

ישיבת ולנת"ע מס' 549 מיום 10.2.2015

הבהרות:

מסמך זה נערך לפי סעיף 48 לחוק התכנון והבניה כפי שנקבע בתיקון 101 לחוק. המסמך מכיל את ההחלטות שנתקבלו באותה ישיבה ותו לא. פירוט נוסף לפי סעיף 48 (ובכללו מהלך הדיון, הצעות מיעוט, נוכחות חברים, מוזמנים ועוד) יובא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה.

מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.



רשימת הנושאים

1. אישור פרוטוקול
2. הודעת יו"ר: תיקון החלטה תכנית מס' ג/ 21535 - תכנית מתאר עכו
3. תמ"א 1: פרק הפסולת
4. מסמך מדיניות בנושא פעילות לא חקלאית (פל"ח) בחלקות א' של המושבים במחוז דרום
5. תמ"א 10/ ג/ 10: רצועת קווי חשמל ראשיים מתחמ"ג פתח תקווה לתחמ"ג קיסריה והקמת תחמ"ג באתר עמק חפר
6. תכנית מס' ג/ 20216: מרכז ספורט אתגרי בטבריה
7. תכנית מס' 102-0145573: כביש 38 קטע בית שמש- צומת עזקה
8. תכנית מס' 303-0158949: קביעת הנחיות מיוחדות בשפ"פ בעתלית
9. תכנית מס' 303-0132670: שינוי גבולות משק במושב צרופה
10. תמ"מ 7/ 6: תכנית מתאר מחוזית חלקית- שטחים שצורפו למחוז חיפה

1. אישור פרוטוקול

מצ"ב החלטת הוועדה כפי שהתקבלה בתאריך 10.2.2015:

הובא לאישור:

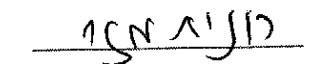
▪ פרוטוקול ישיבת ולנת"ע מס' 547, סעיפים 1-2 מיום ה- 13.1.15:

התקבלו הערות נציג משרד הבריאות לסעיף 2 בפרוטוקול (תמ"א 14/ ב') לדבריו ולדברי מנהל המרכז הרפואי 'פוריה', להלן הניסוח שסוכם:

- "מנהל המרכז הרפואי 'פוריה' העיר כי לא סביר לאפשר פעילות של מחצבה בסמוך לבית החולים לאור ההשלכות שלה על איכות האוויר והשפעתה על חולים הסובלים מבעיות בדרכי הנשימה, כמו גם זעזועי קרקע כתוצאה מפיצוצים והשפעתם על מכשור רפואי ונזק למנותחים בניתוחים עדינים. הוסיף כי תנועת המשאיות להובלת חומרי הגלם, יש בה כדי להפריע לדרכי הגישה ולעכב אמבולנסים עם חולים ופצועים במצב רפואי קריטי מלקבל טיפול מציל חיים בבית החולים".
- "נציג משרד הבריאות הבהיר כי לפעולות כריה וחציבה יש השפעה על זיהום אוויר ולהם השפעה על הבריאות וקיימים בישראל אזורים עם תחלואה מוגברת המיוחסים לזיהום אוויר. סבר כי יש לדרג את האתרים על פי היקף השפעתם על הבריאות ולהביאם לוועדת העורכים כדי לבחון את ההיבטים הבריאותיים בנושא זיהום האוויר טרם דיון בולנת"ע. כמו כן, ביקש להסיר את אתר פוריה מהתמ"א".



מר חנן ויצמן
חתימת מזכיר הוועדה



גב' רונית מזר
חתימת מ"מ יו"ר הוועדה

העתק: חברי הולנת"ע

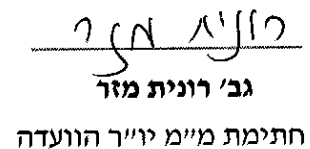


2. הודעת יו"ר: תיקון החלטה בתכנית מס' ג/ 21535 - תכנית מתאר עכו

בסעיף 1 ג' בהחלטה שפורסמה בתכנית ג/ 21535, צוין כי רק בתחום השמורה המוכרזת 'חולות המפרץ' לא יותר בינוי של מוקדי פיתוח, בעוד שהוחלט כי בכל תחום שמורת 'חולות המפרץ' לא יותר בינוי של מוקדי פיתוח. לפיכך סעיף 1 ג' בהחלטת הולנת"ע מיום 27.1.15 יתוקן וינוסח באופן הבא:

1. ג. "בהוראות התכנית יובהר כי בתחום השמורה 'חולות המפרץ' על אף שיותר שימוש של חוף רחצה, לא יותר בינוי של מוקדי פיתוח"


מר חן ויצמן
חתימת מנכ"ר הוועדה


גב' רונית מזור
חתימת מ"מ יו"ר הוועדה

העתק: חברי הולנת"ע

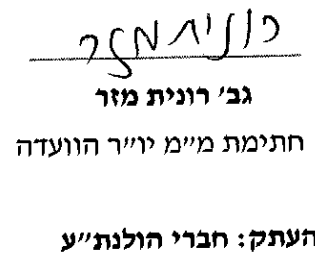
3. תמ"א 1: פרק הפסולת

מצ"ב סיכום הוועדה כפי שהתקבלה בתאריך 10.2.2015:

בפני הולנת"ע הוצג האבחון הטכני שנערך לפרק הפסולת שבחטיבת הקרקע של תמ"א 1. כמו כן, הוצגו הנושאים בהם יעסוק שלב האבחון המהותי לפרק הפסולת. נושא בטיחות טיסה והצורך בהתייעצות עם רטי"ג לנושא הטיפול באתרי פסולת יבחנו בשלב האבחון המהותי.



מר חן ויצמן
חתימת מזכיר הוועדה



גב' רונית מזר
חתימת מ"מ יו"ר הוועדה
העתק: חברי הולנת"ע

4. מסמך מדיניות בנושא פעילות לא חקלאית (פל"ח) בחלקות א' של המושבים במחוז דרום

מצ"ב סיכום הוועדה כפי שהתקבלה בתאריך 10.2.2015:

הוועדה לאחר שהוצג בפניה מסמך המדיניות ולאחר ששמעה את הערות המועצות האזוריות למסמך המדיניות ואת נציגי לשכת התכנון המחוזית וקיימה דיון:

א. סבורה כי קיימת חשיבות רבה באישורו של מסמך המדיניות לעניין פעילות לא חקלאית בחלקות א' במושבים במחוז הדרום שיאפשר קידומן של תכניות המתאר מקומיות הכוללות הוראות מפורטות למועצות האזוריות לשימושים אלה.

ב. שוכנעה כי מסמך המדיניות יוצר מסגרת שתאפשר מחד מתן מענה לשמירת אופיים הכפרי/ חקלאי של היישובים, בין היתר על ידי הנחיית תכניות המתאר המקומיות לבחון ולקבוע תנאים לשימושי פל"ח שלא יפגעו באיכות החיים והסביבה ביישובים אלה, ומאידך מתן מענה לחיזוק כלכלי של יישובים אלה על ידי הוספת שימושי תעסוקה. מסגרת זו תאפשר עידוד תעסוקות המשתלבות במרקם הכפרי ובדגש על שימושים התומכים בפעילות החקלאית היצרנית ושימושים של קיט ושרותי תיירות.

ג. הוועדה סבורה כי קיימת חשיבות במתן דגש לשיקולים מרחביים במסגרת תכניות המתאר המקומיות ובכלל זאת קביעת השימושים והיקפם באופן שלא יפגע ביישובים הסמוכים בדגש על היישובים העירוניים וכן יתן העדפה ליישובים המרוחקים ממרכז המדינה.

לפיכך מחליטה הוועדה לאשר את מסמך המדיניות בכפוף לתיקונים הבאים שיבוצעו על ידי לשכת התכנון המחוזית:

1. ייכלל מבוא ובו תפורט מטרת המסמך וההליכים הסטטוטוריים שהובילו לעריכתו.
 2. שימושים של עיבוד ומכירת תוצרת חקלאית יתייחסו לתוצרת חקלאית המתקבלת מהפעילות החקלאית שבאזור, ולא רק באותה נחלה כפי הקבוע כעת, שכן בדרך זו ניתן להשיג את האיזון שבין עידוד החקלאות במושב ובסביבתו ובין מניעת הפיכת הנחלות לאזורי תעסוקה שאינם קשורים לפעילות החקלאית בסביבתם.
 3. במקום "אכסון תיירותי" ו"יחידות אירוח" יתוקן הניסוח ל"יחידות קיט" שכן המטרה בשימושי הפל"ח היא לאפשר יחידות קייט (צימרים) בהתאם להגדרתן בתמ"א 12/1.
 4. יגרעו הערות השוליים הכלולות בו.
- אין מקום להכיל את מסמך המדיניות על אגודות חקלאיות שאינן במושבים. דו"ח קדמון, החלטות המועצה הארצית, תכניות המתאר המחוזיות ומסמך המדיניות של מחוז הצפון לעניין פל"ח כולם עסקו בסוגיה זו בהקשר לנחלות במושבים בלבד ובכלל זאת לעניין מחוז הדרום. קביעת מיקומם של שימושים הינו בהליך של תכנית בהתאם לחוק התכנון והבניה וכפוף לשיקול דעתו של מוסד תכנון ולפיכך אין מקום לאמירה כי מיקום השימושים החקלאיים יהיה תלוי בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
5. היקף השטח המותר יתוקן מ- 2.5 דונם לעד 3 דונם שבראש הנחלה, הכולל את חלקת המגורים והשטח החקלאי שברצף לה גם אם היא מעבר לדרך חקלאית/ מקומית בתחום היישוב. כן יקבע כי ניתן להתיר



- בתכנית מתאר מקומית פל"ח במבנה הקיים כדין גם אם חלק מתמבנה חורג מהשטח המותר או שכל המבנה גובל וצמוד לשטח המותר.
- אין מקום לקבוע במחוז הדרום התייחסות מצמצמת לשטח המותר ביחס למחוזות האחרים וביחס לשטח שנקבע בתמ"מ 4/14/20 כפי שהופקדה ובמסמך המדיניות כפי שנדון בולנת"ע ב-2007.
6. השטח הכולל המותר לפל"ח בנחלה (500 מ"ר עיקרי+שרות) לא יכלול את שטח המרחב המוגן המינימלי הנדרש כדין.
- הקמת מרחבים מוגנים הינם כורח המציאות ונטל נוסף על מקימי עיסוקי הפל"ח בפרט במחוז הדרום ולכן לא ראוי שהוא יהווה מגבלה.
7. א. מסמך המדיניות יכלול התייחסות לשטח הכולל המותר לעניין הפל"ח (500 מ"ר עיקרי + שרות לנחלה) כאמור בסעיף 6 לעיל ולא יכלול את פירוט היקף השטחים לשימושים השונים (סעיף 5 במסמך המדיניות). יובהר במסמך המדיניות כי מוסד תכנון באישור הוועדה המחוזית יקבע במסגרת תכנית המתאר המקומית את השימושים ואת היקף הבינוי לכל שימוש בין היתר בהתייחס לאופיים של היישובים השונים ומיקומם במרחב.
- נכון יהיה כי מוסד תכנון יקבע את השימושים ואת היקף השטח לכל שימוש במסגרת תכנית מתאר מקומית לאחר שבחן את מאפייני היישוב, את מיקומו במרחב בהתייחס לסביבתו וליישובים בקרבתו ולשמירת אופיו הכפרי/ חקלאי.
- ב. סעיף 5.1.1. ימחק בהתאם להחלטה בסעיף א', לעיל בדבר אי פירוט היקפי השטחים לשימושים השונים. יובהר כי אין מקום לקבוע כי מבנים ומתקנים לעיבוד תוצרת חקלאית יהיו בהתאם להמלצות משרד החקלאות ופיתוח הכפר שכן סמכות ההחלטה בעניין זה נתונה בידי מוסד התכנון ואין לאפשר לגוף כלשהו להיות הגוף המחליט במקומו של מוסד התכנון. ככל שיידרש רשאי מוסד התכנון להתייעץ עם גופים מקצועיים ובכלל זאת עם משרד החקלאות.
- ג. היקף יחידות הקיט יגרע כאמור בסעיף א' לעיל. בנוסף לעניין יחידות הקיט יובהר כי ככלל לא יעלה היקף יחידות הקיט ביישוב על 400 וזאת בהתאם לקבוע בתמ"מ א 1/12 ובכפוף להוראות הגמישות שנקבעו בה. כן יובהר כי הוועדה המחוזית תחליט על היקף יחידות הקיט בהתייחס לאופיו של כל יישוב ולתנאים המקומיים בו ובכלל זאת שמירה על אופיו הכפרי/ חקלאי של היישוב.
- הוועדה סבורה כי יש לעודד שימוש זה בפרט באזורי הפריפריה. שימוש זה הינו צמוד ונסמך על המגורים ובעל מאפיינים הנשענים על השתלבותו במרחב הכפרי/ חקלאי. הוועדה מסבה את תשומת לב מוסדות התכנון והוועדה המחוזית כי במסגרת תכנית המתאר המקומית יבחן ויקבע שימוש זה בהתייחס למאפיינים ולפוטנציאל התיירותי של היישובים השונים, בכלל זאת היקף יחידות הקיט, באופן שלא יפגע באופיו של היישוב הכפרי/ חקלאי.
8. תתווסף למסמך המדיניות הקביעה כי במסגרת עריכת תכנית מתאר מקומית ניתן יהיה במקרים חריגים לשקול אפשרות לשימוש אחסנה ואריזה ובתנאי ששקלה וקבעה את התנאים הנדרשים כך שימנעו מפגעים סביבתיים ותצומצם ככל הניתן תחרות מול אזורי תעסוקה ויישובים עירוניים סמוכים, למעט אחסנה פתוחה.
- עקב ההשלכות האפשריות הנלוות לשימוש זה ובכלל זאת השלכות סביבתיות ותעסוקתיות שימוש אחסנה למטרות שאינן חקלאיות אינו משתלב בסביבת המגורים ובאופי הכפרי של היישובים ועלול להוות

מטרד משמעותי לסביבת המגורים של היישוב כולו בכלל זאת מהיבטי תנועת כלי רכב כבדים. כן עלול שימוש זה לעמוד בתחרות באחסנה ולוגיסטיקה הממוקמים באזורי תעסוקה וביישובים עירוניים סמוכים. מן הראוי כי שימושי אחסנה ירוכזו באזורי תעסוקה ולוגיסטיקה ולא יפוזרו במרחב ובוודאי שלא במרחב הכפרי. יחד עם זאת מאחר ושימוש זה הותר בתכניות הפל"ח במחוזות אחרים יש לאפשר למחוז הדרום לשקול במקרים חריגים ובמגבלות כפי שיקבעו בתכניות המתאר המקומיות שימוש זה ככל שיהיה סבור כי ניתן לשלבו ביישובים מסוימים.

9. הוועדה סבורה כי על מוסד תכנון בבואו לדון בתכנית מתאר מקומית לפל"ח להתייחס להשלכות הפל"ח על היישוב וכן על סביבתו וכן לתת העדפה למושבים הנמצאים באזורים בהן חלופות התעסוקה מצומצמות בשל המרחק ממקורות תעסוקה חלופיים או ביישובים שיש לתעדף את הפיתוח בהם בשל הימצאותם באזור בו קיימים סיכונים ביטחוניים גבוהים.

לפיכך יוסף סעיף בפרק הנחיות כלליות (פרק 6) לפיו תכנית לפל"ח תחייב התייחסות למיקום היישוב, למרחב הסובב אותו ובכלל זאת ליישובים כפריים ועירוניים סמוכים וכן התייחסות לשיקולים בדבר ההשלכות ההדדיות ביניהם. כן יוסף בפסקה המסכמת במסמך כי תינתן עדיפות למושבים הרחוקים מערים ומאזורי תעסוקה סמוכים וכי תינתן עדיפות למושבים בתחומי נפת באר-שבע, בדגש על מושבים הנמצאים דרומית לבאר שבע ולמושבים הנמצאים בתחומי עוטף עזה.

10. הוועדה סבורה כי על מוסד תכנון בבואו לדון בתכניות המתאר המקומיות לפל"ח ראוי כי תוצג בפניו תמונה מלאה על היקף שימושי הפל"ח הקיימים בפועל בתחומי התכנית ומידת התאמתם למסמך המדיניות כחלק ממכלול השיקולים שיעמדו בפניו טרם קבלת החלטה, זאת כפי שגם נקבע בכל תכניות המתאר המחוזיות לפל"ח. לפיכך יוסף סעיף בהנחיות כלליות לפיו בתכנית מתאר מקומית לפל"ח תוגש בליווי סקר שימושי פל"ח קיימים בתחום התכנית המפרט את היקפם ומיקומם ואת מידת התאמתם למסמך המדיניות.

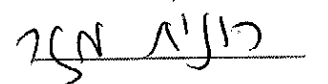
11. תקבע במסמך המדיניות גמישות כך שבמקרים חריגים של מבנה הנחלה, כגון המקרה שהוצג במועצה האזורית ערבה תיכונה, ניתן יהיה להצמיד את שימושי הפל"ח לתשתיות הקיימות גם שלא בצמידות לשטח המגורים.

12. יתוקנו הסעיפים המתייחסים ל"בעל המשק" כך שיאפשרו גם "בן משפחה" כהגדרתו בחוק.

13. יקבע במסגרת מסמך המדיניות כי ניתן יהיה לאפשר שימושים נלווים לגידול בעלי חיים ופעילות תיירותית וחינוכית הנלוות לשטח הבנוי הנדרש בכל חלקה א' כחלק מהשטח הכולל המותר לפל"ח- 500 מ"ר.

14. ככלל, ראוי כי תהיה ראייה כוללת לכל המועצה האזורית אולם יובהר במסמך המדיניות כי במקרים בהם סבורה הוועדה המחוזית כי נכון לקדם תכנית נקודתית ליישוב או רק לחלק מהמועצה האזורית, ניתן יהיה לעשות כן.


מר חן יצמן
חתימת מזכיר הוועדה


גב' רונית מזרחי
חתימת מ"מ יו"ר הוועדה
העתק: חברי הולנת"ע

5. תמ"א 10/ ג/ 10: רצועת קווי חשמל ראשיים מתחמ"ג פתח תקווה לתחמ"ג קיסה והקמת תחמ"ג באתר עמק חפר

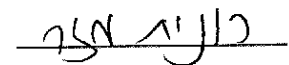
מצ"ב החלטת הוועדה כפי שהתקבלה בתאריך 10.2.2015:

הוולנת"ע, לאחר שהוצגו בפניה החלופות שנבחנו לתוואי הנדרש לרצועת קווי חשמל ראשיים, מאזור תחמ"ג פתח תקווה לאזור תחמ"ג קיסריה, המיקום לתחמ"ג באתר תחמ"ש עמק חפר, וממצאי תסקיר ההשפעה על הסביבה פרקים א' ו- ב', מחליטה כדלקמן:

1. לבחור את **החלופה המשולבת** בחלק התוואי הדרומי ואת **חלופת התוואי המאושר** בחלק התוואי הצפוני, ואת מיקום התחמ"ג המוצע באתר תחמ"ש עמק חפר, כפי שהומלצו על ידי ועדת עורכי תמ"א 10 ובחוות הדעת על תסקיר ההשפעה.
2. המשך הקידום התכנוני והבחינה הסביבתית המפורטת (פרקים ג'-ה') בתסקיר ההשפעה על הסביבה יהיו עבור מקטעי הרצועה שאינם נכללים בתחום תמ"א 10/ ג/ 2 מדרך מספר 57 צפונה, או מעבר לכך, ככל הנדרש.
3. לבקש מהמשרד להגנת הסביבה להכין הנחיות לתסקיר ההשפעה על הסביבה, פרקים ג'-ה', לחלופה הנבחרת, תוך התייחסות להערות שעלו בדיון.
4. יושלם התאום עם מערכת הביטחון לעניין הקרבה למחנות צה"ל, וגובה העמודים בסמוך לכפר יונה.
5. יושלם התאום עם הוות"ל וחברת נתיבי ישראל לעניין מחלף פרדסיה על דרך מספר 4.



מר אמיר פולברמכר
חתימת מזכיר הוועדה



גב' רונית מזר
חתימת מ"מ יו"ר הוועדה

העתק: חברי הולנת"ע

6. תכנית מס' ג/ 20216: מרכז ספורט אתגרי בטבריה

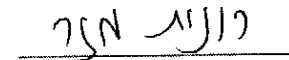
מצ"ב החלטת הוועדה כפי שהתקבלה בתאריך 10.2.2015:

הוועדה, לאחר שהוצג בפניה יחס התכנית לתמ"א 13 ולאחר ששמעה את המוזמנים ודנה בתכנית החליטה כדלקמן:

1. לאשר הוספת קבוצת שימושים 11- ספורט ומשחק באזור נב"ט (נופש בחיק הטבע), בגבולות תכנית זו בלבד, וזאת לפי סעיף 1.6.8 ב' בהוראות תמ"א 13.
2. יובהר כי שימוש הלינה אינו מתאפשר בשטח זה על-פי תמ"א 13, ויש להשמיטו מהוראות התכנית.



מר אמיר פולברמכר
חתימת מזכיר הוועדה



גב' רונית מזר
חתימת מ"מ יו"ר הוועדה

העתק: חברי הולנת"ע



7. תכנית מס' 102-0145573: כביש 38 קטע בית שמש-צומת עזקה

מצ"ב החלטת הוועדה כפי שהתקבלה בתאריך 10.2.2015:

הוועדה, לאחר שהוצג בפניה יחס התכנית לתמ"א 3 ולקרקע חקלאית ושטחים פתוחים ולאחר ששמעה את המוזמנים ודנה בתכנית התרשמה כי התכנית מרחיבה כביש קיים ומפותל בעל נתיב נסיעה אחד לכל כיוון ומשדרגת אותו לכביש רחב ובטוח יותר. כמו כן, התכנית מסדירה מעברים לבעלי חיים ולהולכי רגל במקומות הנחוצים לכך ומוסיפה שבילי אופניים לצד הדרך, לפיכך החליטה הוועדה כדלקמן:

1. לאשר קו בניין של 34 מטר (במקום 100 מטר), מציר דרך ראשית מספר 38, בסמוך למושב זכריה וכמסומן בתשריט.
2. לאשר קו בניין של 37 מטר (במקום 100 מטר), מציר דרך ראשית מספר 38, מצפון למחלפון רמת בית-שמש, וכמסומן בתשריט.
3. לאשר את התכנית לפי סעיף 6(א)2 לתוספת הראשונה לחוק.
4. להוסיף הוראה בתכנית שתאפשר, בתכנית מפורטת, לאשר מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים בתחום השטח לדרך וטיפול נופי בתחום המחלפים, תוך בחינה שלא יהווה מפגע בטיחותי מבחינה תפעולית תנועתית ותוך התחשבות סביבתית נופית.

מר אמיר פולברמכר
חתימת מזכיר הוועדה

גב' רונית מזר
חתימת מ"מ יו"ר הוועדה

העתק: חברי הולנת"ע

8. תכנית מס' 303-0158949: קביעת הנחיות מיוחדות בשפ"פ בעתלית

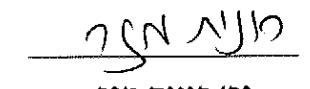
מצ"ב החלטת הוועדה כפי שהתקבלה בתאריך 10.2.2015:

הוועדה, לאחר שהוצג בפניה יחס התכנית לתמ"א 13 ולקרקע חקלאית ושטחים פתוחים ולאחר ששמעה את המוזמנים ודנה בתכנית התרשמה כי התכנית מציעה בינוי מינימלי בצמידות דופן לבינוי מאושר, לפיכך החליטה כדלקמן:

1. לאשר שינוי גבולות יעודיים משטח חקלאי לאזור תיירות ונופש לפי תמ"א 13.
2. לאשר את התכנית לפי סעיף 6(א)2 לתוספת הראשונה לחוק.



מר חן ויצמן
חתימת מזכיר הוועדה



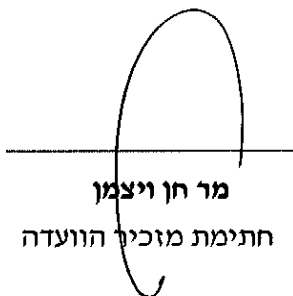
גב' רונית מזר
חתימת מ"מ יו"ר הוועדה
העתק: חברי הולנת"ע

9. תכנית מס' 303-0132670: שינוי גבולות משק במושב צרופה

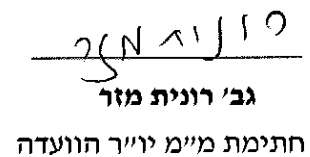
מצ"ב החלטת הוועדה כפי שהתקבלה בתאריך 10.2.2015:

הוועדה, לאחר שהוצג בפניה יחס התכנית לתמ"א 3 ולקרקע תקלאית ושטחים פתוחים ולאחר ששמעה את המוזמנים ודנה בתכנית החליטה כדלקמן:

1. לאשר קו בנין של 58 מטר (במקום 100 מטר) מציר דרך מהירה מס' 2 עבור מנהרות וחממות, על פי המסומן בתשריט.
2. לאשר את התכנית לפי סעיף 6(א)2 לתוספת הראשונה לחוק.
3. בתא שטח מס' 3 יותרו השימושים חממות, בתי רשת ומנהרות בלבד.



מר חן ויצמן
חתימת מזכיר הוועדה



גב' רונית מזר
חתימת מ"מ יו"ר הוועדה

העתק: חברי הולנת"ע

10. תמ"מ 6/7 : תכנית מתאר מחוזית חלקית- שטחים שצורפו למחוז חיפה

מצ"ב החלטת הוועדה כפי שהתקבלה בתאריך 10.2.2015:

בפני הוולנת"ע הוצגו ההשגות שהוגשו לתכנית והמלצת הוועדה המחוזית חיפה. הוועדה, לאחר ששמעה את המוזמנים ודנה בהשגות שהוגשו לתכנית החליטה כדלקמן:

השגות הוועדה המקומית לתכנון ובניה עירון (ואדי עארה):

1. מועאווייה – מבקשים להפוך את המובלעת החקלאית בין שני שטחי הפיתוח העירוני המוצעים בצפון היישוב לאזור פיתוח עירוני, על פי המסומן בתשריט המצורף להתנגדות, מהנימוקים הבאים:
 - א. אין הגיון תכנוני בהשארת המובלעת החקלאית.
 - ב. השטח המבוקש צמוד לשטח הבנוי של הישוב.
 - ג. נדרשת תוספת משמעותית של שטחי פיתוח לישוב לצרכי מגורים, שטחי ציבור ומערכת תחבורה.

הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות:

- א. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית בהתנגדויות לענ/ 984, התכנית המקומית המופקדת והשטחים שנוספו לפיתוח עירוני במסגרת תמ"מ 6/7 יענו על צורכי הישוב עד לשנת 2040 לפחות.
- ב. יחד עם זאת, על מנת לאפשר גמישות במתן מענה לצורכי הישוב לטווח הארוך במסגרת תכניות המתאר המקומיות ובהתבסס על המלצת הוועדה המחוזית לפיה במתחם המבוקש קיים תמהיל של קרקע פרטית וקרקע מדינה, יסומן כל השטח המבוקש לפיתוח עירוני במועאווייה על פי התשריט שצורף להתנגדות הוועדה המקומית כאזור לפיתוח עירוני, וכן יורחב שטח הפיתוח צפונה, כך שיכלול את כל תחום חלקות 31 ו-32.
- ג. לעניין סימון שטח נוסף כשטח פיתוח עירוני, כאמור בסעיף ב' לעיל, ייערכו ההליכים הנדרשים כקבוע בסעיף 106 ב' לחוק.

2. מועאווייה – מבקשים להוסיף למערך התחבורה של הישוב כביש טבעת מהכניסה המזרחית של הישוב ליד בית הספר ומערבה דרך "המובלעת החקלאית" (ראו סעיף קודם), וחיבור לשטח הפיתוח המוצע בצד הצפון מערבי של הישוב וזאת מאחר ולא ניתן לממש את שטח הפיתוח העירוני ללא מערכת כבישים ראויה העוקפת את השטחים הבנויים הצפופים של הישוב.

הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות:

תמ"מ 6/7 מהווה השלמה לתמ"מ 6 כתכנית מתאר מחוזית כוללת במסגרתן לא סומנו דרכים מקומיות. יובהר כי הוראותיהן מאפשרות קביעת דרכים אלה בתכניות מקומיות ובכלל זאת באזור הפיתוח העירוני ובשטח חקלאי נוף כפרי/ פתוח.

3. מוסמוס- תכנית המתאר למוסמוס, מושירפה וביאדה, ענ/ 960 סימנה את מרבית תוספת שטחי הפיתוח בתחום מושירפה וביאדה ולפיכך בכפר מוסמוס יש מצוקה חמורה בשטחים למגורים ולמבני ציבור. לפיכך מבוקש להוסיף שטחים לפיתוח עירוני באזור הצפוני של מוסמוס בהתאם לסימון בתשריט שצורף להתנגדות ועל פי בדיקות פרוגרמטיות של צרכי הישוב. שטח זה ייתן מענה גם לכך ששטחים למבני ציבור שסומנו בענ/ 960 אינם ניתנים למימוש בשל בעיות נגישות, טופוגרפיה וחסמים תכנוניים אחרים. למושירפה וביאדה דרושה תוספת של שטחים לפיתוח. יש מקום לתקן את גבולות שטח הפיתוח בשני כפרים אלה בהתאם לדרישות של המועצה המקומית מעלה עירון (על פי התשריט שצורף להתנגדות מועצה מקומית מעלה עירון).

הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות:

- א. תכנית המתאר ענ/ 960, אשר פורסמה למתן תוקף בשנת 2011, הינה תכנית מתאר הכוללת את מושירפה, ביאדה ומוסמוס.
- ב. ככל שיידרשו שטחים נוספים לפיתוח הישוב, על התכנית חלות הוראות תמ"מ 6 המאפשרות הרחבת שטח הפיתוח בישוב בסמכות הוועדה המחוזית.
- ג. תוספת שטח לפיתוח, בתכנית מתאר מחוזית, אפשרית רק בתחומי המרקם העירוני והשטח המוצע לפיתוח חורג בחלקו ממרקם עירוני
- ד. תוספת שטח לפיתוח דורשת סימונו של "שטח פתוח מיוחד" בהתאם להוראת תמ"א 35, ולא הוצע "שטח פתוח מיוחד" בתחומי המרקם העירוני כנדרש.

4. א. מתנגדים לקביעת שטח פתוח מיוחד כפי שסומן בתכנית בהתאם לסעיף 1.1.1(1) בהוראות תמ"א 35 מהנימוקים הבאים:

- 1) השטח שנקבע כשטח פתוח מיוחד הוא ברובו בבעלות פרטית של התושבים הערבים באזור ואדי עארה.
 - 2) שטח זה אף הוצא מתמ"א 22 לפי תכנית חפאג 1286/ - יערות ואדי עארה, שמטרתה לדייק את גבולות היער על פי תמ"א 22.
 - 3) מן הראוי כי שטח פתוח מיוחד יחול על קרקעות מדינה.
 - 4) הוועדה המקומית איתרה מקום חלופי בבעלות מדינה עבור שטח פתוח מיוחד (לפי תשריט המצורף להתנגדות).
- ב. הוראות סעיף 1.1.1(1) בתמ"א 35 אינן חלות על התכנית מהנימוקים הבאים:
- 1) יש לראות בתכנית המופקדת כחלק בלתי נפרד מתמ"מ 6.
 - 2) מאחר ותמ"מ 6 המאושרת הוסיפה שטחים רבים כשטחים פתוחים ובכלל זה פארק אזורי מטרופוליני בוואדי עארה, אין מקום להוסיף שטח פתוח בתכנית.
- ג. השטחים הכלולים בתכנית היו במחוז הצפון עד שנת 2005. בהקשר לסעיף 1.1.1(1) בהוראות תמ"א 35 יש לראות בשטח זה כשטח במחוז הצפון ועל כן חלות עליו הוראות סעיף 1.1.1(1)(ה) המסמך את

המועצה הארצית להפקיד תכנית מתאר מחוזית במחוז הצפון הכוללת שטח פתוח מיוחד בהיקף קטן יותר.

ד. הפיכת השטח החקלאי בבעלות פרטית של תושבי ואדי עארה לשטח פתוח מיוחד סותרת את חוק היסוד כבוד האדם וחירותו מהנימוקים הבאים :

1) שוללת את הזכות הקניינית.

2) פוגעת בערך הקרקע.

ה. מרבית השטחים הכלולים בתכנית נמצאים מחוץ לוועדה מקומית עירון ואמורים לעבור אליה. שינוי הייעוד ל"שטח פתוח מיוחד" עלול לחשוף את הוועדה לתביעות פיצויים בהיקף נרחב על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות:

א.

1) תמ"א 35 קובעת כי תכנית מתאר מחוזית המוסיפה שטח לפיתוח חייבת בסימונו של "שטח פתוח מיוחד". "שטח פתוח מיוחד" כאמור סומן מצפון-מזרח לביאדה על שטחי יער לפי תמ"א 22 ועל שטח חקלאי/ נוף כפרי פתוח לפי תמ"מ 6. סימון "שטח פתוח מיוחד" אינו פוגע בתכניות המקומיות המאושרות במקום ואינו מונע המשך פעילות חקלאית וכן מאפשר לקבוע בתכניות מקומיות שימושי פנאי ונופש.

2) שטחי היער שנכללו, מיועדים כשטח חקלאי בתכנית חפאג/ 1286 שהופקדה. כאמור בסעיף א' לעיל, אין מניעה בהמשך העיבוד החקלאי בשטח זה.

3) אין מניעה מלקבוע שטח פרטי כ"שטח פתוח מיוחד". דווקא אדמות מדינה יכולות לתת מענה טוב יותר לכלל האוכלוסייה לפיתוח הנדרש ביישובים אלה ובכלל זה למגורים ולצורכי ציבור.

4) סעיף 7.1.1(1) בהוראות תמ"א 35 קובע כי המיקום של שטח פתוח מיוחד יהיה בתחום מרקם עירוני. השטח אותו מציעה הוועדה המקומית עירון כשטח פתוח מיוחד איננו בתחום מרקם עירוני, אלא נמצא בתחום מרקם שמור משולב.

ב.

1) תמ"מ 6 הופקדה טרם אישורה של תמ"א 35 ולפיכך ניתן היה לאשרה בהתאם להוראות המעבר בתמ"א 35, ללא צורך בקביעת "שטח פתוח מיוחד". תמ"מ 6 / 7 הופקדה לאחר אישורה של תמ"א 35 ולפיכך חלות עליה הוראות תמ"א 35 ובכלל זאת לעניין "שטח פתוח מיוחד".

2) "שטח פתוח מיוחד" נדרש בהתאם להוראות תמ"א 35 סעיף 7.1.1 בתחום מרקם עירוני בו נקבעה תוספת שטח לפיתוח. פארק מטרופוליני בתמ"מ 6 אינו מצוי בתחום מרקם עירוני זה ולפיכך לא ניתן לסמן בו "שטח פתוח מיוחד" כקבוע בהוראות לעיל.

ג. לעת הפקדת תמ"מ 6 / 7, השטחים שהועברו ממחוז הצפון נכללו כבר במחוז חיפה ולפיכך לא ניתן להחיל עליהן את הוראות תמ"א 35 למחוז הצפון.

ד.

1) סימון "שטח פתוח מיוחד" אינו פוגע בתכניות המקומיות המאושרות במקום ואינו מונע המשך פעילות חקלאית.

2) אין בסימון זה בכדי לשנות זכויות קנייניות בקרקע.

ה. ראו מענה לסעיף ד. לעיל.

5. בדיון שהתקיים בוועדה המחוזית לא נדון נושא השטח הפתוח המיוחד. הנושא עלה לדיון רק בדיון בוולנת"ע שבו הוחלט על הפקדת התכנית. נציגי תושבי ואדי עארה ונציגי הוועדה המקומית טענו בדיון בוולנת"ע שמדובר בקרקע פרטית ומן הראוי לאתר אדמות מדינה. לא התקיים הליך שיתוף הציבור בתכנון.

הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות:

תמ"א 35 קובעת כי תכנית מחוזית המוסיפה שטח לפיתוח חייבת בסימונו של "שטח פתוח מיוחד" ולפיכך לא ניתן היה להפקיד את התכנית ללא סימונו של שטח זה.

תמ"מ 7/6 עברה את כל ההליכים הנדרשים כקבוע בחוק התכנון והבנייה ובכללם:

א) העברה להערות הוועדות המקומיות כקבוע בסעיף 57 לחוק.

ב) דיון ועדה מחוזית והמלצה למועצה הארצית על הפקדת התכנית.

ג) דיון בהפקדת התכנית.

ד) הפקדת התכנית להתנגדויות.

ה) דיון בהתנגדויות.

במסגרת הדיון להפקדה שהתקיים בוולנת"ע, הוצג לנוכחים ובכללם לנציגי הוועדה המקומית עירון, הצורך בסימונו של "שטח פתוח מיוחד" ומיקומו המוצע וכן ניתנה להם אפשרות להביע דעתם בנושא. כן נתאפשרה הגשת התנגדויות בנושא כקבוע בחוק.

במסגרת הדיונים וההתנגדויות לא הוצע על ידי הוועדה המקומית, הרשויות המקומיות או גורם אחר "שטח פתוח מיוחד" חלופי העונה על הקבוע בתמ"א 35 (שטח בתחום המרקם העירוני בו נוסף השטח לפיתוח).

6. התכנית מהווה הפרה של הסכם אלרוחה אשר נחתם ב- 20.11.2000 בין רשויות המדינה לבין נציגי תושבי ואדי עארה. על פי הסכם אלרוחה, מוסדות המדינה התחייבו שלא לפגוע בקרקעות הפרטיות של תושבי ואדי עארה.

הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות:

א. אין כל סתירה בין התכנית לבין הסכם אל-רוחה. כבר במסגרת דוח חקירת ההתנגדויות של תמ"מ 6,

ציינה החוקרת בסעיף 3.20.1 לטענות בעניין זה כי: "לא מצאתי במסמך ההבנות (אלרוחה) התחייבות

לעניין ייעוד הקרקע, מה גם שהצדדים הסכימו וידעו כי שיקול דעתן של הרשויות המוסמכות איננו

מוגבל על פי ההסכם וכי אין בהגדרת תחומי שיפוט כדי להשפיע על עקרונות התכנון. יצוין כי שיקול

- הדעת אליו התייחסו ההסכמים, היה לעניין תחום שיפוט בלבד ולא נגע לייעוד הקרקע". דברים אלה נכונים גם לעניין תמ"מ 7/6.
- ב. לעניין הטענה לפגיעה בקרקע פרטית ראו האמור בסעיף 4.4 (ד) לעיל.

השגות המועצה המקומית מעלה עירון:

1.

- א. תמ"מ 7/6 איננה מוסיפה שטח לפיתוח עירוני אלא מסמנת שטחים שאושרו כבר בתכנית ענ/960.
- ב. לכפרים מושיירפה, ביאדה ומוסמוס נדרשים שטחי פיתוח נוספים. יש לקבוע שטחי בנייה לכל כפר על קרקעותיו בנפרד. הכפר מוסמוס קופח משמעותית בהיקף שטחי הבנייה, והתכנית אינה נותנת מענה לצרכיו. מבקשים לסמן שטחים לפיתוח עירוני על פי התשריט המצורף להתנגדות, שטח אחד למושריפה וביאדה (יאפשר חסכון לקופה הציבורית) ושטח שני למוסמוס. קיים צורך באישור שטחי בנייה נוספים על מנת להילחם בתופעת הבניה הלא חוקית בצורה יעילה.

הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות:

- תמ"מ 7/6 מציעה להוסיף שטח לפיתוח עירוני בהיקף רחב יותר מכפי שאושר במסגרת ענ/960 וכן מחילה את הוראות תמ"מ 6 המאפשרות בין היתר הרחבת שטח הפיתוח של הישוב בתכניות מקומיות בסמכות הוועדה המחוזית.
- ראו גם מענה לסעיף 3 בהתנגדות וועדה מקומית עירון.

השגות המועצה המקומית בסמ"ה:

1. מבקשים להפוך את המובלעת החקלאית בין שני שטחי הפיתוח העירוני בצפון היישוב לאזור פיתוח עירוני, על פי המסומן בתשריט המצורף להתנגדות, מהנימוקים הבאים:
- א. אין הגיון תכנוני בהשארת המובלעת החקלאית.
- ב. השטח צמוד לשטח הבנוי של הישוב.
- ג. נדרשת תוספת משמעותית של שטחי פיתוח לישוב לצרכי מגורים, שטחי ציבור ומערכת תחבורה.

הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות:

ראו סעיף 1 בהתנגדות ועדה מקומית עירון.

2. חשוב להוסיף למערך התחבורה של מועאווייה כביש טבעת שיחצה את המובלעת החקלאית בצפון ויתחבר לשטח המוצע לפיתוח בצפון-מערב הישוב משום שברור כי לא ניתן לממש את השטח לפיתוח עירוני ללא מערכת כבישים ראויה אשר עוקפת את השטחים הבנויים והצפופים של הכפר.

הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות:

ראו סעיף 2 בהתנגדות וועדה מקומית עירון.

3. התכנית איננה מעניקה פתרון כלשהו לחלק נכבד מתושבי הכפר וכן אינה עונה על צרכי מוסדות ציבור ושירותים לתושבים (אזור ספורט, אזור תעשייה, בית קברות, מגרשי מגורים לזוגות צעירים). מבקשים לכלול את מלוא תחום שיפוט המועצה ולקבוע את ייעודו ל"כפרי-עירוני" בהתאם לייעוד השטח הדרומי של הישוב בתמ"מ 6.

הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות:

- א. תמ"מ 6/7 הינה תכנית מתאר מחוזית הקובעת תוספת של שטחי פיתוח עירוני לישוב בהיקף נרחב וזאת בנוסף על שטחים שנקבעו במסגרת תכנית המתאר הכוללת לישוב-ענ/984 (ראו גם תשובה להתנגדות וועדה מקומית עירון סעיף 1. ב').
- ב. בדיקת הצרכים הפרוגרמטיים וקביעה פרטנית של שימושים ובכללם מוסדות ציבור, מגורים ותעסוקה, תעשה במסגרת התכניות המקומיות.

השגות עמותת "במקום" ו-12 מתושבי מועאויה:

1. דרוש שטח נוסף לפיתוח הישוב - גודל האוכלוסייה החזוי לישוב בשנת 2040 הינו 6,500 נפש. יש להוסיף מקדם ביטחון לתכנון ולפיכך יש לתכנן עבור כ-7,800 תושבים לשנת היעד 2040, דהיינו לשנה זו יידרשו כ-1,780 יחידות דיור. על מנת לתת מענה ראוי לצרכי הפיתוח של מועאויה יש צורך להוסיף שטח לפיתוח עירוני בהיקף של כ-620 דונם. יש להוסיף לתכנית המופקדת שטח לפיתוח עירוני בהיקף של כ-340 דונם על מנת להשלים את הפער בין השטח המוצע לפיתוח בתכניות תקפות ומופקדות, לבין צרכי הישוב בטווח של 25 שנה.
2. מאפיינים ייחודיים של בעלות על הקרקע בישוב- המתנגדים דורשים לצרף לתחום השטח לפיתוח עירוני ברמה המחוזית קרקעות בבעלות פרטית וקרקעות מדינה, אשר ייתנו מענה תכנוני לכלל תושבי מועאויה.
3. ניתוח בעלויות מעלה כי כ-105 דונם הינם קרקעות בבעלות פרטית של אנשים שאינם תושבי מועאויה. ככל הנראה אין בכוונתם לממש את זכויות הבנייה לפי ענ/984.
4. ישנם תושבים שאין ברשותם קרקע פרטית זמינה לבנייה. כמעט ולא קיים שוק מקרקעין שיכול לתת מענה לסוגיה זו. התנגדויות שהוגשו בעניין זה לענ/984 נדחו בטענה כי הפתרון לכך יהיה בחלקו הצפוני של הישוב ולפיכך השתכנעו המתנגדים שלא להגיש ערר לתכנית המקומית. על מנת לתת מענה לתושבים אלה נדרש לייעד קרקע פרטית נוספת וקרקע בבעלות ציבורית.
5. הצגה מוטעית של מצב תכנוני תקף- המתחם המזרחי המוצע להרחבת תחום הפיתוח המקומי של מועאויה בשטח של כ-42 דונם, מיועד למבני ציבור בתכנית מפורטת מאושרת- ג/8962 שקיבלה תוקף בשנת 1997, ואף בנוי בחלקו. בשטח זה נבנו בית ספר תיכון, חטיבת ביניים וספרייה. הסדרת מעמדו הסטטוטורי של מתחם בתי הספר במועאויה לא צריכה לבוא על חשבון הצורך בתוספת שטחים למגורים ועל כן יש לייעד שטחים נוספים לפיתוח.
6. חוסר גמישות תכנונית- המתנגדים מבקשים להוסיף הוראה בתמ"מ 6/7 לפיה ניתן יהיה לנייד שטחים המיועדים לפיתוח, אשר בשלב התכנון המפורט יתברר שלא ניתן לממש את ייעודם.
7. העדר רציפות של ההליך התכנוני.

8. סבורים כי לא ניתן לאשר תכנית מתאר מחוזית שאינה מתייחסת באופן ראוי לכלל הצרכים של תושבי מועאווייה. מבקשים כי במסגרת תמ"מ 6/7 ובהליכי התכנון המפורט בעקבותיו יקבעו עתודות הקרקע הנדרשות לפיתוח היישוב כמפורט בהתנגדות.

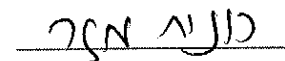
הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות בחלקה:

- א. לעניין תוספת שטח לפיתוח ראו סעיף 1 בהתנגדות ועדה מקומית עירון.
- ב. לעניין גמישות תכנונית, הרכב בעלויות על הקרקע ומגבלות למימוש התכנונית, בנוסף לתוספת השטח לפיתוח כאמור בסעיף א' לעיל, תמ"מ 6/7 מחילה את הוראות תמ"מ 6 ובכלל זאת הוראות גמישות המאפשרות, בתכנונית מקומיות בסמכות הוועדה המחוזית קביעת שטחים נוספים לפיתוח היישוב, ככל שיידרשו. במסגרת תכנונית מקומיות אלה ניתן יהיה לשקול, בין היתר, גם שיקולים של בעלויות על הקרקע. חוק התכנון והבנייה קובע מגוון כלים המאפשר קידום תכנון ראוי ומימושו, גם במקום בו קיימת מורכבות בבעלויות הקרקע, ובכללם כלים של איחוד וחלוקה והפקעות. שימוש בכלים אלה במסגרת התכנון המקומי הינם במסגרת שיקול דעתו של מוסד התכנון.
- ג. לעניין הכללת תכנית ג/8962 בייעוד אזור פיתוח עירוני, יובהר כי אזור פיתוח עירוני כולל את כלל מרכיבי הפיתוח הנדרשים ליישוב ובכלל זאת גם מבני ציבור ובהתאם סומנו גם שטחי הבינוי בתכנית זו כחלק אינטגרלי משטח הפיתוח של היישוב.
- ד. לעניין הטענות בדבר העדר רציפות ההליך התכנוני:

- 1) הכנתה של תכנית האב שאומצה בוועדה המחוזית בשנת 2005 ותכנית המתאר המקומית ענ/984 שנערכה בעקבותיה, נעשתה בשיתוף הרשות המקומית ותושבי היישוב. תכנונית אלה משקפות ראייה תכנונית כוללת ונותנות מענה ליישוב לטווח הארוך. יצוין כי תכנית האב מצאה כי יש מקום לקדם את פיתוח היישוב אף מעבר לתחומי מחוז חיפה ושטח השיפוט של בסמ"ה ולפיכך, במקביל לשינויי גבולות המחוז והשיפוט, קודמו הליכי התכנון.
- 2) הוולנת"ע והוועדה המחוזית, מתוך מטרה לתת מענה לצורכי היישוב, בחרו שלא להמתין לשינוי תכנית המתאר המחוזית התקפה תמ"מ 2 מצפון לנחל ברקן, אלא לאפשר את קידומה של תכנית המתאר ליישוב מדרום לנחל ברקן במקביל לקידום שינוי התמ"מ הנדרש.
- 3) כפי שפורט לעיל, כל ההליכים התכנוניים, גם אם ארכו זמן, בוצעו בהתאמה וברציפות ומאפשרים מתן מענה לכל צרכי היישוב מעבר לשנת היעד 2040.



מר אמיר פולברמכר
חתימת מזכיר הוועדה



גב' רונית מזר
חתימת מ"מ יו"ר הוועדה

העתק: חברי הולנת"ע