



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

תאריך: 02/09/2021
ת. עברי: כ"ה באלול תשפ"א

פרוטוקול ועדה משנה מס' 202106 בתאריך: 26/08/2021 י"ח באלול תשפ"א יום ה

נכחו:

חברים:

- | | |
|--------------|----------------------|
| - עמוס נצר | - יו"ר הועדה המקומית |
| - זאבי יואב | - חבר |
| - זך חיים | - חבר |
| - אייל סהר | - חבר |
| - אחמד פנדי | - חבר |
| - שלמה אברהם | - חבר |

נציגים:

- | | |
|--------------|----------------------|
| - דרורה נחום | - נציגת משרד החקלאות |
| - יאסר סרחאן | - נציג בעל דעה מיעצת |

סגל:

- | | |
|-------------------|---------------|
| - רן ברוקנר | - מהנדס הועדה |
| - ברק גבאי | - מנהל הועדה |
| - אורית שקד שנקמן | - יועץ משפטי |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|-----------------|-------|
| - אייזנבנד יניב | - חבר |
|-----------------|-------|

נציגים:

- | | |
|---------------------------|----------------------------------|
| - הדס סיסו אהוביה | - נציגת שר האוצר |
| - גיא רוני | - נציג רמ"י |
| - רונית אלטר סגל | - נציג משרד הבריאות |
| - לימור תלמי | - נציגת רשות העתיקות |
| - עמירם קריספל | - 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 |
| - ורד דרור | - נציג השר להגנת הסביבה |
| - מפקד משטרת זבולון | - נציג שר המשטרה |

סגל:

- | | |
|----------------|----------------|
| - שלום רוזנברג | - מהנדס מועצה |
| - נדיה גנטיוק | - בודקת תכניות |
| - אבי בוצ'וק | - מפקח בניה |



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

סגל:	שירן איינהורן רוטברג	- בודקת היתרים
מוזמנים:	שרה איגר פרוסנר	- איגוד ערים לאיכות הסביבה
	שלמה בוזי	- מוזמן (מבקר פנים)

אישור פרוטוקולים:

אוסר פרוטוקול ועדה משנה מספר 202105 מתאריך 29/07/2021.



על סדר היום:

סדר יום לשיבת הועדה מס' 202106

1. אישור פרוטוקול ישיבת הועדה מס' 202105 שהתקיימה ביום 22/07/2021 - הפרוטוקול אושר
2. דיון בהתנגדויות שהוגשו בגין תכניות מפורטות
3. דיון בתכניות מפורטות
4. דיון בתביעות פיצויים בגין סעיף 197
5. דיון בהפקעות לצרכי ציבור
6. דיון בבקשה הכוללת שימוש חורג
7. ייזום תכנית במתחם בז"ן בג'למי
8. שונות

ייזום תכנית - מתחם בז"ן ג'למי

לאחר מאמצים רבים ומשא ומתן של מס' שנים, המועצה הגיעה להסכם עם בז"ן להעברת זכויות החכירה שלהם למועצה, המתקן הקיים אינו פעיל ואין לבז"ן עוד צורך בו. למועצה יש צרכים דחופים כגון : שטח תפעולי, חניון רכבים, מחסן חירום, מתקן הנדסי וכד'. על המקרקעין לא חלה תכנית מאפשרת. אי לכך מבקשים ליזום תכנית מתאימה .

החלטה : הועדה מאשרת ייזום תכנית למתחם בז"ן בג'למי



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	301-0862771	שער העמקים	גוש : 12194 מחלקה : 2 עד חלקה : 2	קיבוץ שער העמקים	שער העמקים	5
2	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	301-0745000	שער העמקים - מתחם A	גוש : 11390 מחלקה : 4 עד חלקה : 4	קיבוץ שער העמקים בע"מ	שער העמקים	11
3	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	301-0956243	המרכז למורש יהדות מזרח אירופה כפר חסידים	גוש : 11138 מחלקה : 1 עד חלקה : 1	גד יעקב	כפר חסידים א'	13
4	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	301-0994541	הסדרת בניה קיימת באבטין גוש 10394 חלקה 2 מגרש 212	גוש : 10394 מחלקה : 1 עד חלקה : 1	באסם תורכמאן	אבטין	14
5	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	301-1001478	מבני משק בקיבוץ רמת יוחנן	גוש : 10513 מחלקה : 13 עד חלקה : 13	קיבוץ רמת יוחנן	רמת יוחנן	16
6	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	301-0923896	אזור תעסוקה ומבני משק כפר מכבי - עדכון	גוש : 10512 מחלקה : 18 עד חלקה : 18	קיבוץ כפר המכבי	כפר המכבי	17
7	תוכנית בניין עיר תכנית מועדפת	תמל/ 1024	קרית אתא - מתחם דרומי	גוש : 10255 מחלקה : 22 עד חלקה : 22	רשות מקרקעי ישראל		18
8	תוכנית בניין עיר הפקעה	זב/הפ/ 37	בית עלמין גוש הקיבוצים		המועצה האזורית זבולון	רמת יוחנן	21
9	תוכנית בניין עיר הפקעה	זב/הפ/ 26	תחנת שאיבה כפר חסידים	גוש : 11132 מחלקה : 7 עד חלקה : 7	המועצה האזורית זבולון	כפר חסידים א'	22
10	בקשה מקוונת עם הקלות	20210069\1 ת.בנין : 65200163	מסחר , בנייה חדשה	גוש : 10394 חלקה : 11 מגרש : 1	טחנות קמח מזרחיות בע"מ	איבטין	23



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 1	תכנית מתאר מקומית: 301-0862771
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 202106 תאריך: 26/08/2021	

שם התכנית: שער העמקים

נושא התנגדויות

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 254,511.00 מ"ר (254.511 דונם)

מספר תכנית	יחס
301-0303743	כפיפות
זב/1/ג	החלפה
301-0169730	החלפה

בעלי ענין

יזם

קיבוץ שער העמקים, ח.פ. 570001263

כתובות שער העמקים

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
12194	לא	לא	2	2	לא
12194	לא	לא	3	3	לא
12194	לא	לא	13	13	לא
12292	לא	לא	28	28	לא
12293	לא	לא	8	8	לא
12293	לא	לא	17	17	לא

גרסת תשריט התכנית: 1

גרסת הוראות התכנית: 1

מטרת הדיון

דיון בהתנגדויות לתכנית

מטרת התכנית

הסדרת גבולות, ייעודי קרקע וחלוקת מגרשי מגורים כדי לאפשר שיוך.

לתכנית הוגשו 3 התנגדויות :

1. התנגדות של משפ אדניה חיימוביץ

2. התנגדות של משפ' רם

3. התנגדות של שער העמקים

מהלך דיון

משותפים בהיוועדות חזותית מוקלטת :

עדי חיימוביץ, גיא אדניה- מתנגדים

דרור גרשון, אמיר כהן - נציגי קבוץ שער העמקים

דזמונד קפלן- עורך התכנית



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

המסך תוכנית: 301-0862771

מהנדס הועדה מקריא את ההתנגדות

רן: העברתם התנגדות כתובה, אנחנו קראנו אותה וגם נקריא אותה ותינתן לכם אפשרות כאן להציג השלמות והבהרות לדברים שאתם חושבים שמה שכתוב אינו מספיק ברור.

רן מקריא את ההתנגדות וגם מציג על התכנית.

עדי: אני אשמח להבהיר שני דברים חשובים ששמענו אותם ואני אדגיש בקצרה... הדבר הראשון זהו נושא הנגישות, כמו שתיארת אז באמת ישנה פה סיטואציה שיש מגרשים בקיבוץ שמקבלים נגישות ושביל, כולם ביעוד מבא"ת כפי שמקובל, ולעומת זאת נוצר מצב שמגרשים במקרה הזה המגרש שלנו 35 שהוא ללא גישה, הוא כלוא בשטח של מגורים מכל הכיוונים ובעצם נוצר מגרש ללא גישה, הוא למעשה מגרש פגום. אתם יודעים שהיום לא תתנו היתר למגרש בלי גישה. אני אדגיש עוד שברור לי שזה נבע מהעובדה שהתעקשו על תכנית בסמכות מקומית ומעצם זה שאי אפשר לחרוג משטחי היעודים השונים, ואני מציעה שהפתרון לזה וגם דיברנו עם עורך התכנית ונציגי הקיבוץ, שיש בתשריט מגרשים שיש להם גישה מ 2 מקומות, יש להם שבילים מלמעלה ולמטה כתוצאה מסיטואציה של הטופוגרפיה בשער העמקים. אפשר פשוט לקחת את ה"צבע" (היעוד הנדרש) משם ולהחליף בין היעודים וכך להסדיר את העניין הזה. לנו חשוב שיהיה מסומן תכנונית שביל שאין עליו עוררין ביעוד מבא"ת.

רן: לגבי הטענה שלכם בעניין תאי שטח 32-33 - אתם טוענים שיש סתירה בין מה שכתוב בתקנון לבין התשריט, כלומר שרוצים לתכנן 7 יח' ובתקנון רשום עפ"י מה שקיים בפועל, ובפועל קיימות 6 יחידות בלבד.

עדי: נכון. אין לנו מה להוסיף לגבי הטענה הזו. אני רוצה להעלות נושא שלא נכתב בהתנגדות.. נושא נוסף שקשור לכלל חברי הקיבוץ... זכויות הבנייה..

רן: ברצוני להבהיר שאנחנו עוסקים בתכנית בסמכות מקומית, אנו לא מוסיפים זכויות בניה על מה שקיים בתכנית הזאת לעומת מה שקיים בתכנית התקפה, כל זכויות הבניה נשאבות מזכויות הבניה בתכנית התקפה, שהיא התכנית המאושרת זב/1 ג'. ובתכנית הנוכחית אין תוספת זכויות בניה נוספות, אני ראיית איך זה מנוסח בתקנון, זה לא נוסח מספיק טוב, קיבלנו על זה הערה מהועדה המחוזית ואנחנו נחדד זאת ויהיה כתוב בצורה ברורה בתקנון. אני מעדיף שהמתכנן יענה על הסוגיות שצינת ואח"כ תהיה לך הזכות להגיב.

דסמונד: אני אתייחס קודם לסטטוס הסטטוטורי של דרכי הגישה למגרשים ומבחינה סטטוטורית יש כיסוי במסגרת הוראות התכנית, קרי, מה שהוגדר כמגורים במקרה הזה תאי שטח של גישה מול 917 לדוגמה, אין שם זכויות בניה.

רן: יש לך פתרון למגרש 917 הכוונה שלך שהוא יהיה שביל אבל הוא מסומן כמגורים בלי זכויות בניה, יש לך פתרון? הועלתה האפשרות לעשות חילופי ייעוד ממקומות אחרים שיש בהן דרכי גישה.

דסמונד: זאת אפשרות אחת, אבל זה עלול ליצור סימני שאלה מדיירים אחרים במקומות אחרים...

רן: הכוונה לא לקחת ממשוהו אחר, יש לך מקומות בתכנית שיש שם שבילים שלא מנוצלים כגישה סטטוטורית במגרש ואתה יכול להצריך מכאן?

דסמונד: אני לא בטוח שיש מספיק, אני רוצה להציע שבמקום לעשות משהו שהוא חלקי, אני מעדיף לראות שהכל מסתדר בצורה אחידה, הכוונה לו היינו מגדירים ומחדדים את השימוש של תאי שטח האלה כשבילים, אנחנו נגדיר אותם כזיקת הנאה לתשתיות ולציבור. זה יחד עם השימוש והיעוד שכתוב בהוראות התכנית, אנחנו מקבלים כשביל סטטוטורי מאוד הולם לצורך העניין.

רן: זה זיקת הנאה בסימון מבא"ת, וגם תירשם הערת אזהרה בטאבו שתא שטח הזה הינו זיקת הנאה.

דסמונד: בהחלט, זה ייתן את ההגנה וההגדרה של גישה. תא שטח 1741 ו-17... אלה גם ביעוד מגורים יותר רחב בהוראות התכנית, אין פה זכויות בניה, מותר לעשות שם פיתוח סביבתי ולכן אפשר בפועל מבחינה סטטוטורית לפתח כשצ"פים, גם פה זה כלי סטטוטורי יותר גמיש מהרגיל במסגרת סמכות מקומית זה מה שמתאפשר לנו.

רן: תא שטח 17 ו-1741 הם סוג של שצ"פים, סימנת אותם ככה מאילוצים של הצרחות בסמכות מקומית, האם יש לך מקומות אחרים אני ראיית שיש רצועות צרות של שצ"פים ושפ"פים האם אי אפשר לצריר וגם שיהיה ביעוד הנכון?.

רן מסביר ומראה דוגמה של תא שטח אחר 339...

דסמונד: אין לי התנגדות לרעיון הזה, טכנית זה אפשרי. מגרשים 33 ו-32 אלו מגרשים שלא משויכים ויישארו בבעלות הקיבוץ, יש פה קיבולת של יחידות דיור, שמוגבלת למה שבנוי בפועל הקיים עפ"י הכללים. לגבי קו הבניין, מגרשים בבעלות הקיבוץ למעשה יש להם כלי סטטוטורי שמאפשר להם להגדיר פה חנייה, אומנם בנספח של חנייה של הקיבוץ שהכנו לכל מגרש מקום חניה עפ"י התקנות, אבל זה לא מונע מחנייה בתוך מגרשים.

רן: השאלה היא לגבי הסתירה שהבינוי יהיה לפי הקיים ומצד שני כתוב 7 יחידות, כרגע יש 6 יחידות בשטח, יש כוונה להגדיל את זה או לשנות או להוסיף יחידות פה?

דסמונד: אני קיבלתי את מספר יחידות הדיור מהקיבוץ למיטב הבנתי ב 332 יש 4 יחידות וב- 333 יש 3 יחידות, אלו נתונים שקיבלתי מהקיבוץ לא נכנסתי ליחידות, תאורטית יחידה קטנה עפ"י ההגדרה זה עד 55 מ"ר, זאת אומרת אפילו אחד של 55 אפשר לראות כאן כ- 2 יחידות בתוך אותה מעטפת, לא נכנסתי לפרוט הזה.

רן: הכוונה הייתה להסדיר את הקיים, לא הייתה כוונה להוסיף יחידה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

המשך תוכנית: 301-0862771

דסמונד: בהחלט לא הייתה כוונה להוספה. לגבי הסתירה בנושא של קו בניין, אפשר לדבר על זה, מצד אחד ומצד שני אני חושב שאם היו רוצים לבנות משהו שלא דורש זכויות בניה כגון: פרגולה או מרפסת או משהו שכזה... אז קו בניין זהו משהו שבא לשרת אותם ולשמור על המרחק מהמגרשים הצמודים. אין פה כוונה להוסיף פה זכויות בניה או בנייה של ממש.

אמיר כהן: הקיבוץ עשה על כך התייעצות ואנחנו לא מעוניינים לשנות את קו הבניין, בדיוק מהסיבות שדסמונד העלה.

רן: דסמונד אני חושב שענית על כל שנאמר כאן, ועכשיו למתנגדים יש זכות תגובה ובזה נסיים את הדיון ונקיים דיון פנימי בינינו.

עדי: לגבי זיקת הנאה אנחנו פחות נשמח לאפשרות זו. אנחנו מעדיפים שזה לא יהיה זיקת הנאה ויהיה בסימון של שביל, אני חושבת שזה מייצר פה סוג של איפה ואיפה, ואם זה עניין טכני אז תמצאו את הפתרון הטכני או שתיקחו ממישהו אחר שלא כל כך אכפת לו, אני רוצה להדגיש שמה שקורה בשטח השכונה הזו שהיא מאוד צפופה, יש שם סיכסוכים בין שכנים שחוסמים את דרכי הגישה אנשים חונים בשביל הגישה.

רן: זה ברור את מעדיפה סימון סטטוטורי של שביל על זיקת הנאה. והנושא הבא?

עדי: הסוגיה הבאה זה מגרשים 33 ו-32. קודם יש בהם 6 יחידות ולא 7 יחידות אני מבקשת שזה יהיה מדויק ואם אין כוונה להוסיף אז שזה יהיה כתוב במדויק. ולגבי קו הבניין, זה לא סביר כרגע שכל השטח שניתן לקו בניין אם הם רוצים לאפשר פרגולה אז תתנו קו בניין לפרגולה ולא מעבר. לא סביר שהחניות שכרגע בפועל חונים בהם בגלל מצוקת החניות האדירה באזור, לא סביר שהם יהיו משויכים למגרשים 33 ו-32 עם חניות ציבוריות וקו הבניין עליהם.

רן: צריך יהיה להבין בקיבוץ שכל החניות שהם לא מוסדרות סטטוטורית לא יהיו חניות בעתיד. יש פה נספח תנועה וטבלת מאזן חנייה ויצטרכו להחנות במקומות שיועדו ולפתח הרגלי חנייה חדשים. דבר שני, נושא מספר היחידות הקיימות, שלא רוצים כרגע לשנות אותם, זה דבר עובדתי, אין מניעה לבדוק את זה אם זה 6 או 7, אנחנו נברר את זה ונסדיר לפי הקיים. אבל, אם בעתיד הקיבוץ ירצה להרוס ולבנות מחדש, יש לו מגרש עם צורה כזאת למה שיהיה לו קו בניין חריג מכל שאר המגרשים? למה לא לאפשר לו לבנות על המגרש? אולי ירצו לארגן אחרת את היחידות בשטח? ההערה לקו בניין היא רק למנוע חנייה? אני לא כל כך מבין.

עדי: תראה מה שקורה בפועל הקיבוץ בונה שם ומאחד דירות שלא בהכרח כמו שהם מצהירים. ואנחנו תושבי השכונה שהיא גם ככה צפופה ולא ניתנת לציפוף יתר מתנגדים לכל בניה שם, הקיבוץ למעשה מאפשר להמשיך את הגמישות, בניגוד למה שהוא טוען.

התנגדות מס' 2-

משתתפים בהיוועדות חזותית מוקלטת :

המתנגד: אמנון רם

מתכנן - דסמונד קפלן,

מטעם הקבוץ- גיא כהן. דרור גרשון

רן: כפי שהשבתי לכם במייל, קראנו את ההתנגדות שלכם בעיון רב, הבנו את הכתוב בה, אני אקריא אותה שוב.

אמנון: אני רוצה להגיד משהו לפני זה לפרוטוקול. מועד קבלת ההודעה על הישיבה הזאת שנסגרת עוד ב- 20/05/21 היה לפני שבוע ללא זימון בכתב אלא בטלפון כאשר ברק משכנע אותי בכמה שיחות לעזוב את העו"ד לעשות את זה לבדי עפ"י שאני לא טוב בזה וכולי עכשיו דיי נסער, ולא רגיל לעשות את מה שאני עושה וכל זה היה לפני שבוע. כאשר הישיבה ידעו עליה לאחר שהיא תוכננה ל- 19/07/21 ונדחתה ל- 26/08/21 כאשר שאני יודע שאתם צריכים לדון בדברים בפרק זמן מסוים. להתעלם בצורה מוחלטת כאשר עוה"ד שלנו הודיע שהוא לא נמצא והוא מייצג אותנו, ברק התעלם מזה לחלוטין והכריח אותנו לעלות לזום להפסיד עבודה ... לקחת יום חופש

מה עוד שאני חושב שאם אנחנו נגיש ערעור זה עוד יהווה עיכוב.

רן: הדיון פה הוא דיון פתוח שלנו, אנחנו שומעים בחפץ לב את ההתנגדות אנחנו חושבים שההתנגדות שהגשמתם ברורה לגמרי, אנחנו לא נמצאים פה בבית משפט בדיני ראיות שאיכות עו"ד משפיעה עלינו. כתוב פה בדיוק מה מפריע לכם, נבדוק את זה מקצועית, אנחנו ניסינו ואין לנו אפשרות לדחות את הישיבה. בחודש הבא כולו חגים, ולכן אנחנו רוצים לדון ולקבל החלטות בהתנגדויות. אני מציע שתאפשר לי להקריא את ההתנגדות שלכם, ואח"כ אם יש משהו שתמצא להוסיף אז בבקשה. נשמע את מתכנן התכנית ואח"כ נקיים דיון פנימי.

אמנון: עוד דבר אחד - עוה"ד ששכרנו נשכר כי יו"ר הקיבוץ שלנו מר אודי פלד אמר לנו, כשפנינו אליו בשאלה "מה עושים?", אז הוא אמר לנו תתבעו אותי, והביא אותנו למקום הזה. חצי קיבוץ כועס עלינו, וההורים של אישתי מאוימים מכל האנשים בקיבוץ על מה שעשינו. אבל תתקדמו כי אני יודע שבסוף זה יקרה מה שאתם מחליטים.

רן: טוב צר לי לשמוע. אבל לא בשולחן שלנו הדברים האלה. אנחנו ועדה לתכנון ובניה. אני אקריא את ההתנגדות.

רן מקריא את ההתנגדות וגם מציג על התכנית.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

המסך תוכנית : 301-0862771

עד כאן ההתנגדות שהגשתי אני חושב שהטענות מאוד ברורות ואם אתה רוצה אמנן להוסיף משהו אז בבקשה. אני אדגיש : המגרשים שנקבעים עכשיו בתכנית הם לא תורה מסיני, באם יהיו הבנות כאלו או אחרות עם הקיבוץ לשנות את קו הגבול, לא צריך תביעה, זו פרוצדורה פשוטה של הגשת תכנית מודד ואישור ועדה מקומית שכל חודש מתכנסת, ככה שקו הגבול הזה בהחלט יכול לזוז מכאן או לשם אם יהיו הבנות, אנחנו לא מתייחסים כרגע לחלוקה בין החברים. בפני הוועדה יש תכנית לחלוקה של בעל זכויות אחד שהוא הקיבוץ, שמבקש לקחת כתם צהוב ולחלק אותו. אנחנו מבינים שבעתיד זה ישוך, אנחנו כרגע עובדים מול בעל זכויות אחד מבחינה פורמלית.

אמנון : רוצה להקריא לכם משהו שתדעו איך דברים מתנהלים פה....

עמוס : אנחנו לא יכולים להיכנס לעניינים הפנימיים בקיבוץ, אנחנו ועדה לתכנון ובניה ואנחנו עוסקים בעניינים תכנוניים. הקיבוץ מבקש לקדם את כבר זמן ארוך מאוד, אנחנו גם יודעים ומעודכנים בדיונים הפנימיים בתוך הקיבוץ, הם היו רבים ומפורטים, גם איתכם. אנחנו לא ניכנס אליהם כי זה לא בסמכות של הוועדה ועניינה של הועדה אנחנו צריכים להתייחס לצד המקצועי אמנון. וכמו שרן אמר, אנחנו נשקול את הטענות בלב פתוח, בצד המקצועי בלבד.

אמנון : בקיצור אתם לא מרשים לי לספר את הסיפור ובגלל זה רציתי שמישהו שייצג אותי מישהו מקצועי, כי אני בתחום שלי טוב אבל זה לא התחום שלי.

רן : לא מונעים ממך מלדבר אם זה קשור לתכנון ובניה, אנחנו ועדה לתכנון ובניה.

אמנון : הקיבוץ מבקש לאשר תכנית שאם היא תאושר ואני מחר ארצה לשנות אותה, אני צריך לפנות לוועדה המחוזית.

רן : מה שאתה רוצה להגיד קשור לנושא התכנית? קשור לבקשה? אז אם כן תציג את זה, תקריא את זה לא נמנע ממך ואם זה משהו שלא התנהגו אליך יפה, אז זה לא קשור אלינו. אם זה קשור להתנגדות בבקשה אתה מוזמן להגיד את דברך.

אמנון : אני ממשיך בדרכים שלי. כמו שאמרתי לכם ולצד הרב, אני יושב פה מול סוללה של עורכי דין, מהנדסים ומומחים ואני לא מבין בזה.

רן : אמנון, בסדר, בוא תקריא את מה שרצית גם אם זה לא קשור, נקשיב בסבלנות.

אמנון : טוב אנחנו מנהלים תהליך ארוך מול שער העמקים, בבקשה להסדיר את השטח שלנו. מכיוון שאנו מתמודדים שנים עם התהליך הזה, כאשר התחלנו מלא מנהלים.. אני אנסה לקצר את זה .. המנהלים בוועדות ולא קיבלו את כל מה שניסנו. אני רוצה שתדעו בשנת 97' קיבלנו את השטח, הגשנו בקשה בשנת 2001 לשפץ את הבית לכיוון מערב, אמרו לנו לא, אתם עושים את זה לכיוון דרום, ככה מותר וככה עשינו. בשנת 2003 עשו את התכנית ואז חתכו את הכביש עם המדרכה .. אנחנו נלחמנו שישאירו את המדרכה לא אנחנו בנינו שהקיבוץ בנה אותה ב 1950-1960, כבר ב- 2003 התחלנו לבקש שישנו את זה. עברנו בשער העמקים את ערן מבל, את מיכל מא.ב מתכננים את שי גרוסמן, יהושוע דרורי, חגי ניר, ברק סולמין, דרור גרשון, גיא ברק, אודי פלד ואת גיל שני.. אני אגיד לזכותו של דרור ואודי שהם הגיעו עם חלופות מעניינות והסכמנו לחלופה אחת

שתשאיר את השטח, את השביל על הבית שלנו ואנחנו מכיוון שלא תישאר לנו חזית נסובב את הבית, השקעה של כמה מאות אלפים טובים. בשביל זה ביקשנו מהקיבוץ .. אמרנו אנחנו לא מבקשים מגרש של כפול מהשכן, אני לא צריך מגרש גדול, אני חושב שצריכה להיות חלוקה שווה ואנחנו נסובב את הבית שלנו לכיוון מערב. מה שביקשנו מהקיבוץ זה שישתתף בהזזת

התשתיות הציבוריות, הבית שלנו מקבל ביוב של השכן ובית הילדים שעובר לנו 2 מטר מהדלת של הכניסה ולאורך כל הקיר של הבית. הבית שלנו מקבל תקשורת וקווי סיב אופטי שהולכים סביב הקיבוץ ובמגרש שלנו נכנסים לקופסת תקשורת שמונחת על הבית שלנו, ציבורית. ביקשנו מהם, את זה תזיזו אחריי שיש פה תשתיות, זה מה שביקשנו. אתם יודעים מה בעלות של 70,000

ש, זה הסיפור, ובגלל זה הגענו למצב שהיינו צריכים לקחת עו"ד כדי לריב איתם כי אף עפ"י שדרור הגיע עם הרעיונות הנחמדים והטובים, כשבאנו הלכה למעשה זה נגמר בעניין "תתבעו אותנו" ע"י יו"ר הקיבוץ שלנו. אני בן 61 בחיים לא השתמשתי בעו"ד ולא חשבתי שאגיע לעמוד מול הקיבוץ שלי, למצב שאנחנו נמצאים על סאגה כזאת אומללה שנמשכת כבר 18 שנה, 18 שנה אנחנו מבקשים לפתור את העניין הזה וכולם נכנסים לזה ואז זזים מזה אחורה. ועכשיו אני מולכם ומה אני אגיד לכם.. אני לא יודע מה להגיד... זאת התייחסות ואני לא יודע כמה מכם קיבוצניקים ועכשיו אני לא אהיה פופולרי... אם אתה לא חזק, מקושר, אם לא שווה להם אותך אז זורקים אותך לצד השני ומה לעשות אני כל חיי עבדתי מחוץ לקיבוץ אנחנו משפחה שקטה לא יותר מידי מעורבת, לא יותר מידי מתנדבת, כן יש לנו חייל בודד מאומץ, כן תורמים למועדון ב"דורות" מה שמקביל לזה ברמת ישי, ועושים כל מיני דברים קטנים לטובת אנשים מבוגרים. בקיבוץ לא רואים את זה, קוראים לזה לפעמים מתן בסתר. אבל להגיע למצב כמו שאני עומד עכשיו ומה ביקשתי, לא ביקשתי יותר מגרש, אמרתי ח'ברה אתם רוצים את השטח, סבבה, אחרי שאתם נתת לי את כל האישורים וכשאני אומר "אתם" אני מתכוון לקיבוץ ולמועצה יש לנו את כל אישורי המועצה עשינו ב- 2003 והכל לפי החוק. באו ואמרו משנים. יאללה אני איתכם, מה ביקשתי!! שתשתתפו, שתעזרו לי לשנות את החזית של הבית שתעלה פה עכשיו כמה מאות אלפי שקלים. לטובת העניין ועל זה תראו לאן הגענו. זהו, אין לי יותר מה להוסיף

רן : אמנון, תודה רבה. אנחנו נקיים דיון פנימי. הסוגיה מובנת אנחנו נקיים עכשיו דיון פנימי, ונראה מה עושים עם ההתנגדויות. רק זכות של הקיבוץ או המתכנן מי שרוצה להגיב על הדברים. למה למעשה כל מסובך להזיז את הגבול 90 ס"מ מערבה.

ההתנגדות, רק זכות של הקיבוץ או המתכנן מי שרוצה להגיב על הדברים. למה למעשה כל מסובך להזיז את הגבול 90 ס"מ מערבה.

ההתנגדות, רק זכות של הקיבוץ או המתכנן מי שרוצה להגיב על הדברים. למה למעשה כל מסובך להזיז את הגבול 90 ס"מ מערבה.

ההתנגדות, רק זכות של הקיבוץ או המתכנן מי שרוצה להגיב על הדברים. למה למעשה כל מסובך להזיז את הגבול 90 ס"מ מערבה.

ההתנגדות, רק זכות של הקיבוץ או המתכנן מי שרוצה להגיב על הדברים. למה למעשה כל מסובך להזיז את הגבול 90 ס"מ מערבה.

ההתנגדות, רק זכות של הקיבוץ או המתכנן מי שרוצה להגיב על הדברים. למה למעשה כל מסובך להזיז את הגבול 90 ס"מ מערבה.

ההתנגדות, רק זכות של הקיבוץ או המתכנן מי שרוצה להגיב על הדברים. למה למעשה כל מסובך להזיז את הגבול 90 ס"מ מערבה.

ההתנגדות, רק זכות של הקיבוץ או המתכנן מי שרוצה להגיב על הדברים. למה למעשה כל מסובך להזיז את הגבול 90 ס"מ מערבה.

ההתנגדות, רק זכות של הקיבוץ או המתכנן מי שרוצה להגיב על הדברים. למה למעשה כל מסובך להזיז את הגבול 90 ס"מ מערבה.

ההתנגדות, רק זכות של הקיבוץ או המתכנן מי שרוצה להגיב על הדברים. למה למעשה כל מסובך להזיז את הגבול 90 ס"מ מערבה.

ההתנגדות, רק זכות של הקיבוץ או המתכנן מי שרוצה להגיב על הדברים. למה למעשה כל מסובך להזיז את הגבול 90 ס"מ מערבה.

ההתנגדות, רק זכות של הקיבוץ או המתכנן מי שרוצה להגיב על הדברים. למה למעשה כל מסובך להזיז את הגבול 90 ס"מ מערבה.

ההתנגדות, רק זכות של הקיבוץ או המתכנן מי שרוצה להגיב על הדברים. למה למעשה כל מסובך להזיז את הגבול 90 ס"מ מערבה.

ההתנגדות, רק זכות של הקיבוץ או המתכנן מי שרוצה להגיב על הדברים. למה למעשה כל מסובך להזיז את הגבול 90 ס"מ מערבה.

ההתנגדות, רק זכות של הקיבוץ או המתכנן מי שרוצה להגיב על הדברים. למה למעשה כל מסובך להזיז את הגבול 90 ס"מ מערבה.

ההתנגדות, רק זכות של הקיבוץ או המתכנן מי שרוצה להגיב על הדברים. למה למעשה כל מסובך להזיז את הגבול 90 ס"מ מערבה.

ההתנגדות, רק זכות של הקיבוץ או המתכנן מי שרוצה להגיב על הדברים. למה למעשה כל מסובך להזיז את הגבול 90 ס"מ מערבה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

המשך תוכנית : 301-0862771

דסמונד: החלוקה הזאת מקובלת באופן מקצועי, מבחינתי ההנחיה לגבי גודל המגרש ומיקום הגבול קיבלתי את זה כהנחיה מהקיבוץ. כמו שאמנון הזכיר, התבקשתי לבדוק אפשרות של חלופה שבה אותו שטח אלכסוני דרומה, ייכלל בתוך המגרש תוך כדי הקטנה שטח המגרש במקום אחר אני הצגתי לקיבוץ חלופה כזאת ואני לא יודע, למיטב הבנתי הדבר הזה לא הגיע להכרעה.

אמנון: לא. הסכמנו, חלופה א' הסכמנו לה.

דסמונד: אז אני לא קיבלתי את הנתון, אז אם זה מקובל על הקיבוץ ומקובל עליך לי אין שום בעיה, זו חלופה לגיטימית מבחינתי.

דרור: אנחנו הצגנו גם במסגרת ההתנגדות שלנו את הסעיף הזה יחד עם הפתרון שאמנון מדבר עליו, ככל שהפתרון הזה מוסכם הוא מקובל גם עלינו וסוגר את הסיפור הזה בסדר. לגבי שאר הטענות, הם לא תכנוניות ואין טעם שנדון בהם.

רן: אתה מדבר על הפתרון שהמגרש יקבל פאה אחת אלכסונית, שהשביל ייכנס בתוך המגרש, כן זה הפתרון שהצגתם?

דרור: נכון, הצגנו את זה, זה בסעיף 3 בהתנגדות שלנו, יש שם את השינוי...

דסמונד: אני הכנתי את התשריט ואני שקט שמבחינה מקצועית התשריט בסדר.

רן: אמנון, אני אמקד את השאלה: התשריט הזה עם החלופה שהשביל ייכלל במגרש שלכם, מקובל עליך?

אמנון: הוא מקובל עלינו, אבל אמרנו שבגלל זה אנחנו נסובב את הבית ואז ביקשנו מהקיבוץ שישתתף בהזזת התשתיות...

רן: אני לא נכנס עכשיו לכסף... אני שואל רק על הגבול של המגרש, האם הגבול של המגרש כשחותכים את הפינה לאורך השביל כדי שהשביל ייכלל בתחום המגרש, מבחינת חלוקת המגרשים זה מקובל עליכם? אני לא מדבר על כסף עכשיו.

אמנון: זה מקובל עליי, אבל אם לא יזיזו את התשתיות אז לא עשיתי כלום..

רן: תשתיות זו וועדה אחרת לא הוועדה שלנו. תודה לכם אנחנו נדון בזה.

אנחנו סוגרים את הדיון בהתנגדות הזאת ועוברים להתנגדות הבאה, שזו התנגדות עצמית של הקיבוץ.

התנגדות מס' 3-

משתתפים בהיוועדות חזותית מוקלטת :

המתנגדים: קבוץ שער העמקים דרור גרשון, גיא כהן

מתכנן- דסמונד קפלן

רן מקריא את ההתנגדות וגם מציג על התכנית.

דרור: יש לנו סעיף נוסף שהועבר לברק, בנוגע לקו בניין - בהערה א' מתחת לטבלה 5 - כדי למנוע אי הבנות, הוחלט לחדד את ההערה בתוספת הבאה:

"יותר קו בניין 0 של שטח עיקרי ושרות, בצד אחד של המגרש בתנאי שהשכנים גם בונים בקו 0 באותו צד, במקרה של מגרש עם גבול צידי הפונה לשטח שלא מיועד לבניה, יותר קו בניין 0 בצד זה בהסכמת הקיבוץ, גם במקרה זה יותר קו בניין 0 רק בצד אחד".

רן: כוונתכם שאם שניים רוצים לבנות דו הם יכולים להיצמד בקו בניין 0, קיר לקיר, וגם אם רוצים לבנות בקו בניין 0 לשצ"פ זה אפשרי בהסכמת הקיבוץ, אבל לא ניתן יהיה לבנות בקו בניין 0 משני הצדדים. או לשצ"פ או לשכן..

דרור: כן זאת הכוונה.

רן: מישהו רוצה עוד להוסיף?

דסמונד: אין לי מה להוסיף.

רן: תודה רבה.

החלטות

לאחר שהועדה שמעה באריכות את המתנגדים והמשיבים לתכנית מחליטים:

התנגדות משפ' אדניה/ חיימוביץ:

לאחר שמיעת הצדדים ולימוד הטענות מחליטה הוועדה לקבל חלקית את ההתנגדות כמפורט מטה:

לסעיף 5 בהתנגדות - בתכנית מוגדרים תאי שטח ביעוד מגורים שנועדו לגישה למגרשי המגורים, יש לסמנם ככל האפשר ביעוד שביל כפי שמופיע במגרשים סמוכים, באמצעות "הצרחה", במידה ולא מתאפשר - יש לסמן בתאי שטח אלו זיקת הנאה למגרשים הנדונים גם ע"מ שתרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין. הדבר יבוצע בתיאום ובאישור מהנדס הוועדה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

המסך תוכנית: 301-0862771

לסעיף 6+7 בהתנגדות - הקונספט התכנוני של הקיבוץ לנושא חניות הינו חניות מרוכזות ולא חניות פרטיות. יש לתקן את נספח התנועה והחניה ולהשלים בו, בטבלה מרכזת, בה מפורטים מס' החניות עפ"י מתחמי מגורים כמתחייב מתקן חניה.
לסעיף 8 בהתנגדות - תאי שטח 1741 + 17 מוצעים ביעוד מגורים ללא זכויות בניה, יש "להצריח" אותם לשצ"פ/ שפ"פ, בתאום ובאישור מהנדס הוועדה.
לסעיף 9 בהתנגדות - יש לתקן בטבלה 5 בהוראות התכנית לגבי יח"ד קטנות, כדלקמן:-
א. מגרשים 32+33 יכללו כ"א 3 יח"ד כפי שקיים בפועל.
ב. תירשם הערה בטבלה 5 בהוראות התכנית כי זכויות הבניה של היחידות הקטנות יגרעו מסך זכויות הבניה הקיימות בתכנית זב/1 ג
המאושרת
ג. קווי הבניין במגרשים 32-33 יישארו כמוצע. הועדה לא מצאה לנכון להחריג קוי בנין במגרשים אלו ביחס לשאר המגרשים בתכנית.

התנגדות משפחת רם:

לאחר שמיעת הצדדים ולימוד הטענות מחליטה הוועדה לקבל חלקית את ההתנגדות כמפורט מטה:
עורך התכנית אישר כי הקיבוץ הסכים לכלול את שביל הכניסה לבית מצד דרום בגבולות המגרש, המתנגד אישר גם הוא את הסכמתו לאמור. הוועדה מאשרת את הסכמות הצדדים כפי שהוצגו בדיון לכלול את שביל הכניסה לבית מכיוון דרום מזרח בתחום תא שטח 38ב', גבולות המגרש יעודכנו בהתאם.
לנושא קווי הבניין, הועדה סבורה כי מרווח של 3 מ' בגבול מגרש המתנגדים עם מגרש כלומר 137 הינו סביר בהחלט כך שהמרחק בין 2 קירות הבתים יהיה מיני 6 מ' (כמקובל ברוב המגרשים).
בכל הנוגע להתחשבות כספית לעניין תשתיות ופיתוח קירות ומסלעות - אין לוועדה סמכות לדון בנושא ולהכריע, מאחר ואינו תכנוני.

התנגדות קבוץ שער העמקים

לאחר שמיעת הצדדים ולימוד הטענות מחליטה הוועדה לקבל חלקית כמפורט מטה:
לסעיף 1 בהתנגדות - הוספת יח"ד בתא שטח 31 כך שבמגרש יהיו 2 יח"ד, ההתנגדות מתקבלת.
לסעיף 2 בהתנגדות - מאושר תיקון גבול בין מגרשים 119-120, ההתנגדות מתקבלת.
לסעיף 3 בהתנגדות - מאושר תיקון גבול בין מגרשים 137-138, ההתנגדות מתקבלת.
לסעיף 4 בהתנגדות - התכנית תאפשר ביעוד מגורים קו בנין 0- בין מגרשים גובלים באישור שכן - ההתנגדות מתקבלת.
קו בנין 0 בין מגורים לשפ"פ/ שצ"פ - ההתנגדות לא מתקבלת. הועדה סבורה כי יש חשיבות לשימור מרווח בין מגורים לשצ"פ/שפ"פ.
למען הסר ספק -יש להוסיף הערה לטבלה 5 כי כל זכויות הבניה הינם מכוח תכנית זב/1 ג' המאושרת, וכי שטח יח"ד הקטנות ככל שיבנו/יוסדרו יגרעו מסך זכויות הבניה המאושרות.
יש להטמיע את הערות לשכת התכנון עפ"י סעיף 109.

נספחים

1. התנגדות משפ' אדניה
3. התנגדות שער העמקים
4. התייחסות הקיבוץ להתנגדויות
2. התנגדות משפ' רם

22.6.2021

ועדה מקומית
לונכנן ובניה זבולון

29-06-2021

נתקבל

לכבוד:

הוועדה המקומית לתו"ב זבולון

מועצה אזורית זבולון כפר מכבי 30025

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 301-0862771 שער העמקים

בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965

אנו החתומים מטה, גיא אדניה נושא ת.ז. 023516867, ועדי חימוביץ אדניה נושא ת.ז. 029678588 לאחר שהוזהרנו כי עלינו לומר את האמת, וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן, מצהירים בזאת כי אנו רואים עצמינו נפגעים מהתכנית שבנדון ומגישים בזאת את התנגדותנו לתכנית.

נימוקי ההתנגדות

1. מוגשת בזאת התנגדות לתכנית מתאר מקומית מס' 301-0862771.
2. התכנית פרסום להפקדה ברשומות תאריך: 29/04/2021 י.פ. 9572 מונה תדפיס הוראות 23 ותשריט 15.
3. מדובר בתכנית בסמכות מקומית אשר מטרתה הסדרת גבולות ייעודי קרקע וחלוקת מגרשי מגורים כדי לאפשר שיוך. עקרי הוראות התכנית הם: הסדרת מיקום ייעודי קרקע, הרחבת דרכים, חלוקת למגרשי מגורים שמתאימים לשיוך.
4. אנו חברי קיבוץ שער העמקים, מתוקף כך הננו זכאים לשיוך עתידי של מגרש מס' 1014 ב' (תא שטח מס' 35 בתכנית שבנדון).
5. מעיון בתשריט מצב המוצע של התכנית שבנדון ניתן לראות כי מגרש 35 נותר ללא שבילי גישה מוגדרים אשר מסומנים ביעוד מבא"ת כשביל הולכי רגל בצבע ירוק וכי ע"פ התכנית המוצעת אין נגישות למגרש זה. בפועל בשטח כיום מתקיימת גישה הן מהצד המזרחי (העליון) בין מגרשים 32 ו-33 והן מהצד המערבי (התחתון) אולם מסיבה שאינה מובנת לנו בחר עורך התכנית לא לסמן את שבילי הגישה האלו באופן המקובל ע"פ יעוד מבאת לסימון שביל. דבר זה יוצר פגיעה ישירה בנו עקב העובדה כי זהו המגרש אשר משוייך לנו במסגרת החלטות פנימיות בקיבוץ לשיוך עתידי עם השלמת תהליך השיוך מול רשות מקרקעי ישראל, הינו מגרש ללא גישה.
6. בהמשך לעייל ניתן לראות כי מגרשים 34, 35, 36, 37 כולם מגרשים אשר ללא נגישות סטוטורית מצב זה מייצר מגרשים בלתי ראויים ופחותים ביחס לשאר מגרשי המגורים אשר הינם כן בעלי נגישות.

ע"ד עידן בייטקובסקי
מ.ז. 0230073
בדוא"ל: קרית טבעון
04-9530781

7. כמו כן האזור כולו סביב תאי שטח 30-39 סובל ממצוקת חניה ובעיות נגישות ותשתיות של כלל המגרשים באזור, אשר לדעתנו מן הראוי היה שמסגרת התכנית המוגשת עכשיו ע"י קיבוץ שער העמקים יטופל הנושא. יש לציין כי בעבר הקיבוץ יצר חניון לאורך תאי שטח 31, 32 ו-33 אשר מסומנת בתשריט ביעוד מגורים ומהווה חלק משטח המגרשים ובתחום קווי הבניין של מגרשים אלו בתשריט המוצע. כן חלק מתא שטח 917 מהווה חניה ציבורית בפועל ואף הוא מסומן ביעוד מגורים. מצבים אלו יוצרים סתירה בין תשריט התכנית המוצע אשר מסמן שטחים ביעוד מגורים וכחלק מהמגרשים למרות שלמעשה מדובר בשטחים ציבוריים לרווחת כלל הציבור.


8. תא שטח 1741 הינו תא שטח אשר מסומן בתשריט המצב המוצע כמגרש למגורים. תא שטח זה גם אינו מופיע בפירוט תאי השטח למגורים א' בסעיף 3.1 בהוראות התכנית, כך שקיימת סתירה בין התשריט להוראות התכנית בעוד שלמעשה בפועל שטח זה הוא אינו מגרש למגורים ומהווה שצ"פ בין המגרשים. אותו כנ"ל לגבי תא שטח מס' 17.

9. תאי שטח 33 ו-32 מוגדרים בהוראות התכנית בטבלה 5 ליח"ד קטנות עד 55 מ"ר. בעמודות אחוזי הבניה מצוין כי אחוזי הבניה יהיו לפי הבניה הקיימת ואילו בעמודה של מס' יח"ד מצוין 7 יח"ד קטנות עד 55 מ"ר. ראשית יש סתירה פנימית בטבלה 5, סתירה נוספת בתאי שטח הנ"ל קיימת בין סימון קווי הבניין בתשריט לבין כוונת מגישי התכנית ליעד את המקום ליח' קטנות. אנו סבורים כי בתאי שטח אלו יש להורות למגישי התכנית להגביל כל בניה נוספת בתאי שטח אלו לרבות איחוד דירות, או כל תוספת בניה זאת עקב כושר הנשיאה של השטח הנ"ל אשר כאמור סובל ממצוקה חמורה של תשתיות חניות ונגישות וצפיפות אשר אינה יכולה לאפשר תוספת מגורים איכותית בתאי שטח הנ"ל ותפגע באיכות החיים של כל מגרשי המגורים הקיימים כבר במקום. אנו מבקשים לציין את הגבלת הבניה באופן מפורט בטבלה 5 ולהוריד את מס' יח"ד מ-7 למה שקיים בפועל כיום ולצמצם את קווי הבניה בתשריט כך שיצאו מתחום החניות הציבוריות המצויות בפועל בתחום מגרשים מוצעים אלו על מנת לאפשר את קיום החניה לכלל תושבי השכונה.

10. לאור זאת אנו סבורים שחלו פגמים מהותיים בתכנית שבנדון שמחלקם אנו נפגעים בצורה ישירה, ביחד עם כלל חברי הקיבוץ. אנו מבקשים מהוועדה להורות למגישי התכנית לתקן את מסמכי התכנית כך שישקפו את המצב האמיתי בשטח, ולייצר בהירות תכנונית. אנו מבקשים לקבל זימון לדיון להתנגדויות לתכנית על מנת שנוכל לפרט את טענותינו.

זהו שמינו וחתמתינו ותוכן תצהירינו אמת.


עדי חיימוביץ אדניה


גיא אדניה

24/6/21
תאריך

ע"ד עידו חיימוביץ אדניה
מ"ר 2020, ט"ז: 04-9530781
בן גוריון 1, קריית טבעון

העתקים:

הוועדה המחוזית לתו"ב מחוז חיפה – שד' פל ים 15 חיפה.

אדר' דזמונד קפלן עורך התכנית

גיא ברוקר מנהל הקהילה שער העמקים

אודי פלד, יו"ר קיבוץ שער העמקים

אמיר כהן, פרויקטור השיוך שער העמקים

אישור

אני עו"ד _____ מ.ר. 20073 ע"ד עיריית חיפה
מאשר כי ביום 17/6/2012 הופיעו בפני
גיא אדניה ת.ז. 023516867 ועדי חימוביץ אדניה ת.ז. 029678588 ולאחר שהזהרתיהם כי
עליהם להצהיר את האמת, הם לא יעשו כן יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אישרו את
נכונות התצהיר וחתמו בפני.

ע"ד עיריית חיפה
מ.ר. 20073 סל: 04-9530781
במסגרת י. קרית טבעון

הראל טיקטין - משרד עורכי דין
HAREL TIKTIN – LAW FIRM

שד' ההסתדרות 66, חיפה (קומה 2)
ת.ד. 25057, מיקוד 3125001
טל: 04 - 8669000 פקס: 04 - 8669002
e-mail: harel@tiktin-law.com

HAREL TIKTIN, ADVOCATE

OMER SHARABY, ADVOCATE
INBAL BEN ARI, ADVOCATE

הראל טיקטין, עורך דין

עומר שרעבי, עורך דין*
ענבל בן ארי, עורכת דין
* B.A בכלכלה

מספרנו: 1697
תאריך: 01.07.2021

בפקס מס' 04-8478151

עומר שרעבי, ע"ד
מס' רשיון 56451
ההסתדרות 66 חיפה
טל, 048669000

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון
מועצה אזורית זבולון
דואר כפר המכבי 30025

א.ג.נ.,

301-0862771

א.ג.נ.

הנדון: התנגדות לתוכנית מתאר מקומית מספר 301-0745000

בשם מרשיי, שגית ואמנון רם מקיבוץ שער העמקים ומכוח סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, מוגשת בזאת התנגדות לתוכנית שבכותרת, מטעמים שיפורטו להלן.

1. מרשיי מחזיקים מזה למעלה מ- 20 שנים במגרש המסומן כמגרש 338'ב' (גוש 12194 חלק מחלקה 2) בקיבוץ שער העמקים (להלן: "המגרש").

2. בצידו המערבי, גובל המגרש עם מגרש מס' 37א'. במסגרת התוכנית המוצעת, הוסט גבול המגרש עם מגרש 37א' לכיוון מגרש מרשיי, באופן שנגרעת ממגרש מרשיי רצועת שטח של כ- 90 מ"ר.

3. שטחו של המגרש של מרשיי, כפי שהוא בפועל, נקבע על ידי הקיבוץ לפני למעלה מ- 20 שנים. מרשיי השקיעו מכספם בבניית קיר תומך לאורך הגבול הצפוני – מערבי של המגרש, כמו גם בבניית מסלעות וגדר הפרדה והכל בהתאם לקו הגבול כפי שהוא בפועל במשך כל השנים הללו. בנסיבות אלו, עומדות למרשיי טענות כלפי הקיבוץ בקשר עם הזזתו של קו הגבול בין המגרשים ובכוונת מרשיי להעלותן במסגרת הליך של בוררות שייערך בין הצדדים.

4. בנסיבות המתוארות וכל עוד לא הוכרעו טענות מרשיי על ידי הערכאה המוסמכת, אין בסמכותה של הועדה הנכבדה להכריע בטענות הצדדים באופן עקיף, ולאשר את מיקומו המבוקש של קו הגבול העובר בין מגרש מרשיי לבין מגרש 337 באמצעות אישור התוכנית.

5. פרט לאמור לעיל, עומדות למרשיי טענות גם במישור התכנוני. מיקומו של קו הגבול כמופיע בתוכנית הינו במרחק של כ- 3 מטרים מקיר ביתם של מרשיי. מיקום זה מונע ממרשיי את האפשרות לשפץ ולהרחיב את ביתם בכיוון מערב, וזאת לאור העובדה שקו הבניין המתחייב על פי התוכנית הינו 3 מ'. מרשיי יטענו, כי יש להותיר את קו הגבול כפי מיקומו בפועל וכך לאפשר למרשיי לממש את זכויות הבניה העומדות להם ולהרחיב את ביתם גם לכיוון מערב.
6. זאת ועוד. הזזתו של קו הגבול מבטלת את המדרכה המהווה את שביל הגישה היחידי מהכביש הראשי לביתם של מרשיי. עיון בתוכנית מעלה, כי היא אינה כוללת חלופה המאפשרת גישה לביתם של מרשיי. קבלת התוכנית משמעה, הלכה למעשה, ביטול אפשרות הגישה למגרש ולביתם של מרשיי.
7. התנגדות זו נתמכת בתצהירה של הגב' שגית רם.

בכבוד רב
הראל טייקטין, עו"ד

העתק:

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
בפקס מס' 074-7697311

כתב התנגדות לתוכנית בנין עיר (תב"ע) מס' 301-0862++1

ההתנגדות מחוייבת ע"פ חוק להיות מלווה בתצהיר המאמת את דברי מגיש ההתנגדות.
ללא תצהיר חתום בחוק על ידי עו"ד / נוטריון / אב בית דין / רשם בית משפט
לא ניתן יהיה להתייחס להתנגדות. (נמצא בסוף הטופס)

תאריך 4.7.21

1. תצהיר אני החתום/ה מטה ג'א ברוקר נושא/ת תעודת זהות מס' 025438268 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

2. פרטי המתנגד/ת שם המתנגד קיבוץ שער העמקים שם בא כוחו של המתנגד עדי הצמחי כתובת למשלוח תשובה מ.ד. 3658800 מיקוד 052-6084789 טל' נייד

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

הבנייה המבוקשת	רחוב	מס' בית	דירה	כניסה	קומה
דירת המתנגד					

ב. מרחק דירתי ומיקום דירתי ביחס לבנייה המבוקשת

ג. סטטוס דירת המתנגד (בבעלותי/בשכירות/בדמי מפתח/בחכירה)

4. נימוקי ההתנגדות - פרוט (ניתן להוסיף דף נוסף)
בשל צורך בצרכין התכנית שהוצעה
הבקשות אלו:
מזכיר בשל אלו:
 1. ניגוד נכוח יחיד דיר
 2. אלו קו גבול בין מרשם 119-120
 2. אלו קו גבול בין מרשם 137-138

5. תצהיר המאמת את העובדות

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

קיבוץ שער העמקים

חתימת מגיש ההתנגדות

אני הח"מ דור גרשון עו"ד, מאשר/ת כי מרגב ג'א ברוקר ת.ז. מס' 025438268 חתם על תצהיר ביום _____, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

דור גרשון, עו"ד
מ.ד. 73689

חתימה וחותמת עו"ד

* תוכנית בסמכות הועדה המחוזית – יש למסור מקור לועדה המחוזית והעתק לועדה המקומית
 * תוכנית בסמכות הועדה המקומית – יש למסור מקור לועדה המקומית והעתק לועדה המחוזית

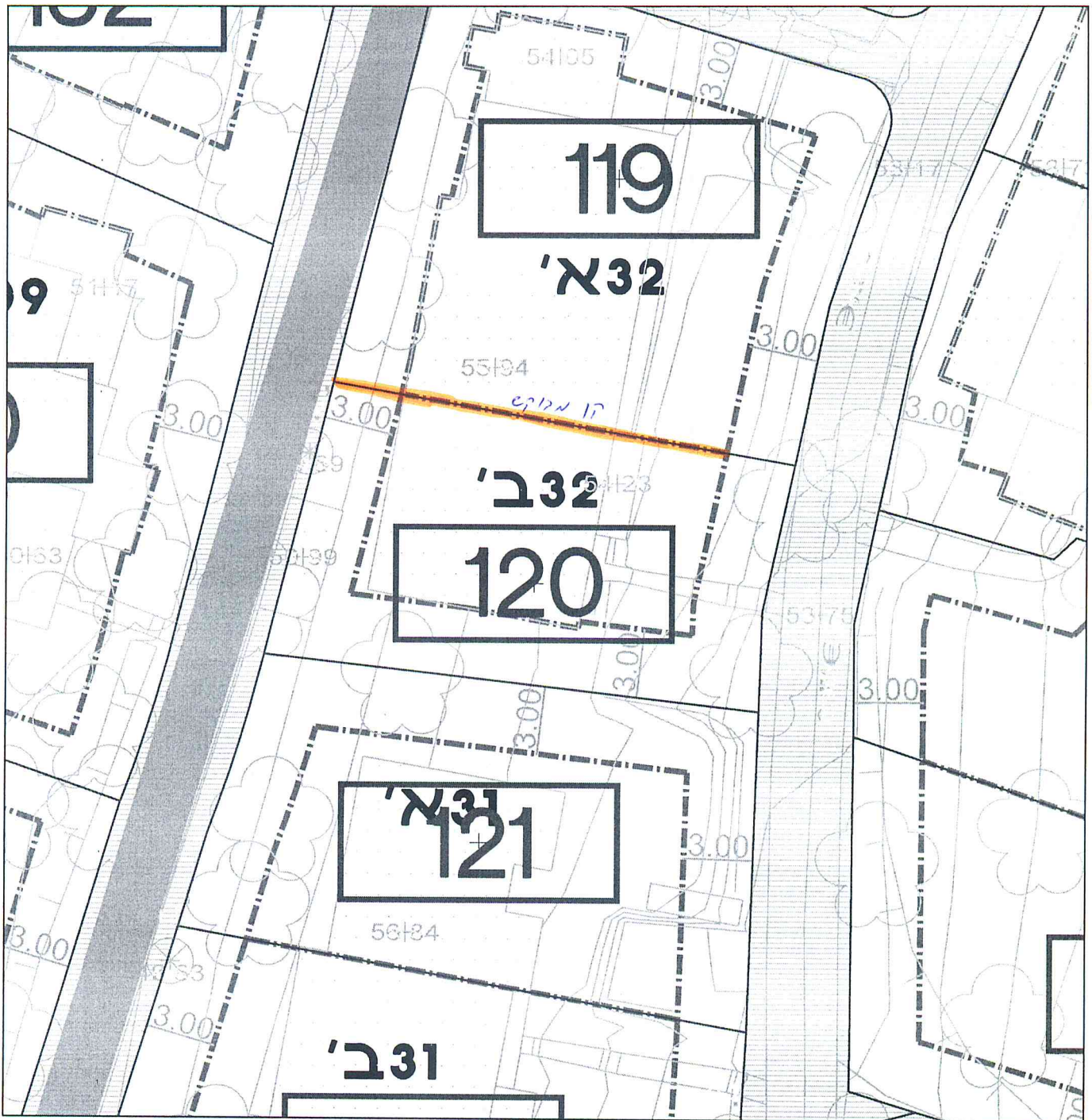
פירוט לבקשה להתנגדות ע"י שער העמקים לתכנית 301-0862771

1. ניוד זכויות ליחידת דיור.
בתא שטח 901 הוגדרה זכות לבניית 3 יחידות דיור למגורים, במקביל בתא שטח 31 הוגדרה שטח ליחידת דיור אחת בלבד (מצ"ב טבלה 5 עם סימון הטעות לגבי מגרש 31).
מאחר והאמור לעיל נעשה בטעות אנו מבקשים להעביר זכות ליחידת דיור אחת לתא שטח 31 כך שניתן יהיה לבנות שם 2 יח"ד סה"כ (קרי יחידת דיור נוספת על הקיים לרבות הזכויות שלה).
שער העמקים נמצא בהליך שיוך לפיו ישוייכו 2 יח"ד על תא שטח 31 וללא השינוי המבוקש לא ניתן יהיה להוציא היתר ליחידה נוספת.
לא מדובר בשינוי/תוספת זכויות בניה אלא בשינוי בסמכות הוועדה המקומית וביוזמת מגיש התכנית (שער העמקים).
2. תיקון טכני של גבול בין שני מגרשי מגורים בתאי שטח 119-120.
בשל טעות מדידה שנעשתה בעבר שורטט קו מגרש שגוי בין שני המגרשים למגורים.
אנו מעוניינים לעדכן את קו הגבול בצורה התואמת את המציאות בשטח ואת תשריט החלוקה לשצורך שיוך.
רצ"ב תשריט המגרשים מתוקן כפי שאמור להופיע בתכנית.
3. תיקון טכני של גבול בין שני מגרשי מגורים בתאי שטח 137-138.
מדובר על הכנסת שביל גישה קיים לשטח מגרש 138, השינוי אינו מהותי ושומר על שטח זהה של מגרשים.
מדובר בשינוי שיוזם הקיבוץ ובשיתוף פעולה עם המשפחות להן מיועדים המגרשים לשיוך דירות בעתיד.
רצ"ב תשריט השינוי המבוקש.

לפרטים נוספים יש לפנות לעו"ד דרור גרשון מרכז תחום התכנון בקיבוץ,
בטל – 052-6084789 או במייל DRORG.ADV@GMAIL.COM

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

[illegible]



הערות

1. המגרש סומן ע"פ סיוטא של תכנית מתאר שער העמקים שטרם קיבל אישור סטטוטורי כלשהו. נדרש לקחת בחשבון שתשריט לצרכי רישום יהיו התאמות קלות לגבולות ולשטח.
2. עבודה זו מבוססת על מדידה גרפית ממוחשבת על רקע פוטוגרמטרי ואינה מחייבת לפני אישור תשריט חלוקה בהתאם.

מספר מגרש: 132

שטח המגרש: כ- 242 מ"ר

תאריך: _____

שם: _____

חתימה: _____

מקרא

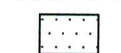
גבול המגרש המוצע

קו בנין

קו מדידה פוטוגרמטריה

מבנה קיים מפוטוגרמטריה

מס' תא שטח



120



1:250

קיבוץ שער העמקים - שיוך מגרשים



18 אוגוסט 2021

לכבוד,
הוועדה המקומית לתכנון ובניה זבולון
לידי: ברק גבאי
באמצעות דוא"ל: barak@zvulun.co.il

שלום רב,

הנדון: תכנית שער העמקים – תכנית מס' 301-0862771: התייחסות להתנגדויות

- א. התנגדות קיבוץ שער העמקים:
ההתנגדויות הוכנו בתמיכה המקצועית שלי כעורך התכנית בהמשך לגילוי צורך להתאמות אחרי הפקדת התכנית.
- ב. התנגדות שגית רם:
ישנם אי דיוקים/אי הבנות בהתנגדות בעניין קווי בניין וגישה למגרש. החלוקה בתכנית המופקדת מתוכננת לפי הנחיות הקיבוץ ומתאימה מבחינה מקצועית. ניתן לשנות את הגבול עם תא שטח 137 כפי שהוצג בהתנגדות של הקיבוץ כדי לשייך את השביל הקיים בצד הדרומי למתנגדים. קווי הבניין מאפשרים הגדלת הבית אומנם עדיין קיימים מגבלות של תכסית וזכויות בנייה. יתר הנקודות בהתנגדות לא קשורים רק לתכנון פיזי.
- ג. התנגדות גיא אדניה ועדי חימוביץ:
1. תאי השטח ביעוד מגורים שלא מקבלים זכויות בנייה, מיועדים בפועל לשמש כשבילים ושטחים פתוחים ואין סתירה מבחינה סטטוטורית. בכל זאת לאור ההתנגדות מומלץ לשקול הגדרת השטחים הרלבנטיים כתאי שטח בהם זיקת הנאה לציבור ולתשתיות ציבוריות.
 2. חנייה: נספח התנועה כולל סימון מקומות חנייה. בכל מקום חנייה המיועד למגורים רשום מספר תא השטח שזה משרת. כך ניתן לראות שיש פתרון חנייה לכל יח"ד בתכנית. הנספח הינו מנחה וממחיש פתרון, כלומר ניתן להוסיף מקומות חנייה במקומות אחרים במסגרת תכנון מפורט יותר. ניתן לדוגמה להמשיך ולהשתמש בחנייה קיימת בתא שטח 32 שאינו משויך אלא נשאר בבעלות הקיבוץ.
 3. תאי שטח 32, 33: מדובר במגרשים בבעלות הקיבוץ ומבנים קיימים המשמשים כיחידות מגורים קטנות. מהות ההתנגדות לא ברור.

בכבוד רב,

אדריכל דסמונד קפלן





הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 2	תכנית מתאר מקומית: 301-0745000
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 202106 תאריך: 26/08/2021	

שם התכנית: שער העמקים - מתחם A
נושא: התנגדויות
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית
סמכות תוכנית: ועדה מקומית
שטח התוכנית: 173,905.00 מ"ר (173.905 דונם)

מספר תכנית	יחס
זב/1/ג	החלפה
טב/ד/239/זב/ד/205	החלפה
301-0303743	החלפה

בעלי ענין

יזם

קיבוץ שער העמקים בע"מ, ח.פ. 570001263

כתובות

שער העמקים

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 11390 חלקי חלקות: 4
גוש: 12194 חלקות במלואן: 6
גוש: 12194 חלקי חלקות: 2, 3, 5, 13, 14, 15, 16

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

מטרת הדיון

דיון בהתנגדויות לתכנית

מטרת התכנית

הסדרת שימושים והתאמתם לתנאים העכשוויים בתחום התכנית.

הוגשה התנגדות של נת"י בישיבת ועדה משנה מספר 202102 מתאריך 25/03/2021 הוחלט: לאחר בדיקה התברר כי בתכנית זו אין חריגה מקו בנין לדרך מס-75 (דרך ארצית) אלא שהחריגה היא בתכנית מס' 301-0745000 מתחם תעסוקה ותעשייה. הועדה סבורה כי יש מקום להקלה ולכן תנאי לאישור תכנית מס' 301-0745000 יהיה אישור מוסד התכנון המוסמך. עקב סטיה מקו בנין לכביש 75 נדרש אישור של מוסד התכנון המוסמך, ע"מ לא לעכב את קידום התכנית. הועדה ממליצה כי תנאי לאישור התכנית יהיה אישור מוסד התכנון המוסמך.

מהלך דיון

משתתפים בדיון בהיוועדות חזותית מוקלטת: יובל נעמני- נציג שער העמקים
דזמונד קפלן- עורך התכנית
מיכאל סוסקין- מתכנן תנועה משרד לוי שטרק
מיכל איתן- נציגת נת"י
רן מקריא את ההתנגדות
מיכל: החיבור לכביש 75 לא תואם איתנו...



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

המשך תוכנית: 301-0745000

רן: סליחה על ההתפרצות, רוצה לחסוך זמן, האם שמת לב כי התכנית לא כוללת חיבור לכביש 75 ? וכי נדרשת תכנית נוספת בכדי להתחבר ?

מיכל: כן שמת לב, במסמכי התכנית אין התייחסות לכניסה הקיימת, יש דרכים כיצד להסביר את המצב בנספח תנועה, גם לאחר שהבהרת לי את הנושא, לא ראיתי שום התנייה בהוראות התכנית. גם לנושא קו הבנין מכביש 75 לא ראיתי סימון ברוזטה, נספח התנועה ערוך באופן לא קריא ולא נוח.

מיכל: לפני כמה ימים הוגשה תכנית מעודכנת לנת"י להתייחסות

דסמונד: מבקש להתייחס לנושא קו הבנין, קיימת תכנית אחרת שקבעה את קו הבנין המסומן 30 מ'.

מיכל: אני מסכימה גם אנחנו ראינו את זה כך

רן: או קיי העניין ברור, תודה לכולם

החלטות

לאחר שהועדה שמעה את המתנגד ואת המשיבים מחליטה הועדה :

לא לאשר מתן תוקף לתכנית עד להשלמת התנאים הבאים :

1. קבלת התייחסות נת"י בכתב לכניסה החדשה לקיבוץ מזרחית לכניסה הקיימת.

2. צריך לסמן בתכנית את הכניסה הקיימת לביטול בכפוף לביצוע הכניסה החדשה כפי שמוצע בתכנית.

3. לנושא קו בנין מכביש 75 - עפ"י התכנית המאושרת זב/1 ג' קו הבנין שנקבע הינו 30 מ' כמופיע בתכנית, על עורך התכנית לסמן את המבנים החורגים מקו הבנין ביעוד תעשייה ומלאכה להריסה. לפיכך אין צורך בפניה להקלה מולק"ו, מאחר ולא מבוקש

כל שינוי בקו הבנין ביחס לתכנית קודמת.

4. יש להשלים את הערות לשכת התכנון עפ"י סעיף 109

נספחים

1. התנגדות נתיבי ישראל לתכנית 301-0745000 שער העמקים מתחם איי.pdf

2. שער העמקים - תכנית מס' - התייחסות להתנגדויות נתי 301-0745000

05 יולי 2021
סימוכין: PITUAH-1990827142-20039

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה זבולון

א.נ.,

הנדון: התנגדות חברת נתיבי ישראל לתכנית 301-0745000 שער העמקים מתחם A

סימוכין: - הוראות התכנית – מונה הדפסה - 35
- תשריט התכנית – מונה תדפיס התשריט - 21
- תשריט מצב מאושר – תאריך עריכת הנספח – 18.1.2021
- נספח תחבורה - תאריך עריכת הנספח – 31.5.2020
- נספח מים וביוב – תאריך עריכת הנספח – 17.6.2020

בהתאם לסעיף 100 וסעיף 103 (2) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק"), מוגשת בזאת התנגדות על ידי חברת נתיבי ישראל – החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ (להלן "המתנגדת" או "נתיבי ישראל") לתכנית 301-0745000 שער העמקים מתחם A (להלן "התכנית המופקדת"), אשר הודעה בדבר פרסומה להפקדה התקבלה ביום 21.4.2021 ברשומות.

העובדות העומדות בבסיס התנגדות זו והנימוקים להם מפורטים בכתב התנגדות זה ומלווים בתצהיר על פי הוראת סעיף 103 א (א) לחוק. המתנגדת תכנית הינה חברת נתיבי ישראל, המהווה בעלת עניין בקרקע מתוקף היותה חברה ממשלתית האמונה על אחזקה, תכנון וביצוע של דרך מס' 75.

1. תכנית 301-0745000 שער העמקים - מתחם A נועדה לטובת הסדרת מצב קיים של שטחי מגורים, תעשייה, מלאכה ואכסנה וכדומה. התכנית סמוכה לכביש 75 הנמצא באחזקת נת"י. הקו הכחול של התכנית אינו כולל את דרך 75.
2. קו הבניין מדרך מס' 75 המסומן בתשריט התכנית חודר לייעוד תעשייה קלה ומלאכה. יש להוסיף סעיף בהוראות הקובע כי השימושים המותרים בתחום קווי הבניין של דרך 75 הם בהתאם לסעיף 4.2.2 בתמ"א 1.
3. חברת נתיבי ישראל מתנגדת לסימון חיבור חדש לכביש 75 בתכנית ללא תיאום איתה ואישורה.
4. יש לבצע בחינה תחבורתית שתציג את הצורך בחיבור הנוסף, וככל שנוחץ גם ביחס להתינוות למימוש התכנית בחיבור זה ולקבוע זאת בהוראות התכנית.
5. תשומת לב כי קיים חיבור מאושר (מכח התכנית זב/1/ג ותכנית טב/ד/239/זב/ד/205) במרחק של 250 מטר ממערב לחיבור המוצע המהווה את הכניסה הקיימת לקיבוץ. יצויין כי חיבורים סמוכים בדרך אזורית/ ראשית נדרשים למרחק מינימלי של 300 מטר ביניהם ועל כן נדרש לתכנן בהתאם להנחיות.
6. ככל ויוצדק החיבור הנוסף יש לקבוע בהוראות שהתכנית המפורטת שתכלול חיבור זה תדרש לאישור חברת נתיבי ישראל. יובהר כי כל עבודה בתחום זכות הדרך וקווי הבניין של דרכים הנמצאות באחזקתה של חברת נתיבי ישראל נדרש לביצוע תיאום עימה.
7. הערות לנספח תנועה –

- 7.1. יש להוסיף את תחום התכנית ומקרא.
- 7.2. ככל ויוצדק החיבור יש להציג אותו בנספח התנועה כמצב עתידי, זאת בנוסף למצב הקיים בו לא קיים חיבור.
8. חברת נתיבי ישראל מבקשת מהוועדה לקבל את התנגדותה כמפורט לעיל.
9. חברת נתיבי ישראל שומרת לעצמה את הזכות להציג במהלך הדיון את טיעוניה ולהעלות טיעונים נוספים.
10. נודה לקבלת הזימון לדיון בהתנגדויות למיילים הבאים: YaacovB@iroads.co.il, EllaY@iroads.co.il

בכבוד רב,

אינג' קובי ברטוב
מהנדס תנועה ראשי



העתק:

ליאת פלד – מתכנתת מחוז חיפה
אינג' הראל דמתי – מפע"ת מחוזות חיפה והצפון, משרד התחבורה
גבי אורלי קרקו – מנהלת אגף פרויקטים סטטוטוריים, חטיבת הנדסה ופיתוח, חברת נתיבי ישראל
גבי חדווה רדר זיו – ממונה תכנון סטטוטורי מחוזות חיפה והצפון, משרד התחבורה
גבי אלה יעקב – מנהלת מחלקת סטטוטוריקה, אגף מהנדס תנועה ראשי, חברת נתיבי ישראל
גבי מיכל איתן – יועצת סטטוטורית לחברת נתיבי ישראל

תצהיר

אני החתום מטה, אינג' יעקב ברטוב ת.ז. 059708180 מהנדס התנועה הראשי של חברת נתיבי ישראל בע"מ הנני מגיש התנגדות מטעם החברה לתוכנית 301-0745000 כמפורט לעיל.

מצהיר בזאת לאחר שהוזהרתי לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד וכי אם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. כל העובדות בכתב ההתנגדות המצ"ב נכונות לפי מיטב ידיעתי בהתאם למסמכים בתיקי החברה.
2. הטענות המשפטיות נשוא כתב התנגדות הינן בהתאם לייעוץ משפטי שקיבלתי.
3. זהו שמי, זו חתימתי והנ"ל אמת.

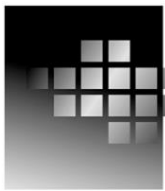
אינג' קובי ברטוב
מהנדס תנועה ראשי
חברת נתיבי ישראל
חברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ
יעקב ברטוב
מהנדס תנועה ראשי

6/07/21

אני החתום מטה, עו"ד אלכס שפולנסקי מאשר בזאת כי ביום 6/07/21 הופיע בפניי אינג' יעקב ברטוב המוכר לי אישית, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת שאם לא כן, יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, חתם על תצהיר זה.

אלכס שפולנסקי עו"ד
מ.ר. 59271
חתימה

שם: אלכס שפולנסקי



18 אוגוסט 2021

לכבוד,
הוועדה המקומית לתכנון ובניה זבולון
לידי: ברק גבאי
באמצעות דוא"ל: barak@zvulun.co.il

שלום רב,

הנדון: תכנית שער העמקים מתחם A – תכנית מס' 301-0745000: התייחסות להתנגדויות נ"ת

להלן התייחסות פרטנית לסעיפי ההתנגדות של חברת נתיבי ישראל:

2. קו הבניין מדרוך מס' 75 המסומן בתשריט התכנית חודר לייעוד תעשיה קלה ומלאכה. יש להוסיף סעיף בהוראות הקובע כי השימושים המותרים בתחום קווי הבניין של דרך 75 הם בהתאם לסעיף 4.2.2 בתמ"א 1.

כעקרון הדבר מקובל אלא נדרש לקחת בחשבון בנייה קיימת לפני אישור תכנית טב/ד/239/זב/ד/205 שחלה על שטח זה.

3. חברת נתיבי ישראל מתנגדת לסימון חיבור חדש לכביש 75 בתכנית ללא תיאום איתה ואישורה.

לא סומן חיבר במובן הרגיל אלא יעוד דרך עם הנחיות מיוחדות צמוד לדרך ה 75, כלומר לפי הוראות התכנית לא ניתן לממש חיבור אלא אחרי אישור תכנית מפורטת מתואמת ומאושרת ע"י הגורמים הרלבנטיים (מוסדות התכנון, משרד התחבורה/נת"י וכו').

4. יש לבצע בחינה תחבורתית שתציג את הצורך בחיבור הנוסף, וככל שנוחץ גם ביחס להתניות למימוש התכנית בחיבור זה ולקבוע זאת בהוראות התכנית.

חשוב להדגיש שלא מדובר בחיבור נוסף אלא חיבור חלופי לחיבור הקיים. תב"ע עבור קידום החיבור החדש מתואמת עם נת"י, הוגשה ע"י חברת לוי שטרק לוועדה מחוזית ונמצאת בשלב בדיקת תנאי סף. ניתן להוסיף להוראות התכנית שתנאי למימוש יהיה ביטול הכניסה הקיימת בפועל.

בכבוד רב,

אדריכל דסמונד קפלן



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 3	תכנית מפורטת: 301-0956243
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 202106 תאריך: 26/08/2021	

שם התכנית: המרכז למורש יהדות מזרח אירופה כפר חסידים

נושא הפקדה

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מחוזית

שטח התוכנית 17,864.00 מ"ר (17.864 דונם)

יחס	מספר תכנית
שינוי	זב/166

בעלי ענין

יזם

גד יעקב, ת.ז. 6412928

בעלים

רשות מקרקעי ישראל

גד יעקב

כתובות כפר חסידים א'

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
11138		לא	1	1	כן

גרסת הוראות התכנית: 1 **גרסת תשריט התכנית:** 1

מטרת הדיון

הצגה

מטרת התכנית

הגדלת מס' יח' האירוח מ-18 ל-60, תוספת שטח עיקרי מעל הקרקע בשטח של 1000 מ"ר ושיטחי שירות בשטח של 2800 מ"ר.

התכנית בסמכות מחוזית וטרם עברה תנאי סף- לכן מדובר בהצגה בלבד

התכנית נערכה בתמיכת משרד התיירות

התכנית משנה את תכנית זב/166 "מרכז מורשת יהדות אירופה" בתוקף משנת 2002

החלטות

הועדה תומכת ברעיון של התכנית ומברכת על קידומה

הועדה תשוב ותדון בתכנית למתן המלצה להפקדה לאחר עמידה בתנאי סף של הועדה המחוזית.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 4	תכנית מתאר מקומית: 301-0994541
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 202106 תאריך: 26/08/2021	

שם התכנית: הסדרת בניה קיימת באבטין גוש 10394 חלקה 2 מגרש 212

נושא: הפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 848.00 מ"ר (0.848 דונם)

מספר תכנית	יחס
1090/ג	כפיפות
זב/74/א	כפיפות
18/זב	כפיפות
41/זב	כפיפות
זב/79/א	כפיפות
165/זב	כפיפות
79/זב	כפיפות
202/זב	כפיפות
301-0145474	כפיפות
301-0194621	כפיפות
301-0304808	כפיפות
301-0486472	כפיפות
301-0496588	כפיפות

בעלי עניין

יזם

באסם תורכמאן, ת.ז. 28276251

כתובות: אבטין

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10394		לא	1	1	לא

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשרי התכנית: 1

מטרת הדיון

דיון להפקדה

מטרת התכנית

הסדרת בניה קיימת ושינוי קווי בנין באבטין גוש 10394 חלקה 2 מגרש 212

התכנית לא עמדה בתנאי סף - אין חתימה של מודד על העותקים

לא ניתן לקדם את התכנית בסמכות מקומית מסיבות הבאות:

1. הוועדה מתנגדת לבניה על קו בניין צידי אפס (גם בהחלטתה מיום 07/07/2016 בתכנית שיזם המבקש 301-0427997)
2. בתכנית שהוגשה לא ניתן לסגור פתחים מכיוון שמדובר בחדרי ממ"ד הממוקמים בצד שפונה לשצ"פ ובנוי על קו -



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

המשך תוכנית : 301-0994541

3. בעבר הוחלט שעל בעל הקרקע לרכוש רצועה של שצ"פ סמוך וליזום תכנית לשינוי ייעוד למגורים על מנת ליצור מצב שהבית הקיים יעמוד בדרישה של קווי בניין מירוח של 3.0 מ'.
4. מניין השטחים המצויינים בטבלת 5 (טבלת שטחים בהוראות) לא תואמת לנספח הבינוי המצורף ולא משקף את המצב הקיים בפועל.
5. תיקונים טכניים שנדרשו ע"י הועדה לא בוצעו.

החלטות

- לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים :
1. חריגה מזכויות הבניה התקפות , לא ניתן לאשר בסמכות מקומית.
 2. הועדה מתנגדת לאישור קו בניה 0 באזור מגורים כשאין מדובר בבתיים דו משפחתיים. (החלטה זו נקבעה גם בשנת 2016 בתכנית מס' 301- 0427997)
 3. נספח הבינוי שהוגש אינו תואם למצב הקיים בפועל.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 5	תכנית מתאר מקומית: 301-1001478
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 202106 תאריך: 26/08/2021	

שם התכנית: מבני משק בקיבוץ רמת יוחנן
נושא הפקדה
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית
סמכות תוכנית ועדה מחוזית
שטח התוכנית 44,543.00 מ"ר (44.543 דונם)

מספר תכנית	יחס
משח/21	שינוי
301-0362194	שינוי

בעלי ענין

יזם

קיבוץ רמת יוחנן, ח.פ. 57000199

מודד

בני שפירא, הגדוד העברי 17 חיפה, 26304, 052-2612568

כתובות רמת יוחנן

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10513	לא	לא	13	13	לא
10515	לא	לא	7	7	לא
10515	לא	לא	8	8	לא
10515	לא	לא	11	11	לא
10515	לא	לא	15	15	לא

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

מטרת הדיון

הצגה

מטרת התכנית

החלפת מיקום שטחי מבני משק וחקלאות ברמת יוחנן.

התכנית בסמכות מחוזית וטרם עברה תנאי סף. בעקרון המיקום המבוקש מקובל ע"י הועדה ומשרד החקלאות.

החלטות

בעקרון המיקום המבוקש מקובל ע"י הועדה ומשרד החקלאות. הועדה תשוב ותדון בתכנית למתן המלצה להפקדה לאחר עמידה בתנאי סף של הועדה המחוזית.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"



סעיף 6	תכנית מפורטת: 301-0923896
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 202106 תאריך: 26/08/2021	

שם התכנית: אזור תעסוקה ומבני משק כפר מכבי - עדכון

נושא אישור

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 76,813.00 מ"ר (76.813 דונם)

בעלי עניין

יזם

קיבוץ כפר המכבי, פ.ח. 570002881

מתכנן

אריק פרוינד

כתובות כפר המכבי

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 10512 חלקי חלקות: 18, 21

גוש: 10513 חלקי חלקות: 3, 12, 13, 16, 17, 29, 32, 44, 47, 48, 49, 52, 53, 62

גרסת הוראות התכנית: 1 **גרסת תשריט התכנית:** 1

מטרת הדיון

אישור תכנית

מטרת התכנית

הסדרת תוואי דרך ומבנים קיימים באזור מבני המשק של קיבוץ כפר מכבי.

בישיבת ועדה משנה מספר 202006 מתאריך 17/12/2020 הוחלט :

להפקיד את התכנית לאחר מילוי התנאים :

מתן תוקף לתכנית מתאר רמת יוחנן 301-0362194, מתן תוקף לתכנית מתאר כפר המכבי 301-0325076 תיקון הערות הועדה

הסדרה סטטוטורית של דרך שנסללה בין פלר"ם למרכז מזון בין שני קיבוצים שכנים.

התכנית מצריחה שטחי מבני משק, תעסוקה, דיור מיוחד ודרך עפ"י סעיף 62.א.א.1, שינוי קוי בנין עפ"י סעיף 62.א.4.

מהלך דיון

אייל סהר יצא מהדיון בטרם החלטה

החלטות

לאשר את התכנית למתן תוקף



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

7 סעיף	תכנית מועדפת לדיור: תמל/ 1024
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 202106 תאריך: 26/08/2021	

שם התכנית: קרית אתא - מתחם דרומי

נושא תביעת פיצויים

סוג תוכנית תכנית מועדפת לדיור

סמכות תוכנית ארצית

שטח התוכנית 1,535,482.00 מ"ר (1535.482 דונם)

בעלי ענין

יזם

רשות מקרקעי ישראל, ח.פ. 0

בעלים

קרון קיימת לישראל

עיריית קריית אתא

מודד

רודי בלן, שד מוריה 52 חיפה

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 10258 בשלמותו חלקות במלואן: 16, 100, 102, 105, 106, 107

גוש: 10255 חלקי חלקות: 22, 23, 25, 26, 27, 35

גוש: 10256 חלקות במלואן: 157

גוש: 10257 חלקות במלואן: 97

גוש: 10257 חלקי חלקות: 55, 98

גוש: 10259 חלקי חלקות: 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 34, 37, 40, 46, 49, 57, 60, 63, 66

גוש: 10293 חלקות במלואן: 670, 682, 684, 686, 688

גוש: 10293 חלקי חלקות: 5, 10, 28, 36, 40, 124, 125, 126, 152, 154, 155, 156, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 169, 170, 171,

172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 261, 262, 263, 564, 590, 614, 633, 637, 666, 672, 674, 680, 690, 692,

694, 697

גוש: 10294 חלקי חלקות: 9, 10, 11, 12, 13, 14, 45

גוש: 10360 חלקי חלקות: 22, 28

גוש: 10497 חלקי חלקות: 11, 17, 18, 19, 20, 21, 25, 26, 27, 39, 40, 41, 53, 54, 65, 66, 75, 76

גוש: 10498 חלקות במלואן: 109, 123, 125, 137, 139

גוש: 10498 חלקי חלקות: 8, 27, 28, 75, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 127, 129, 131, 133, 141, 143, 145, 147, 149, 155, 156

גוש: 10506 חלקי חלקות: 38

גוש: 10508 חלקי חלקות: 13, 27, 37, 39

גוש: 10509 חלקי חלקות: 125, 126

גוש: 10514 חלקות במלואן: 1, 3, 7, 8, 9, 13, 53

גוש: 10514 חלקי חלקות: 4, 6, 10, 11, 17, 18, 20, 21, 28, 30, 34, 35, 37, 54, 55

גוש: 11019 חלקות במלואן: 64

גוש: 11019 חלקי חלקות: 10, 11, 37, 51, 53, 55, 57, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 66, 73, 74, 75, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 87, 89,

93, 95, 97, 100, 130, 150

גוש: 11020 חלקות במלואן: 23, 25

גוש: 11020 חלקי חלקות: 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 38,

58, 60, 61, 99, 100, 101

גוש: 11024 חלקי חלקות: 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 85, 87, 112

גוש: 11025 חלקות במלואן: 53, 63

גוש: 11025 חלקי חלקות: 20, 21, 36, 40, 44, 47, 51, 52, 59, 67, 105

גוש: 11026 חלקות במלואן: 16, 56



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

המשך תוכנית: תמל/ 1024

גוש: 11026 חלקי חלקות: 6, 11, 12, 13, 14, 15, 19, 37, 50, 52, 54, 58
גוש: 11027 חלקות במלואן: 73, 75
גוש: 11027 חלקי חלקות: 76, 104
גוש: 11028 חלקות במלואן: 23
גוש: 11028 חלקי חלקות: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31
גוש: 11032 חלקות במלואן: 55, 60
גוש: 11032 חלקי חלקות: 3, 12, 58, 62, 64, 77
גוש: 11039 חלקי חלקות: 37, 80, 86
גוש: 11052 חלקי חלקות: 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 79
גוש: 12417 חלקי חלקות: 39
גוש: 12418 חלקות במלואן: 34
גוש: 12418 חלקי חלקות: 37, 38, 39
גוש: 12419 חלקי חלקות: 118, 119, 122, 123
גוש: 12420 חלקות במלואן: 83, 84
גוש: 12757 חלקי חלקות: 170

גרסת תשריט התכנית: 1

גרסת הוראות התכנית: 1

מטרת הדיון

תביעות פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה

מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית 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.

לועדה הוגשו 5 תביעות בגין ירידת ערך (בנוסף ל-11 תביעות שנדונו בישיבה 202104)

1. גוש 11019 חלקה 55

תובעים: יורשי משה בויס באמצעות עו"ד אמיר שושני
שמאי- סיגל יואלי, אריה סודית
סכום התביעה 2,525,670 ש"ח.

2. גוש 11019 חלקה 57

תובעים: יורשי משה בויס באמצעות עו"ד אמיר שושני
שמאי- סיגל יואלי, אריה סודית
סכום התביעה- 2,254,000 ש"ח

3. גוש 11020 חלקה 24

תובעים: יורשי משה בויס באמצעות עו"ד אמיר שושני
שמאי- סיגל יואלי, אריה סודית
סכום התביעה- 3,129,130 ש"ח

4. גוש 11020 חלקה 25

תובעים: יורשי משה בויס באמצעות עו"ד אמיר שושני
שמאי- סיגל יואלי, אריה סודית
סכום התביעה- 1,527,640 ש"ח

5. גוש 11020 חלקה 27



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

המשך תוכנית : תמל/ 1024

תובעים : יורשי משה בויס באמצעות עו"ד אמיר שושני
שמאי- סיגל יואלי , אריה סודית
סכום התביעה- 2,174,130 ש"ח

גוש 11020 חלקה 29

תובע : יורשי משה בויס באמצעות עו"ד אמיר שושני
שמאי-סיגל יואלי , אריה סודית
סכום התביעה - 2,061,470 ש"ח

גוש 11020 חלקה 31

תובעים : יורשי משה בויס באמצעות עו"ד אמיר שושני
שמאי - סיגל יואלי , אריה סודית
סכום התביעה- 2,063,580 ש"ח

החלטות

לדחות את התביעות מהנימוק כי אינם בשטח שיפוט של המועצה האזורית זבולון ובמרחב התכנון של זבולון.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 8	הפקעה: זב/הפ/37
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 202106 תאריך: 26/08/2021	

שם הפקעה: בית עלמין גוש הקיבוצים

נושא הפקעה

סוג הפקעה

סמכות ועדה מקומית

בעלי עניין

יזם

המועצה האיזורית זבולון

בעלים

מנהל מקרקעי ישראל

מודד

בני שפירא, הגדוד העברי 17, חיפה חיפה, 26304, 052-2612568

כתובות רמת יוחנן

מטרת הדיון

אישור הפקעה

מטרת הפקעה

תשריט להפקעת שטח לבית עלמין גוש זבולון

החלטות

לאשר את ההפקעה ולפרסם עפ"י סעיף 5 ו-7



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 9	הפקעה: זב/הפ/26
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 202106 תאריך: 26/08/2021	

שם הפקעה: תחנת שאיבה כפר חסידים

נושא הפקעה

סוג הפקעה

סמכות ועדה מקומית

בעלי עניין

יזם

המועצה האיזורית זבולון

כתובות כפר חסידים א'

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
11132	לא	7	7	7	כן

פרסום עפ"י סעיף 5א' פורסם בי.פ. 9631 מיום 26/05/2021

בישיבת ועדה משנה מספר 201910 מתאריך 26/12/2019 הוחלט :
לאשר את ההפקעה בכפוף ל:

א. הסדרה מול בעלי הזכויות הרשומים

ב. הודעה לרמ"י תוך 90 יום- נמסרה

ג. בדיקה של התאמת השטחים בין תמ"ל 1066 לתכנית בהכנה, מתאר כפר חסידים .

המגרש מחולק ל-2 שימושים

תא שטח 904 -מתקנים הנדסיים - 2001 מ"ר - זכויות בניה מאושרות - 60%

תא שטח 431 - שטח ציבורי - 1996 מ"ר - זכויות בניה מאושרות - 80%

ע"י הוראות התכנית בסעיף 6.3 הפקעות- נדרשת הודעה לרמ"י תוך 90 יום.

החלטות

להשלים את הליך ההפקעה ולפרסם עפ"י סעיף 19



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 10	בקשה מקוונת עם הקלות: 20210069\1	תיק בניין: 65200163
פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מספר 202106 תאריך: 26/08/2021		

בעלי עניין

מבקש

טחנות קמח מזרחיות בע"מ

עורך

ידידיה אטיאס

איבטין

כתובת:

גוש: 10394 חלקה: 11 מגרשים: 1, 2

גוש וחלקה:

11757.02 מ"ר

שטח מגרש:

301-0486472 - תכנית למחיקת הנחיות בינוי ועיצוב במרחב תכנון זבולון

תוכניות:

301-0496588 - שטח אחסנה באיבטין

1090/ג -

זב/165 - דרך גישה לכפרים ראס עלי וחואלד

זב/74א -

זב/79ז - תכנית מתאר איבטין

יעוד:

אחסנה - מבא"ת

שטח מגרש:

12079.00 מ"ר

שימושים:

מסחר

תאור הבקשה:

בנייה חדשה

מהות הבקשה

מבנה אחסנה פתוחה לגרעינים בשטח של 4791.61 מ"ר הכוללים שטחי שירות ותפעול. כ"כ מרכול בשטח של 226.88 מ"ר.

הערות בדיקה

בעל הקרקע הגיש בקשה להיתר עבור אחסנת גרעינים ללא ממגורות הכוללת הקמת מרכול כשימוש חורג מתכנית.

פרסום בוצע ביום 02/07/2021 לא התקבלו התנגדויות

עפ"י הוראות התכנית התקפה 301-0496588 השימושים המותרים הינם: אחסון גרעינים בממגורות, מבנה יצור, משרד וביתן שומר, מתקנים הנדסיים וחניה.

החלטות

הועדה דוחה את הבקשה למרכול- לא ניתן לאשר שימוש חורג במבנה שטרם הוקם.

הועדה דורשת לתקן את התכנית ללא המרכול ובהתאם להוראות התכנית התקפה.



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