

מסמך החלטות

ועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים (ולנת"ע)

ישיבה מס' 674

מתאריך ב' באייר התשפ"א - 13.4.2021

הישיבה נערכה באמצעות מערכת לניהול ישיבות מרחוק ובאולם ערבה, בית הדפוס 12 גבעת שאול ירושלים.

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.

מסמך החלטות

ולנת"ע מס' 674 מתאריך ב' באייר התשפ"א – 13.4.2021

רשימת הנושאים

1. תמ"א 10 / ג / 6 / 1: שינוי מסדרון התשתיות העילי מערבית לכפר קיש
2. תכנית מס' 424-0594143: מושב כפר טרומן
3. תכנית מס' 608-0387415: מתקן הנדסי (ברכת מים מליחים לחקלאות) באלפז
4. תכנית מס' 413-0595314: מתחם 7א צריפין
5. תכנית מס' 455-0595330: מתחם 7ב צריפין
6. בקשה להיתר: חכר / 20170417: בקשה להארכת תוקף היתרי בניה לאוהל הקרנה מיצג היסטורי, זמני בעיר העתיקה
7. תמ"מ 6 / 16: אזור בנימינה גבעת עדה
8. תכנית מס' 353-0581801: תכנית מתאר מקומית כוללנית בנימינה - גבעת עדה
9. תכנית מס' 353-0857771: תיירות חקלאית בדרום בנימינה

מסמך החלטות

ולנת"ע מס' 674 מתאריך ב' באייר התשפ"א – 13.4.2021

1. **תמ"א 10/ג/6/1: שינוי מסדרון התשתיות העילי מערבית לכפר קיש**
מטרת הדיון: דיון בשמיעת הערות הוועדות המחוזיות והשגות הציבור והמלצה למועצה הארצית.

הוחלט:

הוועדה, לאחר ששמעה את הערות הוועדה המחוזית צפון והשגות תושבי כפר קיש, ואת התייחסות חברת ניהול המערכת, מגישת התכנית, ממליצה למועצה הארצית לאשר את התכנית, ומחליטה בהערות ובהשגות כלהלן:

א. הערות הוועדה המחוזית צפון

1. לעניין הדרישה להטמנת קווי המתח בשטחים הפתוחים, לרבות של הקו המאושר בתמ"א 10/ג/6, והתוואי המוצע בתכנית זו, מחליטה הוועדה לדחות את ההערה, מהנימוקים הבאים:
(א) התכנית הראשית, תמ"א 10/ג/6, כוללת תוואי לקו 400 ק"ו עילי לאורך כ-85 ק"מ מתחמ"ג קיסריה לתחמ"ג רביד, לאורך מקטעים בעלי רגישות נופית-סביבתית גבוהה מהמקטע הכלול בתכנית זו, ובנוסף, יצוין כי טרם אושרו להטמנה בארץ קווי 400 ק"ו.
(ב) להטמנה במקטע זה חסרונות, בין היתר בשל הצורך בהקצאת שטח לטרמינל כניסה ויציאה לקו ומעבר מתחת לנחל תבור.
(ג) המרחק של הר תבור הינו למעלה מ-4 ק"מ בקו אווירי, מרחק בו הנצפות של עמודי החשמל הינה נמוכה. כמו כן, השינוי ביחס לנצפות מההר או אליו בהשוואה בין התכנית המוצעת לתכנית המאושרת מצומצם.
2. לעניין הדרישה להשלים, טרם אישור התכנית, את הבחינה הנופית ולהרחיבה בתיאום עם לשכת התכנון, גם מנקודות מבט אחרות, שאינן רק מתוך ההרחבה ביישוב כפר קיש, מחליטה הוועדה לדחות את ההערה, מהנימוקים הבאים:
(א) הנוסעים בכביש הגישה לכפר קיש או המטיילים בשביל ישראל במקביל לתוואי נחל תבור יחלפו מתחת לקו ה-400 ק"ו, כך שמבטם יהיה חולף ולא קבוע. ההבדל במעבר מתחת לקו בין התוואי המאושר לתוואי המוצע מצומצם.
(ב) השפעת השינוי המוצע על האגן הנופי של הר תבור מצומצמת, כאמור בסעיף 1 לעיל.

ב. השגות בעלי זכויות בכפר קיש

1. לעניין הטענה לפיה תסקיר השפעה על הסביבה לא כלל את מרחב אגן נחל תבור ותת אגן נחל קמה, ולא נבחנו היבטי נוף וסביבה ולכן קביעת התוואי התקבלה ללא המידע הנדרש לקבלת החלטה, וכן כי על הוועדה לבחון את שינוי התוואי מחדש ולא רק במקטע המדובר, מחליטה הוועדה לדחות את ההשגה, מהנימוקים הבאים:
(א) תסקיר השפעה על הסביבה הוכן בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ואושר על ידו.

מסמך החלטות

ולנת"ע מס' 674 מתאריך ב' באייר התשפ"א – 13.4.2021

(ב) קו ה-400 ק"י המתוכנן יחצה מעל לנחל תבור ולא יעבור לאורכו, כך שהממשק עם הנחל הינו המינימלי האפשרי.

(ג) התוואי המוצע מתרחק מנחל קמה בהשוואה לתוואי המאושר.

(ד) הקמת קו ה-400 ק"י אינה מונעת התוויה של מסלולי טיול מתחתיו או במקביל לו ואת אפשרות הטיול בהם.

2. לעניין הטענה שיש להורות על הכנת תסקיר השפעה על הסביבה מכיוון שהתכנית חלה בשטח בעל רגישות נופית-סביבתית גבוהה בתמ"א 35, או לכל הפחות לאמץ את חוות הדעת הסביבתית המצורפת להשגה, ולשנות את תוואי הקו בהתאם, מחליטה הוועדה לדחות את ההשגה. המועצה הארצית החליטה על מתן פטור מהכנת תסקיר השפעה על הסביבה לאחר שהוצגו בפניה ההשלכות הסביבתיות המצומצמות הצפויות כתוצאה מהשינוי המבוקש, ובהתבסס על עמדת המשרד להגנת הסביבה כי ההתייחסות הסביבתית המפורטת לשטח האמור, נכללה כבר בתסקיר ההשפעה על הסביבה שהוגש עבור תמ"א 10/ ג/ 6, אשר כלל בחינת חלופות מאקרו לרצועת הקו ובחינה מפורטת של התוואי הנבחר.

3. לעניין הטענה כי אין לבצע תכנון מוטה בעלויות, מאחר ולעיתים התכנון מחייב פגיעה בזכויות קנייניות לטובת הציבור, במיוחד נוכח העובדה שהמחוקק נתן למוסדות התכנון ולרשויות את הכלים להפקיע מקרקעין פרטיים לטובת מטרות ציבוריות כמו של תכנית זו, מחליטה הוועדה לדחות את ההשגה.

השיקולים לקביעת תוואי הקו המוצע הינם שיקולים תכנוניים כאשר שיקול הבעלות הינו אחד השיקולים שיש לשקול במטרה להימנע מפגיעה בקניין שאינה מחויבת. בעלויות המקרקעין היו שיקול אחד שנלקח בחשבון בעת תכנון תוואי הקו, לצד שיקולים נוספים כגון שיקולי טופוגרפיה ושיקולים נופיים, וכן מאחר והסטה נוספת של תוואי הקו מערבה תגביה את הקו יותר, ובכך תיצור בולטות רבה יותר של הקו במרחב.

4. לעניין הטענה כי על מנת למנוע פגיעה בשטח פתוח וייחודי הכלול בתכנית זו, יש לבחון את הנתונים שלא היו ידועים בשלב קבלת ההחלטות, לרבות סקר מכון דשא משנת 2019 בו מוגדר שטח זה כשטח ב"נצפות מירבית" ו"נצפות גבוהה מאוד" וכן כשטח בעל "ערכיות גבוהה" ו"ערכיות גבוהה מאוד", ובו מסומן שביל חדש במסגרת "שביל גליל", מחליטה הוועדה לדחות את ההשגה מהנימוקים הבאים:

(א) הרגישות הנופית-סביבתית של המרחב כולו עמדה בפני המועצה הארצית בהליכי קידום תמ"א 10/ג/6 ובעת אישור התוואי לקו 400 ק"י במסגרתה.

(ב) מאחר והמרחב כולו הינו בערכיות נופית-סביבתית גבוהה, השינוי המוצע בתכנית בהיבט זה הינו מצומצם. יובהר כי עבור תושבי ההרחבה של כפר קיש, על פי הבחינה החזותית שנערכה, ההסטה המוצעת של תוואי הקו, צפויה לגרום לשיפור חזותי קל בשל ההרחקה, למרות העליה בגובה.

מסמך החלטות

ולנת"ע מס' 674 מתאריך ב' באייר התשפ"א – 13.4.2021

- (ג) כאמור בסעיף 1 (ד) לעיל, הקמת קו ה-400 ק"ו אינה מונעת התוויה של מסלולי טיול מתחתיו או במקביל לו ואת אפשרות הטיול בהם.
5. לעניין הטענה שהתוואי נקבע בנחל קמה בניגוד להוראות התמ"א התקפה, המחייבת בסעיף 6.1.2 (3)(ד) ש"חציית נחלים ע"י הקו או ביצוע עבודות לצורך הקמת הקו בתחומי רצועת ההשפעה ו/או פשטי ההצפה של הנחלים יהיו בהתייעצות עם רשות הניקוז שהתכנית בתחומה", והתייחסות רשות הניקוז מיום 26.1.20 לפיה "הקו עובר מעל ערוצי ניקוז בעלי ערכיות נופית ואקולוגית גבוהה. יש להעביר את הקו למיקום אחר בו אינו חולש על אזורים רגישים", מחליטה הוועדה לדחות את ההשגה, מהנימוקים הבאים :
- (א) התכנית קובעת דרישת היועצות לגבי מיקום עמודי קו החשמל בתחום רצועת הקו המאושרת בלבד, מבלי להסיט את הקו לתוואי אחר מחוץ לתחום התכנית. לאחר שהועברה התייחסות רשות הניקוז מיום 26.1.20, התקיים סיור בהשתתפות נציגי חברת החשמל ורשות הניקוז ירדן דרומי, וסוכמו מיקומי העמודים.
- (ב) התכנית המוצעת מרחיקה את תוואי קו ה-400 ק"ו מנחל קמה, ובכך משפרת את המצב בהיבט זה ביחס לתוואי המאושר.
6. לעניין הטענה שהתוואי המוצע גבוה בכ-35 מטר מהתוואי המאושר ודורש תוספת של שני עמודים כך שהנראות תהיה גדולה יותר, והדבר עומד בסתירה להוראות התמ"א ומדיניות חח"י הקובעות כי התוואי יעבור ככול הניתן בצורה נסתרת ללא פגיעה בנוף, מחליטה הוועדה לדחות את ההשגה, מאחר שעל אף שהרחקת תוואי הקו מההרחבה של כפר קיש מחייבת עליה בגובה, צפוי שיפור חזותי קל מכפר קיש בשל ההרחקה של כ-250 מ' מהתוואי המאושר.
7. לעניין הטענה ששיקולי טופוגרפיה ונוף מחייבים הסטת התוואי בכללותו ולא רק באופן נקודתי, ושיש לבחון חלופות כגון הטמנת הקו באזור אגן נחל תבור, הסטת הקו לאורך נחל מסחה והנמכת העמודים או הזזת התוואי לאורך תוואי קו 161 ק"ו, מחליטה הוועדה לדחות את ההשגה, מהנימוקים הבאים :
- (א) לעניין הטמנת הקו - ראה סעיף 1 במענה להערת מחוז צפון.
- (ב) לעניין הסטה לאורך נחל מסחה - הסטה של הקו מערבה על נחל מסחה מחייבת שינוי של תוואי קו החשמל לאורך מקטע ארוך יותר מצפון ומדרום, אשר יקרב את התוואי לעין דור ולכפר תבור וישנה את אופן ההתוויה בירידה מדרום לצפון לנחל תבור לתוואי בטופוגרפיה פחות מתאימה.
- (ג) לעניין הצמדה לקו 161 ק"ו - ההצמדה לקו ה-161 ק"ו הקיים נקבעה רק עד לעין דור, מאחר שממשם ממשיך קו ה-161 ק"ו מזרחה לכיוון עמק הירדן, בעוד שתוואי קו ה-400 ק"ו ממשיך צפונה.

מסמך החלטות

ולנת"ע מס' 674 מתאריך ב' באייר התשפ"א – 13.4.2021



טילי לנדאו

מזכירת הוועדה



רות שורץ חנוך

יו"ר הוועדה

מסמך החלטות

ולנת"ע מס' 674 מתאריך ב' באייר התשפ"א – 13.4.2021

2. תכנית מס' 424-0594143: מושב כפר טרומן

מטרת הדיון: תמ"א 1 - פרק תחבורה: דיון לפי סעיף 4.2.1.
תמ"א 1 - פרק מסילות ברזל: דיון לפי סעיף 3.1.
דיון לפי התוספת הראשונה לחוק.

הוחלט:

הוועדה, לאחר שהוצגה בפניה התכנית, יחסה לתמ"א 1 - פרק תחבורה ולתוספת הראשונה לחוק, שמעה את החברים והמוזמנים ודנה בתכנית, מחליטה כדלקמן:

לעניין תמ"א 1 – פרק תחבורה:

לאשר צמצום קו בניין מציר דרך אזורית מס' 453 מ- 80 מטר מציר הדרך ל 30 מטר מציר הדרך (5 מ' משפת הדרך) עבור יעוד הקרקע "זיקת הנאה". הוועדה, לאחר שראתה כי בהוראות התכנית נקבע שלא תותר גישה של כלי רכב מזיקת ההנאה לדרך מס' 453, השתכנעה כי צמצום קו הבניין כאמור לא יפגע בהמשך תפקודה של דרך אזורית זו.

לעניין התוספת הראשונה לחוק:

בפני הוועדה הוצגה תכנית כוללת לכפר טרומן הכוללת שינויים בזכויות הבנייה ותוספת יחידת דיור שלישית בנחלות ובמשקי העזר, בתחום השטח המאושר למגורים בנחלות.

התכנית מציעה תוספת של 73 יחידות דיור על 220 יחידות הדיור המאושרות. בנוסף, התכנית מציעה בינוי בשטחים החקלאיים ולרבות זכויות בנייה והנחיות להלנת עובדים זרים בחקלאות.

הוועדה מחליטה לאשר את התכנית לעניין התוספת הראשונה לחוק בתנאים הבאים:

- א. יובהר בסעיף 4.6.2 ב' ס"ק 2 כי על אף האמור בסעיף 4.6.1 ס"ק 1, מבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות יוקמו רק בצמידות לחלקת המגורים בנחלה.
- ב. לאור העובדה כי התכנית חופפת לפשט הצפה ולרצועת ההשפעה של נחל ראשי נטוף הנמצא מדרום לתכנית, בהתאם לקבוע לתמ"א 1, והיות ועל פי נספח ניקוז וניהול מי נגר לתכנית עולה כי מדובר באזור בו קיימת אפשרות להצפות, ייקבע בהוראות התכנית כי מבני קבע חקלאיים, לרבות מבני שירות חקלאיים, יורחקו ככל הניתן מרצועת ההשפעה של נחל נטוף ומפשט ההצפה שלו.

מסמך החלטות

ולנת"ע מס' 674 מתאריך ב' באייר התשפ"א – 13.4.2021

הוועדה מפנה את הוועדה המחוזית לבחון את הטענה לעבירות בנייה בשטח המושב, ולקיים דיון נוסף בנושא האכיפה כתנאי להפקדה.

הוועדה קוראת לקיים בולנת"ע דיון עקרוני ביחס לעבריינות בנייה בתכניות מסוג זה.



טילי לנדאו
מזכירת הוועדה



רות שורץ חנוך
יו"ר הוועדה

מסמך החלטות

ולנת"ע מס' 674 מתאריך ב' באייר התשפ"א – 13.4.2021

3. תכנית מס' 608-0387415: מתקן הנדסי (ברכת מים מליחים לחקלאות) באלפיז
מטרת הדיון: תמ"א 1 – פרק המים: דיון לפי סעיף 9.2.

הוחלט:

בפני הוועדה הוצגה תכנית מפורטת להקמת בריכת מים מליחים לחקלאות באלפיז, המיועדת לקלוט מי קידוחים מליחים למיהול מחוץ לשעות הביקוש ולאפשר תגבור ספיקות שיא בשעות ההשקיה. מאחר ומדובר בתכנית מפורטת לבריכה אשר ממוקמת במכלול נופי לפי תמ"א 35, לפי סעיף 9.2 לפרק המים בתמ"א 1 היא נדרשת כעת לאישור הוועדה. הוועדה, לאחר שהוצגו בפניה התכנית וחשיבותה, החלופות למיקום הבריכה שנבחנו במסגרתה ולאחר ששמעה את עמדות החברים והמוזמנים, מחליטה לאשר את התכנית.



טילי לנדאו
מזכירת הוועדה



רות שורף חנוך
יו"ר הוועדה

מסמך החלטות

ולנת"ע מס' 674 מתאריך ב' באייר התשפ"א – 13.4.2021

4. תכנית מס' 413-0595314: מתחם 7א צריפין
מטרת הדיון: תמ"מ 3/21: דיון לפי סעיף 7.1.2 (2) ודיון לפי סעיף 7.1.2 (3)(ב).

הוחלט:

בפני הולנת"ע הוצגה תכנית מפורטת למתחם 7א' בתכנית השלד של מחנה צריפין (מר/צריפין) הכוללת אזור תעסוקה ומסחר בהיקף של כ- 500,000 מ"ר ושכונת מגורים בת כ- 960 יחידות דיור, הנמצאת בתחום השיפוט של ראשון לציון.

הוועדה לאחר ששמעה את המוזמנים ודנה בתכנית השתכנעה כי התכנית תואמת לעקרונות תכנית השלד למחנה צריפין, שאושרה בולנת"ע ב-24.06.2014. נוסף על כך, התכנית מגדילה את היקף שטחי התעסוקה שנקבעו במסגרת תכנית השלד וכוללת גם תוספת שימוש למגורים בהיקף של כ-960 יחידות דיור, כל זאת תוך קביעת שלביות בכפוף לפיתוח תשתיות תחבורתיות.

לפיכך מחליטה הולנת"ע לאשר את התכנית לפי סעיף 7.1.2 ס"ק 2 וסעיף 7.1.2 ס"ק 3ב' בתמ"מ 3/21. הוועדה קוראת במסגרת תמ"מ 70 לבחון את האפשרות לתוספת זכויות בשטחי התעסוקה בתכנית ובכלל זה עירוב שימושים.



טילי לנדאו

מזכירת הוועדה



רות שורץ חנוך

יו"ר הוועדה

מסמך החלטות

ולנת"ע מס' 674 מתאריך ב' באייר התשפ"א – 13.4.2021

5. תכנית מס' 455-0595330: מתחם 77 צריפין
מטרת הדיון: תמ"מ 21 / 3 : דיון לפי סעיף 7.1.2 (2) ודיון לפי סעיף 7.1.2 (3)(ב).

הוחלט:

בפני הולנת"ע הוצגה תכנית מפורטת למתחם 77 בתכנית השלד של מחנה צריפין (מר/צריפין) הכוללת אזור תעסוקה ומסחר ושכונת מגורים בת כ- 1,500 יחידות דיור, הנמצאת בתחום השיפוט של באר יעקב. הוועדה לאחר ששמעה את המוזמנים ודנה בתכנית השתכנעה כי התכנית תואמת לעקרונות תכנית השלד למחנה צריפין, שאושרה בולנת"ע ב-24.06.2014. נוסף על כך, התכנית מגדילה את היקף שטחי התעסוקה שנקבעו במסגרת תכנית השלד כוללת גם תוספת שימוש למגורים בהיקף של כ-1500 יחידות דיור, כל זאת תוך קביעת שלביות בכפוף לפיתוח תשתיות תחבורתיות. לפיכך מחליטה הולנת"ע לאשר את התכנית לפי סעיף 7.1.2. ס"ק 3ב' בתמ"מ 21 / 3. הוועדה קוראת במסגרת תמ"מ א' 70 לבחון את האפשרות לתוספת זכויות בשטחי התעסוקה בתכנית ובכלל זה עירוב שימושים.



טילי לנדאו

מזכירת הוועדה



רות שורץ חנוך

יו"ר הוועדה

מסמך החלטות

ולנת"ע מס' 674 מתאריך ב' באייר התשפ"א – 13.4.2021

6. בקשה להיתר: חבר/ 20170417: בקשה להארכת תוקף היתרי בניה לאוהל הקרנה מיצג היסטורי, זמני בעיר העתיקה
מטרת הדיון: תמ"א 1 – פרק החופים: דיון לפי סעיף 15.2.

הוחלט:

בפני הוועדה הוצגה בקשה להארכת היתר בניה לאוהל מיצג היסטורי בתחום חוף הים בגן הלאומי קיסריה. עוד הוצגו החלטת הולחוף מיום 10.3.2021 וכן החלטת הולנת"ע מיום 9.1.2018. במסגרת הדיון הובהר כי ההארכה מבוקשת עד להשלמת הקמתו של מבנה המבואה מכוחה של התכנית המפורטת לגן הלאומי, העומדת לפני מתן תוקף.

הוועדה לאחר שהוצג בפניה הרקע לבקשה ופתרון הקבע הסטוטורי העתידי לאוהל במסגרת המבואה לגן הלאומי, יחסה לתמ"א 1 פרק החופים, שמעה את המוזמנים, את החברים ודנה בבקשה מחליטה לאשר את הארכת ההיתר עד לתאריך ה- 31.12.2024 או עד להקמת מבנה המבואה, המוקדם מבניהם.



טילי לנדאו

מזכירת הוועדה



רות שורץ חנוך

יו"ר הוועדה

מסמך החלטות

ולנת"ע מס' 674 מתאריך ב' באייר התשפ"א – 13.4.2021

7. תמ"מ 16/6 : אזור בנימינה גבעת עדה
מטרת הדיון: דיון פנימי. דיון בהפקדה.

הוחלט:

בפני הוועדה הוצג שינוי מס' 16 לתמ"מ 6 שנערך בעקבות קידומה של תכנית מתאר כוללת לבנימינה גבעת-עדה. התכנית מציעה עדכון ייעודי הקרקע במרחב זה ובכלל זה הרחבת אזור הפיתוח העירוני, סימון סימבולים לתעסוקה, עדכון ייעודי הקרקע של השטחים הפתוחים וסימון סכמתי של מסדרונות אקולוגיים. כמו כן, הוצגה בפני הוועדה סקירת שטחי הפיתוח והבינוי למגורים ולתעסוקה ביישוב ובמרחב הסובב וכן כי נערך נספח נופי סביבתי במסגרת התכנית הכוללת.

לעניין אזור התעסוקה המוצע בין דרך מס' 4 לבין מסילת הברזל המוצעת לפי תמ"א 42, הוצג כי אזור זה הוצע כמוקד בעל עדיפות גבוהה בתכנית האסטרטגית לתעסוקה של מחוז חיפה, בהיותו ממוקם לאורך מסילת הרכבת המתוכננת לפי תמ"א 42, כחלק מהרקמה הבנויה והעתידית להתפתח משני עברי כביש 4. כן צויין בפני הוועדה, כי תכנית המתאר הכוללת של בנימינה גבעת עדה, מכוונת לשינוי אופיו של אזור התעשייה הצפוני (כרמל) שברובו טרם מומש, לאזור בעל אופי תירותי המאפשר גם מענה לתעסוקה הקשורה לחקלאות במרחב ובכלל זה עיבוד תוצרת חקלאית, בהתאמה לתמ"מ 6 המאושרת. כמו כן הוצג כי שטח התעשייה המאושר בגבעת עדה מיועד בתכנית הכוללת כשטח פתוח.

הוועדה לאחר ששמעה את עורכי התכנית הכוללת, נציגי לשכת התכנון המחוזית והמוזמנים ולאחר שדנה בתכנית, השתכנעה כי התכנית מאפשרת מענה ארוך טווח לבנימינה ולגבעת עדה תוך שמירה על השטחים הפתוחים הרגישים במרחב זה ועל רציפותם, בד בבד עם שמירה על אופיו של המרחב.

לעניין אזור התעסוקה המערבי, סבורה הוועדה כי מדובר באזור בעל נגישות גבוהה, בו ממוקמת תחנת רכבת, בסמוך לצירי תחבורה ראשיים, המצוי בין שני ישובים עירוניים הצפויים לגדול, בנימינה ואור עקיבא. משכך סבורה הוועדה כי אזור תעסוקה במיקום זה יכול להוות מנוף לפיתוח אזורי וחלוקת הכנסות ותשתית לפיתוח בר קיימא בעל סיכויי מימוש גבוהים. לאור זאת, בראיה ארוכת טווח של פיתוח האזור, השתכנעה הוועדה כי יש מקום לתוספת תעסוקה במיקום המוצע בשילוב שימושים עירוניים.

עם זאת לאור הסקירה שהוצגה לעניין היקף שטחי התעסוקה הקיימים במרחב הנדון ולאור ממצאי פרק התעסוקה בתכנית האסטרטגית 2040 בדבר עודף בשטחי תעסוקה ברמה הארצית, קיים קושי בקידום היקף התעסוקה המבוקש. משכך, סבורה הוועדה כי יש לצמצם את שטח התעסוקה ולגרוע את חלקו הדרומי. לגבי חלקו הצפוני, סבורה הוועדה כי יש לשלבו עם מתחם התחבורה של תחנת הרכבת, ובכך ליעל את השימוש בקרקע. כל זאת לצד קידום סוגיית שיתוף ההכנסות מאזורי התעסוקה הקיימים בראייה מרחבית.

מסמך החלטות

ולנת"ע מס' 674 מתאריך ב' באייר התשפ"א – 13.4.2021

בנוגע לשטחים המסומנים בדרום בנימינה ביעוד "שטח פתוח עירוני" ו"הנחיות מיוחדות", הוועדה סבורה כי מדובר בשטח המהווה חלק ממערך השטחים הפתוחים של בקעת הנדיב ונחל עדה ומצוי מעברה הדרומי של הדרך האזורית, המהווה את גבול הפיתוח הדרומי של בנימינה. הוועדה סבורה כי שימושים תיירותיים ושימושים לעיבוד תוצרת חקלאית מקומם בשטח המיועד לפיתוח ביישוב ובכלל זה בשטחי פארק התיירות מצפון לבנימינה.

לפיכך, מחליטה הולנת"ע:

א. להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. אזור הפיתוח העירוני בצפון מערב בנימינה יורחב לעבר דרך מס' 4 בהתאמה לסימונו של מתחם מס' 9 במסגרת גירסה מס' 11 של תשריט התכנית הכוללנית. אזור הפיתוח העירוני במזרח בנימינה יצומצם בהתאם לסימונו של מתחם מס' 7 במסגרת גירסה מס' 11 של תשריט התכנית הכוללנית. הוועדה סבורה כי רגישותם הסביבתית של השטחים שבין דרך מס' 4 לבנימינה פחותה מזו של השטחים הסמוכים לבקעת הנדיב וכי קרבתם לתחנת הרכבת העתידית ורגישותם למערכת הדרכים הארצית טובה יותר. כן יצומצם אזור הפיתוח העירוני בתחום תכנית ש/ 224 בגבעת עדה, בהתאמה למסומן בתכנית הכוללנית, ויסומן כשטח פתוח/חקלאי מוגן.
2. ייגרע חלקו הדרומי של אזור התעסוקה המערבי המוצע בתכנית, בין דרך מס' 4 למסילת הברזל המוצעת בתמ"א 42, והמצוי מדרום לדרך המחברת בין בנימינה לאור עקיבא, (דרך ימי בנימינה). זאת למעט רצועה צרה לאורך דרך 653 מדרום לה, לצורך יצירת דופן עירונית פעילה בכניסה לבנימינה מדרך מס' 4 המהווה גם נקודת ממשק בין בנימינה לאור עקיבא.
3. השטח המוצע ביעוד "שטח פתוח עירוני" עם "הנחיות מיוחדות" ובכלל זה השטח שמדרום לדרך 653 (דרך הבורג) יסומן כאזור חקלאי נוף כפרי פתוח בהתאם לתמ"מ/ 6 המאושרת. יובהר כי מבנים חקלאיים ומבני שירות חקלאיים מתאפשרים ביעוד "אזור חקלאי נוף כפרי פתוח" בכפוף לתנאים שנקבעו לעניין זה בתמ"מ/ 6 המאושרת.
4. לעניין הנחלים בתמ"א 1 - יובהר בהוראות התכנית כי פעולות ושימושים באפיק וברצועת המגן של נחלים הכלולים בתמ"א 1 יקבעו בתכנית מקומית בכפוף להוראותיה של תמ"א 1 לעניין זה. באשר לרצועת ההשפעה של נחלים כאמור, יותרו השימושים המפורטים כמותרים באפיק וברצועת המגן לפי תמ"א 1, וכן כל שימוש אחר שנקבע בתכנית זו ובלבד שמוסד התכנון שקל חלופות מחוץ לרצועת ההשפעה ואת מיתון ההשפעות הצפויות של התכנית על הנחל ונתקבל אישור הוועדה המחוזית.
5. תעודכן רשימת מכלולים לשימור ואתרים לאומיים בתמ"מ/ 6 בהתאמה לסימבולים שנוספו בתשריט.
6. יעודכנו גבולות שמורת הטבע אחו בנימינה בהתאם לתכנית המפורטת 353-0737908, אשר הועדה המחוזית החליטה לאחרונה על הפקדתה. תחום התמ"מ יעודכן בהתאם.

מסמך החלטות

ולנת"ע מס' 674 מתאריך ב' באייר התשפ"א – 13.4.2021

7. הסימון הסכמטי של המסדרונות האקולוגיים החוצים את שמורת הטבע רמת הנדיב יימשך מערבה עד לקצה השטח המוגן הכלול בשינוי התמ"מ.
8. תיקונים טכניים של מינהל התכנון.
- ב. הוועדה מאשרת כי נספח נופי-סביבתי יוגש במסגרת תכנית המתאר הכוללת ליישוב בהתאם לקבוע בסעיף 11.4 בתמ"א 35.
- ג. מערכת הדרכים בתכנית תסומן בהתאמה לתמ"א 42 ולתת"ל 65 א. יובהר כי תנאי לאישור התמ"מ עם השינויים המוצעים בדרכים הארציות ובמסילת הברזל – הינו אישור תמ"א 42 ותת"ל 65 א. ככל שעד לאישור התכנית תכניות אלו לא יאושרו, יסומנו תוואי הדרכים הארציות ומסילות הברזל בהתאם לתכנון הארצי המאושר באותה עת.



טילי לנדאו

מזכירת הוועדה



דלית זילבר

יו"ר הוועדה

מסמך החלטות

ולנת"ע מס' 674 מתאריך ב' באייר התשפ"א – 13.4.2021

8. תכנית מס' 353-0581801: תכנית מתאר מקומית כוללנית בנימינה - גבעת עדה

מטרת הדיון: דיון פנימי.

תמ"א 35: דיון לפי סעיף 6.1.3.

תמ"א 1- פרק תחבורה: דיון לפי סעיף 4.2.1 ולפי סעיף 3.1.2.

דיון לפי התוספת הראשונה לחוק.

הוחלט:

הוועדה, לאחר שהוצגו בפניה התכנית ויחסה לתמ"א 35, לתמ"א 1 – פרק התחבורה ולתוספת הראשונה לחוק, וכן לתמ"מ 6/16 שקודמה לאור קידומה של תכנית זו, ולאחר ששמעה את המוזמנים ודנה בתכנית, סבורה כי התכנית מציעה מענה ארוך טווח להתפתחות היישוב בנימינה-גבעת עדה, ולשמירה על השטחים הפתוחים הכלולים בה ובדגש על השטחים הרגישים של בקעת הנדיב המהווים גם מכלול נופי על פי תמ"א 35.

לעניין אזור התעסוקה, סבורה הוועדה כי בראיה ארוכת טווח, לאור מיקומו באזור בעל נגישות גבוהה, בקרבה לתחנת רכבת מתוכננת ובסמוך לצירי תנועה ראשיים, ולאור היותו חלק מהרקמה הבנויה והעתידיה להתפתח משני צידי דרך מס' 4, יש מקום לתוספת מצומצמת של שטחי תעסוקה באזור זה המוצע כמוקד בעל עדיפות גבוהה גם בתכנית האסטרטגית לתעסוקה שגובשה על ידי מחוז חיפה.

לפיכך סבורה הוועדה, כי לאור מצאי שטחי התעסוקה במרחב יש לצמצם את שטח התעסוקה המערבי המוצע, כך שיוותר רק חלקו הצפוני, ובאופן שישתלב עם מתחם תחנת הרכבת המוצעת בתמ"א 42 ובתת"ל 65. עוד סבורה הוועדה כי ראוי לקדם את שטחי התעסוקה במרחב זה, משני עברי דרך 4 במתכונת של שיתוף הכנסות בראיה מרחבית.

הוועדה סבורה כי ריכוז המבנים החקלאיים במספר מתחמים, כפי שמוצע בתכנית, נותן מענה ראוי לצרכי החקלאים תוך צמצום הפגיעה בשטחים הפתוחים בלב בקעת הנדיב. הוועדה סבורה כי היות והתכנית מציעה מדיניות עדכנית וארוכת טווח לשטחים אלה ראוי לבחון ביטולן של תכניות ישנות שאינן עומדות בקנה אחד עם מדיניות התכנון העדכנית.

בנוגע לשטח שסומן כשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות ב' מדרום לדרך 653 (דרך הבורג') במסגרתו מוצעים שימושים תיירותיים ומסחריים ובכלל זה עיבוד תוצרת חקלאית, הוועדה סבורה כי שימושים אלו נכון שירוכזו בתחום השטחים המיועדים לבינוי ביישוב ולא מעבר לדרך 653 המהווה את גבול הפיתוח הדרומי של היישוב. כמו כן, שימושים אלה יוכלו לקבל מענה, בין היתר, בתחום השטח שיועד לקרקע חקלאית ונופש כפרי מצפון ליישוב (מתחם 13 בתכנית).

מסמך החלטות

ולנת"ע מס' 674 מתאריך ב' באייר התשפ"א – 13.4.2021

הוועדה השתכנעה כי התכנית כוללת התייחסות נרחבת לעניין המסדרונות האקולוגיים מתוך כוונה למנוע פגיעה בתפקודם, לרבות הוראות לתכניות בשטח לבינוי שהוא בסמוך או בשולי המסדרון האקולוגי, על מנת לצמצם את השפעות תכניות אלו על המסדרון האקולוגי הסמוך.

לפיכך מחליטה הולנת"ע:

לעניין תמ"א 35 ולתוספת הראשונה לחוק:

לאשר את התכנית לפי סעיף 6.1.3 בתמ"א 35 ולתוספת הראשונה לחוק בתנאים הבאים:

1. ייגרע חלקו הדרומי של אזור התעסוקה המערבי המוצע בתכנית, המצוי מדרום לדרך המחברת בין בנימינה לאור עקיבא (דרך ימי בנימינה), והמצוי בין דרך 4 לבין מסילת הברזל המוצעת בתמ"א 42. זאת, למעט רצועה צרה לאורך דרך 653 ומדרום לה, לצורך יצירת דופן עירונית פעילה המחברת בין בנימינה לאור עקיבא.
2. השטח שסומן ביעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות ב' ישונה לשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות ויבוטלו השימושים התיירותיים והמסחריים ובכלל זה עיבוד תוצרת חקלאית.
3. גבול השטח שיועד לבינוי בדרום מזרח ובצפון מערב בנימינה יותאם להחלטת הולנת"ע בתמ"מ.
4. יקבע בהוראות התכנית מנגנון הקושר את ביצוע המקטע הצפוני (מזרח מערב) של הדרך המאספת (דרך מספר 100 בתכנית) במימוש השכונה המערבית (מתחם 9) ותחנת הרכבת, המוקדם מביניהם.
5. תקבע צפיפות ממוצעת של 15 יחידות דיור לדונם בשטחים החדשים שהתווספו לפיתוח במתחמים 9, 8.1 ו-8.2 בבנימינה.
6. כפי שצוין בהוראות התכנית (סעיף 3.17.2א(5)), תכניות מפורטות ביעוד "קרקע חקלאית" שסומן בהנחיות מיוחדות ידרשו לאישור בהתאם לסעיף 6.1.3 לתמ"א 35, שכן תכנית זו אינה קובעת במדויק את הבינוי והשימושים, אלא מציעה סל של שימושים והנחיות בינוי כלליות. בנוסף ידרשו תכניות אלו לאישור לפי התוספת הראשונה לחוק.
7. בתא שטח 277 החופף למכלול נופי בתמ"א 35, המסומן בלב בקעת הנדיב, יותרו מבנים חקלאיים לגידול צמחי ומבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים בלבד.
8. יובהר בהוראות התכנית כי מבני שרות חקלאיים ביעוד "קרקע חקלאית" עם הנחיות מיוחדות יותרו בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 4.5 ס"ק 4, בתמ"מ 6 בעניין זה.
9. סעיף 3.15.2 א ס"ק 3 וסעיף 3.15.2 ב ס"ק 1-4 ימחקו, ובמקומם ייכתב כי ביעוד יער יחולו הוראות תמ"א 1 פרק מוגנים לעניין שימוש חקלאי ביער.
10. יעודכנו גבולות שמורת הטבע 'אחו בנימינה', שבגבול התכנית הכוללנית, בהתאם לתכנית המפורטת 353-0737908, אשר הוועדה המחוזית החליטה לאחרונה על הפקדתה.

מסמך החלטות

ולנת"ע מס' 674 מתאריך ב' באייר התשפ"א – 13.4.2021

11. היות והמסדרון האקולוגי בבקעת הנדיב חל על פני שטח חקלאי נרחב, ניתן לאפשר בתחום המסדרון פעולות חקלאיות הנדרשות לעיבוד הקרקע. בנוסף, יובהר בהוראות התכנית כי חממות בתחום 50 מ' מציר נחל ראשי, ובתחום צווארי בקבוק של המסדרון האקולוגי, ידרשו לאישור הועדה המחוזית בין היתר בהיבט של המשך תפקודו של המסדרון האקולוגי ואי פגיעה בו ובהיבט של רצף השטחים הפתוחים.
12. בהוראות התכנית לעניין מתחם 11, יקבע כי תכנית מפורטת הכוללת שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום, ובכלל זה מבני משק חי (דירים, רפתות, אורוות, לולים), תידרש להכנת מסמך הגנה על מי תהום (על פי הנחיות תמ"א 1) וקבלת חוות דעת רשות המים.
13. בהוראות התכנית (בסעיף 1.6 לעניין יחס בין תכניות) יקבע כי תכנית ש/בת/543 המאושרת לתעשייה בגבעת עדה - תבוטל.

לעניין תמ"א 1 – פרק תחבורה:

לאשר את ההקלות כדלקמן:

1. התחברות דרך מקומית מס' 100 לדרך אזורית מס' 652 באמצעות צמצום קו בניין ל-15 מטר מציר הדרך (0 משפת הדרך) עבור יעוד הקרקע "דרך מוצעת".
2. התחברות שלוש דרכים מקומיות לדרך אזורית (דרך הבורג') מס' 653 באמצעות צמצום קו בניין ל-15 מטר מציר הדרך (0 משפת הדרך) עבור יעוד הקרקע "דרך מוצעת".
3. התחברות שלוש דרכים מקומיות לדרך אזורית (רחוב ימי בנימינה) מס' 653 באמצעות צמצום קו בניין ל-15 מטר מציר הדרך (0 מטר משפת הדרך) עבור יעוד הקרקע "דרך מוצעת".

כמו כן, מחליטה הוועדה לאשר תכנית בתחום רצועות לתכנון של הדרכים הבאות:

- דרך אזורית מס' 652
- דרך אזורית לגריעה מותנית מס' 652

הוועדה מאשרת את מיקומם העקרוני של החיבורים, ומחליטה כי לעת התכנון המפורט, אלו יובאו לאישור נוסף לאחר שיבחר מיקומם הסופי.

עוד מציינת הוועדה כי תמ"א 42, אשר אושרה במועצה הארצית בתאריך 3.3.20 (אך טרם אושרה על ידי הממשלה), קובעת כי הדרכים האזוריות מס' 652 ו- מס' 652 מסומנות לגריעה מותנית וכן דרך מס' 653 המסומנת אף היא לגריעה מותנית והמסומנות כולן בתמ"א 1, מיועדות לגריעה בתמ"א 42. לפיכך השתכנעה כי אישור התכנית בתחום רצועות אלו, מתאפשרת. הוועדה מבהירה לעניין דרך אזורית מס'

מסמך החלטות

ולנת"ע מס' 674 מתאריך ב' באייר התשפ"א – 13.4.2021

652, אשר אינה מסומנת בחלק הדרומי לגריעה בתמ"א 42, כי היא מאשרת את התכנית בתחום רצועה לתכנון.

כמו כן מציינת הוועדה כי יש לתקן את הרוזטה בתשריט מצב מוצע של דרך מס' 653 כך שיובהר שקו הבניין הינו בהתאם לתמ"א 1 - פרק תחבורה.

התכנית מציעה דרך מוצעת החלה בתא שטח 361 ומתחברת לדרך מס' 653. יש להוסיף להוראות התכנית הוראה לפיה התכנון המפורט של דרך זו, יותנה בבחינה תנועתית כך שהחיבור החל בתא שטח מס' 318, ומשויך להפרדה המפלסית, יוסדר בהתאמה.

הוועדה מפנה את תשומת לב הוועדה המחוזית, לפיה ככל ויתאפשר בעת מימוש החיבור כאמור לצמצם חיבורים מאושרים, יש לעשות כן לצורך המשך מעבר רציף על דרך מס' 653.



טילי לנדאו

מזכירת הוועדה



דלית זילבר

יו"ר הוועדה

מסמך החלטות

ולנת"ע מס' 674 מתאריך ב' באייר התשפ"א – 13.4.2021

9. תכנית מס' 353-0857771: תיירות חקלאית בדרום בנימינה

מטרת הדיון: דיון פנימי.

תמ"א 35: דיון לפי סעיף 6.1.3.

תמ"א 1- פרק תחבורה: דיון לפי סעיף 4.2.1.

דיון לפי התוספת הראשונה לחוק.

הוחלט:

בפני הוועדה הוצגו התכנית ויחסה לתמ"א 35, לתמ"א 1 – פרק התחבורה ולתוספת הראשונה לחוק. בנוסף, הוצגו בפניה הסברים בעניין תת"ל 100, קידומן של תמ"מ 6/16 ושל תכנית המתאר הכוללנית בנימינה – גבעת עדה (תכנית מס' 353-0581801) ובכלל זה הפתרונות שנבחנו במסגרתה לעניין מבנים חקלאיים ופעילות תיירותית המשולבת עימם. הוועדה, לאחר ששמעה את החברים, את המוזמנים ודנה בתכנית, מחליטה כדלקמן:

הוועדה, לאחר שדנה בהתייחס בין השאר להחלטותיה מיום 8/1/19 ומיום 21/5/19 וכן לאור החלטותיה בנוגע לתמ"מ 6/16 לאזור בנימינה גבעת עדה ולתכנית הכוללנית לבנימינה – גבעת עדה, חוזרת ומציינת כי מדובר בשטח המהווה חלק ממערך השטחים הפתוחים של בקעת הנדיב ונחל עדה ומצוי מעברו הדרומי של הדרך האזורית, המהווה את גבול הפיתוח הדרומי של בנימינה. הוועדה סבורה כי שימושים תיירותיים ושימושים לעיבוד תוצרת חקלאית מקומם בשטח המיועד לפיתוח או לבינוי ביישוב ואין מקום לאפשרם שלא בצמידות דופן ובמנותק מהיישוב.

לפיכך, בהתאמה להחלטותיה של הוועדה בתמ"מ ובתכנית הכוללנית כאמור לעיל, סבורה הוועדה כי אין מקום לאשר את התכנית המציעה במסגרתה בינוי מפוזר של שימושי תיירות, מסחר ועיבוד תוצרת חקלאית.

יובהר כי, ככל שידרש מענה למבנים חקלאיים ומבני שרות חקלאיים (כגון בתי אריזה ובתי קירור) ניתן יהיה לקדם שימושים אלה בהתאם לכללים שנקבעו במסגרת הוראות תמ"מ 6 והתכנית הכוללנית, ובכלל זה בין היתר, לאחר בחינת הצורך במבנים השונים ובהיקפם, מיקומם במרחב זה והשפעתם לעניין תת"ל 100.

משכך, מחליטה הוועדה שלא לאשר את התכנית לפי סעיף 6.1.3 בתמ"א 35 ולפי התוספת הראשונה לחוק.

לעניין פרק תחבורה בתמ"א 1, הוועדה מחליטה כי הבחינה אודותיו מתייתרת לאור האמור לעיל.



טילי לנדאו

מזכירת הוועדה



דלית זילבר

יו"ר הוועדה