

**מדינת ישראל**

**ועדת משנה להתנגדויות  
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון**

**מסמך החלטות  
לפרוטוקול לישיבה מספר 2023008**

תאריך הישיבה: יום ראשון, ז' שבט תשפ"ג, 29/01/2023  
מקום הישיבה: סיור בשטח התכנית

עמוד: 2  
תאריך: 30/01/2023

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות  
מסמך החלטות לישיבה מספר: 2023008 תאריך הישיבה: 29/01/2023

שם	מספר
תכנית - 251-0591685 . ג24390 - הסדרת דרך גישה קיימת למבנה מגורים במגיאר	1

**הבהרות:**

מסמך זה נערך בהתאם להוראת סעיף 48 ה' לחוק התכנון והבנייה, כפי שנקבעו בתיקון 101 לחוק. המסמך מכיל את ההחלטות שהתקבלו בישיבת הוועדה בלבד. פירוט נוסף, בהתאם להוראות סעיף ( 48 ד) ובכללו, רקע, הלך הדיון, ועוד, יובא במסמך החלטות הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה. מובהר כי המועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך.

עמוד: 3  
תאריך: 30/01/2023

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות  
מסמך החלטות לישיבה מספר: 2023008 תאריך הישיבה: 29/01/2023

**קיומו של מניין חוקי:**  
קיים מניין חוקי בהתאם לסעיף 42 לחוק התו"ב.

**חברי הוועדה הנוכחים ותפקידיהם:**

חגית עמית	סגנית מתכנתת המחוז	יו"ר הוועדה
עו"ד אמיר וייס	נציגת שר המשפטים	מ"מ חברת וועדה
לירון שפירא	נציג הארגונים שעניינם שמירת הסביבה	חבר וועדה

**נוכחים מלשכת התכנון ותפקידיהם:**

עו"ד דרור לביא אפרת	יועמ"ש לוועדה המחוזית
---------------------	-----------------------

**1. תוכנית - 251-0591685 : גו24390 - הסדרת דרך גישה קיימת למבנה מגורים במג'אר**  
מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות סיור בשטח התכנית בהמשך לדיון מתאריך 9/11/22

**חברי הוועדה הנוכחים ותפקידיהם:**

חגית עמית	סגנית מתכנתת המחוז	יו"ר הוועדה
עו"ד אמיר וייס	נציגת שר המשפטים	מ"מ חברת וועדה
לירון שפירא	נציג הארגונים שעניינם שמירת הסביבה	חבר וועדה

**נוכחים מלשכת התכנון ותפקידיהם:**

עו"ד דרור לביא אפרת	יועמ"ש לוועדה המחוזית
רינת סלוצקי	נציגת לשכת התכנון
אורן פלד	נציג לשכת התכנון

**נוכחים נוספים ותפקידיהם:**

עו"ד עודד בקרמן	ב"כ הימנותא
תומר אבינועם	מנהל תחום תכנון והשבחה, הימנותא מתנגד
אינג' עדי מנחם	מהנדס ועדה מקומית, גליל מזרחי
יאסר סרחאן	מטעם יזם התוכנית
אינג' טלאל עפאן	מהנדס עיריית מג'אר
כרמית ויטלי	ועדה מקומית, גליל מזרחי

**רקע:**

הוועדה יצאה לסיור בשטח התוכנית, נשוא הדיון, בעקבות החלטתה מתאריך 09.11.2022 לאחר ששמעה את הימנותא ויזם התוכנית, וקיבלה את בקשתה הימנותא לצאת לסיור בשטח לבחון את החלופות שהוצעו ע"י הימנותא.

עמוד: 4  
תאריך: 30/01/2023

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות  
מסמך החלטות לישיבה מספר: 2023008 תאריך הישיבה: 29/01/2023

**ביום 29.01.23 התכנסה הוועדה בשטח התוכנית נשוא הדיון להלן החלטתה:**

במסגרת הסיור הוועדה בחנה את הצעת הימנותא אשר הועלתה בישיבה מיום 9.11.22, להסתמך על דרך גישה שנוצרה באמצעות זכות מעבר במסגרת תשריט חלוקה ולבטל את הדרך המשולבת בתכנית. זכות מעבר זו הינה ברוחב של כ- 4 מ', אמורה לשרת 16 יח"ד במספר מגרשים ולמעשה לא מגיעה עד למגרש המבקש 200 ואף נמצאת במפלס הנמוך ממגרשו (תא שטח 100 בתוכנית או מגרש 200 שמסומן בתשריט החלוקה). גישה זו מצויה בתוואי מעוקל, ללא אפשרות סיבוב ויצאה, קרי כל רכב שנכנס צריך לצאת בנסיעה לאחור (רוורס) לאורך כל הדרך שאורכה כ- 80 מ'.

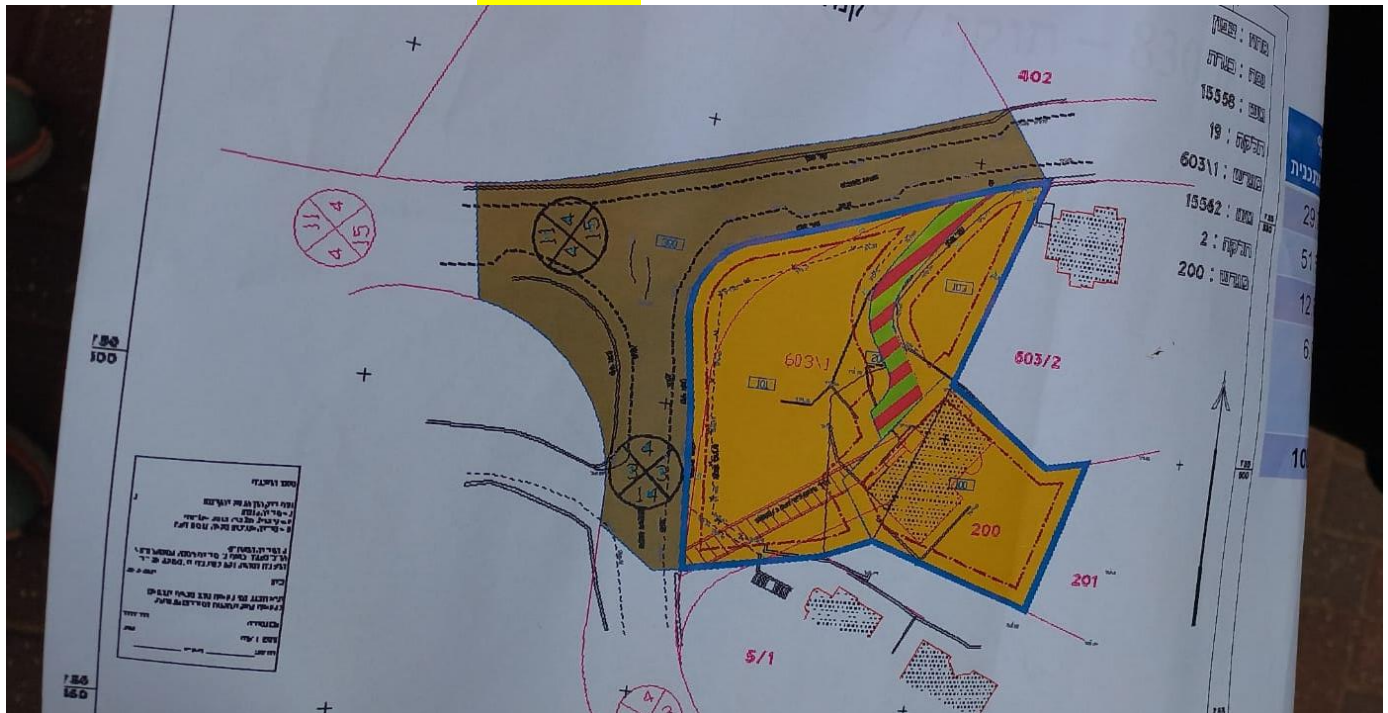
אפשרות השנייה שהוצעה ע"י הימנותא לבטל את הפקדת התוכנית נשוא הדיון ולחזור למצב הסטטוטורי הקיים, המאושר התכנית ג/ 11150, כמו כן להורות על הריסה בפועל של הדרך וקירות התומכים שבוצעו ע"י המדינה (משב"ש). התוכנית המאושרת ג/ 11150 מאפשרת גישה באמצעות דרך משולבת צרה, בטופוגרפיה תלולה, ההפרש בין החלק התחתון שלה לעליון עומד על כ- 16 מ' (באורך של 45 מ') מדובר בדרך בשיפוע של כ- 35%. בתנאים אלו לא ניתן לבצע את הדרך נוכח מיקומה, רוחבה והפרשי הגובה. זאת ועוד מיקומה של הדרך מייצר תא שטח ה"נגזל" מחלקה 19 של הימנותא שהוא "בלאי תכנוני" שלא ניתן לממשו.

הוועדה בחנה את אפשריות הנגישות לחלקה 19 מכביש מספר 4 והן לא ראליות מבחינה תכנונית – ביצוע גישה מחייב חפירה ושינוי פני הקרקע הטבעית בצורה מאסיבית.

מכל האמור לעיל, ולאחר ששקלנו את שתי החלופות שהוצעו ע"י הימנותא מצאנו כי החלופה המוצעת בתוכנית, בכפוף לשינויים שיפורטו בהמשך, הינה חלופה מיטבית המשפרת את הנגישות לחלקה 19, מבטלת את הפחת התכנוני ומאפשר ניצול יעיל ומיצוי זכויות הבניה. כמו כן, התוכנית תיתן מענה הולם לגישה לבית בתא שטח 100 ובמסגרת תשלומי האיזון הימנותא תקבל תשלום עבור החלפת השטחים שהם חלק מתוכנית זו.

**הוועדה מאשרת את התוכנית בתנאים הבאים ומורה לאשר את התכנית בכפוף לתיקונה:**

1. יש לקבל חוות דעת של יועצת התחבורה של לשכת התכנון לעניין הדרך המוצעת אשר בוצעה בפועל.
2. יש לשנות את כיוון הפטיש במטרה ליעיל את השימוש את השימוש בקרקע ואפשרויות הבניה בחלקה 19
3. יש להגדיל את יעוד המגורים עד לגבול הביצוע בפועל של הכביש ולקבוע כי קווי הבניין יהיו 2 מ'.
4. גבול מגרש 100 יהיה בתוואי של ההצעה שהוצגה בסיור מצ"ב צילום:



עמוד: 5  
תאריך: 30/01/2023

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות  
מסמך החלטות לישיבה מספר: 2023008 תאריך הישיבה: 29/01/2023

5. יש לתקן את טבלאות הקצאה ואיזון בהתאם להנחיית שמאי יועץ של הוועדה המחוזית.

### הצבעה: ההחלטה אושרה פה אחד

לא מולאו תנאי אשור תכנית זו כמפורט בהחלטתנו תוך 60 יום, ממועד קבלת החלטה. ולא תהווה החלטתנו זאת משום החלטה בדבר דחיית תכנית וביטול הפקדתה ללא כל צורך בהחלטה נוספת. ליו"ר ועדת המשנה תהיה הסמכות להאריך תקופה זו ב-30 יום נוספים, מבלי שיש צורך בקבלת החלטה נוספת מוועדת המשנה.

החלטה זו כפופה לסעיף 11 ד' לחוק התכנון והבניה:

"שני חברי וועדה מחוזית לפחות רשאים לדרוש בכתב, תוך שבעה ימים מיום מסירת ההחלטה לידם, שיתקיים בוועדה המחוזית דיון חוזר בעניין, בנימוק ההחלטה פגומה מבחינה משפטית או תכנונית, הדרישה תכלול את פרטי הנימוקים".



מירב ממון  
מזכירת הוועדה



חגית עמית  
מ"מ יו"ר הוועדה