



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

תאריך: 29/07/2020
ת. עברי: ח' באב תש"ף

סדר יום לישיבת ועדה משנה מס' 202004

בתאריך: 30/07/2020 ט' באב תש"ף

מוזמנים:

חברים:

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

נציגים:

- | | |
|---------------------------|----------------------------------|
| - הדס סיסו אהוביה | - נציגת שר האוצר |
| - גיא רונן | - נציג רמ"י |
| - דרורה נחום | - נציגת משרד החקלאות |
| - רונית אלטר סגל | - נציג משרד הבריאות |
| - יאסר סרחאן | - נציג בעל דעה מיעצת |
| - 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 |
| - מיכאל ברויאר | - נציג השר להגנת הסביבה |
| - מפקד משטרת זבולון | - נציג שר המשטרה |

סגל:

- | | |
|------------------------|----------------------------|
| - רן ברוקנר | - מהנדס הועדה |
| - שלום רוזנברג | - מהנדס מועצה |
| - ברק גבאי | - מנהל הועדה |
| - אורית שקד שנקמן | - יועמ"ש בנושא תכנון ובניה |
| - נדיה גנטיוק | - בודקת תכניות |
| - אבי בוצ'וק | - מפקח בניה |
| - שירן איינהורן רוטברג | - בודקת היתרים |

מוזמנים:

- | | |
|-------------------|----------------------------|
| - שרה איגר פרוסנר | - איגוד ערים לאיכות הסביבה |
| - שלמה בוזי | - מוזמן (מבקר פנים) |



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

על סדר היום:

סדר יום לשיבת הועדה מס' 202004 :

1. אישור פרוטוקול ישיבת הועדה מס' 202003
2. דיון בתכניות מפורטות
3. דיון בתביעת פיצויים בגין הפקעה
4. דיון בהתנגדות להפקעה
5. דיון בבקשה לשימוש חורג
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	301-0745000	שער העמקים - מתחם A	גוש : 11390 מחלקה : 4 עד חלקה : 4	קיבוץ שער העמקים בע"מ	שער העמקים	4
2	תוכנית בניין עיר תכנית מועדפת	תמל/ 1094	רכסים צפון	גוש : 10393 מחלקה : 1 עד חלקה : 1	רשות מקרקעי ישראל		5
3	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	301-0808550	שינוי קווי בנין בחלקה מס' 6 בגוש 11137 - כפר חסידים	גוש : 11137 מחלקה : 6 עד חלקה : 6		כפר חסידים א'	7
4	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	301-0870287	מתקן טיפול בפסולת חקלאית רמת יוחנן	גוש : 10516 מחלקה : 2 עד חלקה : 2	קיבוץ רמת יוחנן		8
5	תוכנית בניין עיר הפקעה	זב/הפ/20	דרך גישה צפונית לבית עלמין תל רגב		מ.ב.ע. תל רגב	תל רגב	9
6	תוכנית בניין עיר הפקעה	זב/הפ/10	מתחם המועצה ג'למה		מועצה אזורית זבולון	ג'למי	10
7	בקשה מקוונת עם הקלות	20200040\1 ת.בנין : 11200091	אחר , תוספת למבנה קיים	גוש : 11141 חלקה : 13	יאיר בר עזר	כפר חסידים א'	11



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 1	תכנית מתאר מקומית: 301-0745000
סדר יום לישיבת ועדה משנה מספר 202004 תאריך: 30/07/2020	

שם התכנית: שער העמקים - מתחם A
נושא הפקדה
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

להפקיד את התכנית

מטרת התכנית

הסדרת שימושים והתאמתם לתנאים העכשוויים בתחום התכנית.

התכנית כוללת בשטחה יעודי קרקע למגורים א', תעשיה, מלאכה ואחסנה, תעשיה קלה, סדנאות, תעסוקה, ספורט ונופש, פרטי פתוח, שבילים וחניון. עפ"י תכנית מאושרת זב/1 ג ומותאמים למבא"ת.
כ"כ ניווד זכויות בניה, תוספת שטחי שירות למרתפים, ביטול הריסת מבנים, שינוי בהוראות בינוי תכנית וקוי בנין.

המלצות

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 2	תכנית מועדפת לדיור: תמל/ 1094
סדר יום לישיבת ועדה משנה מספר 202004 תאריך: 30/07/2020	

שם התכנית:	רכסים צפון
נושא	דיון
סוג תוכנית	תכנית מועדפת לדיור
סמכות תוכנית	ארצית
שטח התוכנית	1,331,333.00 מ"ר (1331.333 דונם)

מספר תכנית	יחס
תממ/6	שינוי
תמא/1/35	כפיפות
תמא/10/ג/3	כפיפות
תמא/34/ב/3	כפיפות
תמא/32	כפיפות

בעלי עניין

יזם

רשות מקרקעי ישראל, ח.פ. 0

בעלים

רשות מקרקעי ישראל

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 11127 בשלמותו חלקות במלואן: 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 34, 36, 39, 40, 41, 42, 43
גוש: 10393 חלקות במלואן: 1, 11, 13, 14, 15, 16
גוש: 10393 חלקי חלקות: 4, 5, 8, 9, 10
גוש: 10394 חלקי חלקות: 12, 14, 15
גוש: 10395 חלקות במלואן: 1, 4
גוש: 10395 חלקי חלקות: 2, 3, 5
גוש: 11132 חלקות במלואן: 40
גוש: 11132 חלקי חלקות: 19, 20, 23, 33
גוש: 11134 חלקות במלואן: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 19, 22, 23
גוש: 11134 חלקי חלקות: 8, 9, 10, 11, 12, 18, 21, 24
גוש: 12577 חלקות במלואן: 25
גוש: 12577 חלקי חלקות: 11, 18, 19, 21, 24, 26

גרסת תשריט התכנית: 1

גרסת הוראות התכנית: 1

מטרת הדיון

התנגדות לתכנית

מטרת התכנית

הקמת שכונת מגורים ל-2501 יח"ד עבור רכסים בצפיפות של 18.25 יח"ד/דונם. התכנית בשטח של 1656 דונם ברובה בשטח חקלאי בתחום של מועצה אזורית זבולון. כ"כ פיתוח אזור תעסוקה קיים משותף לרכסים וזבולון בו מוצעים כ-130000 מ"ר שטחים סחירים, אזור תעסוקה ומסחר נוסף באיבטין של 41200 מ"ר. הקמת תחנת שאיבה חדשה בסמוך לכביש 70, הסדרת בית העלמין של איבטין, שיקום ושימור נחל ציפורי.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

המשך תוכנית : תמל/ 1094

והרחבת אזור תעסוקה קיים, במטרה לאפשר התפתחות ארוכת טווח של הישוב

התכנית הופקדה ביום 12/06/20 , התנגדות ניתן להגיש עד ל 10/08/20
בכוונת הועדה להגיש התנגדות

המלצות

להגיש את ההתנגדות



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 3	תכנית מפורטת: 301-0808550
סדר יום לישיבת ועדה משנה מספר 202004 תאריך: 30/07/2020	

שם התכנית: שינוי קווי בנין בחלקה מס' 6 בגוש 11137 - כפר חסידים א'

נושא אישור תוכנית

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 4,993.00 מ"ר (4.993 דונם)

מספר תכנית	יחס
זב/92/א	שינוי
301-0486472	כפיפות

בעלי ענין

בעלים

יעקב מזרחי

עדינה חן

כפר חסידים א'

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
11137	לא	6	6	6	כן

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	6	6		זב/92/א

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

מטרת הדיון

אישור תכנית

מטרת התכנית

שינוי קווי בנין באזור מגורים.

לתכנית לא הוגשו התנגדויות
תכנית אינה טעונה אישור שר
ניתן לאשר את התוכנית

בישיבת ועדה משנה מספר 202001 מתאריך 13/02/2020 הוחלט :
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים
1. כתב שיפוי לועדה בגין תביעות עפ"י סעיף 197 .



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 4	תכנית מפורטת: 301-0870287
סדר יום לישיבת ועדה משנה מספר 202004 תאריך: 30/07/2020	

שם התכנית: מתקן טיפול בפסולת חקלאית רמת יוחנן

נושא דיון

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מחוזית

שטח התוכנית 10,171.00 מ"ר (10.171 דונם)

מספר תכנית	יחס
תמא/1	כפיפות
תמא/1/35	כפיפות
תממ/6	כפיפות
משח/21	החלפה
זב/227/ב	החלפה

בעלי ענין

יזם

קיבוץ רמת יוחנן, ת.ז. 570001099

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10516		לא	2	2	לא

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

מטרת התכנית

הקמת מתקן לטיפול בפסולת חקלאית שיתבסס על טכנולוגיית תסיסה אנאירובית ליצור חשמל מביוגז

התכנית עדיין לא עברה תנאי סף במחוזית. מיקום האתר בצמידות למט"ש זבולון ממערב.

המלצות

לדון בתכנית רק לאחר עמידה בתנאי סף



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 5	הפקעה: זב/הפ/20
סדר יום לישיבת ועדה משנה מספר 202004 תאריך: 30/07/2020	

שם הפקעה:

דרך גישה צפונית לבית עלמין תל רגב

נושא

תביעת פיצויים

סוג

הפקעה

סמכות

ועדה מקומית

בעלי ענין

יזם

מ.ב.ע. תל רגב

מודד

ח. פאהום ושות', הבנקים 14 ת.ד 33717 חיפה, 31336

כתובות

תל רגב

מטרת הדיון

דיון בתביעת פיצויים

מטרת הפקעה

הפקעת דרך גישה צפונית לבית העלמין תל רגב

בישיבת הועדה מס' 202003 הוחלט כי הועדה תומכת בפשרה שהוצעה בין הצדדים, אך מאחר ולא נחתם עדיין הסכם עפ"י דרישת יועמ"ש הועדה. לא ניתן כעת לאשר. הסכם פשרה נחתם בין הצדדים - כעת מבקשים לאשר אותו
קבוץ אושה הגיש תביעת פיצויים בגין הפקעת הדרך ביום 22/07/19 הערוכה ע"י השמאי זוהר דרורי ואסף שיפמן שמאי חקלאי, תביעת הקבוץ בגין הפקעת המקרקעין בשטח של 9608 מ"ר, הינה 259,416 ש"ח, כ"כ תביעת פיצויים בגין מחוברים (מטע אבוקדו) ע"ס 984,318 ש"ח. סה"כ סכום התביעה עומד על 1,243,734 ש"ח.
חוות דעת נגדית מטעם מנהלת תל רגב הוגשה ע"י השמאית ד"ר אלה טרכטנברג בסכום של 0 ש"ח.
הועדה ביקשה חו"ד מטעמה שהוגשה ע"י שמאי הועדה מיקי דמבינסקי והשמאי עמיר עזר ע"ס כולל של 313,065 ש"ח.

המלצות

לאשר את ההסכם שנחתם בין הצדדים



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 6	הפקעה: זב/הפ/10
סדר יום לישיבת ועדה משנה מספר 202004 תאריך: 30/07/2020	

שם הפקעה:	מתחם המועצה ג'למה
נושא	הפקדה
סוג	הפקעה
סמכות	ועדה מקומית
בעלי עניין	
יזם	מועצה אזורית זבולון, ח.פ. 500231121
כתובות	ג'למי

מטרת הדיון

לדון בהתנגדות של בית מעצר קישון שהוגשה אחרי פרסום סעיפי 5 ו-7

מטרת הפקעה

הפקעה

שב"ס ומנהל הדיור הממשלתי הגישו התנגדות להפקעה המתבססת על דרישות ביטחוניות מבצעיות, ולבטל את ההפקעה בכל הנוגע למקרקעין בשימוש של בית מעצר קישון, או להטמיע את ההדרישות בתהליך ההפקעה.

בישיבת ועדה משנה מספר 201807 מתאריך 22/10/2018 הוחלט :

לאשר את הפעלת הליך ההפקעה כחוק

1. לא לכלול את בית המעצר קישון בהפקעה. כ"כ את השטח החקלאי הפרטי.

2. לאחר האמור בסעיף 1, מסירת הודעה לרמ"י 90 יום לפני מועד הפרסום ברשומות.

ההפקעה בהתאם לסעיף 6.5 בהוראות תכנית מס' 301-0435065 המאושרת.



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

סעיף 7	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200040\1	תיק בניין: 11200091
סדר יום לישיבת ועדה משנה מספר 202004 תאריך: 30/07/2020		

בעלי עניין

מבקש

יאיר בר עזר

בר עזר נורית

בעל הנכס

מנהל מקרקעי ישראל

עורך

רינה זנטון

כתובת:

כפר חסידים א'

גוש וחלקה:

גוש: 11141 חלקה: 13

יעוד:

שטח חקלאי

שימושים:

אחר

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

שימוש חורג במבנה לגידול בעלי חיים למרכז מבקרים לימודי חקלאי בענף החלב, סדנאות יצור גבינות, מוצרי תיירות חקלאית. בקומת גלריה בשטח של 210 מ"ר.

פרוט הפרסום:

שימוש חורג במבנה לגידול בע"ח עבור מרכז מבקרים לימודי חקלאות בענף החלב, סדנאות ייצור גבינות, מכירת תוצרת חקלאית.

הערות בדיקה

פרסום בוצע - לא התקבלו התנגדויות
הקרקע הינה קרקע חקלאית מוכרזת ולפיכך נדרש אישור ולקחש"פ וועדה מחוזית לשימוש החורג

המלצות

בכפוף להערות ולאחר מילוי התנאים המפורטים מטה, לאשר הוצאת היתר

גליון דרישות

- חתימת רשות מקרקעי ישראל.
- חוות דעת משרד החקלאות
- אישור פיקוד העורף על פטור מבניית ממ"ד/ממ"ק/מקלט.
- אישור הועדה המחוזית.
- אישור הולקחש"פ.
- אישור משרד הבריאות
- היטל השבחה יגבה כחוק במידה והבקשה אינה עומדת בקריטריונים
- לפטור כפי שאושרו ע"י שמאי הועדה.
- תיקון תוכניות עפ"י דרישות מח' ההנדסה.
- אישור המשרד לאיכות הסביבה/ איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- חתימה על טפסים סטנדרטיים כנדרש.
- תשלום אגרת בניה
- *** אישורים שכבר הומצאו אין צורך להביאם בשנית !!! ***