



הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

# חבל אשר

חוות דעת מהנדס הוועדה

1

זיהוי התכנית				
מספר התכנית : 201-0593574		מגיש התכנית : גשר הזיו אגש"ח בע"מ		עורך התכנית : רון אייל
כתובת : גשר הזיו			גושים וחלקות : גוש : 19010 חלקי חלקות : 9, 10, 12	
עיקרי התכנית ומטרותיה				
יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקן הנדסי - פוטו וולטאי בשטח קיבוץ גשר הזיו				
תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		דונם	%	
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים				
ל.ר				
הערות לגבי עריכת התכנית				
ל.ר				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
ל.ר				
התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)				
ל.ר				
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית				
1. עפ"י תמ"מ 2 תיקון 9 מדובר באזור רגישות סביבתית 3 ובחלק הדרומי של התכנית אזור רגישות סביבתית 6.				
2. לפי תמ"מ 2 תיקון 9 ייעודי קרקע החלק הצפוני של התכנית באזור חקלאי נוף כפרי פתוח והחלק הדרומי נמצא בתחום ישוב כפרי.				
3. לפי תמ"מ 2 תיקון 9 רגישות סביבתית מדובר בשטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר בחלק הצפוני ושטח ללא הגבלות סביבתיות באזור בדרומי.				
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית				
תמ"מ 35 מרקמים		עפ"י תמ"מ 35 מרקמים, מדובר במרקם חופי.		
תמ"מ 35 הנחיות סביבתיות		עפ"י תמ"מ 35 הנחיות סביבתיות מדובר בשטח שימור משאבי מים.		



מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה			
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים			
עתודות / אחר			
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
היתרונות העיקריים של התכנית		החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	ל.ר.		
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל.ר.		
השפעות חברתיות:	ל.ר.		
תשתיות ותחבורה:	ל.ר.		
סביבה ונוף:	ל.ר.		
אחר:	ל.ר.		
המלצת אגף ההנדסה			
<p><b>חוות דעת מהנדס הוועדה:</b></p> <p>מדובר בשטח פתוח שבחלקו הדרומי הינו צמוד דופן לשטח המיועד לבינוי (מפעל תעשייה ובית עלמין).</p> <p>הגישה לאתר המוצע היא מצפון באמצעות דרך מאושרת עפ"י תכנית ג/9578.</p> <p>חצי משטח התכנית המוצעת (החצי הצפוני) נמצא בשטח ששימש בעבר כמחצבה לא מאושרת ולכן כיום לא משמש לחקלאות וחציו הדרומי בייעוד חקלאי אך אין בו כיום עיבוד חקלאי. בדברי ההסבר לתכנית נרשם שבשטח זה סוג הקרקע הוא חולית שלא ניתן לגדל עליה גידולים חקלאיים.</p> <p>גם השטח ממערב לתכנית שימש בעבר כמחצבה אבל הוא לא נכלל בתחום התכנית מאחר ושטח זה לא נמצא בתחום המשבצת של קיבוץ גשר הזיו.</p> <p>עפ"י מסמך עקרונות של הוועדה המחוזית, יש עדיפות נמוכה לאשר תכנית הקוטעת שטחים פתוחים רצופים</p> <p>אך מצד שני השטח כאמור מופר ע"י מחצבה ישנה או שטח שלא ניתן לגדל בו גידולים חקלאיים כי הקרקע בו חולית ובמקרה כזה הוועדה המחוזית עפ"י מסמך העקרונות של הוועדה המחוזית יש עדיפות לתכנית.</p>			



		<p>לפי סעיף 13 "מסמכים נדרשים בתכנית" מתמ"א 10/ד/10 מן הראוי היה להציג מסמך נופי סביבתי הכולל בחינת חלופות למיקום האתר. השטח המוצע מצפון אמנם מופר ע"י מחצבה ישנה אבל הוא מתרחק מהשטח הבנוי של היישוב ולכן התכנון אינו "קומפקטי" כפי שהתמ"א דורשת (סעיף 15.2).</p> <p>מסמך כזה צריך לקבל את חוות דעת המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות ופיתוח הכפר וזאת לפני שיתקיים דיון בהפקדת התכנית בוועדה המחוזית (התכנית הינה בסמכות וועדה מחוזית). גם בהתאם לפי סעיף 11.4 בתמ"א וגם לפי מסמך העקרונות של הוועדה המחוזית יידרש היזם להציג דו"ח חלופות ודו"ח מיצוי פוטנציאל ניצול גגות בתחום היישוב.</p> <p>היה רצוי יותר שמסמך נופי סביבתי הכולל חלופות היה מוגש גם לוועדה המקומית, על מנת שהוועדה המקומית תוכל לתת חו"ד והמלצה מדויקת יותר לוועדה המחוזית אך מסמך זה לא הוגש.</p> <p>יצוין כי הקיבוץ קיבל היתר להקמת שדה סולארי למערכת פוטו וולטאית על גבי הקרקע באזור מבני המשק שבכניסה לקיבוץ בהספק 3.2 מגה וואט והוא בוחן אפשרות להגיש בקשה נוספת להיתר למערכת על הקרקע באזור מבני המשק המאושר ממזרח ליישוב.</p>	
		עורך חוות הדעת	
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
עופר קורט עוז	מהנדס הוועדה	23/12/2018	