

החלטות

המועצה הארצית לתכנון ולבניה

ישיבה מס' 599

מתאריך ג' באלול תשע"ו, 6.9.16

הבהרה:

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) יבוא 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.

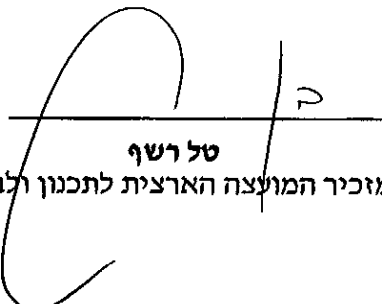
רשימת הנושאים

1. אישור פרוטוקול
2. תכנית חפאג/ 1200 / ב: מתחם בז"ן ותכנית חפאג/ 1139 / א: קרקעות הצפון מפרץ חיפה
3. הודעות יו"ר
4. תמ"א 10 / ג / 9: תחמ"ג רותם ורצועת קווי חשמל ראשיים מאזור התעשייה רותם לאזור תחמ"ג צפית
5. תמ"א 48 / 1: תמ"א נקודתית מפורטת- דרום הוד השרון 'הוד הירקון'
6. תמ"א 32 / 1 / א: אתר אחסון גפ"מ יבור
7. תכנית מס ש / 22 / כח / 1: מצפה אמירי גן זכרון יעקב
8. תמ"א 38 / 3 / א: שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש

1. אישור פרוטוקול
מטרת הדיון : דיון פנימי. אישור פרוטוקול המועצה הארצית מס' 598 מתאריך 2.8.16.

הוחלט:

לאשר את פרוטוקול ישיבת המועצה הארצית מס' 598 מתאריך 2.8.16.


טל רשף
מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה


אביגדון יצחקי
יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

**2. תכנית חפאג/1200/ ב: מתחם בז"ן מפרץ חיפה ותכנית חפאג/1139/ א: קרקעות הצפון
מטרת הדיון: דיווח למועצה הארצית.**

אין החלטות.

3. הודעות יו"ר

- תמ"א 32 / 1 / ג : אתר גפ"מ קרקעות הצפון
- תמ"א 1- פרק חופים
- שדה תעופה בינלאומי משלים לנתבי"ג

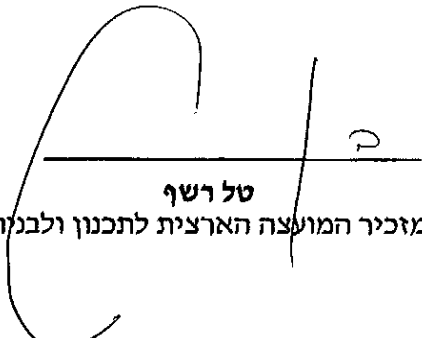
אין החלטות.


4. תמ"א 10/ ג/ 9: תחמ"ג רותם ורצועת קווי חשמל ראשיים מאזור התעשייה רותם לאזור תחמ"ג צפית מטרת הדיון: דיון בהעברת התכנית להערות הוועדות המחוזיות והשגות הציבור.

הוחלט:

המועצה הארצית, לאחר שהוצגו בפניה עיקרי התכנית, ממצאי תסקיר ההשפעה על הסביבה וחוות דעת היועץ הסביבתי, מחליטה:

1. להעביר את התכנית להערות הוועדות המחוזיות ולהשגות הציבור לתקופה של 60 יום, בתיקונים טכניים של מינהל התכנון. בנוסח ההודעה יירשם המועד האחרון להגשת הערות והשגות לתכנית.
2. ככל שיידרש, להסמיק את הולנת"ע לדון בהערות הוועדות המחוזיות והשגות הציבור ובדו"ח החוקר (ככל ויהיה) ולהגיש למועצה הארצית את המלצותיה.
3. ייערך תיאום נוסף עם מערכת הביטחון, לצורך בדיקה של המגבלות במספר מקטעים.
4. לעניין החלופות לתואי הרצועה בקטע שבין צומת אוהלים לתחנת הכח רמת חובב - המועצה, לעת הדיון בהערות הוועדות המחוזיות ובהשגות הציבור, תחליט בדבר החלופות, בין היתר, בהתאם ליכולת מימוש הרצועה.
5. פרסום המסמכים להערות הוועדות והשגות הציבור יעשה לאחר השלמת המדידה והמיפוי הטופוגרפי.
6. בסעיף 6.1 (ד) (ב) יתווסף בסיפא "ואו אדריכל נוף".


טל רישף
מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה


אביגדון יצחקי
יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

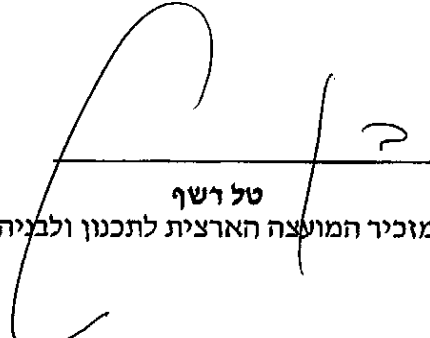
5. תמ"א 48/1: תמ"א נקודתית מפורטת - דרום הוד השרון 'הוד הירקון'
מטרת הדיון: דיון במתן הוראה על עריכת תמ"א.

הוחלט:

בהתאם להחלטות המועצה הארצית בעניין תמ"מ 21/3, תמ"מ 10/3 והמסמך התכנוני אותו אישרה ובמטרה להאיץ את פיתוח השטח, המגלם בתוכו תוספת משמעותית של יחידות דיור בלב אזור הביקוש וליצירת שטח ערכי פתוח, בתחום רשות עירונית איתנה ומתפתחת, ולאור העובדה שתחום התוכנית מתנהל במוסדות התכנון למעלה מ-15 שנה, המועצה הארצית, מתוקף סמכותה לפי סעיף 50 לחוק התכנון והבניה, מורה על הכנת תכנית מתאר ארצית - תמ"א 1/48 - תכנית מפורטת לרובע מגורים חדש בדרום הוד השרון "הוד הירקון", בהתאם להוראות תמ"מ 10/3.

המועצה נותנת הוראות אלו לעריכת התכנית:

1. התכנית תכלול הוראות של תכנית מפורטת.
2. המועצה הארצית רשמה לעצמה שהתכנית תערך על ידי רשות מקרקעי ישראל.
3. התכנית תתייחס בין השאר לנושאים הבאים:
 - א. שטחים פתוחים - קביעת הוראות להשגת התכליות הירוקות, בהתאם להוראות תמ"מ 10/3 והמסמך התכנוני.
 - ב. תחבורה- פיתוח מערך הכניסות והיציאות למתחם.
 - ג. איחוד וחלוקה - ככל ותהה הסכמה רחבה של בעלי הזכויות בקרקע בתחום התכנית לאיחוד וחלוקה בכל תחום התוכנית, המועצה תשקול זאת בחיוב כנגד הגדלה משמעותית במספר יחידות הדיור לעומת זו שנקבעה במסמך התכנוני, והכל לצורך החשת יעדיה של התכנית ולאור צרכי השעה בהגדלת היצע יחידות הדירות במרכז הארץ.
4. התכנית תובא לדיון להעברה להערות והשגות במועצה הארצית בתוך 6 חודשים.


טל דשף
מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה


אביגדון יצחקי
יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

6. **תמ"א 32/1/א: אתר אחסון גפ"מ יבור**
מטרת הדיון: דיון בהערות הוועדות המחוזיות והשגות הציבור. דיון בהעברת התכנית לאישור הממשלה.

הוחלט:

בפני המועצה הארצית הוצגו עיקרי המלצות הולנת"ע אשר דנה בישיבתה מיום 27.10.15 בהערות הוועדות המחוזיות ובהשגות הציבור שהוגשו לתכנית וכן התיקונים שנעשו במסמכי התכנית לאור החלטת הולנת"ע.

הולנת"ע בישיבתה זו השתכנעה כי ראוי לקבל את השינויים המוצעים בתשריט בנוגע לתוואי רצועת הצנרת בהמשך להערות והשגות שהתקבלו, אולם קבלת השינויים עלולה לפגוע בבעלי המקרקעין בהם עובר התוואי המוצע. לשם כך, ועל מנת שהמועצה הארצית תוכל להכריע בדבר התוואי, החליטה הולנת"ע להעביר תשריט מתוקן להערות הוועדות המחוזיות ולהשגות הציבור לתקופה של 30 יום. עוד קבעה הולנת"ע כי ככל שיתקבלו הערות והשגות לשינויים בתשריט הם יובאו בפני המועצה הארצית לדיון והמועצה תדון בהן ותכריע בעניין התוואי וכן תדון בהמלצות הולנת"ע.

בהתאם להחלטה זו הוצגו בפני המועצה הארצית הערות הוועדות המחוזיות והשגות הציבור לתשריט המתוקן וכן הוצג תוואי הצנרת כפי שהופקד במקור, והתוואי כפי שתוקן בהמלצת הולנת"ע. לאור האמור, המועצה הארצית מחליטה כדלקמן:

א. בנוגע להערות והשגות לתשריט המתוקן, המועצה הארצית דנה בהערות הוועדות המחוזיות צפון וחיפה ובהשגה של חברת 'מרימון גז טבעי' ומחליטה כדלקמן:

הערות הוועדה המחוזית צפון:

1. יש להפנות את עורכי התכנית כי מס' הנחיות ותיקונים שהתקבלו בישיבתם טרם תוקנו. התיקון של סעיף 7.1 (1) לגבי הקמת השצ"פ כתנאי להפעלת האתר.

מובהר כי: החלטות הולנת"ע מיום 27.10.15 הוטמעו בהוראות התכנית.

סעיף 7.1.1, העוסק בשלבי ביצוע לתכנית, תוקן כך שלא תותר הפעלת האתר אלא לאחר הקמת רצועת שפ"פ סביב האתר.

2. הערה מס' 34 בהחלטת הולנת"ע לתיקונו של גובה מבנה מרבי – טרם תוקן והוא חשוב מאד לעניין גובהו של המתקן ומופעו בנוף. סעיף 5 – טבלת זכויות הבניה – נקבע לתקן את הכותרת "מפני קרקע".

מובהר כי: החלטות הולנת"ע מיום 27.10.15 הוטמעו בהוראות התכנית.

בסעיף 5, העוסק בטבלת – מצב מוצע, ישנה הערה הקובעת כי הערך של גובה המבנה מתייחס ל"גובה מבנה מרבי מעל פני הקרקע".

3. הועדה סבורה כי מאחר ומדובר בפרויקט לאומי בעל אופי מסחרי, אין להטיל על הועדה המקומית את עלויות הפיצויים לפי סעיף 197, עלויות ההפקעה ותחזוקת בדרך. יש לקבוע מנגנון שיפוי מתאים לוועדה המקומית, ולקבוע כי את ההפקעה לא תבצע הועדה המקומית והיא לא תישא בעלויותיה, כך גם ביחס לסלילת הדרך ותחזוקתה לא ייעשו על ידי המועצה האזורית.

הועדה מחליטה לקבל את ההערה בחלקה:

החלטות המועצה הארצית לתכנון ולבניה, ישיבה מס' 599 בתאריך 6.9.16 (2016-1360) עמ' 8

קפ"ל 2, ירושלים ת.ד. 6158 מיקוד 9195016 ט. 02-6701596/4 פ. 02-5670325 דוא"ל. ti-arzi@moin.gov.il

www.moin.gov.il/tichnun-arzi

- 1) לעניין השיפוי, התכנית לא תועבר לאישור הממשלה טרם יינתן כתב שיפוי לעניין פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- 2) לעניין ביצוע ההפקעה ותשלום הפיצויים בגינה-הואיל וככל שתבוצע הפקעה, היא תתייחס לקרקע ביעוד של דרך, עיקר הפיצוי ישולם במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 שבגינו יינתן כתב שיפוי מלא. עם זאת, יתווסף סעיף להוראות התכנית לפיו ניתן יהיה להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 189 לחוק, כך שהתכנית תאפשר הפקעה אך לעת ביצוע הדרך יינקט האמצעי הקנייני המתאים.
4. יש לבחון את התאמת מחלפון בזק – הפרדה מפלסית מעל מסילת הרכבת לנסיעת המשאיות לאור העובדה שהמחלפון תוכנן לכלי רכב חקלאיים.
- מובהר כי:** הנושא ההנדסי נבחן מול מהנדס הקונסטרוקציה של הגשר, ונמצא כי הפרדה מפלסית בזק (קו עכו כרמיאל) תוכננה לשאת את כל עומסי הרכב המפורטים בת"י 1227- עומסים בגשרים, בין השאר, למעבר מכליות גפ"מ במשקל 25 טון על הגשר ללא מגבלות. כמו כן, יובהר כי החיבור לכביש 85 נותן במקביל מענה גם לתחנת דלק ציבורית המיועדת לכל סוגי הרכב (תנועה ממערב למזרח).

הערות הוועדה המחוזית חיפה:

5. הוועדה סבורה כי יש להוסיף בהוראות כי באזורים בהם הקו עובר בתחום שטחים חקלאיים מעובדים יש לבצע תאום, בעת הכנת התכנית ההנדסית, עם מהנדס הרשות המקומית הרלוונטית.
- מובהר כי:** אחד התנאים להוצאת היתר בניה לצנרת גפ"מ או להקמתה (ככל שהצנרת תונח בפטור מהיתר) הינו הגשת תכנית הנדסית לצנרת שתאושר על ידי מנהל הבטיחות ומתכנן המחוז וזאת לאחר התייעצות עם מהנדס הוועדה המקומית הנוגעת בדבר כך שמהנדס הוועדה המקומית יוכל להתייחס גם לעניין המעבר בשטחים חקלאיים.
6. יש לוודא שבהוראות התכנית יהיו הוראות מתאימות המבטיחות כי לאורך תוואי הצינור (בתחום הרצועה) לא תותר נטיעה של עצים/ צמחים עמוקי שורש.
- המועצה ארצית מחליטה לקבל את ההערה בחלקה:** סעיף 4.1.1 ד' להוראות התכנית קובע כי "גינון ופיתוח נופי ופעילות חקלאית שאינה כרוכה בבניה או בנטיעת עצים, לא יאסרו מתוקף תכנית זו." הסעיף יתוקן כך שלא תותר נטיעת עצים בתחום רצועת התשתיות.
7. בהתאם להתייחסות חברת הוועדה, נציגת שר הביטחון, הוועדה מפנה להערות משרד הביטחון להוראות התכנית.
- מובהר כי:** סעיף 6.4 העוסק בשטחים ביטחוניים נערך בתאום עם נציגת שר הביטחון במועצה הארצית. עם זאת, נוסח הסעיף יתוקן בהתאם לנוסח הסעיף הביטחוני בתמ"א 1.
8. הוועדה מעירה כי הקמת אתר יבור צריכה להתבצע לפני הקמת האתר בקרקעות הצפון.
- מובהר כי:** הערה זו הועלתה, נדונה והוכרעה במסגרת הדיון בתמ"א 32 / 1. החלטת הולנת"ע הייתה כי "אתר יבור הוא אתר חיצוני האמור לשרת את הגזרה הצפונית ועל כן אין להתנות שלביות בין אתר יבור ואתר קרקעות הצפון".

החלטות המועצה הארצית לתכנון ולבניה, ישיבה מס' 599 בתאריך 6.9.16 (2016-1360) עמ' 9

קפ"ל 2, ירושלים ת.ד. 6158 מיקוד 9195015 02-6701596/4.0 פ. 02-5670325 דוא"ל. ti-arzi@moin.gov.il

www.moin.gov.il/tichnut-arzi

השגות מרימון גז טבעי

9. התכנית חלה בתוואי של חמש תכניות של רשת החלוקה לגז טבעי באזור חיפה והצפון, בין בחצייה ובין במקבילות ובתחום רצועת המגבלות. התכנית לא תואמה עם החברה. בהיעדר תיאום תפגע יכולת החברה לבצע את תכניות העבודה להנחת הקווים.

המועצה הארצית מחליטה לקבל את ההערה בחלקה:

צוות התכנון מצא כי יש שתי נקודות השקה בין התמ"א לבין תכניות החלוקה של הגז הטבעי:

א. מקטע משותף באורך 350 מטר בין צנרת הגפ"מ לבין רצועה לתכנון של קו החלוקה.

ב. דרך הגישה לאתר חוצה רצועה לתכנון של קו החלוקה.

לעניין חציה והצמדה לקווי תשתית אחרים, סעיף 4.1.2 ב' להוראות התכנית נותן מענה על ידי כך שקובע כי הצמדה, חציה או כניסה לתחומן של תשתיות אחרות טעונה תאום עם הגופים המופקדים על תשתיות אלה.

לעניין דרך הגישה, יתווסף שימוש של קווי תשתית תת קרקעיים ביעוד דרך ואו טיפול נופי.

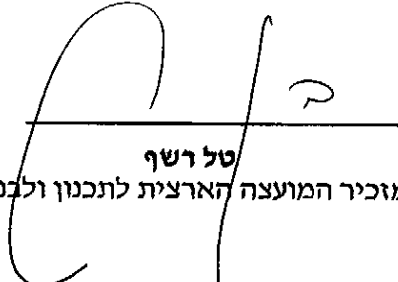
ב. יתווסף סעיף להוראות התכנית לפיו ביעוד דרך מוצעת הצמדה, חציה או כניסה לתחומן של תשתיות אחרות טעונה תאום עם הגופים המופקדים על תשתיות אלה.

ג. לאמץ את החלטות הולנת"ע מיום 27.10.15 לרבות השינויים עליהם המליצה במסמכי התכנית.

ד. בהמשך להחלטת הולנת"ע באשר להערות שהוצגו לראשונה על ידי נציג רכבת ישראל לעניין התייחסות לדו"ח העוסק בנושא ממשקים בין צנרת גז ותוואי מסילת ברזל, הדו"ח הועבר להתייחסות משרד התשתיות הלאומיות האנרגיה והמים ולהתייחסות המשרד להגנת הסביבה ובהמלצתם יתווסף סעיף 4.1.2 ג. (4) להוראות התכנית בדבר מקבילות, חציה של מסילת ברזל ומעבר קו גפ"מ במפגש כביש-מסילת ברזל.

ה. בהתאם לשינוי המדיניות של המשרד להגנת הסביבה בנוגע למרחקי הפרדה מרצפטור ציבורי, יצומצם תחום המגבלות מ 360 מטר ל 150 מטר.

ו. המועצה הארצית מחליטה להעביר את התכנית לאישור הממשלה בכפוף לתיקונים כאמור לעיל ולעריכת תיקונים טכניים של מנהל התכנון.


טל רושף
מוזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

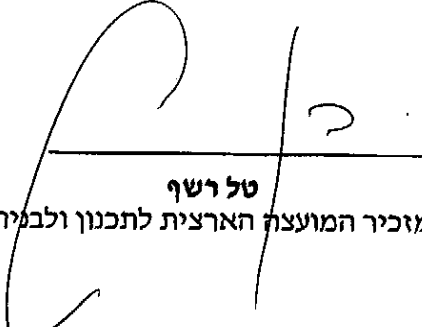

אבי גדור צחקי
יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

7. תכנית מס' ש/22/כח/1: מצפה אמירי גן, זכרון יעקב
מטרת הדיון: דיון פנימי. דיון בבקשה לפי סעיף 6(ב) בהמשך לדיון המועצה הארצית מתאריך 22.3.16.

הוחלט:

על פי תמ"א 12/1 נדרשת הנמקה מיוחדת כדי לבטל שטח תיירות ללא חלופה. במקרה זה מוצע לבטל שטח ערכי במיוחד, שגם המועצה המקומית מבקשת ליעד אותו למלונאות יחד עם שטח ציבורי פתוח, ואף מבהירה שאין לו חלופה.

מגורים הינו שימוש רגיל באופן מובהק, שיש לו דרישה בכל מקום כמעט בארץ. עצם ההצעה להפוך שטח ליעוד של מגורים הינו בהגדרה ההפך מהנמקה מיוחדת. אין בכך כל דבר מיוחד, ולכן קביעה שזו מטרה מיוחדת כנדרש בתמ"א הינה בלתי סבירה על פניה ולו מבחינה מילולית. יש בכך גם בעייתיות מיוחדת לאור העובדה שבמקומות רבים מנסים להפוך את היעוד המלונאי ליעוד למגורים, שהוא רווחי הרבה יותר, ולכן מתן גושפנקה לכאורה להנמקה לא סבירה זו לשינוי יעוד תהווה זרז ליצירת לחץ לפגיעה בשטחי מלונאות גם במקומות אחרים. הדבר מונע אישור כאמור לפי תמ"א 12/1, ויש לקיים דיון חוזר בתכנית במועצה הארצית בהתאם סעיף 6(ב) לחוק.


טל רושף
מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה


אביגדור צחקן
יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

8. תמ"א 38/3 א: שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש
מטרת הדיון: דיון פנימי. דיון בדו"ח החוקר בהערות ובהשגות שהוגשו לתמ"א.

אין החלטות.