

## בניית המרכז הלוגיסטי-מרלו"ג – עיקרי הדברים לקראת האסיפה

לחברי אלון הגליל שלום רב,

בהמשך לאסיפה בנושא המרלו"ג, שנערכה ב-15.12.2020 הוקם צוות ישובי לבחינת היבטים שונים בנושא תכנון והקמת המרלו"ג. תהליך הבדיקה של הצוות כלל פנייה למספר אנשי מקצוע לצורך קבלת חוות דעת מקצועית ולא תלויה וכעת, אנו מבקשים לסכם בפניכם את עיקרי הדברים, שיצגו באסיפה כללית בשבוע הבא.

- ❖ **אסיפה כללית** תערך ב"זום" ביום ג' 16.2.21 בשעה 20:00 (קישור ישלח באמצעי התקשורת הישויבים).
- ❖ האסיפה מתכנסת כדי לדון ולאשר את המלצות הצוות המקצועי לוועד - באסיפה יוצגו הפרטים שנבדקו ונלמדו ע"י צוות הבדיקה וכן ע"י היועצים המקצועיים.
- ❖ הסיכום מפרט את הדגשים המרכזיים בכל הנושאים שנבחנו. הוא כולל את חוות הדעת של היועצים ואת המלצות הצוות וכל אלו יוצגו באסיפה.
- ❖ **בבקשה קראו את הפרטים (תמצית המידע בתחילת המסמך).**
- ❖ אם מתעוררת שאלה לאחר קריאת עיקרי הדברים המובאים כאן, אנו מבקשים להעביר אותה במייל למנהל הישוב עד יום ב' 15.2.21 בבוקר.
- ❖ שאלות טכניות יענו לפני האסיפה תוך יידוע כלל הציבור. שאלות עקרוניות או התייחסות לנושאים שלא נכללו בבדיקה, יוצגו ויקבלו התייחסות ומענה באסיפה.
- ❖ **הועד וצוות הבדיקה הגדירו כי כל תהליך הבדיקה והדיון בנושא יבוצעו תוך שמירה וקיום תהליך שלא יפגע בקהילת אלון הגליל.**
- ❖ בהתאם ליעד הנ"ל, הוחלט לקבל ליווי ממחלקת גישור בקהילה של המועצה, של עו"ד ומגשר גלעד לוי ועורכת דין ומגשרת נועה מלימן אקר, בעלי ניסיון וידע בתחום הגישור וההידברות בקהילות. היועצים ליוו את התהליך במהלך סיכומי הממצאים, יובילו את האסיפה וילוו את יישום הפתרונות עליהם יוחלט.

### מבוא-רקע

- אגודת חקלאי אלון הגליל התאגדו עם חברת "סלע לוגיסטיקה" בתאגיד משותף אשר שמו "צומת אלון הגליל". תאגיד זה הינו הזים של הקמת מרלו"ג בשטח שנמצא מערבית ליקב.
- ב-15.12.20 נערכה אסיפה ובעקבותיה הוקם צוות בדיקה במטרה לבחון השלכות הקמת המרלו"ג.
- הצוות חולק לקבוצות עבודה (תב"ע, תכנון נוף ואיכות סביבה, תנועה ובטיחות וחברת סלע לוגיסטיקה). בכל קבוצה הוצגו הנושאים והשאלות, כולל אלו שהתקבלו מהתושבים. כל צוות בדק באופן יסודי את התחום שבאחריותו. נערכו פגישות של צוות העבודה וכן פגישות עם גורמי חוץ רלוונטיים. סיכומי קבוצות העבודה והפגישות הועברו לכלל הצוות ובהתאם הועבר מידע מעודכן לציבור.
- במהלך העבודה הוחלט לבקש חוות דעת מקצועיות בתחום המשפטי, בתחום התנועה והבטיחות, בתחום תכנון נוף ואיכות הסביבה ובהמשך לקבל ליווי ממומחים בתחום הגישור וההדברות.

### דגשים מרכזיים מתוך סיכומי צוותי העבודה:

- א. **תב"ע – תכנית בניין ערים**
1. חוות הדעת של עורכת הדין ענת באור (נספח א'1) **קובעת כי בהתאם לתב"ע ולפסיקה עדכנית של וועדת הערר ניתן לבנות את המרלו"ג**. שימוש לאחסנה, המותר במקום, כשימוש עצמאי ולא רק כשימוש נלווה לחקלאות או מלאכה, כולל בחובו גם שימוש לאחסנה במרלו"ג מודרני הכולל אחסנה אוטומטית.
  2. בהתאם לתוכניות שהוצגו על ידי הזמים (טרם ראינו את הבקשה שיגישו להיתר) ניתן לבנות את המבנה בשטח המתוכנן ובגובה של עד 10 מטר.
  3. עפ"י מה שנמסר לנו, הזמים מתכוונים לבקש מ"זרעאלים" (הוועדה המרחבית לתכנון ובנייה), הקלה לבנייה לגובה כ-14 מטר. בסמכות "זרעאלים" לאשר את ההקלה, שניתן לראותה כ"סטייה שאינה ניכרת".
  4. במידה ותתבקש הקלה, קיימת אפשרות להגיש התנגדות ל"זרעאלים". ההתנגדות עשויה להידחות.
  5. במידה ותדחה ההתנגדות (ע"י "זרעאלים") ניתן להמשיך ולהתנגד ב"ועדת ערר" (מחוזית).
  6. הגשת התנגדות ("זרעאלים") ובהמשך, הגשת ערר (לועדת ערר מחוזית) ידרשו טיפול יועמ"ש ויועצים מקצועיים אחרים. אומדן עלות התנגדות ע"י היועמ"ש כ-30,000 ₪, אומדן עלות ערר ע"י היועמ"ש כ-30,000 ₪ נוספים. להתנגדויות ידרשו חו"ד של יועצים נוספים (אומדן יועצים נוספים כ-30,000-50,000 ₪). אין ודאות שההתנגדות תתקבל ולא ניתן להעריך סיכויי הצלחת הערר.

## **ב. תנועה ובטיחות**

1. על פי חוות הדעת של יועץ התנועה מהנדס רוני שניידר (נספח א'2) **לא צפויה בעיית עומס תנועה שנובעת מתוספת הרכבים כתוצאה מפעילות המרלו"ג.**
2. **כיכר** – לאור המלצת היועץ דעת הצוות לתכנן כיכר בצומת - "אני ממליץ על חלופת מעגל תנועה ולו בגלל ההיבט הבטיחותי". יש לשלב בתכנון הצומת גם זרוע משנית בצד המזרחי לכיוון הרפתות.
3. **כביש נת"י בין צומת הרפתות למחלף החדש** - מומלץ לדרוש לסלול באספלט גם את השול, המתוכנן בצד המערבי.
4. **הולכי רגל** – נדרש לתכנן המשך לשביל ההליכה של אלון הגליל לכיוון תחנת הדלק ודרך הנוף כוללאשר יכלול מעבר חצייה ותאורה.
5. **אופניים** - בתוכניות קיים שביל אופניים מהצומת לכיוון כביש 79 אך אין שביל אופניים ממרכז שטח לצומת. נדרש לתכנן גם מקטע שביל זה.
6. **תאורה בכביש הגישה** מתחנת הדלק לשער הישוב - נדרש להוסיף מספר עמודים.
7. **שדה ראייה בצומת** – קיימת בעיית שדה ראייה בצומת לבאים מכיוון המרלו"ג (חדר חשמל ועצים שמסתירים). יש לדרוש בחינה של הנושא ע"י וועדת התנועה של המועצה.

## **ג. תכנון נופי ואיכות סביבה**

1. על פי חוות הדעת של יועצת נוף - אדריכלית נגה כרמל (נספח א'3) מבנה המרלו"ג גדול ויוצר **שינוי משמעותי בנוף החקלאי של האזור**. התכנון של המרלו"ג בשלב זה הוא הנדסי **ולא קיימת התייחסות לנושאים נופיים סביבתיים.**
2. **בתכנון נופי ומתחשב, ניתן למזער את השפעת המרלו"ג על הנוף והסביבה.**
3. יש לדרוש מעורבות מקצועית של אדריכלית הנוף נגה כרמל בתהליך התכנון של המרלו"ג, כדי להבטיח את הטמעתם של העקרונות והדגשים שפורטו בחוות הדעת שכתבה.
4. מומלץ לבחון לעומק את הנראות ומפלסי המבנים המתוכננים באמצעות הכלים התכנוניים ולהציע **חלופות תכנוניות למזער הנצפות** – חתכים נופיים לאורכם ולרוחבם של המבנים, היער וכביש הגישה ליישוב, לצד חתכים מפורטים של קירות התמך וממשקם עם שבילי הטיול ביער. נושא זה מהותי לנוכח רצון היזמים לקבל הקלה בגובה המבנה.
5. **יישום** - מומלץ לתאם מול היזמים מנגנון שיוודא באמצעות מעקב אחר הביצוע, ופיקוח על איכות הביצוע, שהמבנה והפיתוח סביבו אכן תואמים לתכנון, ומיישמים את הדגשים הנופיים סביבתיים.

## **ד. חברת סלע לוגיסטיקה**

1. בפגישה שהתקיימה עם מנכ"ל החברה הוצגה החברה, היקפי הפעילות שלה ונתונים לגבי המרלו"ג המתוכנן ליד הישוב אלון הגליל.
2. **שימושים ויעוד המרלו"ג המתוכנן** – אחסון מוצרים שיגיעו מהנמל החדש בחיפה ויפוזרו מהמרכז הלוגיסטי לכל הצפון.
3. **פעילות צפויה** – 30,000 מ"ר מיועדים לאחסון של מוצרים בעיקר בתחום החשמל והביגוד של החברות המובילות בתחומים אלו בארץ.
4. **השלכות סביבתיות** – אין אחסון של חומרים מסוכנים וגם לא מתוכנן אחסון של מוצרים הדורשים קירור.
5. **השלכות על תנועה ובטיחות** – מנכ"ל החברה לא הסכים להתחייב על מספר מדויק של משאיות שיכנסו ויצאו בכל יום מהאתר. בשלב זה אינו יודע בצורה מדויקת אילו מוצרים יאוחסנו במחסן ומעריך תנועה של כ-5-6 מובילי מכולות, ויציאה של כ-40-50 רכבי הפצה (משאיות קטנות). כמות העובדים הצפויה היא 40-50.

## **ה. ארנונה לעסקים**

- לאחר גמר הקמת המרלו"ג עתיד הישוב אלון הגליל לקבל מיסי ארנונה לעסקים על סך 729,000 ₪ לשנה. הארנונה תשולם על ידי חברת "צומת אלון הגליל" למועצה האזורית, ותועבר מהמועצה לישוב. לצורך קבלת ארנונה עסקית יגיש הישוב בקשה למעבר לאזור מיסים המאפשר גביית ארנונה זו. המלצת הוועד למעבר אזור מיסים תדון באסיפה ייעודית נפרדת (הסבר בנספח ד').

## נספחים (מסמכים ומידע):

- א. חוות דעת יועצים (במסמכים מצורפים):  
נספח א.1 יועצת משפטית - עו"ד ענת באור.  
נספח א.2 יועץ כבישים ותנועה - מהנדס רוני שניידר.  
נספח א.3 יועצת נוף - אדריכלית נגה כרמל.  
ב. סיכומים של צוותי המשנה (בגוף המסמך)  
נספח ב.1 סיכום צוות תב"ע והתחום המשפטי.  
נספח ב.2 סיכום צוות תנועה.  
נספח ב.3 סיכום צוות נוף ואיכות סביבה.  
נספח ב.4.1 סיכום מפגש עם מנכ"ל חברת סלע לוגיסטיקה באלון הגליל.  
נספח ב.4.2 סיכום סיור במשרדי החברה באשדוד.  
ג. נספח ג' הדמיה של המבנה מכיוון צומת הרפתות (בגוף המסמך).  
ד. נספח ד' הסבר על שינוי צו הארנונה וההכנסות הצפויות לשוב מגביית ארנונה לעסקים (בגוף המסמך).  
ה. נספח ה' תב"ע ג 21424 מתחם מלאכה הוראות 2014 (במסמך מצורף).  
ו. נספח ו' מכתב ראש המועצה למנכ"ל חברת נתיבי ישראל (במסמך מצורף).  
ז. נספח ז' הצגת המרלוג - חברת סלע (במסמך מצורף).  
ח. נספח ח' הבטחת זכויות האגודה החקלאית בנושא שינויים במבנה ובעלות המרלוג ג (במסמך מצורף).

## נספח ב.1 - סיכום צוות תב"ע והתחום המשפטי

1. הצוות שבדק את נושא התב"ע, עבר על מסמכי התב"ע, נפגש עם מהנדסת, מתכנן ויו"ר הועדה המרחבית "יזרעאלים, בדק מסמכים נוספים כגון: תב"עות קודמות, פרוטוקולים של הועדה המרחבית שאישרה את התב"ע התקפה ועוד.
2. במהלך עבודת הבדיקה, הוחלט לפנות לקבלת חו"ד משפטית. יובל אבו חצירא בדק מספר משרדי עו"ד מומחים בתחום והמליץ על 2 מועמדות פוטנציאליות. הועברה אליהן פניה לקבלת הצעות מחיר ובהמשך נערכו פגישות עם עו"ד. בסיכום נבחרה להכנת חו"ד המשפטית - עו"ד ענת באור-פרל.
3. המידע המסוכם מתבסס על: החומר שנבחן, מסמכי התב"ע, השיחות עם צוות הועדה המחוזית-"יזרעאלים" ועל חו"ד המשפטית של עו"ד ענת באור-פרל.
4. תב"ע ג/ 21424 - אזור תעשייה קלה ומלאכה ותעסוקה אלון הגליל, הינה תוכנית מפורטת שהוכנה בהמשך לתוכנית המתאר ג/15286. התוכנית אושרה כחוק, אחר הפקדה בהתאם לנהלים.
5. מתוקף התוכנית המאושרת ניתן לקבל היתרי בנייה במתחם.
6. מרלו"ג = אחסנה - מתוך פסיקות וועדות ערר, מותאמת הפרשנות שהיתה מקובלת בעבר למונח "אחסנה", להתפתחות העולם העסקי. בנוסף רואים בהגדרת השימוש לאחסנה, לא רק שימוש נלווה לחקלאות או מלאכה, אלא גם שימוש עצמאי לאחסנה במרלו"ג מודרני.
7. התוכנית מגדירה טבלת זכויות והוראות בנייה, ביניהן: שטחי בניה - 60% עיקרי ו-20% שטח שירות, תכנית 65%, גובה מירבי 10 מטר ב- 2 קומות. בנוסף, נדרש לקבל אישורי רשויות כגון משרד הבריאות, רשות ניקוז וכד'.
8. מתן ההיתר הינו בסמכות "יזרעאלים" ובמידה והבקשה תינתן ללא בקשת הקלות, ההיתר ינתן ללא פרסום מוקדם לציבור ולא קיימת אפשרות להתנגד לתוכנית הבנייה.
9. הקלה
  - א. במידה והיזמים ("צומת אלון הגליל" = חברת סלע ואגודת חקלאי אלון הגליל), יבקשו לקבל הקלה ולבנות לגובה 14 מטר (כפי שנמסר לנו שמעוניינים), הנושא יידון ב"יזרעאלים". לוועדה סמכות לאשר הקלה זו, במידה ותמצא לנכון, מאחר ולא מדובר ב"סטייה ניכרת".
  - ב. אין הגדרה ספציפית איזה שינוי גובה הינו בתחום ה"סטייה הניכרת". הקביעה נתונה לחלוטין לשיקול הועדה.
10. התנגדות להקלה
  - א. במידה ותוגש בקשה להקלה, הבקשה תוגש עם הבקשה להיתר, תפורסם לציבור וניתן יהיה להתנגד לה בהגשת התנגדות לוועדה.
  - ב. הועדה יכולה לקבל את ההתנגדות או לדחותה.
  - ג. במידה וההתנגדות תדחה, קיימת האפשרות להגיש ערר לוועדת הערר המחוזית.
11. עלויות התנגדות/ערר: בהתאם לאומדן מתוך חוות דעת עו"ד ענת באור-פרל:
  - א. עלות הגשת התנגדות להקלה ל"יזרעאלים" – כ-30,000 ₪ (לא כולל תשלום ליועצים).
  - ב. עלות הגשת ערר לוועדת הערר המחוזית – כ-30,000 ₪ נוספים (לא כולל תשלום ליועצים).
  - ג. לדברי עו"ד תדרש בנוסף לטיפול היועמ"ש, חוות דעת מקצועיות של כ-2-4 יועצים. עלות כוללת היועצים בהתאם לאומדן כ-30,000-50,000 ₪ נוספים לכל התנגדות. יתכן שלהגשת התנגדות ל"יזרעאלים" עלות היועצים תהיה נמוכה יותר.
12. התנגדות להקמת המרלו"ג בבית המשפט - במידה ולא תוגש בקשה להקלה, קיימת האפשרות להתנגד להקמה בהליך משפטי. עו"ד שפינו אליהן, ציינו כי הסיכוי לבטל את הקמת המרלו"ג נמוכה. מדובר בהליך משפטי ממושך ויקר, שסיכויי ההצלחה בו נמוכים. בנוסף מדובר בהליך שחושף את המתנגדים לתביעות נגדיות, שעתידות לכלול תביעה לפיצוי על נזקים שיגרמו מעצם ההתנגדות והעיכוב. לא התקבלו הצעות מחיר לנושא.

13. יש לבחון את המהלכים המשפטיים וההתנגדויות מתוך ראייה כוללת של המשמעויות החברתיות-קהילתיות לאלון הגליל.

14. בשיחה של צוות בחירת יועמ"ש עם עו"ד שהובילה את ההתנגדות למרלו"ג יד חנה, **הדגישה כי נגרם נזק עצום לחיי הקהילה בישוב**. בנוסף הבהירה את השוני המהותי בין המקרים: יד חנה – שינוי תב"ע, אלון הגליל - תב"ע בתוקף מאושרת.

## נספח ב.2 - סיכום צוות תנועה מתאריך 25.12.2020 (נכתב לפני הפנייה ליועץ).

1. **כיכר במקום צומת** - נראה שיש חשיבות גדולה לכיכר בצומת. נדרשת חוות דעת של יועץ תנועה בלתי תלוי לבחון את נושא הצומת.
2. **צומת כניסה לרפת** - קיים תכנון לשינוי הכניסה לרפת, נדרש לבחון האם להשאיר את הכניסה הנוכחית או לשנות את התכנון עפ"י התכנון בתב"ע ולקרבה כמה מאות מטרים לכיוון הישוב. לבחינת יועץ תנועה.
3. בתוכניות קיים **שביל אופניים** מהצומת לכיוון כביש 79 אך אין שביל אופניים ממרכז שטח לצומת, לדעתנו, יש חשיבות לדרוש את השביל – נדרש לבדוק עם קק"ל והמועצה ומול חברת צומת אלון הגליל.
4. תכנון המשך **לשביל ההליכה** של אלון הגליל לכיוון תחנת הדלק ודרך הנוף שיכלול מעבר חציה ותאורה. לבדיקה מול חברת צומת אלון הגליל.
5. **תאורה** בכביש הגישה מהצומת לכיוון אלון הגליל. נדרש להוסיף מספר עמודים.
6. עפ"י התוכניות שקיבלנו, לא ברור מה גבול הביצוע של העבודות מעבר לצומת לכיוון הישוב (לבדיקה מול נת"י).
7. **שדה ראייה:**
  - בעיית שדה ראייה חמורה לבאים מכיוון המרל"ג לצומת – גם חדר ארונות החשמל וגם עצים וצמחיה מצמצמים את שדה הראייה.
  - צומת דרך נוף עם הכביש שמגיע מהמרל"ג. הגעה בירידה מהדרך נוף ובעיית שדה ראייה לרכבים שמגיעים מהמרל"ג.
8. **חנייה באזור פעילות עסקית של החקלאים** - יש לתת את הדעת לבעיות חנייה של רכבים שמגיעים ליקב/מרכז שטח – חנייה של רכבים לאורך הכביש תהווה מפגע בטיחות עם תנועת משאיות.

### נספח ב.3 - סיכום צוות נוף ואיכות הסביבה

הסיכום מתבסס על דיוני הצוות ועל חוות הדעת של אדריכלית נוף נגה כרמל. הועדה הגדירה דגשים לבחינת הנושא שהוצגו לאדריכלית הנוף. המתכננת בחנה את הנושאים שהוגדרו אל מול התוכניות, שקבלה ממשד התכנון רייכרט מהנדסים.

דגשי הועדה:

התייחסות לפרמטרים נופיים וסביבתיים בתכנון הפרויקט והערכה של השפעת הפיתוח על הסביבה הטבעית והאנושית. התייחסות להיבטי ביצוע ובנייה בשטח ולהיבטי ניהול ותחזוקה לאחר הקמת המבנה.

תכנון המבנים ומידת נצפותם מנקודות מפתח במרחב - מימדי המבנים, גובה המבנים חומרי הגלם של המעטפת, פנלים סולריים (במידה ומתוכננים).

פיתוח המגרש וניהול מי הנגר בתחומו - מפלסי הפיתוח של המגרש והמבנים ביחס לפני הקרקע הטבעית הקיימת, תכסית המבנים וגמר פני השטח סביבם, הבטחת יכולת החידור בתחומו ועמידה ב-15% חדירים.

שיקולים נופיים בפיתוח מעטפת הפרויקט וגבול הפרויקט עם היער – מערך קירות התמך בהיקף המגרש: מימדים, חומריות, יחס לקרקע טבעית ולעצים בוגרים בשטח, חיבור נופי של הפרויקט אל היער ושמירת שבילי הליכה לציודו. השתלבות הפרויקט בדימוי המקום.

שיקולים אקולוגיים – פגיעה בבתי גידול (בע"ח וצומח) עקב פעילות האדם (תנועת כלי רכב, גידור ותאורה).

השפעות סביבתיות - רעש, זיהום אויר ופסולת.

#### **דגשי מתכננת הנוף:**

1. סטטוס התכנון והביצוע:

א. ניתן היתר ועדה מקומית "זרעאלים" לביצוע עבודות העפר.

ב. עבודות העפר מבוצעות בשטח.

ג. היתרים לבניית המבנים והמתחם בתהליך אישור. טרם הועבר לוועדה התכנון המפורט.

ד. היזמים מתכננים לבקש הקלה בגובה המבנים מ-10 מ' ל-14 מ'.

2. חסר בתוכניות שהועברו:

א. חסרה התייחסות נופית סביבתית בכל הנושאים הנופיים: נצפות, גבהים, קירות תמך, שימור יער, שימור מי נגר, נטיעות ועוד.

ב. ביצוע העבודות בשטח ללא התייחסות לנושאים הנ"ל יוצרת עובדות בשטח שיקשו על תכנון נכון נופי/סביבתי.

3. מפלסים, השתלבות בנוף ונצפות: לצורך בחינה, נדרשים מסמכים נוספים הכוללים חתכים מפורטים, מבטים מכיוונים שונים.

4. שמירת היער הקיים: נדרשת מדידה ומיפוי עצים עד 5 מ' מגבול המגרש. יש לבחון הנחיות בטיחות אש והשפעתן על היער הסמוך למרלוג.

5. קירות וגדרות: יש לבחון את המפלסים מתוך התייחסות נופית לקירות התומכים בגבול המגרש. יש לבחון ולקבוע חומרי גמר שיאפשרו השתלבות בנוף. לבחון קירות מודרגים מבחינת עומק ורציפות האדמה, ניקוז וגיבון.

6. פיתוח השטח: להכין תכנון מפורט תוך התייחסות להיבטים הנופיים.

7. ניהול מי נגר: חסר תכנון. יש להשלים ולהתייחס לפתרונות ולאזורי חילחול במגרש, הפרדת מזהמים, חומרי ריצוף מחלחלים.

8. תשתיות: חסרה התייחסות ותוכניות לתחומים הבאים: דרכים, חיבורי תשתית (חשמל וטרנספורמציה, תקשורת, מים), אשפה (מיקום מיכלים).

9. צמחיה ונטיעות: נדרש להכין תוכנית מפורטת תוך התייחסות לנצפות המבנה ולמפגש עם היער.

## נספח ב.4.1 – סיכום מפגש עם מנכ"ל חברת סלע לוגיסטיקה באלון הגליל

1. חב' סלע לוגיסטיקה – הצגת החברה, הפעילות והפעילות המתוכננת במרלוג באלון הגליל, ע"י המנכ"ל יונתן.
2. חב' פרטית הוקמה ב-1978 ע"י אביו ודודו של יונתן. בשנים האחרונות יונתן משמש מנכ"ל. החברה עוסקת בשרשרת אספקה, בעיקר של מוצרי חשמל ביתיים (ניופאן, אלקטרה, תדיראן רלקו ועוד), מוצרי אופנה וספורט (נייקי, אדידס, פומה ואחרות) וכן בתחום אחסון והפצת חומרי גלם נקיים לתעשיות מזון (עיסוק מצומצם).
3. הפעילות - החברה מקבלת סחורות (בד"כ) מחו"ל ומפיצה לרשתות והחנויות בארץ. הסחורות מתקבלות בעיקר במכולות (קונטיינרים) ע"ג משאיות גדולות (סמיטריילר), נפרקות במרכזים הלוגיסטיים ומחולקות ומוטענות על משאיות קטנות ומסחריות, לפיזור בארץ.
4. החברה אינה עוסקת בחומרים מסוכנים או בעיבוד חומרים ואין לה כל פעילות יצרנית.
5. ימי ושעות פעילות - בעלי החברה דתיים ובהתאם שומרים על פעילות רק בימי חול ולא בשבתות וחגים.
6. פעילות בארץ ב-3 אתרים עקריים:
  - א. אזור תעשייה/מלאכה של מושב בני דרום (ליד אשדוד) ב-2 מבנים: 8,000 מ"ר עבור תדיראן + 3,000 מ"ר עבור דלתא. האתר מופעל ע"י 7 עובדים.
  - ב. אזור תעשייה אלון תבור - 11,000 מ"ר.
  - ג. אזור תעשייה אשדוד - משרדים ראשיים, אחסון מכולות ועוד.
7. פעילות יומית במרלוג בבני דרום - כניסת 3-4 משאיות סמיטריילר עם מכולות ויציאה של כ-40 רכבי חלוקה-משאיות קלות, מסחריות.
8. אופי הפעילות המתוכנן במרלוג שיבנה באלון הגליל - בדומה למרלוג בבני דרום. אחסנה של מוצרי חשמל וביגוד. הרוב באריזות המקוריות. כל מה שנזרק (אריזות, נילונים וכו'...) מפונה ונדחס על ידי החברה בצורה מסודרת ונקייה. לא מתוכנן להקים חדריים מקוררים-מצוננים. אין כרגע תוכנית סופית.
9. תנועה - צפי/אומדן לכניסת כ-5-6 משאיות מכולות, יציאה של כ-40-50 רכבי הפצה. כמות עובדים הצפויה היא 40-50 איש. שעות הפעילות נמשכות כל היום - פעילות מוגברת יחסית בשעות 04:00-05:00 בבוקר ועד 11:00 לפני צהריים - זמן היציאה של רכבי החלוקה. הטענת הסחורות מתבצעת בעיקר בשעות היום. לרוב אין לינה של המשאיות במתחם. יונתן לא הסכים להתחייב על מספר מדויק של רכבים. חזר ואמר שלא רוצה להתחייב על דבר שכרגע אינו יודע. המשאיות יוצאות ברצף ולא כולן יחד. לדעתו, לא צפוי כלל צוואר בקבוק בגלל המשאיות.
10. רציפי הטענה - בתוכניות מוצגים מפרצי הטענה רבים (כ-30). לדברי היזם אין הכוונה שבו זמנית יופעלו כל הרציפים. לדבריו, אין יכולת לתפעל כמות כזו של הטענות בו זמנית. מניסיונו, לב הפעילות במתקן הינה הכנת הסחורות והטענתן. כלומר, הפעילות לקראת ההטענה תהיה בליקוט וצבירת הסחורות עבור כל משלוח ברציף הייעודי. ההטענה של רכבי ההפצה תתבצע במספר רציפים בודדים בו זמנית. במתקן אחר של חברת סלע בו יש רק 2 רציפים, הדבר מהווה צוואר בקבוק ופוגע בפעילות היעילה.
11. איכות הסביבה ונוף - לחברה מודעות סביבתית ומקפידה על הפחתת פליטות גזים וכד'. פועלת להחלפת מלגזות מונעות דיזל למונעות חשמל. קרו-צינון (20-18 מעלות) במתקן בבני דרום ע"י צ'ילרים (קרור מים), יחידות הסכניות באנרגיה, שקטות ולא מזהמות.  
נוף ונראות – מוכן לעבוד יחד לשיפור הנראות והשמירה על היער מסביב.
- זיהום אויר - פליטת הגזים מהרכבים הינה קטנה ועפ"י התקן. רכבי החברה עוברים בדיקות סדירות לפליטת גזים וזיהום כפי שהמדינה דורשת. אין מנועים או מתקנים יוצרי רעש וזיהום במרלוג המתוכנן.
12. הסכם מול האגודה החקלאית - הוקמה חברה משותפת בשליטת סלע לצורך הסדרת ההסכמים להחכרת הקרקע. לאגודה החקלאית לא יהיה חלק בתפעול השוטף. קיימת אפשרות להשכיר את הבנה או חלקים ממנו (למרות מה שהוצג - השימוש יקבע ע"י היזם המקיים).
13. צפי תחילת הקמה והפעלה:



א. טרם הוגשה בקשת להיתר בנייה של המבנה. נערך פרהרולינג לבדיקה של המתכננים מול הועדה המרחבית "זרעאלים" והוצגה טיוטה של התוכנית (בקשה להיתר), בהתאם, התקבל אישור לביצוע עבודות עפר.

ב. היזם מתכנן ומעוניין להתחיל בבנייה מוקדם ככל האפשר (מותנה בקבלת ההיתרים).

ג. היזם מעריך כי משך הבנייה יהיה כשנה וחצי עד גמר ותחילת הפעלה.

#### 14. ערך מוסף לישוב/סביבה:

א. "תפיסת קרקע" ע"י "תעשייה נקיה" שאינה יצרנית ואינה יוצרת רעשי מכונות, פליטות גזים ואינה יוצרת פסולות בעיתיות.

ב. יצירת מקומות עבודה לאנשי הישוב/אזור.

ג. היזם - מקים המבנים הוא זה שיפעילם, בניגוד למצב הנפוץ בו יזם מקים מבני תעשייה ומאכלסם בהתאם לביקוש. במקרה הנכחי האחראי לפעילות ידוע, הפעילות יציבה וקבועה עתידה להמשיך בעתיד בהתאם להתמחות שלו.

#### 15. נושאים למעקב ובדיקה:

א. היזמים בוחנים אפשרות בקשת הקלה לגובה המבנה מ-10מ' (לפי התוכנית המפורטת) ל-14 מ'. ניתן להתרשם כי לא מדובר אצלו בנושא שיתעקש עליו. הוא מנסה למקסם פוטנציאל. כשיבין שבקשה שכזו עלולה לפגוע בהגשמת כלל התוכנית, יתכן שיסכים לרדת מהנושא.

ב. היזם, הציג בפתיחות, כי כרגע מתוכנן מה שהוצג, אך הפעילות יכולה לשנות אופיה. למרות שההיתרים מקבעים פעילות מסוימת כדאי לבדוק אמצעים נוספים להבטחת אפשרות הגבלה ופיקוח על הכנסת פעילויות שונות בעתיד למתחם.

ג. יש לבדוק יכולת להגדרת כמות משאיות ביום, התחייבות / סנקציות

התרשמות כללית:

א. היזם מעוניין בהקמת המרלול"ג והתקדם באופן משמעותי לקראת ההקמה - הסכם עם החקלאים, תכנון... האתר והשגת היתר החפירה.

ב. היזם מודע לבעיות שיכולות להתעורר בגלל "התעוררות" תושבי אלון הגליל - התנגדויות וכד'

ג. נראה שיהיה מוכן לעשות כל שניתן בכדי להסדיר את הנושאים הבעייתיים - הסבירים/הגיוניים, בכדי להימנע מעימותים ולקדם הקמה.

ד. יש נושאים שמבין שיכולים להוות בעייה כמו בקשה להקלה בגובה המבנה ולמרות רצונו יהיה מוכן לוותר על ההחרגה.

ה. בדומה, שיקול הגיוני יסייע לקבל שיתוף עימו בתחומים סביבתיים - חזיתות, הסתרה ע"י צמחיה, השכרת משרדים לתושבי אלון הגליל וכד'.

## **נספח ב. 4.2 – סיכום סיור במשרדי החברה באשדוד** (מנהל הישוב, איתי קרין, יובל אבו חצירה, זיו לוי).

פגישה עם יונתן גרינבוים מנכ"ל החברה במשרדי החברה בנמל אשדוד בתאריך 11.1.21 (בתוך מרכז לוגיסטי שיש לחברה במקום), דגש מרכזי לפגישה זו: לנסות להגיע לדרכים להסיר את אי הוודאות בנוגע לכמות התנועה האפשרית (מקסימאלית). מנכ"ל החברה הסביר כי אינו יכול להתחייב על כמות מקסימאלית.

החלטנו להתמודד עם הבעייה בדרך אחרת. הישוב יזמין יועץ תנועה מטעמו שיבחן את משמעות התנועה סביב צומת הרפתות תוך התחשבות בפעילות המרלו"ג ותנועת רכבי הישוב, כדי להבין באלו היקפי תנועה עלול להיווצר עומס מגביל תנועה לתושבי הישוב.

עם קבלת ההמלצות ובמידה ונראה שעשויה להיות בעייה משמעותית, תתקיים פגישה נוספת עם מנכ"ל סלע לוגיסטיקה כדי לבחון איך להתמודד עם הסוגיה.

בסוגיית גובה המרכז הלוגיסטי (10 מטר על פי התב"ע), מנכ"ל החברה הסביר שיש חשיבות שהמרלו"ג יהיה 14 מטר, דבר שלהבנתו אינו מהווה שינוי משמעותי בהיבט גידול היקף התעבורה. החברה מתכוונת להגיש בקשה להקלה בנושא זה.

החברה שוקלת בניית משרדים להשכרה בקומה נוספת במשרדי המרלו"ג, בעקבות פנייה בנושא במפגש שנערך באלון הגליל, לטובת עסקים פרטיים מהישוב.

**נספח ג' הדמיה של המבנה מכיוון צומת הרפתות**

מרל"ג בגובה 10 מטר



מרל"ג בגובה 14 מטר



## נספח ד' הסבר על שינוי צו הארנונה והכנסות הצפויות לישוב מגביית ארנונה לעסקים

ככלל יוסבר התהליך באסיפה נפרדת ייעודית!!!.

השינוי לא ישנה את סך המיסים שמשלם תושב הישוב.

❖ המס שמשלם תושב הישוב מורכב משני חלקים:

א. ארנונה - מס הנגבה ע"י המועצה בהתאם לחוקי ותקנות משרד הפנים. חלק מהסכום שגובה המועצה מועבר לישוב, לטובת הפעלת שירותים מוניציפליים, שבאחריות הישוב (תאורת רחוב, גינון, תחזוקת כבישים ומדרכות ועוד). הארנונה משולמת בהתאם לשטח הבית של כל תושב. כיום אנו משלמים 40.76 ₪ למ"ר לשנה. התשלום נגבה מידי חודש. מתוך הסכום מקבל הישוב מהמועצה 11.85 ₪ למ"ר, היתרה נשאר למימון פעילות המועצה. התשלום החודשי עבור בית בשטח כ- 150 מ"ר הינו כ- 510 ₪ לחודש.

ב. מס ישוב (אגודה) - מס שגובה האגודה הקהילתית בהתאם להחלטותיה ומשולם לפי משפחה (ללא תלות בגודל הבית וכמות הנפשות). כיום כ- 423 ₪ לחודש למשפחה. מס הישוב מיועד להשלמת הסכום המיועד לתפעול שוטף של הישוב, בהתאם לצרכי הישוב והתושבים. כספי הארנונה בלבד נותנים מענה מצומצם ולא מספק לתפעול הישוב.

תעריף הארנונה נקבע בהתאם ל"אזור מיסים" - כל ישוב במועצה משויך ל"אזור מיסים" מסוים. השייך נקבע על פי רוב היסטורית. המועצה משתדלת לאזן ולהעביר סכומים דומים לכל ישוב. בהתאם ל"אזור המיסים" נקבעים תעריפי המיסים לא רק למגורים, אלא גם למחסנים, משרדים, מבני משק ועוד.

אלון הגליל משויכת כיום לאזור מיסים ב'. בהתאם נקבע גובה הארנונה שגובה המועצה. הישוב משלים את הסכום שמתקבל מהמועצה בגביית מס ישוב-אגודה, המאפשרת קיום שירותים יישוביים ברמה ראויה. תוספות לגינון, אחזקת מבנים, תרבות ועוד.

❖ בהתאם ללוח תעריפי "אזור מיסים ב", כפי שקיים כיום, לא ניתן לגבות מיסים עבור מבני תעשייה ומחסנים.

במהלך השנים המועצה משתדלת ליצור אחידות בגביית הארנונה על ידה. הישוב קיבל בעבר פניות מהמועצה והמלצות לעבור ל"אזור מיסים א".

❖ משמעות המעבר מאזור מיסים ב (כיום) לאזור מיסים א:

1. חלק גדול יותר יגבה כ"ארנונה" על ידי המועצה - 47.79 ₪ מ"ר במקום 40.76 ₪ למ"ר כיום.
2. הסכום שישאר במועצה יהיה ללא שינוי 11.85 ₪ למ"ר. כלומר המועצה תעביר לישוב סכום גבוה יותר - 35.94 ₪ למ"ר במקום 28.91 ₪ כיום.
3. הישוב יבצע התאמה והפחתה של מיסי הישוב בכדי לשמר את סך המס שמשלם כל תושב כיום. (עליה בארנונה תקוזז בהפחתה במס הישוב).
4. התהליך שיבוצע לשימור סך המס לכל תושב מורכב מעט, מאחר ומדובר במס ישוב הנגבה לפי משפחה ולא לפי שטח הבית. התהליך אפשרי.
5. גבית חלק גדול יותר מהמס על ידי המועצה, תיצור בטחון רב יותר ביכולת הגביה. למועצה מערך גביה מוסדר חוקית וניתן במקרים בעייתיים של אי תשלום להפעיל אמצעי גביה. לישוב תהליך הגביה במקרים בעייתיים מורכב ויקר ומצריך פעילות משפטית יקרה.
6. בנוסף באזור מיסים הנוכחי ב' לא יכול הישוב לקבל ארנונה ממבני תעשייה ואחסון.
7. המשמעות שבמצב הנוכחי המרלו"ג ישלם מיסים רק למועצה והישוב לא יקבל מהמרלו"ג כל תשלום. במידה ויבוצע מעבר לאזור מיסים א' יקבל הישוב חלק משמעותי מתשלומי הארנונה שישלם המרלו"ג. מדובר בסכום של 24.33 ₪ למ"ר שהם כ- 730,000 ₪ לשנה לפי השטח המתוכנן - 30,000 מ"ר.
8. ביצוע המעבר מאזור ב לאזור א הומלץ בעבר ולאור הקמת המרלו"ג מומלץ לזרז את התהליך כעת.
9. התהליך דורש אישור אסיפה, אישור מליאת המועצה ופניה לקבלת אישור ממשרד הפנים.

**מצורף בעמוד הבא מכתב של גזבר המועצה בנושא זה:**



02/02/21  
יום שלישי כ' שבט תשפ"א

לכבוד  
יחידת דיווח  
מקיר אלון הגליל

במייל: [markir@al-shugat.org.il](mailto:markir@al-shugat.org.il)

שלום רב,

**הנידון: הכנסות וועד מקומי אלון הגליל במעבר לאזור א'**

מפורטים להלן הכנסות וועד מקומי אלון הגליל במידה והוועד יחליט לעבור לאזור א' בצו המסים של המועצה.

**1. מרלוג בגודל של 30,000 מ"ר**

במצב הקיים היום כאשר אלון הגליל מצוי באזור ב' בצו המסים של המועצה הכנסות הוועד המקומי מהמרלוג יהיו 0.  
במידה וועד מקומי אלון הגליל יחליט על מעבר לאזור א' בצו המסים של המועצה (בכפוף לאישור מליאת המועצה ואישור שר הפנים והאוצר) לאחר הגשת בקשה לאישור חריג, תעריף הארנונה יעמוד על 50.64 ₪ למ"ר (נכון לשנת 2021) וחלק וועד מקומי מהכנסות בגין מהמרלוג יעמדו על סך של 729,900 ₪.

**2. מגורים**

במצב הקיים היום כאשר אלון הגליל מצוי באזור ב' בצו המסים של המועצה כל תושב משלם בגין מ"ר סך של 40.76 ₪ (תעריף מצרפי, מועצה 28.91 ₪ למ"ר וועד מקומי 11.85 ₪ למ"ר).  
הכנסות הוועד המקומי נכון לשנת 2021 הינם 11.85 ₪ למ"ר בגין מסי וועד כאמור לעיל.  
במידה וועד מקומי יחליט על מעבר לאזור א' בצו המסים של המועצה (בכפוף לאישור מליאת המועצה ואישור שר הפנים והאוצר) לאחר הגשת בקשה לאישור חריג, כל תושב ישלם בגין מ"ר למגורים סך של 47.79 ₪ ארנונה מועצה כאשר חלק הוועד המקומי יעמוד על סך של 18.88 ₪ למ"ר.  
מצורפת לנוחיותך טבלת השוואה למגורים על פי אזורי החיוב.

בכבוד רב,

טובא ויץ

גזבר המועצה

העלפים:

יניב יזרח - מנהל מנהל הכנסות

מועצה אזורית עמק יזרעאל ת.ד. 90000 עפולה 2003 | טל' 04-6520111 | פקס 04-6520000  
www.eyz.org.il

**הנידון: הכנסות וועד מקומי אלון הגליל במעבר לאזור א'**

מפורטים להלן הכנסות וועד מקומי אלון הגליל במידה והוועד יחליט לעבור לאזור א' בצו המסים של המועצה :

**1. מרלוג בגודל של 30,000 מ"ר**

במצב הקיים היום כאשר אלון הגליל מצוי באזור ב' בצו המסים של המועצה הכנסות הוועד המקומי מהמרלוג יהיו 0.  
במידה וועד מקומי אלון הגליל יחליט על מעבר לאזור א' בצו המסים של המועצה (בכפוף לאישור מליאת המועצה ואישור שר הפנים והאוצר) לאחר הגשת בקשה לאישור חריג, תעריף הארנונה יעמוד על 50.64 ₪ למ"ר (נכון לשנת 2021) וחלק וועד מקומי מהכנסות בגין מהמרלוג יעמדו על סך של 729,900 ₪.

**2. מגורים**

במצב הקיים היום כאשר אלון הגליל מצוי באזור ב' בצו המסים של המועצה כל תושב משלם בגין מ"ר סך של 40.76 ₪ (תעריף מצרפי, מועצה 28.91 ₪ למ"ר וועד מקומי 11.85 ₪ למ"ר).  
הכנסות הוועד המקומי נכון לשנת 2021 הינם 11.85 ₪ למ"ר בגין מסי וועד כאמור לעיל.  
במידה וועד מקומי יחליט על מעבר לאזור א' בצו המסים של המועצה (בכפוף לאישור מליאת המועצה ואישור שר הפנים והאוצר) לאחר הגשת בקשה לאישור חריג, כל תושב ישלם בגין מ"ר למגורים סך של 47.79 ₪ ארנונה מועצה כאשר חלק הוועד המקומי יעמוד על סך של 18.88 ₪ למ"ר.  
מצורפת לנוחיותך טבלת השוואה למגורים על פי אזורי החיוב.