



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

תאריך: 29/08/2019  
ת. עברי: כ"ח באב תשע"ט

### פרוטוקול ועדה משנה מס' 201907

בתאריך: 29/08/2019 כ"ח באב תשע"ט

#### נכחו:

##### חברים:

- |               |                      |
|---------------|----------------------|
| עמוס נצר      | - יו"ר הועדה המקומית |
| זאבי יואב     | - חבר                |
| אייזנבנד יניב | - חבר                |
| זך חיים       | - חבר                |
| אייל סהר      | - חבר                |

##### נציגים:

- |                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| הדס סיסו אהוביה             | - נציגת שר האוצר     |
| <b>הערה:</b> מ"מ- שרון ברקת |                      |
| דרורה נחום                  | - נציגת משרד החקלאות |

##### סגל:

- |                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| רן ברוקנר       | - מהנדס הועדה              |
| ברק גבאי        | - מנהל הועדה               |
| אורית שקד שנקמן | - יועמ"ש בנושא תכנון ובניה |
| נדיה גנטיוק     | - בודקת תכניות             |

#### נעדרו:

##### חברים:

- |            |       |
|------------|-------|
| אחמד פנדי  | - חבר |
| שלמה אברהם | - חבר |

##### נציגים:

- |                         |                                  |
|-------------------------|----------------------------------|
| גיא רונן                | - נציג רמ"י                      |
| רונית אלטר סגל          | - נציג משרד הבריאות              |
| לימור תלמי              | - נציגת רשות העתיקות             |
| להב מוטי קרויטרו        | - נציג הרשות הארצית לכבאות והצלה |
| הראל דמתי               | - נציג משרד התחבורה              |
| שמעון בן גיגי           | - נציג קק"ל                      |
| מיכאל סידלר             | - נציג שר השיכון                 |
| שי קבסה(מ"מ רביע דאבוס) | - נציג רשות הטבע והגנים          |
| מיכאל ברויאר            | - נציג השר להגנת הסביבה          |
| מפקד משטרת זבולון       | - נציג שר המשטרה                 |

##### סגל:

- |              |               |
|--------------|---------------|
| שלום רוזנברג | - מהנדס מועצה |
| רון לוי      | - מנהל פיקוח  |



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

### המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

סגל:	אבי בוצ'וק	- מפקח בניה
מוזמנים:	שרה איגר פרוסנר שלמה בוז'י	- איגוד ערים לאיכות הסביבה - מוזמן (מבקר פנים)



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

על סדר היום:

### סדר יום לישיבה מס' 201907

1. אישור פרטוקול ישיבה מס' 201906 מתאריך 25/07/19
2. עיזכון סטטוס תמ"ל 1024 קרית אתא דרום, תמ"ל 1025 קרית אתא צפון
3. ביטול הפקעה לצרכי ציבור
4. דיון בהצטרפות הועדה כיזם לתכניות
5. בקשה לביטול תכנית מאושרת
6. שונות.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

### תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	301-0496588	שטח אחסנה באיבטין	גוש : 10394 מחלקה : 2 עד חלקה : 2	הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון	אבטין	5
2	דיון כללי	2019002	תמל / 1024			מ.א. זבולון	7
3	דיון כללי	2019003	תמ"ל 1025			מ.א. זבולון	8
4	תוכנית בניין עיר הפקעה	זב/הפ/23	ביטול הפקעה של חלק מכביש הקיבוצים		המועצה האיזורית זבולון	אושה	9
5	דיון כללי	2019004	תכנית מס' 301-0782946 בריכת שחיה זבולון	גוש : 10511 חלקה : 7		מ.א. זבולון, רחוב	10
6	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	301-0721779	חוצות יגור שטח מסחרי מוגבל- עדכון הוראות	גוש : 11358 מחלקה : 20 עד חלקה : 20	חוצות יגור אגש"ח בע"מ	יגור	11



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 1	תכנית מתאר מקומית: 301-0496588
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 201907 תאריך: 29/08/2019	

**שם התכנית:** שטח אחסנה באיבטין  
**נושא:** התנגדויות  
**סוג תוכנית:** תכנית מתאר מקומית  
**סמכות תוכנית:** ועדה מחוזית  
**שטח התוכנית:** 14,460.00 מ"ר (14.46 דונם)

מספר תכנית	יחס
זב/79	שינוי
זב/79/ז	שינוי

### בעלי ענין

#### יזם

הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון, ח.פ. 501500326

טחנות קמח מזרחיות בע"מ, ח.פ. 510092166

#### מתכנן

יצחק פרוינד

#### בעלים

ממ"י

#### מודד

משה מרין, שד ארלוזורוב 16 עפולה, 18280, 054-3049042

### כתובות

אבטין

### גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10394	לא	לא	2	2	לא
10394	לא	לא	3	3	לא
10394	לא	לא	11	11	לא
10394	לא	לא	12	12	לא

גרסת תשריט התכנית: 1

גרסת הוראות התכנית: 1

### מטרת התכנית

פיתוח אזור לאיחסון גרעינים ליד איבטין.

התכנית בסמכות מחוזית פורסמה למתן תוקף ביום 22/07/19. התנגדות שהוגשה בשם ועד איבטין נדונה בדיון בהתנגדות לתכנית ביום 18/07/19, ההתנגדות התקבלה חלקית לנושא הגובה של המבנים, ובחלקה נדחתה בנימוקים מפורטים ע"י הועדה המחוזית. ועד איבטין דורש כעת לבטל את התכנית.

### מהלך דיון

מהנדס הועדה מציג את התכנית ומפרט את ההליכים התכנוניים והסטטוטורים במהלך אישור התכנית. ע"מ לבטל תכנית נדרשת החלטה של בית משפט במידה ונפלו בתכנית פגמים משפטיים. בתי משפט אינם נוטים להתערב בנושאים תכנוניים. אפשרות אחרת הינה הגשת תכנית אחרת ע"י בעלי עניין בשטח התכנית.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

המשך תוכנית : 301-0496588

### החלטות

לא נדרשת החלטה מאחר ולועדה אין דרך מעשית לבטל את התכנית, כ"כ החלטה כזו חושפת את הועדה לסיכון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק.  
הועדה תידע את היזם בדבר ההתנגדות של ועד איבטין לתכנית  
הועדה תפעל לגבש ולאשר הנחיות מרחביות מתאימות, ע"מ להבטיח השתלבות של המבנים בסביבה.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 2	דיון כללי: 2019002
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 201907 תאריך: 29/08/2019	

תמל/1024

תאור

מ.א.זבולון

כתובות

דיון

נושא

מהות הדיון

עידכון סטטוס

חוות דעת

תכנית בשטח של 15355- דונם להקמת אזור מגורים חדש הכולל 4,061 יחידות דיור ובנוסף עוד 500 יח"ד שישמשו לדיור מוגן. ו 240.249 מ"ר שטח עיקרי למוסדות ציבור ו 12,000 מ"ר שטח עיקרי למסחר ותעסוקה וכן מוסדות ומבני ציבור, פארק ושטחים ציבוריים פתוחים. הצפיפות המוצעת בשכונה הנה כ 11 יח"ד לדונם נטו. התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7821 ביום 31/05/18 בעתירה מנהלית שהוגשה ע"י הועד להצלת אדמות זבולון, תוקף התכנית בוטל והוחזר לדיון בשמיעת התנגדויות באמצעות חוקר חדש שטרם מונה.

מהלך דיון

- מהנדס הועדה מציג את סטטוס התכנית :
1. התכנית אושרה למתן תוקף בתאריך 31/05/18
  2. הוגשה עתירה מנהלית ע"י הועד להצלת אדמות זבולון
  3. נטענו טענות מקדמיות עוד בטרם שמיעת העתירה לגופה
  4. המשמעות: תוקף התכנית בוטל !
  5. התכנית חוזרת לשמיעת התנגדויות אצל חוקר חדש שטרם מונה.
  6. המדינה הגישה ערעור לבית המשפט העליון שאמור להתקיים ב-12/2019 .



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 3	דיון כללי: 2019003
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 201907 תאריך: 29/08/2019	

**תאור** תמ"ל 1025

**כתובות** מ.א.זבולון

**נושא** דיון

**מהות הדיון**

עדכון סטטוס

**חוות דעת**

תכנית בשטח של 6600 דונם הכוללת הקמת שכונת מגורים חדשה בת כ-10,952 יחידות דיור הכוללת מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, משרדים ותעסוקה בהיקף של כ-1,241,791 מ"ר, 1,400 יח"ד דיור מוגן, בית חולים אזורי כ-2200 מיטות, מוסד להשכלה גבוהה, שטחים ציבוריים פתוחים ופארק. התווית דרכים חדשות וקו רכבת קלה במפלס הרחוב כולל מערכת חשמול עילית. וכן מתחם נוסף של מסחר ותעסוקה ממזרח לדרך 772. התכנית פורסמה להפקדה בתאריך 17/08/18. בדיון התנגדויות שהתקיים ביום 15/01/19 נעשו שינויים בתכנית. התכנית הופקדה מחדש בהתאם לסעיף 106 ב'.

**מהלך דיון**

מהנדס הועד מציג את סטטוס התכנית:

1. התכנית אושרה להפקדה בתאריך 17/08/18

2. הוגשו התנגדויות שנשמעו ע"י החוקר שגיבש המלצות

3. חלק מהמלצות החוקר היה קביעת שלביות לביצוע שלא אומצו ע"י הותמ"ל

4. נעשו שינויים בתכנית עקב המלצות החוקר.

5. התכנית הופקדה מחדש עפ"י סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה, המאפשר מתן זכות למי שעלול להיפגע מהשינויים שבוצעו בתכנית הפקדתה המחודשת.

6. התנגדויות הוגשו ע"י מרכז המועצות האזוריות, התנועה הקיבוצית, הועד להצלת אדמות זבולון, משתלות שפר,

מהנדס הועדה המקומית זבולון ועוד נוספים

7. מועד לשמיעת ההתנגדויות נקבע ליום 09/09/19





## הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 4	הפקעה: זב/הפ/23
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 201907 תאריך: 29/08/2019	

<b>שם הפקעה:</b>	ביטול הפקעה של חלק מכביש הקיבוצים
<b>נושא</b>	הפקעה
<b>סוג</b>	הפקעה
<b>סמכות</b>	ועדה מקומית
<b>בעלי עניין</b>	
<b>יזם</b>	המועצה האיזורית זבולון
<b>כתובות</b>	אושה

### מטרת הדיון

ביטול הפקעה שבוצעה בעבר

### מטרת הפקעה

ביטול הפקעה

במסגרת הפקעת כביש הקיבוצים הופקעה גם הכניסה לקבוץ אושה, עפ"י תכנית מאושרת זב/11/ו' תכנית מתאר אושה יעוד המקרקעין לדרך מבוטל ושונה לאזור תעסוקה, מבני ציבור ומגורים.

### החלטות

לבטל את ההפקעה



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 5	דיון כללי: 2019004
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 201907 תאריך: 29/08/2019	

**תאור** תכנית מס' 301-0782946 בריכת שחיה זבולון

**כתובות** מ.א.זבולון, רחוב

**גושים וחלקות** גוש: 10511 חלקות: 7, 18, 19, 31, 37, 47

**נושא** דיון

### מהות הדיון

להצטרף כיום לתכנית מספר 301-0782946

### חוות דעת

תכנית להקמת בריכת שחייה גושית שטרם עברה תנאי סף לקליטה בסמכות הועדה המחוזית הועדה לתכנון ובניה זבולון מעוניינת להצטרף כיום לתכנית

### החלטות

ליזום את התכנית ולקדמה



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 6	תכנית מתאר: 301-0721779
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 201907 תאריך: 29/08/2019	

**שם התכנית:** חוצות יגור שטח מסחרי מוגבל- עדכון הוראות

**נושא** דיון

**סוג תוכנית** תכנית מתאר

**סמכות תוכנית** ועדה מחוזית

**שטח התוכנית** 20,625.00 מ"ר (20.625 דונם)

**בעלי ענין**

**יזם**

חוצות יגור אגש"ח בע"מ, פ.ח. 570043125

ועדה מקומית לתכנון ולבניה זבולון

**עורך**

דורפמן דפנה, 04-9848877

**כתובות** יגור

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
11358		לא	20	20	כן

**מטרת הדיון**

הצטרפות הועדה כיזם לתכנית

**מטרת התכנית**

קביעת הוראות לתוספת שימושים ביעוד מסחרי  
התאמת הוראות עיצוב אדריכלי להנחיות מרחביות מאושרות

**החלטות**

להצטרף כיזם לתכנית



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

חבר המעוניין להגיש הסתייגויות לאחד מסעיפי הפרוטוקול, יעשה זאת עד למועד הבאתו לאישור על ידי הועדה. בהתאם לסעיף 48 ד' (ג) (1) ו- (ג) (2), יובא הפרוטוקול לאישורו של מוסדהתכנון בישיבתו הבאה. יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר ע"י מוסד התכנון הוא הנוסח הקובע.

בברכה,

---

רן ברוקנר  
מהנדס הועדה המקומית  
לתכנון ובניה זבולון

---

עמוס נצר  
יו"ר הועדה המקומית  
לתכנון ובניה זבולון