

# ענת באור - פרל, משרד עורכי דין

**שד' פל י"ם 2, חיפה 3309502 טל. 04-6256250 פקס: 04-6256251**

Anat Bauer Perl, Adv.  
Daniella Yehud Grabois, Adv.  
Yarden Ifrach Adiri, Adv.

ענת באור-פרל, עו"ד;  
דניאלה יהוד גרבויס, עו"ד  
ירדן יפראח-אדירי, עו"ד

27 ינואר, 2021

לכבוד  
מר יהונתן דוכן- מנהל ישוב אלון הגליל;

א.נ. שלום רב,

## הנדון: חוות דעת ראשונית בנושא הקמת מרלו"ג באלון הגליל

בהמשך לפנייתכם ולאחר בחינה ראשונית של מסמכי התכנית מכוחה מבוקשת הקמת המרכז הלוגיסטי, להלן התייחסותי להיבטים המשפטיים שהתעוררו בנושא.

### 1. התאמת השימוש המבוקש כמרלו"ג להוראות תכנית ג/21424 (פורסמה למתן תוקף ביום 26.3.15)

- 1.1. תכנית ג/21424 - אזור תעשייה קלה ומלאכה ותעסוקה אלון הגליל (להלן: "התכנית"), הינה תכנית מפורטת שהוכנה בהמשך לתכנית המתאר ג/15286 (שפורסמה למתן תוקף ביום 4.11.09), אשר רק ייעדה את המתחם בו מדובר ליעוד "מלאכה" אולם לא הקנתה זכויות בנייה ליעוד זה, ועל כן נקבע, כי תנאי להוצאת היתר בניה באזור זה יהיה בהכנה ואישור תכנית מפורטת (סעיף 3.1 (י"ט) לתקנון).
- 1.2. לכאורה, לאור הנתונים שפורסמו באתר מינהל התכנון, התכנית אושרה ללא התנגדויות ודבר הפקדתה פורסם כדין בהתאם להוראות סעיפים 1א ו-89 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").  
על פי הוראות החוק, יש לפרסם דבר ההפקדה ברשומות ובשני עיתונים יומיים בעברית שלפחות אחד מהם הוא עיתון נפוץ, ובמקום בו מופיע עיתון מקומי לפחות אחת לשבוע- גם במקומי.  
כן נדרש פרסום על גבי שלט בתחום התכנית, וכן במשרדי הרשות המקומית שתחום שיפוטה כלול בתחום התכנית, ובאין רשות מקומית, במקום בו נוהגים לפרסם בו הודעות פומביות בתחום התכנית, ועל לוחות המודעות בשכונות הנוגעות בדבר.  
בענייננו, ההודעה על דבר ההפקדה פורסמה ביום 8.9.14 ברשומות וביום 12.9.14 בעיתון "ישראל פוסט", בעיתון מקומי-ערבי ובעיתון מקומי. כן פורסם הדבר על גבי שלט בתחום התכנית ביום 12.9.14. לגבי יתר הפרסומים בתחום הישוב/רשות/לוחות מודעות, ניתן להניח כי הדבר בוצע אולם מידע זה אינו כלול באתר מינהל התכנון אלא נדרש עיון בתיק הוועדה המחוזית עצמו/וועדה מקומית.
- 1.3. בהינתן כי מדובר בתכנית שאושרה לפני כ-6 שנים ובשים לב להעדר פגם, לכאורה, בהליכי הפרסום, לא קיים בסיס משפטי להתנגד לתכנית כיום ומעמדה כשל "תיקוק".  
הבחינה אינה מצריכה ידיעה סובייקטיבית של תושבי הישוב, אלא היכולת לדעת ולהבין את משמעויות התכנית במועד הפקדתה, וככל שבוצע פרסום כדין, קמה חזקה שהיה על הישוב לדעת עליו.

1.4. על פי סעיף 4.1.1 לתכנית, השימושים המותרים ביעוד תעשיה קלה ומלאה יהיו: "מלאכה, אחסנה, ותעשיה חקלאית כגון בתי בד, יקב. בשטח זה יותרו שימושי תעשיה חקלאית אשר אינה מהווה מטריד לסביבה וכפוף לאישור משרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות".

1.5. על פי לשון התכנית ופסיקה עדכנית של וועדות הערר, שימוש לאחסנה, המותר במקום כשימוש עצמאי ולא רק כשימוש נלווה לחקלאות או מלאכה, כולל בחובו גם שימוש לאחסנה במרלוג מודרני הכולל אחסנה אוטומטית.

על פי החלטת וועדת הערר שניתנה לאחרונה, ביום 6.7.20 בערר (מרכז) 1011-02-20 קבוצה נוספת מתושבי יד חנה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר, "שימוש לאחסנה כולל בחובו באופן אינהרנטי גם את האפשרות לבצע פעולות לוגיסטיות הכרוכות באחסנה; ובכלל זה, קליטת מוצרים, מיונם, ליקוטם, הכנתם למשלוח, הטענתם על כלי רכב תפעוליים מתאימים, ושחרורם מהמקום לשם הפצתם לנקודות מכירה או לצרכנים סופיים".  
זאת ועוד, באופן עקבי בפסיקות וועדת הערר, נדרש להתאים את הפרשנות שהייתה מקובלת בעבר למונח "אחסנה" להתפתחויות העולם העסקי המודרני מתוך ראייה תכליתית.

1.6. על רקע ממצאים אלה, התנגדות להקמת המרלוג המתבססת על אי התאמה לתכנית, בהיבט של השימוש המוצע כמרלוג ביעוד אחסנה, ככל הנראה, אינה בעלת סיכוי משפטי משמעותי.

1.7. לצד זאת, בהחלט יש מקום לבחון באופן יסודי – ככל שתוגש בקשה להיתר ברישוי זמין- את היקף הבנייה המבוקש והתאמתו לזכויות הבנייה בתכנית ובפרט, את סוגיית המטרדים לסביבה, לרבות בהיבטי התנועה והבטיחות.  
על פי זכויות הבנייה שהוקנו בסעיף 5 לתקנון, בתאי שטח 201 ו- 202 ניתן להקים מבנה בגובה 10 מ' בשטח של 60% כ"שטח עיקרי", ולכן ניתן להוסיף עוד 20% שטחי שירות.  
אין הגבלה בתכנית המחייבת הקמתם של מבנים, להבדיל ממבנה אחד המשקף את כל אחוזי הבנייה המותרים.  
הרחבה בעניין זה תובא בסעיף 2 להלן.

## 2. בחינת נושא ההקלה בגובה

2.1. כאמור לעיל, הגובה המקסימלי שעוגן בתכנית הינו 10 מ'.

להבנתכם, על פי המצגת, עשוי היזם לבקש הקלה מהוראה זו ולהתיר מבנה בגובה 14 מ'.

2.2. בעניין זה ולהבדיל מנושאים אחרים המוסדרים בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002, כדוגמת הוספת קומות או סטייה ממרווחים הקבועים בתכנית, אין הוראה ספציפית הקובעת איזו הגבהת גובה תיחשב כסטייה ניכרת אותה אין הוועדה המקומית מוסמכת לאשר, והדבר נתון לחלוטין לשיקול דעתה של הוועדה המקומית.

2.3. יחד עם זאת, עיון מעמיק במהלך הדיון שקדם להחלטה להפקיד את התכנית על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה צפון, מיום 20.5.14 מעלה כי במקור ביקש עורך התכנית, אייתי זהבי, להתיר גובה של 14 מ'

ואולם בקשתו נדחתה והגובה הוגבל ל- 10 מ', על רקע שיקולי אופי האזור, נצפות, הצורך להצניע בנייה וכך נקבע במפורש בהחלטה:  
"גובה הבניינים לא יעלה על שתי קומות בגובה של עד 10 מ' וזאת על מנת לשמור על אופי הסביבה והשטחים הרגישים".  
מצ"ב החלטת הוועדה המחוזית מיום 20.5.14 בעת הדיון בהפקדת התכנית כנספח א'.

2.4. מטעמים אלה, ולאור הרקע שניתן בהחלטת הוועדה המחוזית בעת ההפקדה, על פיו מדובר בשטח המצוי בשולי הישוב ובסמוך לשטחים רגישים מבחינה נופית וסביבתית בהתאם לנורמות התכנוניות שהותוו בתכנית ארציות (תמ"א 35 מייעדת את השטח למרקם שמור ומשולב, שמורת טבע/גן לאומי ושטח ליער וייעור עפ"י תמ"א 22) קיים סיכוי לא מבוטל לבסס התנגדות להקלה בגובה.  
2.5. זאת ועוד, צוינו בהחלטה מספר עקרונות אשר עשויים לשמש בסיס להתנגדות גם לבנייה של מרלוי"ג בהיקף משמעותי.  
נקודת המוצא בתכנית כי יהיה מדובר בשימוש שלא יהיה כרוך להפרעה בסביבה [הבטי תנועה/בטיחות נוכח מיקום המרלוי"ג בכניסה לישוב והישענותו על דרך סטטוטורית אחת המובילה גם לישוב, הבטי רעש עקב תנועת משאיות, הגבהה והגדלת היקפי אחסנה במבנה, הקמת מבנה אחד ולא מספר מבנים] השתקפה גם בהחלטת הוועדה המחוזית.  
ראשית, הוצהר על ידי עורך התכנית כי אזור התעשייה והמלאכה נועד לשרת את תושבי המקום שלא רצו שעסקיהם החקלאיים יהיו בתוך הישוב, וכן עוגן בתכנית הצורך לחלק האזור למתחמים וכן לקבוע גודל מגרש מינימלי בשטח של 500 מ"ר, על מנת לאפשר הקמת עסקים קטנים ומלאכה זעירה.  
כל אלו באים לשקף כי הקמת מבנה אחד המבקש לנצל את כל אחוזי הבנייה- ולא נועד לשרת בהכרח את תושבי המקום- אינו מתיישב עם רציונל זה.  
בכל מקרה, לצורך הכנת התנגדות כאמור יש צורך בנייתו מעמיק של בקשה להיתר ככל שתוגש.

### 3. סיכום ועלויות

3.1. בסיכום הממצאים שתוארו לעיל, קיים בסיס משפטי להתנגד להקלה בגובה, ככל שתבקש, ובין היתר, להתנגד להיתר הבנייה להקמת המרלוי"ג, בטענה שאינו תואם תכנית (לא בשאלת השימוש כשלעצמו אלא בשאלת התאמת הבינוי לכוונת התכנית ולאופי המקום והסביבה), וזאת בכפוף לבחינה של הבקשה להיתר, היקף הבנייה, סוגיית המבנה האחד, הבטי תנועה בטיחות והפרעה לסביבה, שכל אלו כרוכים גם בחוות דעת מקצועיות הן בהיבט התכנוני והן בהבט התעבורה.

3.2. ככל שתוגש הבקשה להיתר ללא הקלות- הישוב לא ידע עליה מכיוון שלא תתפרסם ויש מקום לבדוק מעת לעת בוועדה המקומית;  
ככל שתוגש בקשה להיתר הכרוכה בהקלות (ולכאורה, נדרשת הקלה בגובה), המועד להגשת התנגדות הוא תוך 15 יום מקבלת הפרסום על ההקלה;

ההתנגדות תישמע בוועדה המקומית וככל שתידחה, המועד להגשת ערר הינו 30 יום ממועד קבלת ההחלטה. למען הסדר הטוב יצוין כי על החלטת וועדת הערר ניתן להגיש עתירה מנהלית תוך 45 יום.

3.3. ייצוג בהתנגדות :

הכנת התנגדות לבקשה להיתר ולהקלה, ליווי וייצוג בוועדה המקומית, מוערכת בסך של 30,000 ₪+מע"מ [בקיצור הזכום ששולם עבור התייחסות זו].  
המשך ייצוג בערר מוערך בסך של 25,000 ₪ +מע"מ, ואולם לא ניתן להעריך מראש את הצורך בו או את סיכוייו מבלי לבחון את ההחלטה שתינתן על ידי הוועדה המקומית.

3.4. למען הסדר הטוב יובהר כי כפי שצוין בסעיף 3.1 לעיל, הייצוג המשפטי בערר ובהתנגדות יהיה כרוך בקבלת חוות דעת מיועצים, הן בתחום התכנון והן בתחום התנועה, שעלותם אינה כלולה בהערכה דנן ואף הוצאות אלה, בהן ישא הישוב, צריכות לבוא במניין השיקולים.



בברכה ובכבוד רב,  
ענת באור-פרל, עו"ד

מרחב תכנון מקומי – יזרעאלים

3. תוכנית - ג/ 21424 : אזור מלאכה ותעסוקה - אלון הגליל

מטרת הדיון : דיון בהפקדת תכנית

חבר	יו"ר הועדה	יו"ר אחמד שמסי
חברה	נציגת משרד הבריאות	לילי בלסקי
חבר	משרד התחבורה	פיטר דויטש

חברים נוכחים נוספים :

	מזכיר ועדת המשנה	דני קרקליס
	נציגת לשכת התכנון	לילה לביצקי
	עורך התכנית	איתי זהבי
	יועץ תחבורה	גיאסן מזאווי
	אדריכל נוף	זוהר לניר
	יו"ר הוועד	חיים חמי
	מזכירת האגודה	אורנה זית

מהלך הדיון :

איתי : התכנית היא אלון הגליל אזור התעשייה והמלאכה שכבר מאושר בתכניות הקודמות לא הגדירו ולא נתנו זכויות בניה התכנית לא משנה היא מוסיפה דרך היא מעניקה זכויות לאזור התעשייה זכויות כדי שאפשר יהיה לממש אותו האזור משרת את התושבים יש שם אגודה חקלאית הוא מיועד לעסקים של החקלאים והתושבים נעשה סיבוב בשטח מדובר על עסקים של אכסנת אוכל לבעלי חיים נגריות מסגריות שלא רוצים שיהיו בתוך הישוב אלא מחוצה לו

ישנה ירידה סטטוטורית לא נכנסים לישוב זה מחוץ לישוב חלק מהעסקים יש היום שעובדים יקב מרכז אופניים זה סוג העסקים שאנו רוצים באזור הזה אחמד : עסקים עם אופי חקלאי

איתי : היה לנו סיור עם איכות הסביבה היא ביקשה לשנות גודל מגרש והנחיות סביבתיות זה כבר מטומא בתוך התקנון . מתקן לטיפול בפסולת חקלאית גם הכנסנו פנימה אנו חושבים שזה חשוב מאוד היום .

המיקום של המתקן רחוק מאוד אז אין בעיה אחמד : אתה נמצא בלב היער? איתי : כן אין בעיה לקק"ל השיפוע מתון למעלה

אחמד : איזה אחוזי בניה וגובה אתה מבקש איתי : שתי קומות מקסימום המקום לא נצפה משום מקום עשינו סיור אחמד : בשביל שתי קומות לא צריך 14 מ' 10 מ' לשתי קומות זה מספיק אתה סמוך ליער

חיים : העצים זה ארבע קומות אחמד : צריך להצניע את הבניה שתי קומות לא צריך גובה של 14 מ' מספיק 10 מ' פתרון ביוב יש?

איתי : היועצת לא יכלה להגיע היום יש נספח יש כמה דברים שנתבקשנו ממשרד הבריאות כרגע אנו מבצעים מול תאגיד המים זה בטיפול.

לילי : נכון חומר הוגש והוא בטיפול לאחר שיושלם החומר הוא צריך וועדה מקצועית  
התוספת 50 דונם.  
אחמד : לא צריך ועדה מקצועית 100 דונם צריך ועדה מקצועית  
לילי : צריך להגיע להשלמת החומר  
יש התייחסות לנספח נופי  
אחמד : תודה רבה.

החלטה :

מטרת התכנית נשוא הדיון הינה תכנון מפורט של אזור מלאכה שאושר בתכנית ג/15286  
בהתאם להוראות תכנית ג/ 15286 תנאי להוצאת היתר בניה הינו הכנת ואישור תכנית  
מפורטת לאזור המלאכה.  
התכנית מייעדת את האזור לשימושים של תעשייה קלה ולא מזיקה, מלאכה, אחסנה  
ועסקים קטנים ומגדירה זכויות והוראות בניה.

לתכנית התקבלה חו"ד של המשרד להגנת הסביבה המתייחסת לנספח הנופי בפרט  
ולמסמכי התכנית בכלל. המשרד להגנת הסביבה אינו מתנגד לקידום התכנית אך לדעתו יש  
לתת לאזור יותר אופי של אזור תעסוקה יישובי ולא אזורי.  
שטח התכנית מצוי בשולי הישוב ובסמוך לשטחים רגישים מבחינה נופית וסביבתית.

בהתאם לתמ"א 35 שטח התכנית מצוי במרקם שמור משולב, שמורת טבע/גן לאומי ושטח  
ליער וייעור עפ"י תמ"א 22. במסגרת תכנית ג/15286 שיעדה את השטח לאזור למלאכה  
התקבלו הקלות מתמ"א 8 ומתמ"א 22 ועל כן אין צורך בקבלת הקלות נוספות מהתמ"א.

לתכנית התקבלה חו"ד רשות הניקוז שאינה מתנגדת לקידום התכנית היות ומדובר  
בניקוז מקומי.  
הוועדה המקומית המליצה על הפקדת התוכנית.

הוועדה לאחר שדנה בתכנית, מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :  
א. השימושים המותרים ביעוד תעשייה קלה ומלאכה יהיו : מלאכה, אחסנה ותעשייה  
חקלאית כגון בתי בד, יקב.

ב. בהוראות התכנית יש להטמיע סעיף האוסר את השימושים המפורטים בסעי' 29  
להוראות תמ"א 4/ב/34.

ג. יש לחלק את האזור למתחמים ולתכנן גישה סטטוטורית למתחמים.

ד. גודל מגרש מינימלי יהיה 500 מ"ר על מנת לאפשר הקמת עסקים קטנים ומלאכה  
זעירה.

ה. יש להקצות שטח של 2 דונם בתוך אזור תעשייה לטובת מתקנים הנדסיים כגון  
מתקן טיפול בפסולת, מתקן ביוב וכד'.

ו. יש לקבוע בהוראות התכנית הוראות עיצוב ופיתוח שיבטיחו בין היתר עיצוב אחיד  
של אזור תעשייה.

- ז. גובה הבניינים לא יעלה על שתי קומות בגובה עד 10 מטר וזאת על מנת לשמור על אופי הסביבה והשטחים הרגישים.
- ח. לאחר תיקון התכנית כאמור לעיל יש להוסיף בהוראות התכנית פרק סביבתי בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- ט. הנספח הנופי יעודכן בהתאם לאמור בתכנית זו ויכלול התייחסות לעיצוב המבנים טיפול בשולי התכנית הגובלים ביער.
- י. יש לקבל התייחסות משרד הבריאות לתכנית בדבר קיומו של פתרון ביוב כולל קווי הולכה ופתרון קצה לשימושים המוצעים בתוכנית.
- יא. הערות טכניות:
- יב. יש להשלים את מס' התוכנית העדכני (ג/21424) בכל מסמכיה, בכל המקומות הרלבנטיים.
1. יש לבחון שינוי של שם התכנית ל: "אזור תעסוקה – אלון הגליל" או "אזור תעשייה קלה ומלאכה – אלון הגליל".
2. יש למחוק את מש"צ 1/107, ג/6873 ששונה ע"י ג/15286 מהתשריט ומטבלה 1.6.
3. יש לבדוק האם תכנית ג/13449 יערות קריית אתא' חלה על שטח התכנית.
4. בס' 1.7 יש לתקן שם הנספח הידרולוגי בהתאם לשם המופיע על הנספח עצמו.
5. יש להתאים בין טבלת השמות והחתימות לבין בעלי הקרקע בסעיף 1.8.3.
6. בס' 1.8.4 יש להשלים פרטים שך בעלי מקצוע שהשתתפו בהכנת התכנית.
7. בטבלה בס' 1.9 במקום הכתוב יש לכתוב 'לא רלוונטי'.
8. בטבלה 2.3 יש לתקן את שם הייעוד ל"תעסוקה" ולדייק את השטח ל-26706 מ"ר.
9. יש להתאים בין טבלאות 3.1, 5 לבין תאי השטח שסומנו בתשריט.
10. יש לתקן את שם הייעוד ל"תעשייה קלה ומלאכה" במצב המוצע בפרקים 3-5.
11. סעיף 4.2.1 א' אינו תואם לסעיף 4.2.2 א' בכל הנוגע למתקני תשתית.
12. יש לעבור על התקנון ולוודא שהוראות התכנית אינן חוזרות על עצמן. למשל תנאים להוצאת היתר בניה, עיצוב ארכיטקטוני בסעיפים 4 ו-6.
13. יש למחוק תנאים להוצאת היתר בס' 6.16.
14. יש למחוק ס' 14'.
- הערות לתשריט:
15. יש להגדיל את קמה המידה של כל תרשימי הסביבה שלפי תמ"מ או תמאוו"ת.

16. במקרא המצב המאושר יש לתקן ל"יער נטע אדם לפי ג/13449".
17. המצב המאושר יתוקן לפי הערה 1 לתשריט ולתקנון. יש לסמן את ג/14093.
18. יש להתאים בין מספרי הדרכים ורוכבם בתשריט לבין מספרם ורוחבם בנספח התנועה.
19. הערות טכניות נוספות ימסרו לאחר תיקון התכנית בהתאם להחלטת הועדה.