

מס' ישיבה: 2022005 | מתאריך: 07/03/2022 | תוכנית: 353-0440131 מרחב תכנון מקומי יישובי הברון:

1. 353-0440131: זכרון יעקב - תכנית מתאר כוללת.

יזם התכנית: ועדת היגוי בינמשרדית, ועדה מחוזית חיפה, משרד הבינוי והשיכון.

עורך התכנית: אילן פליקס אייזן - א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים.

מטרת התכנית:

1. מתן מענה תכנוני כולל לפיתוח זכרון יעקב בהיקף של כ-42,000 תושבים.
2. יצירת שלד תפקודי ופיסי ברור המחבר בין חלקי הישוב, בדגש על חיזוק הקשר בין מרכיביו.
3. חיזוק והעצמת מרכז היישוב ההיסטורי - בהיבט התפקודי, הערכי והסמלי.
4. עידוד התחדשותם ופיתוחם של אזורי המגורים הקיימים והכוונת פיתוח מגורים באזורים חדשים.
5. מתן מענה לצורכי ציבור: מבנים, מוסדות, שירותים ושטחים פתוחים, בהתייחס לאוכלוסייה הקיימת ולאוכלוסיית היעד.
6. עידוד שימור, טיפוח וקיום לאורך זמן של אתרים בעלי חשיבות תרבותית והיסטורית, לרבות המורשת החקלאית, ומאפיינים תיירותיים הקשורים בהתפתחות היישוב.
7. שמירה על שטחים פתוחים ערכיים, שטחים חקלאיים, ערכי טבע ופרוזדורים אקולוגיים.
8. חיזוק הכלכלה המקומית, תוך העצמת היתרונות היחסיים של היישוב, בהתאמה לרגישות הנופית-סביבתית של המרחב.
9. הכוונת הפיתוח התיירותי בתחום השטח הבנוי בישוב וטיילות במרחב הפתוח הסובב.
10. הסדרת מערך התנועה והנגישות בישוב, בדגש על שיפור המערך הקיים.

מטרת הדיון: דיון חוזר (בעקבות עתירה) בהתנגדות חברת ג'י אם 2018 החזקות ויזום נדל"ן בע"מ לתכנית הכוללת לזכרון יעקב.

נכחו בדיון:

- ו. מאירוביץ - ב"כ חברת ג'י אם, ו. ספיר חוף - מינהל התכנון, א. איזן - עורך התכנית, א. אופנהיים - א.ג. איזן אדריכלים, א. אולצור - ב"כ שי צוקרמן, מ. שפיגלר - מהנדס ועדה מקומית יישובי הברון, י. בין, ה. ויסמן - משרד טאו אדריכלות, עו"ד א. לרון - ב"כ ש. צוקרמן, ב. נחשון - חברת ג'י אם - מתנגד, ש. צוקרמן - מתנגד, - כלל המוזמנים נכחו דרך אפליקציית zoom.

רקע:

1. התכנית הינה תכנית מתאר כוללת ליישוב זכרון יעקב. התכנית מתווה תהליכי תכנון כוללניים ואינטגרטיביים ליישוב, אשר נועדו לחזק את הקשרים התפקודיים בין חלקי הישובים של הישוב ובין השטחים המבונים בתחומו, לבין השטחים הפתוחים במרחב הסובב. הפיתוח המוצע בא לידי ביטוי בתכנית באמצעות הנחיות לעיבוי בתחום השכונות הקיימות תוך מתן התייחסות למרכזים ההיסטוריים וחיזוק הצביון המקומי הייחודי. בנוסף קובעת התכנית הנחיות לעריכת תכניות מפורטות עבור השטחים הפתוחים המיועדים לפיתוח בשולי הישוב.
2. בתאריך 28.1.2019 החליטה הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים.
3. ביום 16.12.2019 החליטה ועדת המשנה להתנגדויות, למנות חוקר לשמיעת ההתנגדויות לפי סעיף 107א(ב) לחוק התכנון והבניה.
4. לתכנית הוגשו 91 התנגדויות.
5. שמיעת ההתנגדויות על ידי החוקר (מר אפרים שלאין) התבצעה במשרדי הוועדה המרחבית יישובי הברון. הדיונים התקיימו בתאריכים: 4.3.2020, 5.3.2020, 8.7.2020, 13.7.2020, 21.7.2020.
6. ביום 28.12.2020 לאחר שוועדת המשנה להתנגדויות שמעה באריכות את המלצות החוקר ונימוקיו, ולאחר שנתנה דעתה לכלל ההתנגדויות, הוועדה החליטה לבחון את תיקון התכנית באמצעות פרסום הליך לפי ס' 106(ב) לחוק התכנון והבניה.
7. לתיקונים הנשקלים הוגשו 19 השגות.

מס' ישיבה: 2022005 | מתאריך:

07/03/2022 | תוכנית: 353-0440131

8. בתאריכים 26.4.21 ו-28.4.21 שמעה ועדת המשנה להתנגדויות את ההשגות הרלוונטיות לפי סעיף 106(ב) לחוק, והחליטה לאשר את התכנית בתנאים.
9. על החלטת ועדת המשנה להתנגדויות מיום 28.4.21 הוגשה בקשה לקיום דיון חוזר, בהתאם לסעיף 11ד' לחוק, על ידי שני חברי הוועדה, מר אלי דוקורסקי ומר איתי ויסברג.
10. ביום 14.6.21 קיימה מליאת הוועדה המחוזית דיון בבקשה לפי סעיף 11ד' לחוק. הועדה החליטה ברוב קולות כי לא נפל פגם תכנוני ו/או משפטי בהחלטת ועדת המשנה להתנגדויות מיום 28.4.21. לפיכך הבקשה נדחתה, והחלטת ועדת המשנה להתנגדויות נותרת בעינה.
11. על החלטת ועדת המשנה להתנגדויות מיום 28.4.21 הוגשו מספר עתירות.
12. ביום 16.11.21, בעקבות עתירות שהוגשו, קיימה הוועדה דיון חוזר בהתנגדויות שהגישו חברת מוסיקארט בע"מ ושל חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, והחליטה לתקן את ההחלטה מיום 28.4.21 בנושאים שונים.
13. בנוסף, הוגשה עתירה על ידי חברת ג'י אם 2018 החזקות ויזום נדל"ן בע"מ והיא במוקד הדיון דן:
- 13.1.1. בעתירה שהגישה ג'י אם נטען כי היה על הוועדה המחוזית לקבל את התנגדותה ולהוציא את חלקה 89 בגוש 11707 (מגרש 14.2 בתכנית ש/656) מתא שטח 572 שיעודו 'שטחים פתוחים', ולכלול אותה בתא שטח 471 שיעודו 'תעסוקה מבנים מוסדות ציבור ותיירות'.
- 13.1.2. ב-2.22 התקבל פס"ד שמאפשר לוועדה המחוזית לקיים דיון חוזר בהתנגדות ג'י אם, לאחר שלעותרת תינתן זכות טיעון בעל פה ובכתב והורה על מחיקת העתירה.
14. לאור החלטת בית המשפט, כפי שפורט לעיל, מובאת התכנית לדיון חוזר בוועדה.

החלטה:

הוועדה קיבלה דיווח על העתירה האמורה שהוגשה לתכנית כמפורט ברקע החלטה, וגם שמעה באריכות את ב"כ המתנגדת, היזם של חלקה 89 בגוש 11707, מהנדס המועצה המקומית, עורך תכנית המתאר הכוללנית.

העיקרון התכנוני שהנחה את הוועדה המחוזית בדיון להפקדה (ב-28.1.19) היה הצורך בשמירה על מסדרון אקולוגי שיחבר בין שטחי רמת הנדיב לבקעת הנדיב והלאה מזרחה, ולכן היא הורתה על צמצום השטח לפיתוח במתחם 10, והרחבת יעוד השטח הפתוח. הוועדה מציינת כי על פי תמ"מ/20/6 (טרם אושרה) החלקה ממוקמת בצוואר בקבוק של המסדרון האקולוגי, וכי תא שטח 572 שבתכנית הכוללנית גובל מדרום בשטח שיעודו גם-כן "שטחים פתוחים" בתכנית הכוללנית של בנימינה-גבעת עדה (-353 0581801 תכנית מתאר מקומית כוללנית בנימינה-גבעת עדה) אשר ביום 10/2/2020 הוחלט על הפקדתה בתנאים, באופן היוצר מסדרון אקולוגי המחבר בין בקעת רמת הנדיב לשמורת הטבע הר חורשן ויער אלונה. קביעת צוואר בקבוק בשטח זה הינה בשל המרחק שבין המעבר האקולוגי שתחת כביש 652 שממערב לבין חלקה 89 שבבעלות המתנגדת העומד על 70 מ' בלבד, ולנוכח העובדה שהכללת החלקה בתחום השטח המיועד לבינוי יקטין עוד יותר את רוחב צוואר הבקבוק לכ-240 מטר.

עם זאת, ולאחר בחינה מחודשת, הוועדה סבורה כי ניתן לאפשר בינוי בחלק הצפוני של חלקה 89 בגוש 11707, ועדיין לשמור על העיקרון התכנוני החשוב של יצירת מסדרון אקולוגי על ידי שמירת החלק הדרומי של החלקה כשטח פתוח ללא בינוי, וריכוז כל זכויות הבניה המאושרות בחלק העליון (המזרחי). מדובר בהצעה תכנונית שדומה לעיקרון התכנוני שיושם במערב התכנית הכוללנית של שמירת המדרון המערבי כשטח פתוח ללא בינוי וריכוז זכויות הבניה בחלק העליון (כדוגמת תאי שטח 353 ו-561 ותאי שטח 951 ו-559).

בהתאם להערתו של בית המשפט בדיון שהתקיים בעתירה האמורה, הוועדה סבורה כי החלטתה בכוללנית לפיה מחד תתאפשר הוצאת היתרי בניה מכוחה של התכנית המאושרת שעל בסיסה שיווקה רמ"י את המגרשים, ומאידך ישונה ייעוד החלקה לשטח פתוח, לא יכולה לעמוד באשר ג'י. אם רשאית על פי התכנית האמורה לגדר את שטח המגרש ובכך שוב לא ניתן יהיה לעשות שימוש ולו בחלקו הדרומי של המגרש לטובת המסדרון האקולוגי. בנסיבות אלו, סבורה הוועדה כי נכון יהיה לבחון את תיקון החלטתה תוך שינויה של תכנית ש/656 בכל הנוגע לחלק הדרומי של חלקה 89 (כ-4 דונמים), ובכך יוצר איזון במסגרתו יישמרו לג'י אם זכויותיה המאושרות בחלק הצפוני של החלקה (כ-6 דונמים), ומאידך ניתן יהיה להרחיב את צוואר הבקבוק של המסדרון האקולוגי בנקודה זו שהינה כאמור רבת חשיבות בהקשר זה.

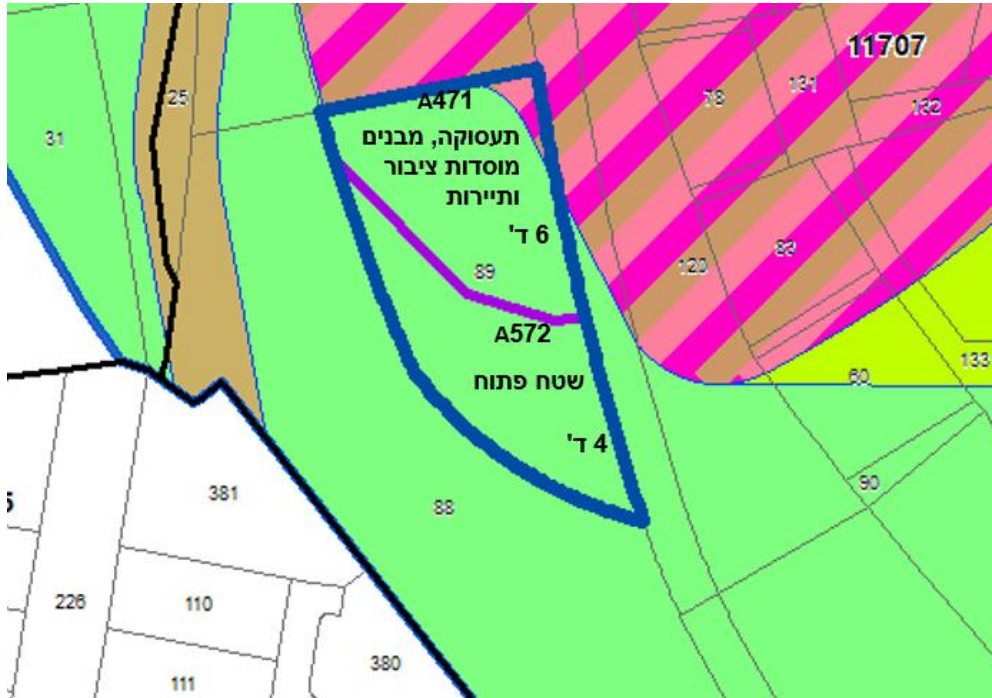
לאור האמור, הוועדה מחליטה לבחון את תיקון התכנית באמצעות פרסום הליך לפי ס' 106(ב) לחוק

מס' ישיבה: 2022005 | מתאריך: 07/03/2022 | תוכנית: 353-0440131

התכנון והבניה במסגרת הליך זה תתאפשר הגשת השגות לתיקונים המפורטים אותם שוקלת הוועדה לערוך בתכנית:

א. מוצע לבחון תיקון של מסמכי התכנית כמפורט להלן:

- א.1. לאפשר בנייה בחלק העליון של חלקה 89 בגוש 11707 ע"י פיצול של חלקה 89 ל-2 תאי שטח: תא שטח A471 ביעוד תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור ותיירות, בגודל של כ-6 דונם. תא שטח A572 ביעוד שטחים פתוחים, בגודל של כ-4 דונם. בהתאם לתרשים המצורף:



א.2. יוספו ההוראות הבאות:

1. התכנון בתאי שטח A471 ו-A572 מחוייב בתכנית מפורטת אחת לשני תאי השטח.
 2. הבניה תותר רק בתא שטח A471. בתא שטח A572 לא תותר בניה, והוא יישאר שטח פתוח.
 3. כדי לאפשר את מימוש המסדרון האקולוגי, זכויות הבניה בתא שטח A572 ימומשו במלואן בתא שטח A471.
 4. לא יותר גידור במגרש A572.
 5. בסעיף 1.6 ירשם כי התכנית מהווה שינוי לתכנית ש/656.
- א.3. הנספח הנופי יתוקן כך ששכבת המסדרונות האקולוגיים לא תחול על תא שטח A471.
- א.4. הועדה המחוזית תתקן את החלטת ההפקדה של תכנית 353-0869016 "מסדרון אקולוגי בקעת הנדיב – רמת הנדיב", באופן שחלקה הדרומי של חלקה 89 בגוש 11707 יכנס לתוך הקו הכחול של התכנית כשטח פתוח וחלקה הצפוני כשטח לפיתוח או לחילופין תגיש תכנית מפורטת לחלקה 89 בגוש 11707 בהתאם ליעודי הקרקע האמורים.

ב. כללי - פרסום השינויים הנשקלים והמשך ההליך

- א.1. יובהר כי החלטתה זו של הוועדה הינה החלטת ביניים בלבד, ואין בשינויים לעיל שהועדה בוחנת לערוך בתכנית משום קבלת החלטה בהם או בהתנגדויות שהוגשו לתכנית.
- א.2. **הוועדה מחליטה כי הודעה על השינויים האמורים לעיל תפורסם בהתאם לסעיף 106(ב) לחוק, וכי כל הרואה עצמו נפגע מהתיקונים הנשקלים רשאי להגיש השגות בעניינם תוך 30 ימים מיום פרסומם.**
- א.3. ההודעה תפורסם באתר המועצה המקומית ובאתר הוועדה המקומית ותשלח במייל ובדואר רשום ולחוכרים של חלקה 89 בגוש 11707.

מס' ישיבה: 2022005 | מתאריך: 07/03/2022 | תוכנית: 353-0440131

- ב.4. הוועדה תחזור ותדון בתכנית לאחר סיום ההליך לפי סעיף 106(ב) לחוק, ובמסגרת זו יישמעו השגות לפי סעיף 106(ב), ככל שיוגשו כאלה.
- ב.5. ככל שלא יוגשו השגות כאמור, הוועדה תקבל החלטה בתכנית ובהתנגדות בדיון פנימי נוסף.
- ב.6. הוועדה מדגישה כי החלטה זו אינה מהווה הזדמנות להגיש התנגדות חדשה או התנגדות חוזרת לתכנית, והוועדה תשמע בדיון הנוסף אך ורק השגות הנוגעות לשינויים האמורים בהתאם למפורט בסעיף א' לעיל, אשר יוגשו לפי סעיף 106(ב) לחוק, ככל שיוגשו, ולא תקלוט, לא תדון ולא תשמע התנגדויות אחרות.

איריס רביץ

מזכירת הוועדה

מר איתמר בן - דוד, יו"ר הוועדה

יו"ר הוועדה המחוזית