

עמוד: 1

פרוטוקול ישיבה מספר : 2020041 תאריך הישיבה : 22/12/2020

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול לישיבה מספר 2020041

תאריך הישיבה : יום : שלישי, ז' טבת תשפ"א, 22/12/2020
מקום הישיבה : ישיבה מקוונת באמצעות זום

הישיבה התקיימה באמצעות ZOOM

בהסתמך על קבלת חו"ד משפטית לפי סעיפים 4 ו-5 לחוק הארכת תקופות וקיום דיונים בהיוועדות חזותית בענייני תכנון ובניה (נגיף הקורונה החדש-הוראת שעה), התש"ף-2020 ובהתאם להתייעצות עם יו"ר הועדה הישיבה מתקיימת בהועדות חזותית (ZOOM)

מספר	שם
1	נושא - מחוז-צפון(4) . אישור פרוטוקולים
2	תוכנית - 254-0745729 . שדה פוטו וולטאי בעין דור
3	תוכנית - 214-0662213 . פוריה עלית - מגרשים למגורים - ג/24450
4	תוכנית - 257-0721761 . שינוי בהוראות וזכויות בניה - עילוט
5	תוכנית - 202-0664722 . חוות טורבינות מסילות
6	תוכנית - 204-0305110 . חוות טורבינות בית אלפא
7	תוכנית - 204-0664482 . חוות טורבינות חפציבה

עמוד: 3

פרוטוקול ישיבה מספר : 2020041 תאריך הישיבה : 22/12/2020

קיומו של מניין חוקי:

קיים מניין חוקי בהתאם לסעיף 42 לחוק התו"ב.

חברי הוועדה הנוכחים ותפקידיהם:

אורי אילן	יו"ר הוועדה המחוזית	יו"ר הוועדה
אחמד דבאח	ראש מו"מ דיר אל אסד	מ"מ חבר ועדה
ניצן פלג	ראש מו"מ גליל תחתון	מ"מ חבר ועדה
עו"ד לילך שלום	נציגת שר המשפטים	מ"מ חברת ועדה
לירון שפירא	נציג ארגונים סביבתיים	מ"מ חבר ועדה

נוכחים מלשכת התכנון ותפקידיהם:

מירב ממן	מזכירת הוועדה	
עו"ד דרור לביא אפרת	יועמ"ש לוועדה המחוזית	

1. נושא - מחוז-צפון(4) : אישור פרוטוקולים

מטרת הדיון : אישור פרוטוקול מיום 15/12/2020

חברי הוועדה הנוכחים ותפקידיהם:

אורי אילן	יו"ר הוועדה המחוזית	יו"ר הוועדה
אחמד דבאח	ראש מו"מ דיר אל אסד	מ"מ חבר ועדה
ניצן פלג	ראש מו"מ גליל תחתון	מ"מ חבר ועדה
עו"ד לילך שלום	נציגת שר המשפטים	מ"מ חברת ועדה
לירון שפירא	נציג ארגונים סביבתיים	מ"מ חבר ועדה

נוכחים מלשכת התכנון ותפקידיהם:

מירב ממן	מזכירת הוועדה	
עו"ד דרור לביא אפרת	יועמ"ש לוועדה המחוזית	

החלטה:

מכיוון שלחברי הוועדה לא היו הסתייגויות מפרוטוקול הדיון שהתקיים ב – 15/12/2020, הוועדה מאשרת את פרוטוקול הדיון.

2. תוכנית - 0745729-254 : שדה פוטו וולטאי בעין דור

מטרת הדיון: תיקון החלטה מיום 15/12/2020

החלטה:

בנוגע להערות של המתנגדת איריס יהלום לפרוטוקול ועל-פי חוות דעת היועץ המשפטי והצוות המקצועי של לשכת התכנון ההערה היחידה שנכון לקבל היא תיקון טכני, שבכותרת החלטה של הוועדה לגבי התנגדות 2 ייכתב:

"הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות באופן חלקי, מהנימוקים הבאים"
במקום "מחליטה לדחות את ההתנגדות". בגלל השינוי והרחקת המתקן מהבתים.

הצבעה: ההחלטה אושרה פה אחד

"שני חברי ועדה מחוזית לפחות רשאים לדרוש בכתב, תוך שבעה ימים מיום מסירת ההחלטה לידם, לקיים דיון חוזר בעניין במליאת הוועדה המחוזית, רק בנימוק כי ההחלטה פגומה מבחינה משפטית או תכנונית. הדרישה תכלול את פרטי הנימוקים."

3. **תוכנית - 214-0662213 : פוריה עלית - מגרשים למגורים - ג/24450**
 מטרת הדיון : דיון בהתנגדויות

חברי הוועדה הנוכחים ותפקידיהם:

אורי אילן	יו"ר הוועדה המחוזית	יו"ר הוועדה
אחמד דבאח	ראש מו"מ דיר אל אסד	מ"מ חבר ועדה
ניצן פלג	ראש מו"מ גליל תחתון	מ"מ חבר ועדה
עו"ד לילך שלום	נציגת שר המשפטים	מ"מ חברת ועדה
לירון שפירא	נציג ארגונים סביבתיים	מ"מ חבר ועדה

נוכחים מלשכת התכנון ותפקידיהם:

מירב ממן	מזכירת הוועדה
עו"ד דרור לביא אפרת	יועמ"ש לוועדה המחוזית
ינאי נוימן	נציג לשכת התכנון

נוכחים נוספים ותפקידיהם:

עידן גרינבאום	ראש מו"מ עמק הירדן
רוני בן נון	מהנדסת ועדה ומו"מ מקומית עמק הירדן
ערן מבל	עורך התוכנית
גיא מדמוני לנדאו	ב"כ מתנגדים וועד הישוב
עופר ליפשיץ	בעל הקרקע
עדי מידה	משרד עורך התוכנית
אביאל גרש	נציג וועד פוריה עלית
עו"ד משה ליפקה	ב"כ המתנגדת אלינוער שביט
אתי	מזכירה של משה ליפקה

רקע לתוכנית:

התכנית הופקדה ופורסמה כנדרש בחוק. בהתאם לסעיף 109 לחוק התו"ב. התכנית הועברה לעיון השר, התקבלו הערותיו והתכנית נקבעה כתכנית שאינה טעונה את אישור השר.

בתקופת ההפקדה התקבלו 2 התנגדויות לתכנית וזאת כמפורט להלן :

1. התנגדות וועד הישוב פוריה עלית המיוצג בידי עו"ד גיא מדמוני, אשר במסגרתה נטענו הטענות הבאים :

- התכנית אינה עומדת בהוראות תמ"א 1/35, היות ומדובר לטענת המתנגד, בתכנית להרחבת ישוב כפרי הכוללת תוספת שטח המיועד לבינוי, ולא התבצע תכנון לכל שטח הישוב הכפרי.
- התכנית אינה עומדת בהוראות תמ"מ 9/2 הואיל ולטענת המתנגד, מדובר בתכנית להרחבת היישוב, אשר שטחה מצוי בשטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר (רגישות 3), ולא נשקלו על ידי הועדה המחוזית השיקולים הנדרשים כמפורט בהוראות תמ"מ 9/2.
- קיים חוסר בהירות בקביעת מפלסי מגרשי המגורים ומבנה הציבור, ביחס לדרך הסמוכה.
- לא ניתן לממש את המבנים המוצעים בקווי הבניין המוצעים, ועם הכניסות המוצעות למגרשים, וזאת, בשל הפרשי הגובה בין המגרשים.
- השצ"פ בתא שטח 100 אינו מתוכנן כשצ"פ אשר יכול לשרת את הציבור הרחב, ועל כן, ישמש בפועל כשפ"פ עבור דירי המגרשים הסמוכים לדרכי גישה, חניה וגינון פרטי.
- השטח שהוקצה עבור מבנה ציבור בתא שטח 200, הינו קטן מדי וכי אין לו כל תועלת עבור הישוב. המתנגד סבור, כי היה צריך לרכז את כל שטחי הציבור למגרש אחד, ולייצר בו מבנה ציבורי משמעותי. כמו כן נטען, כי באזור זה של הישוב, אין כל צורך במבנה ציבור.
- אין צורך בתוספת יחידות דיור לישוב פוריה עלית, היות וטרם מומשו כל יח"ד אשר אושרו בתכנית המתאר של הישוב (ג/12265), וכי תוספת של יחידות דיור נוספות, תביא לפגיעה במימוש יחידות דיור מאושרות.
- הבינוי המוצע בתכנית מהווה פגיעה נופית, הן מכיוון הישוב, והן מכביש 90. כמו כן, המתנגד טען כי הבינוי המוצע בתכנית, מהווה הפרעה לטיילת נופית המתוכננת והמבוצעת על ידו, על ידי הסתרה של הנוף, וקיטוע הרצף של הטיילת על ידי דרכי גישה.
- צורת הבניה המוצעת בתכנית, אינה תואמת את צורת הבניה הקיימת בישוב, צפיפותה ומידת החשיפה החזותית, לשימושי קרקע אחרים. נטען, כי התכנית מציעה הוראות לגובה מבנים וגודלי מגרש מינימליים, השונים מהותית מהקבוע בתכנית המתאר של הישוב (ג/12265).
- התכנית לא תואמת להוראות תכנית המתאר של הישוב (ג/12265), הקובעת כי יש להכין תכנית מפורטת לכל השטח המסומן כשטח לתכנון בעתיד, בעוד שהתכנית מציעה תכנון רק לחלק מהשטח הנ"ל.
- אין לראות בחלקות הכלולות בתכנית, כחלקות היחידות שהינן פרטיות בתחום היעוד שטח לתכנון בעתיד בתכנית ג/12265, היות וקיימות חלקות נוספות במרכז הישוב, שהן חלקות פרטיות בתחום היעוד הנ"ל.
- התכנית מייצרת אפליה, הואיל והיא מציעה מספר רב של יח"ד ביחס לסה"כ יח"ד שנותר לתכנון בישוב פוריה עלית, בשטחים הרבים המהווים חלק מהיעוד שטח לתכנון בעתיד.
- הנגישות למגרשי המגורים הינה מסוכנת, ובלתי ראויה, בשל השיפועים שבין מפלס הכביש, ומפלס המגורים.
- דעת המתנגד לא נשמעה במהלך הליך התכנון.
- המתנגד מציע תכנון חלופי, הכולל מגרשים גדולים יותר עם חניה משותפת.

2. התנגדות של גב' אלינוער שביט הבעלים של חלקה 56 בגוש 15324, המיוצגת על בידי עו"ד משה ליפקה- המתנגדת מצטרפת לכל הטיעונים שנטענו בהתנגדות של וועד הישוב פוריה עלית.

החלטה בהתנגדויות:

לאחר בחינת טיעוני ועד הישוב פוריה עלית וגב' אלינוער שביט, להלן התייחסות הוועדה לטענות המתנגדים:

1. **התכנית אינה עומדת בהוראות תמ"א 35/1-1** בסעיף 4 להחלטת הוועדה מיום 28/11/20, צוין כי שטח התכנית מצוי ביעוד קרקע "שטח לתכנון עתידי", שהינו שטח שנועד לבינוי ופיתוח בתכנית מאושרת ג/12265, ועל כן, יש לפעול על פי הוראות תמ"א 35/1, סעיף 8.1.1. לאחר שבחנה הוועדה את התכנית המאושרת ג/12265 בשנית, ביחס להוראות תמ"א 35/1, התברר, כי התכנית ג/12265 אינה קובעת זכויות בניה ביעוד הקרקע שטח לתכנון בעתיד ועל כן, שטח זה אינו מיועד לבינוי כהגדרתו בתמ"א 35/1. לפיכך, הוועדה מחליטה כי יש להגדיל את הקו הכחול של התכנית, כך שהתכנית תחול על כל שטח הישוב, לתקן את מסמכי התכנית בהתאם, ולפרסם את התכנית בהתאם לסעיף 106 (ב') לחוק התכנון והבניה. כמו כן, יש לצרף את הוועדה המקומית לתו"ב עמק הירדן, למגישי התכנית.
2. **התכנית אינה עומדת בהוראות תמ"מ 9/2-9** הוועדה דוחה את הטענה הזו כי בהתאם לתשריט ייעודי הקרקע של תמ"מ 9/2, שטח התכנית מצוי בתחום שטח ישוב כפרי, ובהתאם לתשריט ההנחיות הסביבתיות של תמ"מ 9/2, שטח התכנית מצוי בשטח ללא הגבלות סביבתיות (רגישות 6), על כן, טיעון זה אינו רלוונטי, היות והתכנית אינה תכנית להרחבת שטח הישוב הקבוע בתמ"מ, ואינה בתחום שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר (רגישות 3) כפי שנטען בהתנגדות.
3. **אי בהירות לגבי מפלסי הפיתוח של המגרשים- הוועדה דוחה את הטענה הזו כי נספח הבינוי של התכנית מפרט את מפלסי הפיתוח של כל אחד מהמגרשים הכלולים בתכנית, ובסעיף 6.1 להוראות התכנית נקבע, כי נספח הבינוי של התכנית מחייב לעניין מפלסי המגרשים. כמו כן, בסעיף 4.1.2 ב' ובסעיף 4.3.2 א' להוראות התכנית, נקבע כי- "לא ניתן לאפשר הקלות בגובה המבנה מעל מפלס הכביש. הקלה מסוג זה תחשב סטייה ניכרת מהתכנית". לפיכך, מפלסי הפיתוח של המגרשים בתכנית הינם ברורים ומחייבים.**
4. **לא ניתן לממש את התכנית בקווי הבניין המוצעים בה עם הכניסות המוצעות למגרשים- הוועדה דוחה את הטענה הזו כי נספח הבינוי של התכנית מציג בצורה ברורה את ההיתכנות של הקמת מבני המגורים בהתאם לקווי הבניין המוצעים בתכנית. כמו כן, בכל המגרשים החניה מוצעת בתוך מגרשי המגורים, כאשר בחלק מהמגרשים החניה נמצאת במפלס גבוהה יותר מהמגורים.**
5. **השצ"פ המוצע אינו פונקציונלי, ולא ישרת את הציבור הרחב- הוועדה דוחה את הטענה הזו ומקבלת את עמדת עורך התכנית, לפיה השצ"פ אמור לשמש לגינון המסיט את הבינוי לכיוון מזרח, ולהרחיקו מהבתים הקיימים במערב. הוועדה סבורה, כי על אף דרכי הגישה המוצעות ברצועת השצ"פ, שהשימוש בהן הוא רק בזמנים מאוד מצומצמים במהלך היום, ניתן להקים בשטח זה שצ"פ מגוון לרווחת התושבים, עם הפרעה מינימלית של מעבר כלי רכב.**
6. **השטח למבנה ציבורי הינו קטן מדי- הוועדה דוחה את הטענה הזו ומקבלת את עמדת עורך התכנית, השטח שהוקצה בתכנית עבור מבנה ציבור, אינו נובע מצורך ספציפי של הרשות המקומית להקים מוסד ציבורי בטווח הקרוב, והוא ישמר כרזרבה תכנונית. כמו כן, הגדרת השטח ביעוד משולב של שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, מאפשר לרשות המקומית לפתח את השטח כגינה שכונתית לרווחת התושבים, וככל שיעלה בעתיד הצורך במבנה ציבור קטן, ניתן יהיה להקימו בשטח זה. על כן, הוועדה**

סבורה כי השטח המוצע למבני ציבור מספק, ויאפשר לרשות המקומית, להקים בו בעתיד במקרה הצורך מבנה ציבור, לצרכים מקומיים.

7. **אין צורך בתוספת יח"ד לשוב פוריה עלית, היות והדבר יפגע בפיתוח עתידי- הוועדה דוחה את הטענה** הזו כי בסעיף 1 להחלטת הוועדה מיום 18/11/18, נקבע כי תוספת 4 יח"ד המוצעות בתכנית, מנצלת את תוספת יח"ד המתאפשרת מתוקף תמ"א 35/1, ואינה פוגעת באפשרויות הפיתוח, והגידול של הישוב בעתיד.

8. **הבינוי המוצע בתכנית מהווה פגיעה נופית, ופגיעה בתכנון טיילת נופית- הוועדה דוחה את הטענה** הזו כי נספח הבינוי של התכנית, מציג את המבטים מהמבנים הקיימים לכיוון הנוף שממזרח לשוב, ואת מידת ההסתרה של המבנים הקיימים, ומראה כי המבנים המוצעים לא מייצרים הסתרה מלאה של הנוף. כמו כן, סעיף 6.1 להוראות התכנית ונספח הבינוי של התכנית, קובעים הוראות בדבר שילוב הבינוי החדש בסביבה הנופית. בנוסף, בסעיף 7 להחלטת הוועדה המחוזית מיום 28/11/20, נקבע כי יש להגביל את גובה המבנים ל- 5 מ' מעל מפלס הדרך הסמוכה למגרשי המגורים ממערב וכי גג המבנה יתוכנן כג שטוח. מטרת קביעה זו הינה הקטנת מידת הפגיעה הנופית של הבינוי המוצע בתכנית. לעניין הטיילת- הוועדה סבורה כי ניתן לייצר טיילת העוברת בתחום השצ"פ המוצע בתכנית, אשר חלקה יהיה מוסתר על ידי המבנים המוצעים בתכנית.

9. **צורת הבינוי המוצעת בתכנית אינה תואמת לצורת הבינוי המאושרת בתכנית המתאר של הישוב- נראה** כי קיימים הבדלים קטנים בין המגורים המוצעים בתכנית, לאלו המאושרים בתכנית המתאר של הישוב ביניהם- גודל מגרש מינימלי הקטן ב- 50 מ"ר מהמאושר, תכנית הבניה הגדולה ב- 5% מהמאושר וגובה מבנה עם גג שטח הגובה ב- 1 מ' מהמאושר. יש לשים לב, כי תכנית המתאר המאושרת מאפשרת לבנות בגובה רב יותר, כאשר מדובר בגגות משופעים, אך הבינוי המוצע בתכנית נשוא הדיון, אינו חורג מהגובה הקבוע בתכנית המתאר של הישוב, בין מפלסי המגרשים למפלס הכביש הסמוך. על כן, נראה כי התכנית נשוא הדיון, אינה משנה בצורה מהותית, את צורת הבינוי המאושרת בישוב **והוועדה דוחה את הטענה**.

10. **התכנית אינה תואמת להוראות תכנית המתאר של הישוב, היות והיא אינה מתכננת את כל השטח המיועד לתכנון בעתיד, וטענה לפיה קיימת אפליה בחלוקת מספר יח"ד- הוועדה דוחה את הטענה** הזו כי בסעיף 2 להחלטת הוועדה מיום 28/11/20, הציגה הוועדה, נימוקים תכנוניים והצדקות לתכנון של רק חלק מהשטח לתכנון בעתיד, וסברה כי אישור התכנית נשוא הדיון, לא יפגע בתכנון המפורט של כל חטיבת הקרקע, ביעוד שטח לתכנון בעתיד.

11. **אין לראות בחלקות הכלולות בתכנית כחלקות היחידות שהינן פרטיות בתחום היעוד שטח לתכנון בעתיד- הוועדה דוחה את הטענה** הזו כי בסעיף 3 להחלטת הוועדה מיום 28/11/18, צוין, כי על פי בדיקת רמ"י, ובדיקת נסחי רישום, נמצא כי, החלקות הכלולות בתחום התכנית, הינן החלקות הפרטיות היחידות ביעוד הקרקע "שטח לתכנון בעתיד", באזור המתחם המזרחי של הישוב. כל הדוגמאות לחלקות פרטיות אשר ניתנו במסגרת ההתנגדות, אינן נמצאות בחלק המזרחי של הישוב ועל כן, הטענה אינה רלוונטית לתכנית זו.

12. **טענה בדבר סכנה בהתחברות לדרך- הוועדה דוחה את הטענה** הזו לאחר התייעצות עם יועץ התנועה של לשכת התכנון, ובחינת ההתחברויות המוצעות לדרך המאושרת, הוועדה אינה סבורה, כי ההתחברויות לדרך המאושרת באמצעות זיקות ההנאה כמוצע בתכנית, מהוות סכנה להולכי הרגל, המצריכה התערבות בתכנון המוצע.

13. **טענה בדבר אי שמיעת וועד הישוב בהליך התכנון- הוועדה דוחה את הטענה** הזו כי המועד לשמיעת טענות ועד הישוב, הינו מועד שמיעת ההתנגדויות, ואין לוועד המקומי מעמד סטטוטורי שמחייב את השתתפותו בהליך התכנון.

החלטה:

אשר על כן, הועדה **מקבלת את ההתנגדויות של וועד הישוב ושל גב' אלינוער שביט באופן חלקי**, ומורה למגישי התכנית להגדיל את הקו הכחול של התכנית, כך שהתכנית תחול על כל שטח הישוב. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם, ולפרסם את התכנית בהתאם לסעיף 106 (ב') לחוק התכנון והבניה. כמו כן, יש לצרף את הוועדה המקומית לתו"ב עמק הירדן, כמגישי התכנית. ההתנגדות לפי הפרסום מכח סעיף 106 (ב'), תתאפשר רק לעניינים הנוגעים להרחבת הקו הכחול, ולא לנושאים שאינם מושפעים כתוצאה מהחלטה זו. המועד להגשת התנגדויות יהיה 15 יום, ממועד הפרסום עפ"י חוק. **היה ולא יוגשו התנגדויות מכח סעיף 106 (ב'), החלטה זו תיחשב, כהחלטה לאישור התוכנית.**

בנוסף, יש לתקן את הוראות התכנית כמפורט להלן:

1. בסעיף 5 להוראות התכנית, יש להשלים עמודה של תאי שטח, ולפרט בה את תאי השטח הרלוונטיים. כמו כן, בהערה מספר 2 להערות לטבלה, במקום המילים - "הצמודה ממערב", יש לרשום - "הסמוכה ממערב".
2. בסעיף 2.2 להוראות התכנית, במקום - "תוספת יחידות דיור", יש לרשום במשפט חדש - "תוספת 4 יח"ד ל- 650 יח"ד המאושרות בישוב פוריה עלית".

הצבעה: ההחלטה אושרה פה אחד

"שני חברי ועדה מחוזית לפחות רשאים לדרוש בכתב, תוך שבעה ימים מיום מסירת ההחלטה לידם, לקיים דיון חוזר בעניין במליאת הוועדה המחוזית, רק בנימוק כי ההחלטה פגומה מבחינה משפטית או תכנונית. הדרישה תכלול את פרטי הנימוקים."

4. **תוכנית - 0721761-257 : שינוי בהוראות וזכויות בניה - עילוט**
מטרת הדין: דיון בהתנגדויות

חברי הוועדה הנוכחים ותפקידיהם:

אורי אילן	יו"ר הוועדה המחוזית	יו"ר הוועדה
אחמד דבאח	ראש מו"מ דיר אל אסד	מ"מ חבר ועדה
ניצן פלג	ראש מו"מ גליל תחתון	מ"מ חבר ועדה
עו"ד לילך שלום	נציגת שר המשפטים	מ"מ חברת ועדה
לירון שפירא	נציג ארגונים סביבתיים	מ"מ חבר ועדה

נוכחים מלשכת התכנון ותפקידיהם:

מירב ממון	מזכירת הוועדה
עו"ד דרור לביא אפרת	יועמ"ש לוועדה המחוזית
ויקי אליאשקביץ	נציגת לשכת התכנון
תרצה קורן	נציגת לשכת התכנון

נוכחים נוספים ותפקידיהם:

יוסף חביב	מהנדס ועדה מקומית לתו"ב מבוא העמקים, מתנגד
עואד אחמד	עורך התוכנית
כמאל סלטי	יזם התוכנית
עו"ד גניים קאסם	ב"כ כמאל סלטי יזם התוכנית
חנאן סלטי	יזמי התוכנית
בסאם אבו סיים	יועץ תנועה מטעם היזמים

רקע:

התכנית הופקדה ופורסמה כחוק.
 לתכנית הוגשה התנגדות אחת בידי הועדה המקומית מבוא העמקים.

מהות ההתנגדות:

- בהוראות התכנית, בסעיף 6.9 נקבע כי: "תנאי למתן היתר בניה, הינו ביצוע פעולות לאיטום ו/או מילוי וכל פעולה אחרת שתוכיח לוועדה המקומית, כי לא ניתן לעשות שימוש בחלל שמתחת למבנה"
- מדובר במבנה המצוי במגרש המופרד מדרך הכניסה הראשית לעילוט, ע"י רצועת שצ"פ. כוונת התכנון בתכנית החלה בשטח (ג/14367), היא שלא לאפשר גישה מדרך זו למגרשים הגובלים בה, על מנת לא ליצור מפגע תחבורתי ובטיחותי בכניסה לישוב.
- קיים חשש סביר שהחלל שמתחת למבנה, אם לא יבוצע בו מילוי קבוע, עלול לשמש בעתיד למסחר מכיוון דרך הכניסה מצפון.
- מבחינת הוועדה המקומית, כל פתרון שאינו מילוי ע"פ הנחיות הוועדה, כפי שסומנו בהיתר הבניה שניתן, לא יענה על תנאי ההוכחה לוועדה, כי לא ניתן להשתמש בחלל זה. כל אופציה חוץ ממילוי החלל, אינה מקובלת על הועדה, ולכן יש לבטל מהוראות התכנית את שאר האופציות, ולהשאיר רק את המילוי.
- הוועדה מבקשת כי יתוקן סעיף 6.9 בהוראות התכנית, כך שיקבע, כי יש למלא את החלל בהתאם להנחיות הועדה המקומית, וכי תנאי לאישור התכנית יהיה ביצוע המילוי.

החלטה:

הוועדה, לאחר ששמעה את נימוקי התנגדות הוועדה המקומית, מחליטה לדחות את ההתנגדות, ולאשר את התכנית.
 הועדה רשמה לפנייה את הצהרת היזם וב"כ לפיה, אין בכוונתו להשתמש בחלל האטום מתחת לבית, לכל שימוש שהוא, כל עוד התוכנית התקפה במקום אינה מאפשרת זאת.
 הואיל וליזם יש בעברו עבירה על חוקי התו"ב, בכך שבנה את הבית לתוכנית הנדונה, שלא בהתאם להיתר הבניה, ועל כך לפי דברי בא כוחו עמד לדין ונמצא אשם, הועדה מדגישה כי היא תראה בחומרה רבה, הפרה של התחייבות זו.
 למען הסר ספק, להוראות התוכנית יוסף סעיף הקובע במפורש, כי לא יותר כל שימוש בקומת המסד, היא תישאר אטומה, וכל פתיחה שלה תהווה הפרה של הוראות תוכנית זו. יש לקבוע לקומת המסד זכויות בניה של שטחי שירות, בכפוף לאמור לעיל.

הצבעה: ההחלטה אושרה פה אחד

"שני חברי ועדה מחוזית לפחות רשאים לדרוש בכתב, תוך שבעה ימים מיום מסירת ההחלטה לידם, לקיים דיון חוזר בעניין במליאת הוועדה המחוזית, רק בנימוק כי ההחלטה פגומה מבחינה משפטית או תכנונית. הדרישה תכלול את פרטי הנימוקים."

5. תוכנית - 202-0664722 : חוות טורבינות מסילות

מטרת הדיון : דיון בהתנגדויות - דיון פנימי להכרעה בהתנגדויות חברים : ניצן פלג, לילך שלום ולירון שפירא

חברי הוועדה הנוכחים ותפקידיהם :

אורי אילן	יו"ר הוועדה המחוזית	יו"ר הוועדה
ניצן פלג	ראש מו"ז גליל תחתון	מ"מ חבר ועדה
עו"ד לילך שלום	נציגת שר המשפטים	מ"מ חברת ועדה
לירון שפירא	נציג ארגונים סביבתיים	מ"מ חבר ועדה

נוכחים מלשכת התכנון ותפקידיהם :

מירב ממן	מזכירת הוועדה
עו"ד דרור לביא אפרת	יועמ"ש לוועדה המחוזית
דרור חי	נציג לשכת התכנון

החלטה:

לאחר שהוועדה דנה בכל ההתנגדויות לעומקן, עולה מתוך הדברים, כי נושא שיתוף הציבור הוא נושא מרכזי בשלש התכניות. הוועדה סבורה שההוראות לפי נספח 6 פרק ד', סעיף 4.2.4 בתמ"א 10 /ד/ 12 לא מולאו במלואן. על כן, מחליטה הוועדה להשהות את החלטותיה לעניין שאר ההתנגדויות, ולהתמקד בשלב זה בהתנגדות לנושא זה בלבד.

הוועדה מנחה את היזמים לקיים את הוראות התמ"א לעיל, כרוחן וכלשונו, ובמיוחד לשים דגש על הציבור, תושבי שני הישובים הקרובים ביותר לטורבינות, חמדיה ושדה נחום, וגם על הציבור, תושבי הישובים יזמי התכניות, בית אלפא, מסילות וחפציבה.

היזמים יגישו את המסמכים, הנתונים והממצאים עפ"י הנחיות התמ"א, לא יאוחר מתום 90 יום, מיום החלטה זו.

במידה ותהליך שיתוף הציבור יביא לשינויים בתכניות, כאלה שירצו היזם ו/או המתנגדים להציגם בפני הוועדה, הוועדה תשקול האם לשוב ולדון בשינויים הללו בדיון פומבי.

במידה והיזם יבחר לאחר הגשת המסמכים, שלא לערוך כל שינוי בתכניות המופקדות, הוועדה תשוב ותדון בהן בדיון פנימי, ותקבל החלטות.

ההקלטה והתמליל של הדיון היום לא יפורסמו עד לקבלת החלטות סופיות בתכניות. על הדיונים שהתקיימו היום יחולו הוראות סעיף 46 לחוק התכנון והבניה (שמירת סוד), ועל חברי הוועדה, עובדי לשכת התכנון וכל ממלא תפקיד אחר בוועדה, להימנע מלהעביר מידע אודות דיונים אלה למי שאין חובה על פי דין לגלות לו את פרטי הדיון.

הצבעה: ההחלטה אושרה פה אחד

"שני חברי ועדה מחוזית לפחות רשאים לדרוש בכתב, תוך שבעה ימים מיום מסירת ההחלטה לידם, לקיים דיון חוזר בעניין במליאת הוועדה המחוזית, רק בנימוק כי ההחלטה פגומה מבחינה משפטית או תכנונית. הדרישה תכלול את פרטי הנימוקים."

6. תוכנית - 204-0305110 : חוות טורבינות בית אלפא

מטרת הדיון : דיון בהתנגדויות - דיון פנימי להכרעה בהתנגדויות חברים : ניצן פלג, לילך שלום ולירון שפירא

חברי הוועדה הנוכחים ותפקידיהם:

אורי אילן	יו"ר הוועדה המחוזית	יו"ר הוועדה
ניצן פלג	ראש מו"ז גליל תחתון	מ"מ חבר ועדה
עו"ד לילך שלום	נציגת שר המשפטים	מ"מ חברת ועדה
לירון שפירא	נציג ארגונים סביבתיים	מ"מ חבר ועדה

נוכחים מלשכת התכנון ותפקידיהם:

מירב ממן	מזכירת הוועדה
עו"ד דרור לביא אפרת	יועמ"ש לוועדה המחוזית
דרור חי	נציג לשכת התכנון

החלטה:

לאחר שהוועדה דנה בכל ההתנגדויות לעומקן, עולה מתוך הדברים, כי נושא שיתוף הציבור הוא נושא מרכזי בשלש התכניות. הוועדה סבורה שההוראות לפי נספח 6 פרק ד', סעיף 4.2.4 בתמ"א 10 /ד/ 12 לא מולאו במלואן. על כן, מחליטה הוועדה להשהות את החלטותיה לעניין שאר ההתנגדויות, ולהתמקד בשלב זה בהתנגדות לנושא זה בלבד.

הוועדה מנחה את היזמים לקיים את ההוראות התמ"א לעיל, כרוחן וכלשונו, ובמיוחד לשים דגש על הציבור, תושבי שני הישובים הקרובים ביותר לטורבינות, חמדיה ושדה נחום, וגם על הציבור, תושבי הישובים יזמי התכניות, בית אלפא, מסילות וחפציבה.

היזמים יגישו את המסמכים, הנתונים והממצאים עפ"י הנחיות התמ"א, לא יאוחר מתום 90 יום, מיום החלטה זו.

במידה ותהליך שיתוף הציבור יביא לשינויים בתכניות, כאלה שירצו היזם ו/או המתנגדים להציגם בפני הוועדה, הוועדה תשקול האם לשוב ולדון בשינויים הללו בדיון פומבי.

במידה והיזם יבחר לאחר הגשת המסמכים, שלא לערוך כל שינוי בתכניות המופקדות, הוועדה תשוב ותדון בהן בדיון פנימי, ותקבל החלטות.

ההקלטה והתמליל של הדיון היום לא יפורסמו עד לקבלת החלטות סופיות בתכניות. על הדיונים שהתקיימו היום יחולו הוראות סעיף 46 לחוק התכנון והבניה (שמירת סוד), ועל חברי הוועדה, עובדי לשכת התכנון וכל ממלא תפקיד אחר בוועדה, להימנע מלהעביר מידע אודות דיונים אלה למי שאין חובה על פי דין לגלות לו את פרטי הדיון.

הצבעה: ההחלטה אושרה פה אחד

"שני חברי ועדה מחוזית לפחות רשאים לדרוש בכתב, תוך שבעה ימים מיום מסירת ההחלטה ליזם, לקיים דיון חוזר בעניין במליאת הוועדה המחוזית, רק בנימוק כי ההחלטה פגומה מבחינה משפטית או תכנונית. הדרישה תכלול את פרטי הנימוקים."

7. תוכנית - 204-0664482 : חוות טורבינות חפציבה

מטרת הדיון : דיון בהתנגדויות - דיון פנימי להכרעה בהתנגדויות חברים : ניצן פלג, לילך שלום ולירון שפירא

חברי הוועדה הנוכחים ותפקידיהם :

אורי אילן	יו"ר הוועדה המחוזית	יו"ר הוועדה
ניצן פלג	ראש מוא"ז גליל תחתון	מ"מ חבר ועדה
עו"ד לילך שלום	נציגת שר המשפטים	מ"מ חברת ועדה
לירון שפירא	נציג ארגונים סביבתיים	מ"מ חבר ועדה

נוכחים מלשכת התכנון ותפקידיהם :

מירב ממון	מזכירת הוועדה
עו"ד דרור לביא אפרת	יועמ"ש לוועדה המחוזית
דרור חי	נציג לשכת התכנון

החלטה:

לאחר שהוועדה דנה בכל ההתנגדויות לעומקן, עולה מתוך הדברים, כי נושא שיתוף הציבור הוא נושא מרכזי בשלש התכניות. הוועדה סבורה שההוראות לפי נספח 6 פרק ד', סעיף 4.2.4 בתמ"א 10 /ד/ 12 לא מולאו במלואן. על כן, מחליטה הוועדה להשהות את החלטותיה לעניין שאר ההתנגדויות, ולהתמקד בשלב זה בהתנגדות לנושא זה בלבד.

הוועדה מנחה את היזמים לקיים את הוראות התמ"א לעיל, כרוחן וכלשונו, ובמיוחד לשים דגש על הציבור, תושבי שני הישובים הקרובים ביותר לטורבינות, חמדיה ושדה נחום, וגם על הציבור, תושבי הישובים יזמי התכניות, בית אלפא, מסילות וחפציבה.

היזמים יגישו את המסמכים, הנתונים והממצאים עפ"י הנחיות התמ"א, לא יאוחר מתום 90 יום, מיום החלטה זו.

במידה ותהליך שיתוף הציבור יביא לשינויים בתכניות, כאלה שירצו היזם ו/או המתנגדים להציגם בפני הוועדה, הוועדה תשקול האם לשוב ולדון בשינויים הללו בדיון פומבי.

במידה והיזם יבחר לאחר הגשת המסמכים, שלא לערוך כל שינוי בתכניות המופקדות, הוועדה תשוב ותדון בהן בדיון פנימי, ותקבל החלטות.

ההקלטה והתמליל של הדיון היום לא יפורסמו עד לקבלת החלטות סופיות בתכניות. על הדיונים שהתקיימו היום יחולו הוראות סעיף 46 לחוק התכנון והבניה (שמירת סוד), ועל חברי הוועדה, עובדי לשכת התכנון וכל ממלא תפקיד אחר בוועדה, להימנע מלהעביר מידע אודות דיונים אלה למי שאין חובה על פי דין לגלות לו את פרטי הדיון.

הצבעה: ההחלטה אושרה פה אחד

”שני חברי ועדה מחוזית לפחות רשאים לדרוש בכתב, תוך שבעה ימים מיום מסירת ההחלטה ליזם, לקיים דיון חוזר בעניין במליאת הוועדה המחוזית, רק בנימוק כי ההחלטה פגומה מבחינה משפטית או תכנונית. הדרישה תכלול את פרטי הנימוקים.”

מירב ממון
מזכירת הועדה



אורי אילן
יו"ר הוועדה המחוזית

