

עמוד: 1

פרוטוקול ישיבה מספר : 2025001 תאריך הישיבה : 16/01/2025

מדינת ישראל

וועדת משנה לתכניות מפורטות
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון

פרוטוקול לישיבה מספר 2025001

תאריך הישיבה : יום חמישי , ט"ז טבת תשפ"ה , 16/01/2025
מקום הישיבה : ישיבה מקוונת באמצעות זום.

הבהרה:

בהסתמך על קבלת חו"ד משפטית לפי סעיפים 4 ו-5 לחוק הארכת תקופות וקיום דיונים בהיוועדות חזותית בענייני תכנון ובנייה (נגיף הקורונה החדש-הוראת שעה), התש"ף-2020 ובהתאם להתייעצות עם יו"ר הוועדה הישיבה מתקיימת הועדות חזותית (zoom)

מספר	שם
1	נושא - אישור פרוטוקול
2	תוכנית - 255-1166206 . שינוי יעוד בחלקות 45-46 בגושים 18538-19015 למגרשים -26-28 ג/28186
3	תוכנית - 255-1143551 . הסדרת מגרשים רחוב הרב חזן ג/28379-שלומי
4	תוכנית - 212-1218320 . מגורים, מסחר ומב"צ - מתחם אפי קפיטל נוף הגליל (ג/26038)
5	תוכנית - 212-1207174 . מגורים ומבני ציבור - עמירון הר יונה (ג/28023)
6	תוכנית - 261-1333632 . שינוי יעוד והגדלת אחוזי בניה - מנדא
7	תוכנית - 223-1160662 . מרכז חינוך - תרשיחא
8	תוכנית - 254-1244441 . הגדלת תחום מגורים ותוספת יח"ד ב-12 נחלות- מושב היוגב
9	תוכנית - 255-0995522 . מושב אבן מנחם - תוספת נחלות

הבהרות:

מסמך זה נערך בהתאם להוראת סעיף 48 ה' לחוק התכנון והבנייה, כפי שנקבעו בתיקון 101 לחוק. המסמך מכיל את ההחלטות שהתקבלו בישיבת הוועדה בלבד. פירוט נוסף, בהתאם להוראות סעיף (ד 48) ובכללו, רקע, הלך הדיון, ועוד, יובא במסמך החלטות הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה. מובהר כי המועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך.

עמוד: 3

פרוטוקול ישיבה מספר : 2025001 תאריך הישיבה : 16/01/2025

קיומו של מניין חוקי :
קיים מניין חוקי בהתאם לסעיף 42 לחוק התו"ב.

חברי הוועדה הנוכחים ותפקידיהם :

רומן טביקמן	סגן מתכנתת המחוז	יו"ר הוועדה
סבאח ספדי	נציג משרד השיכון	מ"מ חבר ועדה
אלכס גדלקין	מ"מ ראש עיריית נוף הגליל	מ"מ חבר ועדה
רועי מרגלית	נציג משרד השיכון	מ"מ חבר ועדה

1. נושא : אישור פרוטוקול
מטרת הדיון : דיון באישור פרוטוקול מיום 19/12/24

חברי הוועדה הנוכחים ותפקידיהם :

רומן טביקמן	סגן מתכנתת המחוז	יו"ר הוועדה
סבאח ספדי	נציג משרד השיכון	מ"מ חבר ועדה
אלכס גדלקין	מ"מ ראש עיריית נוף הגליל	מ"מ חבר ועדה

נוכחים מלשכת התכנון ותפקידיהם :

איריס גזית	מרכזת הוועדה	
------------	--------------	--

החלטה :
מכיוון שלחברי הוועדה לא היו הסתייגויות מפרוטוקול הדיון שהתקיים ב- 19/12/2024, הוועדה מאשרת את הפרוטוקול .

הצבעה :

הוחלט לאשר את הפרוטוקול פה אחד.

עמוד: 4

פרוטוקול ישיבה מספר : 2025001 תאריך הישיבה : 16/01/2025
2. תוכנית - 255-1166206 : שינוי יעוד בחלקות 45-46 בגושים 18538-19015 למגרשים 26-28
ג/28186 - שלומי

מטרת הדיון : דיון בהפקדת תכנית

חברי הוועדה הנוכחים ותפקידיהם :

רומן טביקמן	סגן מתכנת המחוז	יו"ר הוועדה
סבאח ספדי	נציג משרד השיכון	מ"מ חבר ועדה
אלכס גדלקין	מ"מ ראש עיריית נוף הגליל	מ"מ חבר ועדה

נוכחים מלשכת התכנון ותפקידיהם :

איריס גזית	מרכזת הוועדה	
אריאלה יופה	נציגת לשכת התכנון	
לירון משה	נציגת לשכת התכנון	
לילה לביצקי	ראשת הצוות המערבי	

נוכחים נוספים ותפקידיהם :

יואב מנשה	עורך התכנית	
גבריאל נעמן	ראש המועצה	
לארי עופר	מתכנן סטטוטורי	

רקע להחלטה :

התכנית בשטח של כ- 6.13 דונם, מוגשת ע"י המועצה המקומית שלומי. מטרת התכנית היא הסדרת גבולות המגרשים ושינוי ייעוד קרקע ממגורים ב' למגורים ותיירות, תוספת זכויות בניה והקטנת קווי בניין בחלק מהמגרשים.

התכנית הוגשה כתכנית ללא איחוד וחלוקה.
רמ"י מאשרת את צירוף חלקות 45-46 לתאי השטח הצפוניים 26-28 ולא תדרוש תמורה עבורם.
הוועדה המקומית ממליצה על הפקדת את התכנית בתנאים.

החלטה :

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת ראש המועצה שלומי ומנהל מחלקת התכנון במועצה המקומית, וקיום דיון על התכנית, סבורה הוועדה כי התכנית לא תפגע בסיכוי לעריכת תכניות להתחדשות עירונית עתידיות,

היות וכל מטרתה של התכנית, היא הסדרת הגבולות למגרשים הקיימים בחלקות 45-46, הוועדה סבורה כי ניתן יהיה לקדם את התכנית בתנאי שתיערך כתכנית איחוד וחלוקה. לפיכך, מחליטה הוועדה על השהיית הדיון בתכנית לתקופה של שלושה חודשים על מנת שתתקן באופן הבא :

1. עריכת תכנית כתכנית איחוד וחלוקה.
2. עדכון המדידה ובדיקת עצים לסקר עצים בוגרים.
3. תא שטח 39 : קו בנין אחורי יהא לפי מצב קיים.
4. תא שטח 38 : קו בנין אחורי יהא לפי מצב קיים, צידי יישאר 4 מ', קומות – 4 על עמודים.
5. סעיף 4 לטבלת הזכויות : לא תותר העברת אחוזי בנייה מהמפלס מתחת למפלס הכניסה למפלס מעל מפלס הכניסה.

הוועדה המחוזית לתו"ב, מחוז צפון
קריית הממשלה, דרך הציונות קומה 7 נוף הגליל.
דואר אלקטרוני: IrisGa@iplan.gov.il טלפון: 074-7697481

עמוד: 5

פרוטוקול ישיבה מספר : 2025001 תאריך הישיבה : 16/01/2025

6. עריכת תכנית בהתאם לנוהל "תכנון חושב רישוי".
1. לעדכן את הוראות התכנון בהתאם לתכנון חושב רישוי.
2. לפרט את ההוראות והשימושים למגרשים 38-39.
3. לכל אורך פרק 4 הוכנסה חלקה 25 – חלקה זו אינה בתוך הקו הכחול.
4. הגדרות התכנית – לדייק מה השוני בין יחידת אירוח ליחידה עסקית.

ההשלמות והתיקונים יבוצעו תוך פרק הזמן הנקוב לעיל, במידה ולא , יש לראות בהחלטה זו כהחלטה על דחיית התכנית.

הצבעה: ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטה זו כפופה לסעיף 11 ד' לחוק התכנון והבנייה:
"שני חברי ועדה מחוזית לפחות רשאים לדרוש בכתב, תוך שבעה ימים מיום מסירת ההחלטה לידם, שיתקיים בוועדה המחוזית דיון חוזר בעניין, בנימוק ההחלטה פגומה מבחינה משפטית או תכנונית, הדרישה תכלול את פרטי הנימוקים".

עמוד: 6

פרוטוקול ישיבה מספר : 2025001 תאריך הישיבה : 16/01/2025
3. תוכנית - 255-1143551 : הסדרת מגרשים רחוב הרב חזן ג/28379 - שלומי
מטרת הדיון : דיון בהפקדת תכנית

חברי הוועדה הנוכחים ותפקידיהם :

רומן טביקמן	סגן מתכנת המחוז	יו"ר הוועדה
סבאח ספדי	נציג משרד השיכון	מ"מ חבר ועדה
אלכס גדלקין	מ"מ ראש עיריית נוף הגליל	מ"מ חבר ועדה

נוכחים מלשכת התכנון ותפקידיהם :

איריס גזית	מרכזת הוועדה	
אריאלה יופה	נציגת לשכת התכנון	
לירון משה	נציגת לשכת התכנון	
לילה לביצקי	ראשת הצוות המערבי	

נוכחים נוספים ותפקידיהם :

יואב מנשה	עורך התכנית	
גבריאל נעמן	ראש המועצה	
לארי עופר	מתכנן סטטוטורי	

רקע להחלטה :

התכנית מוגשת ע"י המועצה המקומית שלומי בשטח כולל של כ 15.2 דונם, בשטח מבונה במרקם הוותיק של שלומי.

המטרה העיקרית של התכנית, היא הסדרת גבולות המגרשים. התכנית נערכה והוגשה כתכנית ללא איחוד וחלוקה. כמו כן, התכנית מוסיפה זכויות בנייה, מגדירה קווי בניין, גובה בנייה, תכנית תוך שינוי ייעוד הקרקע מ'שטח למבנים ומוסדות ציבורי' לייעוד 'מגורים ותיירות', וביטול חלק מדרך מאושרת.

בהתאם לתכנית הכוללת המאושרת של שלומי 255-0646158 (מאושרת משנת 2022) שטח התכנית המוצעת מוגדר כתא שטח 118 בייעוד 'מגורים' בתוך מתחם 01 –'הישוב הוותיק'. במתחם זה מתאפשר במסגרת השימושים גם מסחר קמעונאי בקומת קרקע לרחוב וגם יחידות אירוח. הצפיפות המינימלית במתחם הינה 8 יח"ד לדונם.

בהתאם לתמ"א 35 שינוי 4 (מאושר 02/06/2022) היישוב שלומי הוא יישוב מדגם 4 (20,001-50,000 נפש) בו הצפיפות נטו במתחם רגיל היא 10 יח"ד/דונם .

התכנית נידונה בוועדה המקומית 'מעלה הגליל' ב02/06/2024 אשר המליצה על הפקדת התכנית בתנאים בין היתר התאמת התכנית לעקרונות התכנון של התכנית הכוללת, חתימת רמ"י (מחוז חיפה) השלמת מסמכי התכנית ובחינת הנושא הקנייני ביחס לחוזה החכירה החתום מול רמ"י.

לתכנית התקבלה התייחסות של רמ"י, המתנגדים לביטול שטח חלקה 97 בגוש 19015 ולביטול דרך גישה אליה.

החלטה :

הוועדה המחוזית לתו"ב, מחוז צפון:
קריית הממשלה, דרך הציונות קומה 7נוף הגליל.
דואר אלקטרוני: IrisGa@iplan.gov.il טלפון: 074-7697481

עמוד: 7

פרוטוקול ישיבה מספר : 2025001 תאריך הישיבה : 16/01/2025

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת ראש המועצה המקומית שלומי ומנהל מחלקת תכנון של המועצה, וקיום דיון על התכנית, מחליטה הוועדה לדחות את התכנית וזאת מהנימוקים הבאים:

1. **תחום התכנית**: הקו הכחול של התכנית חוצה מבנים, במגרשים הגובלים לו ובחלקות התכנית קיימות פלישות רבות לדרכים מאושרות, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. התכנית מסדירה באופן חלקי את הפלישות ובכך נותנת להן אישור בדיעבד ומתעלמת מהפלישות אחרות בכך שאינה כוללת אותן בתחום התכנית. יצוין כי, מהוועדה המקומית מעלה הגליל נמסר כי בחלקות 39,41,45, ו 48 קיימים תיקי פיקוח בגין פלישות שונות.

הוועדה סבורה כי היות ומגישת התכנית היא המועצה המקומית, עליה לראות לנגד עיניה את טובת הציבור הרחב בראיה כוללת לנקוט בצעדים הנדרשים לסילוק את הפלישות לשטחי ציבור במקום להכשירן. הוועדה לא השתכנעה שבראייה רחבה בתכנית הנוכחית, תכנית לגיטימציה עונה על צרכי הציבור הרחב.

2. **ביטול חלקה 97 והסדרת פלישות**: התכנית מבטלת את חלקה 97 בגוש 19015, בה קיימות פלישות מהמגרשים הסמוכים לה, בטענה כי אין דרך גישה לחלקה זו. לטענת המועצה, דרך הגישה המאושרת לחלקה לא ניתנת לביצוע בשל העלויות הגבוהות לסלילתה, וזאת למרות שעל פי נתוני השטח הדרך קיימת בחלקה ומשמשת גישה לחלק ממגרשי המגורים בתכנית. בשל ביטול המוצע של דרך הגישה לחלקה 97, מוצע בתכנית לחלק את החלקה בין החלקות הגובלות ובכך לתת אישור בדיעבד לחלק מהפלישות הקיימות. הוועדה מקבלת את עמדת רמ"י המתנגדת לביטול החלקה 97. הוועדה אף סבורה שאין זה נכון לבטל דרך ציבורית המיועדת לשמש גישה למגרשי המגורים, ללא בחינת השפעת ביטול הכביש וללא חלופת גישה ציבורית אחרת.

3. **צפיפות מגורים**: הצפיפות המוצעת בתכנית היא 3.1 יח"ד/דונם. התכנית לא עומדת בצפיפות הקבועה בשינוי 4 לתמ"א 35, לפיה הצפיפות המינימלית עומדת על 10 יח"ד/דונם. הוועדה לא השתכנעה כי קיימת הצדקה תכנונית להחרגת המתחם מהצפיפות הנדרשת בתמ"א.

4. **תכנית המתאר הכוללנית התקפה 255-0646158**: התכנית אף אינה תואמת להוראות תכנית המתאר הכוללנית בהתייחס לצפיפות המוצעת במתחם 01 שהיא 8 יח"ד/דונם. בנוסף, התכנית ממירה שטחי בנייה המיועדים לשימושים ציבוריים ללא הקצאת שטח חליפי ובכך אינה עומדת בהוראות סעיף 4.1.2 סעיף קטן 8 בתכנית הכוללנית.

5. **איחוד וחלוקה**: התכנית ערוכה כתכנית ללא איחוד וחלוקה, למרות שמטרתה העיקרית היא שינוי גבולות המגרשים.

6. **נספחים לתכנית**: התכנית הוגשה ללא נספחי נוף, תשתיות תנועה וחניה וזאת למרות שהיא משנה את מערך הכבישים המאושר.

הצבעה:

ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטה זו כפופה לסעיף 11 ד' לחוק התכנון והבניה:

"שני חברי וועדה מחוזית לפחות, רשאים לדרוש בכתב, תוך שבעה ימים מיום מסירת ההחלטה לידם, שיתקיים בוועדה המחוזית דיון חוזר בעניין, בנימוק שההחלטה פגומה מבחינה משפטית או תכנונית, הדרישה תכלול את פרטי הנימוקים"

הוועדה המחוזית לתו"ב, מחוז צפון:

קריית הממשלה, דרך הציונות קומה 7נוף הגליל.

דואר אלקטרוני: IrisGa@iplan.gov.il טלפון: 074-7697481

עמוד: 8

פרוטוקול ישיבה מספר : 2025001 תאריך הישיבה : 16/01/2025

4. תוכנית - 1218320-212 : מגורים, מסחר ומב"צ - מתחם אפי קפיטל נוף הגליל (ג/26038)
מטרת הדיון : דיון בהפקדת תכנית

חברי הוועדה הנוכחים ותפקידיהם :

רומן טביקמן	סגן מתכנת המחוז	יו"ר הוועדה
סבאח ספדי	נציג משרד השיכון	מ"מ חבר ועדה
אלכס גדלקין	מ"מ ראש עיריית נוף הגליל	מ"מ חבר ועדה
רועי מרגלית	נציג משרד השיכון	מ"מ חבר ועדה

נוכחים מלשכת התכנון ותפקידיהם :

איריס גזית	מרכזת הוועדה
עידו לוי	נציג לשכת התכנון

נוכחים נוספים ותפקידיהם :

לירן שוקרון	עורך התכנית
עידו קינאר	סמנכ"ל הנדסה אפי קפיטל
שלי גוגנהיים	מנהלת פרוייקט אפי קפיטל
עמרי שחר	נציג מטעם אפי קפיטל
ארז רז	אדריכל נוף
שני ויטנר	הנדסאית נוף- משרד ארז רז
נור חלחל	משרד א.ד.שירי
בר לב	יועצי תנועה וחניה בפרוייקט
מתי פרימוביץ	עורך התכנית
נעמה רוזנבלום	מתכנת משרד פרימוביץ בס- אדריכלים
יעל מהרזדי	אדריכלית בפרימוביץ- בס אדריכלים
סירין כראם	נציגת אגף תכנון עיריית נוף הגליל
אתי בוצין	מהנדסת העיר

רקע :

מטרת התכנית נשוא הדיון, הינה תוספת יח"ד וזכויות בניה, תוספת שימושי מסחר ותעסוקה והקצאת מגרש לצרכי ציבור במגרשי מגורים מאושרים. מדובר בתכנית בשטח כולל של כ-17 דונם הממוקמת בשכונת הר יונה ג' בחלק הצפוני של נוף הגליל.

התכנית המאושרת במקום היא 212-0498329 (2018), מדובר בתכנית אשר חלה על שלושה מגרשי מגורים מתוך התכנית הכללית של השכונה (ג/10278) ואשר הגדילה את מס' יח"ד במגרשים אלו מ-118 ל-150. להלן פירוט הזכויות במגרשים :

230, 232 (בכל אחד) - 7,300 מ"ר עבור 60 יח"ד, תכסית 50%, גובה 21 מ' מעל הכניסה, 6 קומות מעל הכניסה ו-5 קומות מתחתיה.

231-3,680 מ"ר עבור 30 יח"ד, תכסית 50%, גובה 24 מ' עבור 7 קומות מעל הכניסה ו-3 קומות מתחתיה. קווי הבנין בכל המגרשים : צידי-3, אחורי-4 וקדמי-5.

ע"פ התכנית הכוללת, שטח התכנית מצוי במתחם 1B בתא שטח 31. ע"פ נספח העיצוב העירוני הגובה המותר בתא שטח זה הוא עד 5 קומות ובהוראות רשום כי תתאפשר גמישות למוסד התכנון לאשר בינוי עד לגובה של 10 קומות בהתאם לשיקולי נצפות מתוך המרקם שיהיה קיים/בנוי בעת הכנת התכנית (הוראה זו לא חלה לגבי בינוי במדרונות הפונים לכפר כנא ובאזורים הגובלים בעין מאהל).

התכנית שלפנינו מציעה שינוי במערך ייעודי הקרקע כך שמגרש 232 נותר בייעוד מגורים, מגרש 231 משנה ייעוד ממגורים ל-מגורים, מסחר ותעסוקה ומגרש 230 נותר בייעוד מגורים אך שטחו קטן לטובת מגרש חדש בייעוד מבני"צ. **סה"כ התכנית מוסיפה 94 יח"ד.**

זכויות הבנייה המוצעות הן כדלקמן :

230-9,290 מ"ר, 60 יח"ד, גובה 25 מ' מעל הכניסה עבור 6 קומות מעל הכניסה ו-5 קומות מתחתיה.

232-16,660 מ"ר, 120 יח"ד, גובה 25 מ' מעל הכניסה עבור 6 קומות מעל הכניסה ו-5 קומות מתחתיה.

231-עבור מסחר ותעסוקה 1,500 מ"ר, עבור מגורים 12,946 מ"ר, 64 יח"ד, גובה 28 מ' עבור 8 קומות מעל הכניסה ו-2 קומות מתחתיה.

555-עבור מבני"צ 5,280 מ"ר, גובה 28 מ' עבור 7 קומות מעל הכניסה ו-2 קומות מתחתיה.

בתחום התכנית סומנו 26 עצים בוגרים, כולם לכריתה, מתוכם 22 בערכיות בינונית ו-4 בערכיות גבוהה.

הוועדה המקומית דנה בתכנית בישיבתה מיום 29.10.24 והמליצה על הפקדתה בתנאים המפורטים בהחלטתה. בין היתר נקבע כי יש להתנות מתן תעודת גמר למבני המגורים בביצוע בפועל של מוסדות הציבור בהתאם לפרוגרמה המאושרת ע"י הרשות.

רשות מקרקעי ישראל העבירה התייחסות לתכנית ובה נרשם בין היתר כי יש להוסיף סעיף הפקעה ולתקן קו כחול בכל מסמכי התכנית.

החלטה :

הוועדה מברכת על הכנת התכנית אשר מצופפת את תאי השטח המאושרים למגורים בהתאם לתמ"א 4/35 וכן מוסיפה שימושים נוספים לרווחת תושבי השכונה. **על כן מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית בתנאים**

הבאים :

1. התכנית עומדת בצפיפויות הקבועות בתמ"א 35/4 וכן ביתר הפרמטרים פרט לדיוור מכליל. עורך התכנית ציין כי מתוכננות יח"ד קטנות בשטח של כ-80 מ"ר. על כן ייקבע בהוראות התכנית, כי לפחות 10% מסך יח"ד בתכנית ישמשו עבור דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.

2. הוועדה בחנה את המענה הפרוגרמתי שניתן בתכנית לתוספת האוכלוסייה וכן את התייחסות הוועדה המקומית שאישרה את הנספח הפרוגרמתי. מבחינת מענה למבני ציבור ניתן מענה בתחום התכנית, אך מבחינת שצ"פ אין כל התייחסות על אף שבפרוגרמה נרשם שיש צורך ב-4 דונם. חישוב ע"פ המדריך להקצאת שטחי ציבור מראה כי יש צורך ב-2 דונם שצ"פ. על כן יש לשלב שטח ציבורי פתוח בתא שטח 555 ובנוסף להקצות שטח ציבורי פתוח בהיקף של 1.5 דונם בתחום התכנית. תוספת השצ"פ תהיה בחלק המערבי של תא שטח 232. השטח המסומן בתא שטח 231 בנספח הבינוי ככיכר עירונית יסומן

הוועדה המחוזית לתו"ב, מחוז צפון :

קריית הממשלה, דרך הציונות קומה 7נוף הגליל.

דואר אלקטרוני: IrisGa@iplan.gov.il טלפון: 074-7697481

עמוד: 10

פרוטוקול ישיבה מספר : 2025001 תאריך הישיבה : 16/01/2025

- בייעוד קרקע של כיכר עירונית ויחושב בתוך השטח הירוק. תא שטח 555 יסומן בייעוד קרקע של מבני צ משולב בשצ"פ ויצטרף למניין השטחים הירוקים. ההוראה בתקנון בדבר מינימום שטח ירוק בתוך תא השטח תישמר וכן יסומנו קווי בנין בהתאם.
3. יש לקבוע בתקנון את המרחק בין המבנים ע"פ נספח הבינוי.
 4. יש לסמן בתשריט חזית מסחרית וקולונדה בתא שטח 231 בהתאם למופיע בנספח הבינוי וכן לתקן את קווי הבנין בתשריט מצב מוצע בהתאם למופיע בנספח הבינוי.
 5. תקן החנייה המוצע במסמכי התכנית (1:0.7) נמוך מתקן החנייה הארצי וכן מתקן החנייה בתכנית המאושרת במקום (1:1). בנוסף, חנייה עבור מבני צ ועבור פריקה וטעינה למסחר מתוכננת בתחום הדרך. הוועדה מאשרת תקן חניה זה בהתחשב בסוג האוכלוסייה העתידה לאכלס את המקום ובעמדת הוועדה המקומית בנושא. ניתן לבחון הורדת תקן חנייה עבור דירות קטנות בתיאום עם הוועדה המקומית. סעיפי החנייה 6.2 (ב+ג) ימחקו וכן המלל על חלוקת החניות בין מגרשי המגורים לדרכים.
 6. יש להכין נספח ניקוז וניהול נגר ע"פ תמ"א 8/1 לאישור יועץ הניקוז של מנהל התכנון ולצרפם למסמכי התכנית.
 7. מעיון בתצ"א עדכנת נראה כי עצים רבים שסומנו בתחום התכנית כבר אינם קיימים בפועל, יש לעדכן את סקר העצים ע"פ מדידה עדכנית.
 8. תכנית תשובץ לדיון בוועדה המקצועית למים וביוב והחלטתה תוטמע בתכנית.
 9. יש להטמיע בתקנון את המלצת הוועדה מקומית, לפיה תנאי לתעודת גמר למבני המגורים החדשים מכח תכנית זו יהיה תחילת בניית מבני הציבור.
 10. הערות לשכת התכנון יועברו בנפרד.

הצבעה:

ההחלטה אושרה פה אחד.

תנאי הפקדת התכנית תקפים לתקופה של 180 יום ממועד החלטה זאת, ככל שלא האריכו בהחלטת יו"ר הוועדה.

חלף המועד ולא מולאו התנאים, יש לראות בהחלטתנו זאת משם דחיית התכנית ללא כל צורך בהחלטה נוספת

החלטה זו כפופה לסעיף 11 ד' לחוק התכנון והבנייה:
"שני חברי ועדה מחוזית לפחות רשאים לדרוש בכתב, תוך שבעה ימים מיום מסירת ההחלטה לידם, שיתקיים בוועדה המחוזית דיון חוזר בעניין, בנימוק ההחלטה פגומה מבחינה משפטית או תכנונית, הדרישה תכלול את פרטי הנימוקים".

הוועדה המחוזית לתו"ב, מחוז צפון:

קריית הממשלה, דרך הציונות קומה 7נוף הגליל.

דואר אלקטרוני: IrisGa@iplan.gov.il טלפון: 074-7697481

5. תוכנית - 1207174-212 : מגורים ומבני ציבור - עמירון הר יונה (ג/28023)
מטרת הדיון : דיון בהפקדת תכנית

חברי הוועדה הנוכחים ותפקידיהם :

רומן טביקמן	סגן מתכנת המחוז	יו"ר הוועדה
סבאח ספדי	נציג משרד השיכון	מ"מ חבר ועדה
אלכס גדלקין	מ"מ ראש עיריית נוף הגליל	מ"מ חבר ועדה
רועי מרגלית	נציג משרד השיכון	מ"מ חבר ועדה

נוכחים מלשכת התכנון ותפקידיהם :

איריס גזית	מרכזת הוועדה
עידו לוי	נציג לשכת התכנון

רקע להחלטה :

ההזמנות לדיון נשלחו כדיון, יום לפני הדיון פנה עורך התכנית בבקשה לדחיית הדיון. העורך נענה ע"י מזכירות הוועדה כי הבקשה לדחיית הדיון תידון בפני הוועדה. בתחילת הדיון פנה נציג לשכת התכנון אל העורך ושאל מדוע אינו עולה ונענה כי אין באפשרותו להשתתף בדיון.

הוועדה דנה בבקשת היזם, לאחר התייעצות עם מ"מ ראש עיריית נוף הגליל ויו"ר הוועדה המקומית ומחליטה לקיים את הדיון בתכנית בהיעדר יזם ועורך התכנית.

מטרת התכנית נשוא הדיון, הינה תוספת זכויות בנייה לשם הגדלת מס' יחידות הדיור בתחום התכנית. מדובר בתכנית בשטח של כ-6 דונם החולשת על שלושה מגרשי מגורים ומגרש נוסף למבני ציבור. התכנית ממוקמת בשכונת הר יונה ג' ומוגשת ע"י יזם פרטי יחד עם הוועדה המקומית.

התכנית החלה בשטח היא ג/10278 (1999) אשר סימנה את 2 מגרשי המגורים הצפוניים בייעוד מגורים א'1 ואת מגרש המגורים הדרומי בייעוד מגורים ב' וכן מגרש בייעוד מבני"צ. ייעוד מגורים א'1 הוגדר עבור בנייה טורית של צמודי קרקע (דגם N) כאשר זכויות הבנייה במגרש 104 הן 1035 מ"ר (עיקרי+שירות) עבור 5 יח"ד ובמגרש 105 הן 828 מ"ר עבור 4 יח"ד. כמו כן גובה הבנייה הוא 6 מ' (לא כולל גג רעפים, מסד וכו') עבור 2 קומות, תכסית 40% וקווי בנין קדמי ואחורי 5 מ' וצידי 3 מ'.

בייעוד מגורים ב' הבנייה הינה טורית מדורגת (דגם M), זכויות הבנייה הן 5,093 מ"ר עבור 34 יח"ד, גובה הבניה 8-9 קומות בסעיף 49 שום נתונים שונים, תכסית 50% וקווי בנין קדמי וצידי 3 מ' ואחורי 5 מ'. עבור המגרש למבני"צ ניתנו זכויות של 100% בנייה (910 מ"ר), 50% תכסית, גובה 12 מ' עבור 3 קומות וקווי בנין קדמי 3 מ', אחורי וצידי 4 מ'.

ע"פ התכנית הכוללנית שטח התכנית מצוי במתחם B1 בתא שטח 71. ע"פ נספח העיצוב העירוני הגובה המותר בתא שטח זה הוא עד 5 קומות ובהוראות רשום כי תתאפשר גמישות למוסד התכנון לאשר בינוי עד לגובה של 10 קומות בהתאם לשיקולי נצפות מתוך המרקם שיהיה קיים/בנוי בעת הכנת התכנית (הוראה זו לא חלה לגבי בינוי במדרונות הפונים לכפר כנא ובאזורים הגובלים בעין מאהל)

התכנית שלפנינו מציעה הגדלת זכויות הבנייה בכל המגרשים באופן הבא :

בכל אחד ממגרשים 104-105 מוצע 2908 מ"ר, 22 יח"ד, גובה 25 מ' עבור 6 קומות (ועוד 2 קומות מתחת לכניסה), תכסית 65%, קווי בנין ע"פ תשריט.

במגרש 223 מוצע 8,350 מ"ר, 50 יח"ד, גובה 29 מ' עבור 9 קומות (ועוד 2 קומות מתחת לכניסה), תכסית 65%, קווי בנין ע"פ תשריט.

סה"כ מוצעות 94 יח"ד.

במגרש 522 למבני"צ מוצע 2,730 מ"ר, תכסית 80%, גובה 18 מ' עבור 4 קומות וקווי בנין ע"פ תשריט.

מכאן שהתוספת ביחס לתכנית המאושרת היא של 51 יח"ד ו-4,294 מ"ר במגרשי המגורים ושל 1,820 מ"ר במגרש מבני הציבור.

הוועדה המחוזית לתו"ב, מחוז צפון:

קריית הממשלה, דרך הציונות קומה 7נוף הגליל.

דואר אלקטרוני: IrisGa@iplan.gov.il טלפון: 074-7697481

עמוד: 12

פרוטוקול ישיבה מספר : 2025001 תאריך הישיבה : 16/01/2025

הוועדה המקומית דנה בתכנית בישיבתה מתאריך 24.1.24 והמליצה על דחייתה בנימוק של חוסר במענה פרוגרמטי לתוספת האוכלוסייה ותקן חנייה נמוך.
לתכנית התקבלה התייחסות רמ"י, בה נכתב כי אין מניעה לקידום התכנית בכפוף להשלמת התיאום מולה.

החלטה:

הוועדה מעודדת את מגמת הציפוף שבתכנית זו, אך סבורה שהיא צריכה להיות מלווה במענה פרוגרמטי מתאים לתוספת האוכלוסייה, ביחוד כאשר מדובר באוכלוסייה חרדית עם ממוצע נפשות למשק בית גבוה.

על כן מחליטה הוועדה על דחיית התכנית מהנימוקים הבאים:

1. למרות התוספת המשמעותית של יחידות הדיור (51 יח"ד) שהתכנית מציעה, אין בה הקצאת שטחים ציבוריים כלל, אשר נדרשת לאור תוספת האוכלוסייה המשמעותית. לא הוגש ולא הוצג בפני הוועדה מסמך פרוגרמטי כלשהוא, המוכיח שניתן להסתפק בהגדלת היקף הבניה בשטח שאושר למבנה ציבור, כתחליף להקצאת שטח נוסף למבני ציבור. נעיר כי החלטת הוועדה המקומית בנושא ניתנה כבר לפני שנה, על פיה הוועדה המקומית המליצה על דחיית התכנית. יזם התכנית לא הגיש כל הסתייגות על החלטת הוועדה המקומית. מכאן שבידי יזם התכנית היה די זמן לבוא בדין ודברים עם הוועדה המקומית ולהגיע לפתרון מוסכם אך הוא לא עשה זאת.
2. במגרשים 104, 105 מוצע בינוי של 8 קומות, לעומת בינוי של צמודי קרקע בני שתי קומות במצב המאושר. הבינוי המוצע יוצר הסתרה משמעותית למבנים שמעליו (להם ניתנו היתרי בנייה ע"י הוועדה המקומית).

הצבעה:

ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטה זו כפופה לסעיף 11 ד' לחוק התכנון והבנייה:

"שני חברי ועדה מחוזית לפחות רשאים לדרוש בכתב, תוך שבעה ימים מיום מסירת ההחלטה לידם, שיתקיים בוועדה המחוזית דיון חוזר בעניין, בנימוק ההחלטה פגומה מבחינה משפטית או תכנונית, הדרישה תכלול את פרטי הנימוקים".

הוועדה המחוזית לתו"ב, מחוז צפון:

קריית הממשלה, דרך הציונות קומה 7נוף הגליל.

דואר אלקטרוני: IrisGa@iplan.gov.il טלפון: 074-7697481

6. תוכנית - 261-1333632 : שינוי יעוד והגדלת אחוזי בניה - מנדא
מטרת הדיון : דיון בהפקדת תכנית

חברי הוועדה הנוכחים ותפקידיהם:

רומן טביקמן	סגן מתכנת המחוז	יו"ר הוועדה
אלכס גדלקין	מ"מ ראש עיריית נוף הגליל	מ"מ חבר ועדה
רועי מרגלית	נציג משרד השיכון	מ"מ חבר ועדה

נוכחים מלשכת התכנון ותפקידיהם:

איריס גזית	מרכזת הוועדה	
מאהר מסעוד	נציג לשכת התכנון	
נשאת דראושה	נציג לשכת התכנון	

נוכחים נוספים ותפקידיהם:

חוסן עבד אלחלים	עורך התכנית	
אד' אומן אסעד	נציג הוועדה גבעות אלונים	
עדי עיסאוי	מטעם היזם כפר מנדא	
רובא זועבי עאלם	אדריכלית	
עמריה רביע	מהנדס תנועה	

רקע להחלטה:

מטרת התכנית נשוא הדיון הינה שינוי יעוד קרקע ממגורים מיוחד למגורים מסחר ותעסוקה בשכונה דרומית ביישוב כפר מנדא (להלן: "התכנית")

מדובר בחטיבת קרקע בשטח של 3,646 מ"ר ביעוד דיור מיוחד ושטח פרטי פתוח במסגרת התכנית המאושרת 261-0353417 שאושרה בשנת 2017, לפיה יותרו השימושים לבית אבות סיעודי ושימושים נוספים המשרתים את בית האבות. על חלק משטח התכנית קיים מבנה בן 3-4 קומות לפי היתר משנת 2014 למגורים. המגרשים נשענים על דרכים ברוחב של 12 מטר.

לפי התכנית המאושרת 261-0353417 יותר להקים מבנים בני 4 קומות + קומת מתחת לכניסה הקובעת, 5307 מ"ר (196%) היקפי בניה מתוכם 4317 מ"ר (159%) המהווים שטחים עיקריים ותכסית של 50%.

התכנית מציעה שינוי יעוד למגורים, מסחר ומשרדים על כל חטיבת הקרקע והגדלת זכויות הבניה בשני תאי שטח כלהלן:

בתא שטח מס' 2 (המבנה הקיים) בשטח של 1451 מ"ר, התכנית מציעה להוסיף קומה כך שיכיל המבנה 5 קומות, בקומות 1-3 יותר מסחר ומשרדים מעליהן מגורים הכוללים 4 יח"ד. התכנית מציעה להגדיל את זכויות הבניה ל- 170% (2467 מ"ר) מתוכם 146% (2118 מ"ר) המהווים שטחים עיקריים שמתחלקים ל 111% (1610 מ"ר) למסחר ומשרדים, 4 יח"ד ותכסית של 45%.

בתא שטח מס' 3 בשטח של 2075 מ"ר התכנית מציעה להקים מבנה חדש בן 6 קומות + קומת אחת מתחת לכניסה הקובעת הכולל 16 יח"ד. בקומות קרקע, א, ב יותר מסחר ומשרדים ומעליהם למגורים הכוללים 16 יח"ד. לצורך כך את התכנית מגדילה את אחוזי הבנייה ל -353% (7,324 מ"ר) מתוכם 263% (5,457 מ"ר)

הוועדה המחוזית לתו"ב, מחוז צפון:

קריית הממשלה, דרך הציונות קומה 7נוף הגליל.

דואר אלקטרוני: IrisGa@iplan.gov.il טלפון: 074-7697481

עמוד: 14

פרוטוקול ישיבה מספר: 2025001 תאריך הישיבה: 16/01/2025

המהווים שטחים עיקריים שמתחלקים ל 153% (3175 מ"ר) למסחר ומשרדים, חניון בהיקף של 61% (1265 מ"ר) תכסית של 48% מעל החניון.

למסמכי התכנית צורף נספח בינוי וחניה המציג התכנות לפתרון חניה בקומת המרתף בתא שטח מס' 3 וכן במפלס הכניסה. התכנית בנוסף מציעה החלפת חניה ומדרכה בחזית המגרשים והחניה הינה חניה משותפת לשני המגרשים.

התכנית הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית בישיבתה מיום 24/7/24 בתנאים הבאים:

1. צירוף נספח בינוי וחניה שתראה כניסה אחת למגרש ויציאה אחת.
2. יש לבצע הפרדה בין החניות המתוכננות למסחר והחניות המתוכננות למגורים.

החלטה:

ביישוב כפר מנדא אושרו בתכנית המתאר ובתכניות המפורטות, עשרות אלפי מטרים של מסחר ומשרדים ביעודים מעורבים הנשענים על הצירים הראשיים.

בנוסף לאמור לעיל, יש לציין כי תכנית המתאר הכוללת, שנדונה להפקדה, מרחיבה ומוסיפה שטחי המסחר ותעסוקה בהיקפים משמעותיים במיקומים ובמוקדים כפי שנקבעו בה. כמו כן, יש לציין כי התכנית המפורטת ג/9922, שחלה על שכונת המגורים העוטפת את שטח התכנית נשוא הדיון, מאפשרת הקמת מסחר שכונתי במגרשי המגורים, בהיקף של עד 100 מ"ר.

בשים לב למיקום התכנית, שנמצא בלב שכונת המגורים הקיימת, המצב התכנוני המאושר והמתוכנן, סבורה הוועדה שהיקפי הבניה המוצעים למסחר ומשרדים, הם משמעותיים ובכך סותרים את מגמות התכנון שבתכנית המתאר הכוללת וחורגים מאופי הסביבה התכנונית המאושרת.

מכל האמור לעיל, ולאחר ששמעה הוועדה את עורך התכנית, מגיש התכנית ונציג הוועדה המקומית סבורה הוועדה כי לא ניתן לקדם את התכנית במתכונתה הנוכחית.

לאחר שתתוקן התכנית בהתאמה להוראות תכנית המתאר הכוללת, דהיינו השימוש המסחרי והמשרדים יוגדרו כשימוש נלווה לשימוש העיקרי שהוא שימוש למגורים, ניתן יהיה לקיים דיון נוסף בתכנית. לכן, בשלב זה מחליטה הוועדה על השעיית הדיון לתקופה של 60 ימים על מנת לאפשר למגיש התכנית לתקן את התכנית בהתאם למפורט לעיל.

יודגש בזאת, כי השימוש למגורים יתוכנן בצפיפות של כ 10 יח"ד/דונם לפחות בהתאמה למגמות התכנון הארציות ולתכנית המתאר הכוללת.

במידה ובפרק הזמן הנקוב לא תוגש התכנית המתוקנת, יש לראות בהחלטה זו כהחלטה על דחיית התכנית.

הצבעה:

ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטה זו כפופה לסעיף 11 ד' לחוק התכנון והבנייה:

"שני חברי ועדה מחוזית לפחות רשאים לדרוש בכתב, תוך שבעה ימים מיום מסירת ההחלטה לידם, שיתקיים בוועדה המחוזית דיון חוזר בעניין, בנימוק ההחלטה פגומה מבחינה משפטית או תכנונית, הדרישה תכלול את פרטי הנימוקים".

הוועדה המחוזית לתו"ב, מחוז צפון:

קריית הממשלה, דרך הציונות קומה 7נוף הגליל.

דואר אלקטרוני: IrisGa@iplan.gov.il טלפון: 074-7697481

חברי הוועדה הנוכחים ותפקידיהם:

רומן טביקמן	סגן מתכנת המחוז	יו"ר הוועדה
סבאח ספדי	נציג משרד השיכון	מ"מ חבר ועדה
רועי מרגלית	נציג משרד השיכון	מ"מ חבר ועדה
אלכס גדלקין	מ"מ ראש עיריית נוף הגליל	מ"מ חבר ועדה

נוכחים מלשכת התכנון ותפקידיהם:

איריס גזית	מרכזת הוועדה
יערה שורק	נציגת לשכת התכנון

נוכחים נוספים ותפקידיהם:

מוסטפא אבו רומי	עורך התכנית
יוסי לוי	מהנדס העיר
מרוה מחיול	נציגת משרד אבו רמי
רומיו דכוור	מנהל מחלקת תשתיות הנדסית
אילי חילו	יועץ תנועה משרד מזאוי

רקע החלטה:

התכנית, שהוגשה על ידי הוועדה המקומית מעלות-תרשיחא, מציעה הקמת מרכז חינוך הכולל בית ספר יסודי, אולם ספורט, שני מגרשי ספורט ואודיטוריום בתרשיחא הנדרש במקום בית ספר קיים אשר אינו עומד בתקן רעידות אדמה ואינו ממוגן כראוי, המצוי בלב הגרעין העתיק של תרשיחא ואשר בכוונת העירייה להרסו ולבנותו מחדש.

התכנית מצויה בסמוך לכניסה המערבית ליישוב, דרומית לדרך ראשית מס' 89 ובחלק הצפוני של מתחם מס' M 1 – "שכונה מרכזית" על פי תכנית המתאר ג/13342. התכנית מוצעת באזור בעל שיפועים טופוגרפיים גבוהים במפנה מזרחי, על קרקע בבעלות מדינה, בשטח מאושר לבינוי בייעוד שצ"פ ובסמיכות לקריית חינוך קיימת מדרום.

הגישה למתחם מוצעת ע"י הוספת זרוע למעגל תנועה המאושר מתכנית ג/12192, אשר במסגרתה תוכנן שוק עירוני פתוח כמתחם כניסה לתרשיחא ואשר לא מומש. מצפון לתכנית מאושרת תכנית מס' 255-0824458 בייעוד שטח חקלאי, המיועד לחוות גידול פטריות.

התכנית בשטח בסך כ- 16.5 דונם ומציעה שינוי ייעוד שצ"פ לייעוד מבנים ומוסדות ציבור. עבור ייעוד מבנים ומוסדות ציבור מציעה התכנית זכויות בנייה בסך 18,541 מ"ר עיקרי ו-4,613 מ"ר שירות.

לתכנית התקבלה התייחסות רשות מקרקעי ישראל, אשר לא מתנגדת לקידום התכנית. התכנית הועברה לחוות דעת רשות העתיקות, אשר עקרונית אינה מתנגדת להפקדת התכנית וכן לחוות דעת פקיד היערות אשר דרש מס' תיקונים טרם אישורו.

ביום 15/11/23 התכנית נדונה בוועדה המקומית מעלות – תרשיחא אשר המליצה על הפקדתה.

הוועדה המחוזית לתו"ב, מחוז צפון:

קריית הממשלה, דרך הציונות קומה 7נוף הגליל.

דואר אלקטרוני: IrisGa@iplan.gov.il טלפון: 074-7697481

עמוד: 16

פרוטוקול ישיבה מספר : 2025001 תאריך הישיבה : 16/01/2025

ביום 14/03/2024 התכנית נדונה בוועדת המשנה לתכניות מפורטות והוחלט להפקידה בתנאים. ביום 14/08/2024 התקבל אישור יו"ר הוועדה להארכת מועד מילוי תנאים להפקדה ב- 90 יום עד ליום 14/11/2024. במסגרת מילוי התנאים להפקדה עלה קושי בהדגמת עקרונות הבינוי הנדרשים בנספח הבינוי בהתאם להחלטת הוועדה מיום 14/03/2023 אשר נבע, לטענת עורך התכנית, מתנאי הטופוגרפיה במגרש. לפיכך חוזרת כעת התכנית לדין חוזר לשם שינוי החלטתה.

החלטה:

לאחר שמיעת עורך התכנית ומהנדס העיר מעלות תרשיחא בסוגיית תכנון הבינוי בהתאם לטופוגרפיה הקיימת מחליטה הוועדה כי החלטתה מיום 14/03/2024 תשונה כך:

1. הוועדה ממליצה לבחון הרחבת גבול התכנית מזרחה כך שיכלול את השצ"פים הכלואים בין הגבול הנוכחי של התכנית ובין הדרך המשולבת של פרויקט השוק (מתחם הכניסה לעיר) בתכנית מס' ג/12192 על מנת לאפשר גמישות תכנונית בתכנון הבינוי, הסדרי תנועה וחניות וזאת בתאום עם רמ"י.
2. סעיפים 2 ו-3 בהחלטה מיום 14/03/2024 יבוטלו ובמקומם יבוא הסעיף הבא:
 - א. להוראות התכנית יתווספו הוראות בינוי/ פיתוח מחייבות כמפורט להלן:
 1. כיתות הלימוד ימוקמו בחלקו הדרומי של המתחם, במרחק מקסימלי מהשטח המאושר בתכנית-255 0824458 לחוות גידול פטריות, ובמרחק מקסימלי מקו מתח עליון בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 2. הבינוי יתייחס לשיפועי הקרקע, תוך איזון, ככל הניתן, בין חפירה למילוי, הימנעות מפילוס בשטחים בשיפועים גבוהים במיוחד, דירוג קירות תומכים וזאת על מנת לנצל באופן מיטבי את תנאי הטופוגרפיה הקיימים.
 3. יש לדרג את המבנים והפיתוח תוך התאמה, ככל האפשר, לפני הקרקע הטבעית בכל קטע חתך. יאסר פילוס גורף של סביבות מבנה אשר ממוקם בשטח בו ההפרש הטופוגרפי עולה על 5 מ'.
 4. מגרשי ספורט ימוקמו באזור בעל שיפוע מתון ככל האפשר ביחס לשטח התכנית על מנת להמנע מפילוס גורף.
 5. גובה קירות תומכים לא יעלה על 5 מ'. כאשר הפרשי הגובה לתימוך גבוהים מהמפורט לעיל, הקירות התומכים ידורגו כך שיישמר מרווח המאפשר שתילות וגינון.
3. הערות לשכת התכנון יועברו לאחר קבלת מסמכי התכנית המתוקנים.

הצבעה:

ההחלטה אושרה פה אחד.

תנאי הפקדת התכנית תקפים לתקופה של 180 יום ממועד החלטה זאת, ככל שלא האריכו בהחלטת יו"ר הוועדה.

חלף המועד ולא מולאו התנאים, יש לראות בהחלטתנו זאת משם דחיית התכנית ללא כל צורך בהחלטה נוספת

החלטה זו כפופה לסעיף 11 ד' לחוק התכנון והבנייה:

"שני חברי ועדה מחוזית לפחות רשאים לדרוש בכתב, תוך שבעה ימים מיום מסירת ההחלטה לידם, שיתקיים בוועדה המחוזית דיון חוזר בעניין, בנימוק ההחלטה פגומה מבחינה משפטית או תכנונית, הדרישה תכלול את פרטי הנימוקים".

הוועדה המחוזית לתו"ב, מחוז צפון:

קריית הממשלה, דרך הציונות קומה 7נוף הגליל.

דואר אלקטרוני: IrisGa@iplan.gov.il טלפון: 074-7697481

8. תוכנית - 254-1244441 : הגדלת תחום מגורים ותוספת יח"ד ב-12 נחלות- מושב היוגב
מטרת הדיון : דיון בהפקדת תכנית

חברי הוועדה הנוכחים ותפקידיהם :

רומן טביקמן	סגן מתכנת המחוז	יו"ר הוועדה
סבאח ספדי	נציג משרד השיכון	מ"מ חבר ועדה
רועי מרגלית	נציג משרד השיכון	מ"מ חבר ועדה
אלכס גדלקין	מ"מ ראש עיריית נוף הגליל	מ"מ חבר ועדה

נוכחים מלשכת התכנון ותפקידיהם :

איריס גזית	מרכזת הוועדה
דוד זיגמנד	נציג לשכת התכנון
לילה לביצקי	ראשת הצוות המערבי

נוכחים נוספים ותפקידיהם :

איתי זהבי	עורך התכנית
יפתח יפה	בעל הנחלה
עמיקם ליפשיץ	בעל הנחלה
נורית חומסקי	בעלת הנחלה
איתי חומסקי	בעל הנחלה

רקע להחלטה :

התכנית חלה על 12 נחלות במושב היוגב במטרה להגדיל את שטח הנחלה ל- 2.5 דונם ותוספת יח"ד שלישית לנחלה.

מדובר על 10 נחלות לאורך דרך הגישה למושב ו-2 נחלות במרכז המושב.
בנוסף התכנית מציעה הטמעת מנגנון פיצול מגרש מנחלה ומתן הוראות בינוי.
התכנית חלה על כל שטח המושב בייעוד תכנית מאושרת אחרת.

תכניות ארציות ומחוזיות :

- תמ"א 1- שטח התכנית נמצא ברגישות הידרולוגית נמוכה ובקרבה לנחל משני (25 מטר בשטח החקלאי לנחל מדרך).
- תמ"א 35 על שינוייה- שטח התכנית נמצא במרקם שמור משולב וחלק קטן בדרום מערב במכלול נופי, רגישות נופית-סביבתית גבוהה.
תמ"א 1/35'ב' קבעה מכסה של 400 יח"ד במושב היוגב.
- תמ"מ 9/2 החלק למגורים נמצא בשטח כפרי וחקלאי. רגישות סביבתית 3- שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר, רגישות סביבתית 6- שטח ללא הגבלות סביבתיות.
תמ"מ/39/9/2 למושב היוגב שינתה את מס' היח"ד במושב ל-500.

הוועדה המחוזית לתו"ב, מחוז צפון:

קריית הממשלה, דרך הציונות קומה 7נוף הגליל.

דואר אלקטרוני: IrisGa@iplan.gov.il טלפון: 074-7697481

עמוד: 18

פרוטוקול ישיבה מספר : 2025001 תאריך הישיבה : 16/01/2025

- תמ"א 5/35 הנמצאת בהליכים (הערות וועדות מחוזיות) מציעה לקבוע את מושב היוגב כישוב בדגם 8 בצפיפות של 3-6 יח"ד/דונם ומס' יח"ד עד 700 לישוב.

בשטח התוכנית חלות התכניות הבאות :

- תכנית ג/17676 מאושרת, קבעה מגורים בישוב כפרי בנחלות 108-120, הקמת 2 יח"ד ויחידת הורים קטנה בשטח עד 55 מ"ר, בשטח עיקרי של 35% ושטח שרות של 10% (סה"כ אחוזי בניה של 45% במגרש בגודל מזערי של 790 מ"ר).
- תכנית ג/21645 מאושרת, הוסיפה מגורים בישוב כפרי, בגודל מגרש כפי שקיים, 300 מ"ר שימושי פל"ח (מקבוצות שימוש 2-3), בהתאם למדיניות הוועדה המחוזית בדבר שימושי פל"ח בנחלות ושימושים מקבוצה 1 לפי הוראות תכנית ג/17676.
- תכנית ג/254-0863282 מאושרת (נחלה 117 אשר לא נכללת בתכנית נשוא הדין) הגדילה את שטח הנחלה ל-2.5 דונם בחלוקה של 2 דונם בייעוד מגורים בישוב כפרי ו-0.5 מ"ר בייעוד מגורים בישוב כפרי עם הנחיות מיוחדות בו יותרו שימושי פל"ח ומבני משק בלבד. זכויות 655 מ"ר עיקרי, ו-150 מ"ר שירות למגורים, פל"ח-200 מ"ר לתעסוקה, 300 מ"ר מסחר ותעסוקה ותיירות (4 יח"א).
בדין בוולקחש"פ צויין כי אין לראות בהחלטה זו החלטה גורפת למקרים עתידיים אחרים.

במושב היוגב מאושרות 497 יח"ד (מתוכם 389 יח"ד לפי לוח 2).
120 נחלות (108 נחלות 3X=324 יח"ד, 12 נחלות 2X=24) סה"כ 348 יח"ד.
149 מגרשי מגורים בהרחבה.

התכנית נדונה בוועדה המקומית יזרעאלים בתאריך 21/1/24 והומלץ להפקיד בתנאים :
כתב שיפוי, אישור רמ"י, חו"ד משרד החקלאות, אישור משרד הבריאות, אישור מהנדס המועצה עמק יזרעאל לתשתיות דרכים ותנועה.

לתכנית התקבלו התייחסות הגופים הבאים :

- רשות המים והביוב האזורית 11/12/24 אין התנגדות לתכנית, במידה ויהיה פיצול בנחלות יהיה צורך בהפרדה של מערכת הביוב בין המגרש הקיים למגרש המפוצל.
- משרד החקלאות 14/2/24 אין התנגדות לתכנית, יש להוסיף סעיף עצים.

טרם התקבלו התייחסות הגופים הבאים : רשות העתיקות, משרד הביטחון, רת"א, רשות הטבע והגנים, רמ"י, משרד הבריאות.

החלטה:

הוועדה לאחר שמיעת עורך ומגיש התכנית, ועיון במסמכי התכנית, מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- בהתאם לתמ"א 35 שינוי 1ב', בתכנית תותר תוספת יח"ד 1 רגילה. בנוסף תותר תוספת יח"ד קטנה בגודל עד 55 מ"ר בתנאי שזו תהיה צמודה לבית בעל הנחלה.
- בהתאם למדיניות פיצול מגרש מנחלה שאושרה בוועדת וולקחש"פ בתאריך 21/11/24 גודל מגרש מפוצל מנחלה לא יעלה על 350 מ"ר.
- הגדלת שטח הנחלה :

הוועדה המחוזית לתו"ב, מחוז צפון:

קריית הממשלה, דרך הציונות קומה 7נוף הגליל.

דואר אלקטרוני: IrisGa@iplan.gov.il טלפון: 074-7697481

עמוד: 19

פרוטוקול ישיבה מספר : 2025001 תאריך הישיבה : 16/01/2025

- 3.1 יש לקבוע את שטח המגורים בנחלה על 2 דונם. סבורה הוועדה, כי בנחלה חדשה בה אין בינוי קיים שיש להתחשב בו, בתכנון יעיל אין מניעה לממש את מלוא הזכויות בראש נחלה ששטחו הוא 2 דונם.
- 3.2 בחצי דונם נוסף בנחלה א', יותרו שימושי פל"ח ומבני משק בלבד תחת יעוד "מגורים בישוב כפרי עם הנחיות מיוחדות". ככל שהוועדה המקומית תשתכנע כי לא ניתן יהיה לממש את מבני המשק ואת שימושי הפל"ח בשטח המגורים, יותר השימוש בחצי הדונם עם ההנחיות המיוחדות המאפשרות מבני משק ושימושי פל"ח בלבד.
- 3.3 חישוב זכויות הבניה למגורים יהיו מתוך שטח המגורים בנחלה בגודל 2 דונם.
- 3.4 ייעודי הקרקע בנחלה ימוקמו באופן הבא : שטח המגורים יהיה בראש הנחלה בצמוד לדרך, אחריו יהיה תא שטח עם הנחיות מיוחדות.
4. אישור וולקחש"פ.
5. קבלת התייחסות לתכנית מהגופים הבאים : משרד הביטחון, רט"ג, משרד הבריאות, רת"א. במידה ולא תועבר התייחסות תוך 45 יום, תראה הוועדה בכך כאישור לתכנית.
6. השלמת הגשת חוזה מול רמ"י לנחלה 113. במידה ולא תוגש חוזה, יש לשקול צירף גוף ממשלתי כמגיש התכנית או הוצאת הנחלה מקו הכחול.
7. עדכון הוראות התכנית בהתאם להנחיות מבא"ת ותכנון חושב רישוי.
8. תיקון הערות לשכת התכנון לאחר הגשת תכנית מעודכנת.

הצבעה:

ההחלטה אושרה פה אחד.

תנאי הפקדת התכנית תקפים לתקופה של 180 יום ממועד החלטה זאת, ככל שלא האריכו בהחלטת יו"ר הוועדה.

חלף המועד ולא מולאו התנאים, יש לראות בהחלטתנו זאת משם דחיית התכנית ללא כל צורך בהחלטה נוספת

**החלטה זו כפופה לסעיף 11 ד' לחוק התכנון והבנייה:
"שני חברי ועדה מחוזית לפחות רשאים לדרוש בכתב, תוך שבעה ימים מיום מסירת ההחלטה לידם, שיתקיים בוועדה המחוזית דיון חוזר בעניין, בנימוק ההחלטה פגומה מבחינה משפטית או תכנונית, הדרישה תכלול את פרטי הנימוקים".**

הוועדה המחוזית לתו"ב, מחוז צפון:

קריית הממשלה, דרך הציונות קומה 7 נוף הגליל.

דואר אלקטרוני: IrisGa@iplan.gov.il טלפון: 074-7697481

עמוד: 20

פרוטוקול ישיבה מספר : 2025001 תאריך הישיבה : 16/01/2025

9. תוכנית - 255-0995522 : מושב אבן מנחם - תוספת נחלות
מטרת הדיון : דיון בהפקדת תכנית תיקון החלטה , דיון פנימי

חברי הוועדה הנוכחים ותפקידיהם:

רומן טביקמן	סגן מתכנתת המחוז	יו"ר הוועדה
סבאח ספדי	נציג משרד השיכון	מ"מ חבר ועדה
רועי מרגלית	נציג משרד השיכון	מ"מ חבר ועדה
אלכס גדלקין	מ"מ ראש עיריית נוף הגליל	מ"מ חבר ועדה

נוכחים מלשכת התכנון ותפקידיהם:

איריס גזית	מרכזת הוועדה
לילך ברגר-רוט	נציגת לשכת התכנון

רקע להחלטה:

התוכנית, הוגשה על ידי האגודה החקלאית השיתופית של מושב אבן מנחם, במטרה להוסיף 28 נחלות חקלאיות חדשות והשלמת תקן הנחלות של הישוב. התכנית נדונה ב- 12.11.24 והוחלט להפקידה בתנאים. לאחר הדיון התברר כי על מנת לקדם את התכנון במתווה שהוצע, נדרשת הקלה מקו הבנין של כביש 899 מ-70 מ' ל-40 מ'. כמו כן, נעשתה פניה מנציג משרד הבטחון בוועדה להוסיף להוראות התכנית רכיבי בטחון.



סקירה סטטוטורית

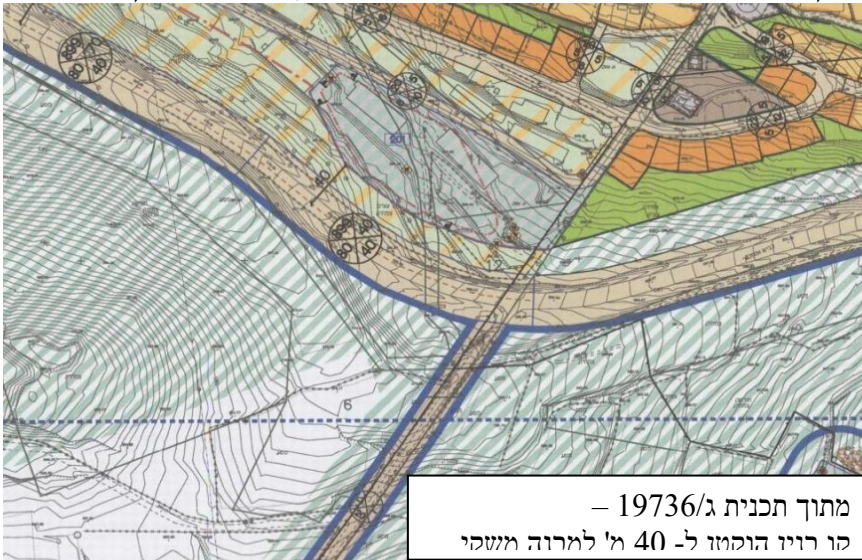
255-0995522 מושב אבן מנחם-תוספת נחלות על רקע תצ"א



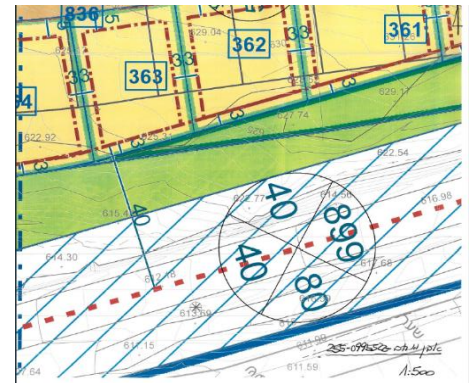
החלטה:

הוועדה סבורה כי בעת הזו, יש חשיבות גדולה בהכנת תשתית תכנונית לחיזוק הישוב ולקליטת הדור הצעיר באבן מנחם. הוועדה מחליטה להוסיף להחלטתה הקודמת:

1. **קו בנין מכביש 899:** התכנית מציעה שינוי מגרשים לנחלות ובכך מגדילה מעט את התחום הבנוי בדרום הישוב לכיוון כביש 899, תוך חדירה לקווי הבנין שלו. יצויין כי קו הבנין צומצם בעבר מ-70 מ' ל-40 מ', במסגרת תכנית ג/19736, עבור מבנה משקי ממערב לתכנית. על פי מידע שהתקבל מעורך התכנית לקראת הדיון, השטח בו מבוקשת ההקלה בקו בנין גבוה משמעותית ממפלס הכביש הקיים (לפחות ב-7 מ'). מכאן, שסבירות נמוכה שהדרך, אם תורחב בעתיד, תורחב צפונה תוך חציבת סלע ההר לרוחב סטטוטורי של 60 מ' (40 מ' מאושרים+20 מ' על חשבון קו בנין). המבנה הטופוגרפי של השטח המתואר לעיל, לא מאפשר גישה ישירה מהדרך, ימנע מפגעים בטיחותיים תעבורתיים, ואף מביא לכך שאין הסתרת נוף לנוסעים בקטע כביש זה. עוד מוסיף העורך, כי כל העצים הבוגרים הקיימים ברצועות השצ"פ והשפ"פ שבין קו הבנין המוקטן לגבול רצועת הדרך מוגדרים לשימור. עוד מוסיף עורך התכנית, כי ההקלה בקו הבנין, תאפשר עיבוי פנימי בישוב תוך כדי הגברת צפיפות המגורים ללא צורך בחדירה לשטחים פתוחים איכותיים וללא צורך במשיכת תשתיות למרחק. הוועדה מחליטה לקבל את הסברי עורך התכנית ולאשר הקלה בקו בנין ל-40 מ' עבור שימוש מגורים בישוב כפרי. יש לוודא כי קו הבנין האחורי של הנחלות הסמוכות לכביש, יותאם להקלה זו.

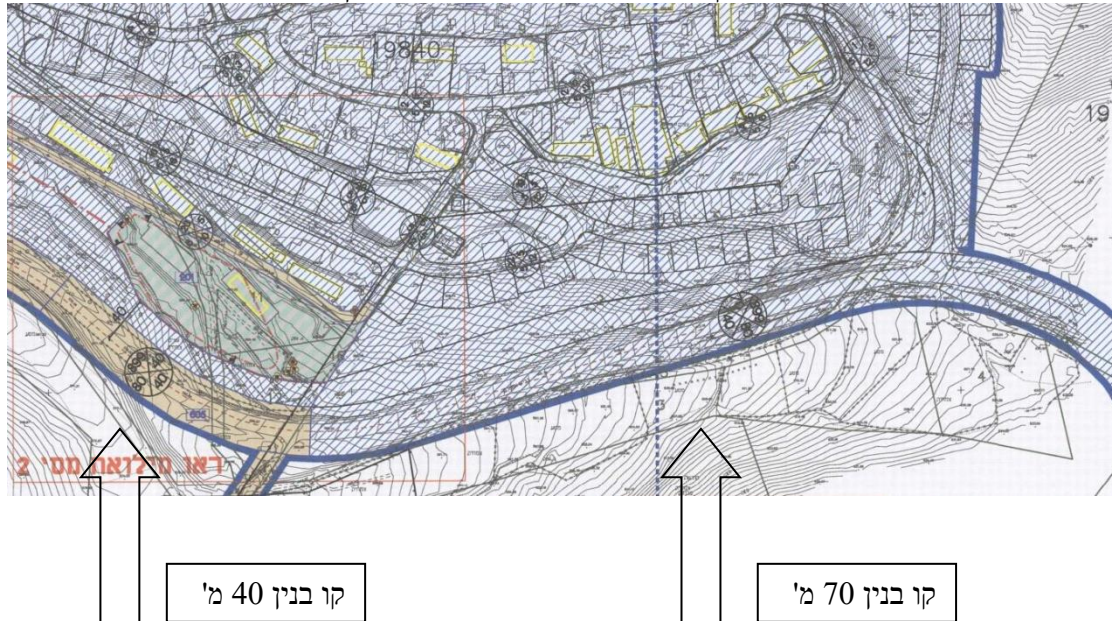


מתוך תכנית ג/19736 –
קו רזיו הוקמו ל-40 מ' למרזה משקי



עמוד: 22

פרוטוקול ישיבה מספר : 2025001 תאריך הישיבה : 16/01/2025



2. **חוות דעת משרד הביטחון:** בחוות הדעת מיום 13.1.25, נרשם כי למעבי"ט התנגדות לקידום התכנית בכפוף להתניות. הועדה מקבלת את חוות הדעת ומורה לעורך התכנית להטמיע בהוראות התכנית כי בכל יעודי הקרקע (לרבות יעוד מתכנית מאושרת) יותרו שימושים עבור מרכיבי בטחון (לרבות דרכים בטחוניות, עמדות הגנה ולחימה). בנוסף, יש להוסיף בהוראות התכנית, 300 מ"ר עבור מרכיבי בטחון. הוראה מתאימה תוכנס לפרק 6 בהוראות.

3. שאר התנאים מההחלטת הועדה 12.11.24, ממשיכים לחול.

הצבעה:

ההחלטה אושרה פה אחד.

תנאי הפקדת התכנית תקפים לתקופה של 180 יום ממועד החלטה זאת, ככל שלא האריכו בהחלטת יו"ר הוועדה.

חלף המועד ולא מולאו התנאים, יש לראות בהחלטתנו זאת משם דחיית התכנית ללא כל צורך בהחלטה נוספת

החלטה זו כפופה לסעיף 11 ד' לחוק התכנון והבנייה:
"שני חברי ועדה מחוזית לפחות רשאים לדרוש בכתב, תוך שבעה ימים מיום מסירת ההחלטה לידם, שיתקיים בוועדה המחוזית דיון חוזר בעניין, בנימוק ההחלטה פגומה מבחינה משפטית או תכנונית, הדרישה תכלול את פרטי הנימוקים".

הוועדה המחוזית לתו"ב, מחוז צפון:

קריית הממשלה, דרך הציונות קומה 7נוף הגליל.

דואר אלקטרוני: IrisGa@iplan.gov.il טלפון: 074-7697481

עמוד: 23

פרוטוקול ישיבה מספר : 2025001 תאריך הישיבה : 16/01/2025

10. תוכנית ג/ 21099 - תחום מחנה , קיבוץ גינוסר
מטרת הדיון : דיון בתיקון טעות סופר

חברי הוועדה הנוכחים ותפקידיהם :

רומן טביקמן	סגן מתכנתת המחוז	יו"ר הוועדה
סבאח ספדי	נציג משרד השיכון	מ"מ חבר ועדה
אלכס גדלקין	מ"מ ראש עיריית נוף הגליל	מ"מ חבר ועדה

נוכחים מלשכת התכנון ותפקידיהם :

איריס גזית	מרכזת הוועדה	
יואב פרגו	נציג לשכת התכנון	

רקע להחלטה :

התכנית נשוא הדיון אושרה ביום 18/04/2017. בשל כך שנמצאה טעות סופר בטבלה 5 בהוראות התוכנית, התוכנית מובאת בפני הוועדה לדיון נוסף לאישור.
בפרק 3 ובפרק 4 בהוראות התכנית מוזכרים 3 תאי שטח ביעוד "מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור" שמספריהם 502, 503 ו-512. כמו כן, מבדיקה של תשריט התכנית עולה גם כי ביעוד קרקע זה נכללים רק 3 מגרשים שמספריהם 502, 503 ו-512. בפרק 5, לעומת זאת, מצוינים תאי שטח 502, 503 ו-543, ללא כל אזכור של תא שטח מספר 512.
נוכח זאת מחליטה הוועדה כי טבלת הזכויות בפרק 5 בהוראות התכנית תתוקן כך שביעוד למסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור במקום מגרש מס' 543 יירשם מגרש מס' 512.
על יזם התכנית לפרסם התכנית מחדש לאישור ולהפיק עותקים מתוקנים.

החלטה :

לאור האמור, הוועדה מחליטה לתקן את טעויות הסופר הנ"ל. תיקון הטעויות יפורסם בדרך בה פורסמה התכנית, לאחר תיקונה.

הצבעה :

ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטה זו כפופה לסעיף 11 ד' לחוק התכנון והבנייה :

"שני חברי ועדה מחוזית לפחות רשאים לדרוש בכתב, תוך שבעה ימים מיום מסירת ההחלטה לידם, שיתקיים בוועדה המחוזית דיון חוזר בעניין, בנימוק ההחלטה פגומה מבחינה משפטית או תכנונית, הדרישה תכלול את פרטי הנימוקים".

הוועדה המחוזית לתו"ב, מחוז צפון :

קריית הממשלה, דרך הציונות קומה 7 נוף הגליל.

דואר אלקטרוני: IrisGa@iplan.gov.il טלפון: 074-7697481

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון
וועדת משנה לתכניות מפורטות



עמוד: 24

פרוטוקול ישיבה מספר : 2025001 תאריך הישיבה : 16/01/2025

איריס גזית

מרכזת וועדת משנה
לתכניות מפורטות

רומן טביקמן

סגן מתכננת המחוז
יו"ר הוועדה