחנן דרום***
חברת הוועדה	נציג משרד המשפטים	תמירה אלטר***
חבר ועדה	נציג המשרד התחבורה חיפה והצפון	מריאן ברוק
חבר ועדה	נציג משרד התיירות טבריה	סיגל בן עוז***
מ"מ חבר ועדה	אדר' ממ"י	פנינה קופלוביץ***
חבר ועדה	ראש עיריית נצרת	ראמה ג'ראייסי***
חבר ועדה	ראש מוא"ז גולן	אלי מלכה***
חבר ועדה	ראש מו"מ יפיע	עמראן כנעאנה***
חבר ועדה	ראש מו"מ רמת ישי	עופר בן אליעזר***

נוכחים נוספים ותפקידהם:

עו"ד תמי שפיר	יועצת משפטית לוועדה המחוזית
גיל בן נון	רט"ג

מהלך הדיון:

אלכס

לצורך הקמת מלון בחוף קורסי הנמצא בתכנון מקומי גולן. על השטח הנ"ל חלה תכנית שאושרה בחוק בהוראות כתוב שתנאי למתן התר בניה פיתוח שטחים ציבוריים הכלולים בתוך שטח התכנית. מינהל מקרקעי ישראל יצא למכרז במסגרתו נמסרו ליזמים שטחים ציבוריים פתוחים. יזם פרטי לא יכול לפתח שטחים ציבוריים מי שצריך לפתח את השטח להגיש בקשה זה מועצה אזורית גולן. כשניתחנו את השטחים יש שצ"פ הנמצא דרום מזרח, טיילת וחניה ציבורית. גילנו כמה ליקויים במתן ההיתר.

מסביר את המפה. היזם הגיש בקשה וניסה לבנות ולתת לוגיסטיקה למתן שירותים לכפרי נופש בשטח מרכזי. זה מותר ויש בזה הגיון כי לא רואים לנכון.. מן הראוי שיהיה מרוכז הלובי וחדרים גם בזה יש תפיסת קרקע.

עשינו בדיקה ואין לא היה אפשרות להוסיף הוא לא ניצל כל הזכויות הבניה. בשטח מרכזי הוא הוסיף אלף מטר. קבלנו היום בקשה מתוקנת. לפיה הוא לא בונה את האלף מטר פה. הוא עומד בקווי בנין (אחרי שתיקן חריגות) ועומדת לפי כל דרישות החוק.

תמירה

זה מתאים לעתירה?

אלכס

לא מתאים כי זה מתאים לקודמת שם היו ליקויים. אנו מבקשים שביצוע שינוי תיקון שלביות, כלומר היזם ממשיך לבנות את כפר הנופש בהדרגתיות והמועצה במקביל תפתח השטחים הציבוריים. יש בזה גם הגיון. שאומר אם מועצה תתחיל לפתח טיילת וכפר נופש לא בנוי, אז חבל. ואם מתחילים לפתח חניה ציבורית בשלב הבניה זה ייהרס ומה שאנו מבקשים לשנות את השלביות לפי סעיף ג 145 לאפשר לשנות את השלביות ולאפשר את הפיתוח של המלון להתנות פיתוח שטחים ציבוריים בטופס 4. לא יפעילו את המלון ללא הסדרות ציבוריות.

אלי

לצמצם העניין א. לגבי שני ליקויים במתן ההיתר: בו התנינו ליזם הכל פתוח לציבור. היזם הסכים. ואנו הסכמנו אם זה ליקוי כדי להוריד מסדר היום הוא ויתר והגיש גרמושקה מתוקנת. הדברים תוקנו הכל חזר לקו בנין הועדה המקומית גולן אישרה והוגש לבית משפט. נותר אישור השלביות. כתוב בסעיף 3.1 מצטט את הסעיף..: התניה מתן היתרי בניה וביצוע סעיפים ומונים חמישה מהם. אחד מהם אבסורד. לא ניתן היתר בניה לפני שנוודא השלמת בניה?? ולכן לא חשבנו שצריך התנית היתר הבניה של המלון בסיום טיילת ומגרש החניה מה שמבקשים היתה עתירה של אדם טבע ודין והגיע לבית משפט ומבקשים אחרי שזה נדון בועדה לתו"ב אני מקריא: מצטט: בקשתנו שהעניין יאושר.

אלכס

ממליצים לענות לבקשה המקומית ולאשר

יוחנן

מרכז שרותי הנופש ב-7944/ג צריך לשרת את הציבור ולא את כפרי הנופש. א. איך זה עומד כי יש פה חוף רחצה בחזית וצריך מרכז שירותים. ב. בקשר לשביל. האם מועצה אזורית תבצע השביל לכל האורך? ג. תיקון 13 תמ"א 13 לא נוגע לתכנית הזו בגלל שקיים בשביל סובב כינרת ולא התעסק איתה לחלוטין.

אלי

הכניסה לחוף עצמו גם הדרך שהולכת לשמורת טבע כולל מגרש חניה פתוחים ונגישים הגישה ממגרש חניה דרך שני מעברים פתוחים לחוף. מרכז מסחרי מיועד לציבור הכללי המגיע לחוף לכינרת ולמלון. במקום לבנות גם פה מבנים נוספים (מסעדה וכו') הם יניידו הזכויות לכאן. החתמנו אותם וזה כתנאי להיתר בניה שמרכז מסחרי פתוח לציבור הרחב. גם במתוקן רשמנו כי המבנה פתוח לציבור הרחב. התיקון שהוספנו זה שני המעברים כי השביל המתוכנן הסתיים טרם הגעתו לכינרת.. אנו מתנים ט' אכלוס בביצוע של הדבר הזה.

אלכס

הכל עובד לאורחי המלון וגם למבקרי חוף המסעדה משרתת את כולם גם הלובי גם הקיוסקים. יש בריכת שחיה המרכז יעבוד לא רק למבקרי אלא לכול הציבור רחב.

יוחנן

מה קורה עם זכויות בניה שלא מומשו?

אלכס

כולנו פה רגילים לדבר אחד. מלונות קטני כאלה של ששים יחידות דורשים פחות השקעה ומחזירים השקעה אטרקטיבית. היזם הבין וניצל את כל השטח.

תמי

היה הליך במסגרת אדם טבע ודין (אט"ד) הגישו עתירה : אני מקריאה מה נאמר : מצטטת.

מקריאה מנייר של אט"ד .

מקריאה את התגובה של היזם.

אלי

לעניין נספח ביוב ישנו נספח ביוב מאושר יש פתרון קצה במט"ש צור בכל מקרה גם מופיע בהיתר הבניה כי טופס אכלוס מותנה בפתרון קצה שישנו כשלב ביניים וגם כקבוע שיסתיים עם גמר הביצוע של בנית כפר נופש.

הבקשה להיתר בניה לטיילת במגרש החניה הוגשה לדיון בוועדה המקומית לתו"ב והתבקש להאריך את הטיילת עד גבול הצפוני של התכנית ולתאם אותה עם עורכי תמ"א 13.

יש תכניות ניקוז שהן חלק מתכניות הפיתוח כפי שהוגשו ע"י יזם התכנית. מינהלת הכנרת חתמה על תכניות הפיתוח.

החלטה:

לאחר שמיעת ראש המועצה ויו"ר הוועדה המקומית גולן ולאחר שהובאו בפני הוועדה כתבי הטענות של ב"כ אט"ד וכתבי תשובת ב"כ היזם, מחליטה הוועדה לאשר הוצאת היתר בניה התואם לתכנית בשינוי השלבים שנקבעו לביצוע בתכנית, כך שבמקום שפיתוח טיילת החוף בחזית כפרי הנופש, והשלמת עבודות הפיתוח והסלילה כולל מגרשי החניה, יקדמו למתן היתרי בניה יהוו הם תנאי למתן טופס 4 ואכלוס המבנים נשוא ההיתר הנ"ל, ולהלן נימוקינו :

א. אין מדובר בשינוי תכנית שאושרה ושינוי מועד ביצוע העבודות המפורטות לעיל אינו משנה את התכנית אלא את האמצעים שנקבעו בה להבטחת ביצוע העבודות המפורטות דלעיל.

ב. לדברי ראש המועצה ויו"ר הוועדה המקומית, הבקשה להיתר לטיילת ולעבודות הפיתוח והסלילה הוגשה לוועדה המקומית ונדרשה הארכת הטיילת עד גבולה הצפוני של התכנית ותיאום עם עורכי תיקון 13 לתמ"א 13 .

ראש המועצה הודיע בדיון לפנינו כי הבקשה תאושר רק לאחר שתכלול את מלוא הטיילת עד לגבולה הצפוני של התוכנית.

כך גם הובהר בפנינו כי קיים נספח ביוב מאושר ופתרון קצה במט"ש צור (מעלות הגולן), וכי קיימת תכניות ניקוז שהן חלק מתכניות הפיתוח. מנהלת הכנרת אישרה את תכניות הפיתוח.

ג. אנו סבורים שאין טעם לבצע תחילה את העבודות הנ"ל אם קיים חשש שהן תפגענה במהלך ביצוע עבודות הבניה בשטח התכנית ומבלי שאלה יתואמו עם הגורמים הנוגעים לתכנון כביש 92 ושביל סובב כנרת.

בעד : 10
נמנע : 2

רומן טביקמן
סגן מתכנן המחוז

אלכס שפול
מתכנן המחוז

מירי הרוש
מזכירת ועדת משנה לתכניות מפורטות