

תאריך: 20/01/2019
ת. עברי: י"ד בשבט תשע"ט

פרוטוקול ועדת משנה בוועדה לתכנון ובניה גולן מס' 2019001

בתאריך: 15/01/2019 ט' בשבט תשע"ט שעה 12:30

נכחו:

חברים:

- | | |
|--------------|--------------|
| חיים רוקח | - יו"ר הועדה |
| אוליאל רווית | - חברת ועדה |
| גאון רונן | - חבר ועדה |
| אוחנה רן | - חבר ועדה |

נציגים:

- | | |
|--------------|--------------------|
| דודי גופר | - יחידה סביבתית |
| רוני זיגלר | - קולחי גולן |
| עלווית נחשון | - ועדה מחוזית |
| רזיה זהבי | - רשות הטבע והגנים |
| שרון לוי | - רשות הטבע והגנים |
| מויאל יגאל | - קק"ל |
| אניה קליינר | - רשות העתיקות |
| יוסי נקש | - חטיבה להתיישבות |
| יעל מזרחי | - מרכזת GIS |

סגל:

- | | |
|-----------------|--------------------|
| אבי שרון | - מנהל אגף הנדסה |
| יעקב ביקוב | - מהנדס הועדה |
| עו"ד יעקב קורין | - יועץ משפטי |
| רעיה דוד | - מנהלת תפעול ועדה |
| אלונה גודייב | - בודקת תכניות |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|--------------|------------|
| פרקש אביעד | - חבר ועדה |
| ניסים ואטורי | - חבר ועדה |

נציגים:

- | | |
|------------------|---------------------|
| מנכ"ל עמיחי אלבה | - מועצה אזורית גולן |
| קובי גביש | - יחידה סביבתית |
| נחשון אביחי | - רשות המים |
| הילה יצחקי | - רשות מקרקעי ישראל |
| מיכל עייק | - משרד להגנת הסביבה |
| גל ברנדמן | - משרד להגנת הסביבה |
| סיון פרימוביץ' | - כיבוי אש |
| פרוק דבור | - משרד החקלאות |

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר מקומית	219-0473249 דיון לתוקף סמכות : ועדה	חילופי שטחים בנחלה 14 מעלה גמלא	גוש : 200000 מחלקה : 70 עד חלקה : 70	יעל בינדר		5
2	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	219-0715581 חידוש החלטה סמכות : ועדה מחוזית	חוות תומר, קלע	גוש : 202000 מחלקה : 4 עד חלקה : 4	לילך אשתר	קלע	7
3	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר מקומית	219-0342477 דיון להמלצה להפקדה סמכות : ועדה מחוזית	שמורת טבע מורדות הגולן	גוש : 13049 מחלקה : 13 עד חלקה : 13	רשות הטבע והגנים		9 שעה : 12: 30
4	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	219-0693150 דיון להפקדה בתוכנית סמכות : ועדה מחוזית	רמות - הסבת מגרשים קהילתיים לשלוש נחלות	גוש : 201038 מחלקה : 12 עד חלקה : 12	גוני כהן		11 שעה : 12: 40
5	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר מקומית	219-0703975 דיון להפקדה בתוכנית סמכות : ועדה מחוזית	גבעת יואב מגרש 32	גוש : 200001 מחלקה : 6 עד חלקה : 6	שלמה ממן	גבעת יואב	13 שעה : 12: 50
6	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	219-0526376 דיון להפקדה בתוכנית סמכות : ועדה מחוזית	הסדרת משק מס' 12 - נאות גולן	גוש : 200001 מחלקה : 2 עד חלקה : 2	ליאור בן ארי		14 שעה : 13: 00
7	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר מקומית	219-0680652 דיון להפקדה בתוכנית סמכות : ועדה	בני יהודה-שינוי קווי בנין מגרש 414	גוש : 201033 מחלקה : 15 עד חלקה : 15	נחמיאס אילן	בני יהודה , שכונה : בנה ביתך	16 שעה : 13: 10
8	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	219-0712505 דיון להפקדה בתוכנית סמכות : ועדה	שינוי בקווי בניין ותוספת אחוז בניה בחד-נס מגרש 46	גוש : 201000 מחלקה : 95 עד חלקה : 95	אריה נחמני	חד-נס	18 שעה : 13: 20
9	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	219-0687996 דיון להפקדה בתוכנית סמכות : ועדה	רמת מגשימים - שינוי הוראות בינוי 10 מגרשים	גוש : 200000 מחלקה : 75 עד חלקה : 75	רמת מגשימים	רמת מגשימים , שכונה : החלק הצפוני של ההרחבה הבנויה	20 שעה : 13: 30
10	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	219-0676734 דיון להמלצה להפקדה סמכות : ועדה	אבני איתן-שינוי מקומי במשק 15	גוש : 200000 מחלקה : 75 עד חלקה : 75	גיקלין בר חי	אבני איתן	22 שעה : 13: 40
11	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	219-0674028 דיון להמלצה להפקדה סמכות : ועדה	אבני איתן- שינוי מקומי במשק 88	גוש : 200000 מחלקה : 75 עד חלקה : 75	יוסי חדד	אבני איתן	24 שעה : 13: 50
12	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	219-0673418 דיון להמלצה להפקדה סמכות : ועדה	החלפת שטחים-שצ"פ ומשקי-נאות גולן	גוש : 200001 מחלקה : 6 עד חלקה : 6	מושב נאות גולן	נאות גולן	26 שעה : 14: 00
13	תוכנית בניין עיר תכנית בינוי	121/10/01 אישור תכנית בינוי סמכות : ועדה	בית אריזה שהם רמות		שהם מנחם		28 שעה : 14: 10

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
14	תוכנית בניין עיר תכנית בינוי	110/10/01 אישור תכנית בינוי סמכות : ועדה	תכנית בינוי לשכונת הרחבה מרם גולן		רובינשטיין גדי		29 שעה : 14: 20
15	תוכנית בניין עיר תכנית בינוי	900/10/02 אישור תכנית בינוי סמכות :	תכנית ביוני מסעדה מיי גהה		רייכין רן		30 שעה : 14: 30
16	תוכנית בניין עיר תכנית בינוי	900/10/03 אישור תכנית בינוי סמכות : ועדה	תכנית בינוי עין תאנה		בן צבי יותם		31 שעה : 14: 40
17	בקשה להיתר	20180716 דיון בהתנגדות	מגורים , בית מגורים חדש, הקלה בתכנית	גוש : 200000 חלקה : 81 מגרש : 318 תכ' :	אורן עופר קיימת התנגדות	נוב, 318	32 שעה : 14: 50
18	בקשה להיתר	2113133 בקשה לשימוש חורג	תחנת תדלוק , מיכלי דלק		אבנר רייס	גבעת יואב	33
19	בקשה להיתר	20180645 אישור בקשה	בית אריזה , תוספת, שימוש חורג מתכנית	גוש : 200000 חלקה : 81 תכ' : 6540	מעלה גמלא ע"ש אורי אמיתי	מעלה גמלא, 784	34
20	בקשה להיתר	20180511 אישור בקשה	מגורים , בית מגורים חדש, הקלה בשינוי מפלס 0.00	גוש : 200001 חלקה : 6 מגרש : 156 תכ' : ג/12335	אשד גול	נאות גולן, 156	35
21	בקשה להיתר	20180545 אישור בקשה	מגורים , בניה חדשה, הקלה בתכנית	גוש : 200000 חלקה : 75 מגרש : 126 תכ' : 14470	שוורץ שלומית	מעלה גמלא, 126	36
22	בקשה להיתר	20180561 בקשה להקלה בבריכה/ גיקוזי	מגורים , לגיטמציה ותוספת, הקלה לבריכה/ גיקוזי	גוש : 201045 חלקה : 31 מגרש : 244 תכ' : 11120	אביעד אהרוני	חד-נס, 244	37
23	בקשה להיתר	20180560 אישור בקשה	מגורים , לגיטמציה ותוספת, הקלה לבריכה/ גיקוזי	גוש : 200000 חלקה : 70 מגרש : 95	בכר סמדר	כנף, 95	38
24	בקשה להיתר	20180438 אישור בקשה	מחסן , הקלה בשינוי מפלס 0.00, בניה חדשה	גוש : 200001 חלקה : 2 מגרש : 162 תכ' : ג/12335	נווה גלעד	נאות גולן, 162	39
25	בקשה להיתר	20180718 אישור בקשה	יקב , בניה חדשה+לגיטמציה, הקלה מקו בניין	גוש : 200000 חלקה : 81 מגרש : 306 תכ' : ג/21624	מושב אליעד (ע"ש שאטו גולן- ריבק יצחק)	אליעד	40
26	בקשה להיתר	20180678 אישור בקשה	מגורים , הקלה בתכנית, בית מגורים חדש	גוש : 201049 חלקה : 35 מגרש : 1110	פורת יוסף נוקד	נוב, 1110	41

סעיף 3	תכנית מתאר מקומית: 219-0342477
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה בוועדה לתכנון ובניה גולן מספר 2019001 תאריך: 15/01/2019	

שם התכנית: שמורת טבע מורדות הגולן
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית
סמכות ועדה מחוזית
שטח התוכנית 31,728,053.00 מ"ר (31728.053 דונם)

מספר תכנית	יחס
4659/ג	שינוי
4661/ג	שינוי
4784/ג	שינוי
8923/ג	שינוי
1/35/תמא	כפיפות
11/3/תמא/ב	כפיפות
3/34/תמא/ב	כפיפות
4/34/תמא/ב	כפיפות
5/34/תמא/ב	כפיפות
4/22/תמא	כפיפות
תתל/62/א	כפיפות
3/2/תממ	אישור ע"פ תמ"מ
9/2/תממ	אישור ע"פ תמ"מ

בעלי ענין

יזם

רשות הטבע והגנים

בעלים

רשות מקרקעי ישראל

מגיש

רזיה זהבי

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש : 13049 חלקי חלקות : 13, 14, 33
גוש : 13351 חלקי חלקות : 11, 12, 13, 16, 25, 38, 40
גוש : 13352 חלקי חלקות : 14, 16, 18, 21, 23, 25, 44, 47
גוש : 13463 חלקי חלקות : 4, 12
גוש : 13464 חלקי חלקות : 4, 5
גוש : 13465 חלקי חלקות : 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14
גוש : 201000 חלקי חלקות : 1, 32
גוש : 202000 חלקי חלקות : 2, 3, 30

גרסת תשריט התכנית: 10

גרסת הוראות התכנית: 9

מטרת התכנית

- ייעוד השטח לשמורת טבע ולהכריזה ע"פ "חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח 1998"

המלצות מהנדס הועדה

דבריי הסבר לתכנית: שמורת טבע מורדות הגולן משתרעת מנחל עורבים בצפון ממזרח לקיבוץ גונן ועד נחל ג'ילבון בדרום ממזרח לגשר הפקק שעל כביש 918. גבולה המערבי על כביש 918 וגבולה המזרחי נע בין 1-4 ק"מ מערבה מציר הנפט. בשמורה טבע מורדות הגולן המוצעת מוצע שטח גדול ורציף שבו בתי גידול מגוונים ויחודיים לגולן. מסילים, מעוקים, שפכיי נחלים מכוסיי צמחיית מיים עשירה ועוד.

התכנית נדונה בוועדת משנה 2014102 בתאריך 1.6.2014 בהמלצה להפקיד בתנאים.

בשל אי עמידה בזמנים התכנית הוגשה לחידוש החלטה.

חידוש דיון בתכנית.

מאחר וגליל עליון דחה את התכנית , והתכנית משלימה לתכנית שהוצעה באזור גליל עליון, אשר על כן יש מקום לבחון מחדש את הגבולות והאופי של שמורות הטבע.

החלטות

בדיון נכחו יו"ר הוועדה ו- 3 חברי וועדה : רווית אוליאל , רן אוחנה , ורון גאון

התכנית הוצגה מול חברי הוועדה הן בפן הפיזי, התכנוני, הסטטורי לצורך הבנת מיקום התכנית גודל התכנית וייעודיה , התכנית הוצגה ע"י נציגת רט"ג רזיה זהבי והוסבר בהרחבה, הובהר כי מטרת התכנית ליצור רצף בין שמורות הטבע הקיימות בערוצי הנחלים במורדות הגולן ולשמור על רצף על שמירת הטבע .

לאחר הצגת התכנית נפתח הדיון לעניין הצורך בשמורה זו וייעודה, לאחר דיון ותוך התייחסות לדיון פנימי שנערך במועצה ב 3.2018 הוחלט להוסיף את התנאים הבאים :

ס.62(א) - החלטת ועדה מקומית להמליץ לו. מחוזית על הפקדת תכנית בתנאים :

1. השמורה תצומצם בחלקה הצפוני מזרחי לצורך פיתוח אזור תעסוקה/מלאכה /משקי וכיוצא בזה ליישוב קלע אלון .
2. בתחום השמורה המוצעת בתוך הקו הכחול קיים חניון לילה גילבון, החניון יוחרג מייעוד שמורה וינתן ייעוד אשר ניתן להקים בו יזמות תיירותית כולל זכויות בניה בייעוד תיירות.
3. יש להוסיף בהוראות התכנית אפשרות להעברת תשתיות בתחום השמורה אשר יכלול גם טיפול בתשתיות וגישה מלאה.
4. יינתן מעבר חופשי לכלל הציבור כולל מעבר לכלי רכב ללא תשלום.
5. יש להעביר לבדיקת יו"ר הוועדה נספח תנועה וכן גם לוועדה לתכנון ובניה.
6. יש להוסיף בהוראות התכנית שימוש רעייה בתחום השמורה.
7. הוספת אפשרות של יזמים לפעילות נופש בחיק הטבע בתוך תחום השמורה המוצע ללא בינוי וללא פיתוח ותוך שמירה על שמורת הטבע.

יש לתאם תכנית זו עם המשרדים הנלווים :

8. נת"י - לאחר הכנת נספח תנועה והתחברות לדרך ראשית.
9. תיאום עם מקורות
10. תיאום עם קולחי גולן
11. תיאום עם חברת חשמל בנוגע לקו המתח של תת"ל 162 ולתחמש
12. תיאום מול קק"ל

ס.62(א) - החלטת ועדה מקומית להמליץ לו. מחוזית על הפקדת תכנית בתנאים :

החלטה התקבלה :

3 מחליטים להפקיד בתנאים . 1 מתנגד .