

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

קובץ החלטות של ועדת המשנה לתכניות א' מישיבה מס' 2016009 מיום 22.06.16
שהתקיימה באולם הישיבות של הוועדה המחוזית בשעה 08:30

חברי ועדה:

גבי ל. פלד – יו"ר	מתכנתת המחוז
גבי י. לביא - אפרת	נציגת הגופים הירוקים
גבי ח. רדר – זיו בסעי' 1-14	נציגת שר התחבורה
גבי ו. דרור בסעי' 13	נציגת השר להגנת הסביבה
מר מ. ברויאר בסעי' 14-16	נציג השר להגנת הסביבה
מר א. דוקורסקי בסעי' 1-10	נציג הרשויות המקומיות
מר מ. אבו מוך בסעי' 14-16	נציג הרשויות המקומיות

השתתפו:

עו"ד נ. שטרן בסעי' 10-13	יועמ"ש לוועדה המחוזית
גבי ש. זיו	לשכת התכנון
גבי ה. גונן	לשכת התכנון
גבי ה. סלע	לשכת התכנון
גבי מ. רוז – אופפר	לשכת התכנון
מר אהוד ישראל	לשכת התכנון
גבי צ. יוסף	לשכת התכנון
גבי ס. תחאוכא	לשכת התכנון
מר א. חלפן	לשכת התכנון

תוכן העניינים:

<u>עמודים</u>	
3-5	מרחב תכנון מקומי מנשה – אלונה
6-7	מרחב תכנון מקומי שומרון
8-9	מרחב תכנון מקומי חדרה
10-20,32	מרחב תכנון מקומי חוף כרמל
21	מרחב תכנון מקומי זבולון
22-29	מרחב תכנון מקומי קרית
30-31	מרחב תכנון מקומי קריית אתא
33-34	מרחב תכנון מקומי חיפה
35-41	מרחב תכנון מקומי עירון

עפ"י נהלי הוועדה המחוזית

מסמך זה נערך בהתאם לסעיף 48 ה' לחוק ומכיל את ההחלטות שנתקבלו בישיבת הוועדה ותו לא. פירוט נוסף בהתאם לסעיף 48 ד' יבוא בפרוטוקול הישיבה עם אישורו ע"י חברי הוועדה בהתאם להוראות החוק.

- החלטה שקיבל מוסד תכנון תיכנס לתוקפה במועד קבלתה.
- החלטה שקיבל מוסד תכנון תפורסם באתר האינטרנט של מוסד התכנון, בתוך שלושה ימים ממועד קבלתה.
- נקבעו בהחלטה, בחוק או בתקנות מועדים לשם נקיטת פעולות, יימנו המועדים מיום פרסום ההחלטה לפי סעיף קטן(ב), אלא אם כן קיימת הוראה אחרת לפי חוק זה.

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

הישיבה החלה לאחר קיומו של מניין חוקי בהתאם להוראות סעיף 42 לחוק התו"ב.

מניין חוקי כאמור התקיים בכל מהלך הישיבה.

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

סעיף ראשון בסדר היום: אישור פרוטוקול קודם:

בהתאם לסעיף 48 ד (ג)1 ו- (ג)2, הוועדה מחליטה לאשר את פרוטוקול מס' 2016007 מתאריך

18.05.16.

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

מרחב תכנון מקומי מנשה - אלונה

351-0086710 .1	הרחבת אזור תעשייה בקיבוץ משמרות - מ/410
-----------------------	--

- יזם התכנית:** יצחקי תעשיות משמרות בע"מ.
קיבוץ משמרות.
המועצה האזורית מנשה.
ועדה מקומית לתכנון ולבניה פרדס חנה – כרכור.
- עורך התכנית:** יצחק פרוינד - פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.
- שטח התכנית:** 160.551 דונם.
- מטרת התכנית:** הסדרת אזור התעשייה הקיים ממערב לקיבוץ משמרות, הרחבתו והסדרת הנגישות אליו.
- החלטות קודמות:** ועדת משנה א' דנה בתכנית בישיבתה מס' 2016007 מתאריך 18.05.16 והחלטה כדלהלן:
"....."
החלטה:
הוועדה רואה בחיוב הסדרת בניה קיימת במתחם המיועד ל"תעשייה". המתחם הקיים יועד כשטח לתעשייה במש"ח/22, אך תכנית זו לא פירטה הוראות וזכויות בניה. זכויות הבניה המבוקשות בתכנית זו נמוכות והבינוי תואם את אופי האזור הכפרי הפתוח.
- לגבי השטח אליו מבוקשת הרחבת שטחי התעשייה במרחב התכנון של פרדס חנה – כרכור – תכנית המתאר המופקדת לפרדס חנה – כרכור מייעדת שטח זה כשטח חקלאי. יזם התכנית הגיש התנגדות לתכנית המתאר בה הוא מבקש לשנות את יעוד השטח לתעשייה. ההתנגדות נשמעה על-ידי חוקר, במסגרת שמיעת ההתנגדויות של תכנית המתאר, אולם עדיין לא התקבלה החלטה. על אף זאת ראתה הוועדה לנכון לסטות במעט מיעוד הקרקע המסומן בתכנית המתאר וזאת לאור התועלת הציבורית שיוצרת התכנית: מש"ח/22 ייעדה את השטח הצפון – מערבי של המתחם לתעשייה. שטח זה סומן בתמ"מ 6 (אשר אושרה לאחר המש"ח, כך שיעוד הקרקע מהמש"ח גובר עליה) כשטח פתוח. התכנית שבנדון מבקשת להרחיב את שטחי התעשייה בקרקע המסומנת בתמ"מ "כאזור פיתוח כפרי". בתמורה לכך, התכנית משנה את ייעוד השטח הצפון – מערבי (שכאמור מיועד במש"ח לתעשייה) לשטח פתוח (בהתאם למרקמה בתמ"מ). בכך יוצרת התכנית רצועה פתוחה המאפשרת מעבר מדרום לצפון בין שטחים פתוחים ערכיים ובין ערוצי הניקוז של תעלת כרכור ונחל משמרות. לאורך תעלת כרכור קבעה תכנית המתאר ציר ירוק שיאפשר זכות מעבר לציבור בגל ובאופניים. רצועת החייץ הפתוחה תאפשר, כאמור, רציפות במעבר כלפי השטחים הפתוחים שמדרום לאזור התעשייה ולנחל משמרות. לזאת יש להוסיף, כי חלק גדול מהשטח החקלאי כבר מבונה במבני תעשייה אשר הוקמו עוד לפני שנת 1965, וכי מדובר באזור תעשייה בתחום השיפוט של פרדס חנה – כרכור ובסמיכות רבה לשטחי תעשייה נוספים אשר אותרו במסגרת תכנית המתאר לישוב. א. לאור כל האמור לעיל, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. הרצועה הירוקה המוצעת בתכנית, בהיקף של 50 מ', תורחב ל- 70 מ', ותיקבע בייעוד חקלאי. בשטח זה יתאפשרו שימושים חקלאיים ומעבר לציבור הרחב.
 2. דרך הגישה המוצעת:
 - 2.1. בהתאם לדרישת נציגת משרד התחבורה במהלך הדיון – תוגש בדיקה מקדמית על בסיס התחברות לרשת הדרכים ואשר תחומה יתואם עם משרד התחבורה. הבדיקה תועבר לקבלת התייחסות משרד התחבורה.
 - 2.2. הדרך תסומן כ"דרך נופית", וזאת לאור תפקודה כדרך בסמיכות לתעלת כרכור ולשטחים הפתוחים ובהמשך לדרך המאושרת במרחב פ"ח – כרכור בתכנית ש/33, ותכלול שביל להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
 - 2.3. נספחי התכנית יתוקנו כך שיראו כניסה אל שטחי התעשייה הכלולים בתכנית מהדרך המוצעת (ולא משטחי התעשייה של משמרות). בהוראות

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

- התכנית יירשם כי לשטחי התעשייה בתחום הקו הכחול תתאפשר המשך נגישות מהדרך הקיימת (המשרתת את שטחי התעשייה של משמרות) עד לביצוע הדרך המוצעת במלואה.
3. שימושים: יותרו שימושים של תעשייה לא מזהמת ומלאכה ושימושים גלויים להם. שטחי המסחר יוגבלו ל- 5% מהשטח העיקרי ויכללו גם מסעדה ומזנון.
 4. זכויות הבניה: התכנית מציעה זכויות בניה בהיקף של 60% שטח עיקרי. מדובר בזכויות נמוכות ביחס לנהוג באזורי תעשייה (העומדים כיום על כ- 100-120%). יחד עם זאת, השטח גובל בקיבוץ משמרות ובשטחים פתוחים וראוי כי המבנים ישתלבו ככל הניתן בסביבתם. לאור האמור, הוועדה סבורה כי ראוי שזכויות הבניה העיקריות יעמדו על 80%.
 5. "תעלת כרכור" - בהוראות התכנית (סעי' 4.4) יירשם כי התעלה תתוכנן בהתאם לעקרונות תכנית המתאר וכי תושאר רצועה ברוחב של 10 מילפחות פנויה מבינוי לאורך התעלה לצורך מעבר הציבור. הערה לגבי קו הבנין תוסף לעמודת קווי הבנין בטבלה 5.
 6. התייחסות המשרד להגנת הסביבה:
 - 6.1. בהוראות התכנית יירשם כי תנאי להיתר בניה יהיה השלמת סקר זיהומי הקרקע, כולל חוזה"ד ההידרולוגית, וקבלת התייחסות המשרד להגנת הסביבה אליו.
 - 6.2. יש לעדכן את נספח הביוב בהתאם לסעי' 3.1 בהתייחסות ולמחוק את השימוש לבית הארחה בהתאם לסעי' 3.2 להתייחסות.
 - 6.3. יש לתקן את נספח הניקוז כך שייראה פתרונות להפניית הנגר המזוהם בהתאם לסעי' 4 ו- 6.5 להתייחסות, ולעדכן את סעי' 6.6 להוראות התכנית (ניהול מי נגר) בהתאם.
 - 6.4. בהתאם לסעי' 6.2 ו- 6.3 להתייחסות ייקבע כי התשתיות התת קרקעיות ותחנות הטרנספורמציה יהיו בתחום שטחי התעשייה.
 - 6.5. סעי' 6.4 להוראות (סעיף איכות הסביבה) לא יאפשר הנחיות לטיפול בזיהומים, והוא יעודכן בהתאם לאמור בסעי' 6.5 להתייחסות.
 - 6.6. סעי' 6.8 (ד) להוראות (אישור א.ע. איכות סביבה) יתוקן בהתאם לסעי' 6.7 להתייחסות.
 - 6.7. בהתאם לסעי' 7.1 ו- 7.2 להתייחסות – יש להוסיף להוראות התכנית סעיף עמידה בתקן ישראלי לבניה ירוקה שיחול על מבנים חדשים, וכי ניתן יהיה להציב תאים פוטו- וולטאים על גגות מבני התעשייה.
 7. סעי' 6.1 להוראות בנושא תכנית הבינוי – יובהר כי על תכנית הבינוי לחול על המתחם בשלמותו, כך שהיא תתייחס לנגישויות פנימיות, חניות על-פי התקן, מעבר תשתיות, חומרי גמר למבנים חדשים ועוד.
 8. בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מנשה-אלונה מיום 15.10.15, יש להוסיף כי תנאי להיתר יהיה בהצגת טבלה המבחינה בין מבנים הנדרשים להסדרה למבנים מאושרים בהיתר.
 9. בהתאם להתייחסות פקיד היערות מיום 17.12.14 – יוסף סעיף שמירה על עצים בוגרים להוראות התכנית. יש לצרף את סקר העצים כנספח לתכנית.
 10. סעי' 6.9 (תשתיות) להוראות – יובהר כי יותרו תחנות טרנספורמציה ביעוד התעשייה.
 11. בהתאם להתייחסות משרד הבריאות, יוסף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה לחלק החדש של אזור התעשייה יהיה הצגת תכנית לחיבור חלק זה אל מערכת השפכים של פ"ח – כרכור (כולל יכולת קו הביוב לקלוט את שפכי התוספת), ותחנת שאיבה קטנה לסניקת שפכי האזור החדש אל מערכת הביוב הקיימת בחלק המאושר, אשר יועבר להתייחסות משרד הבריאות.
 12. בהתאם להוראות תמ"מ 35 ותמ"א 4/ב/34, על התכנית להיות מלווה בחו"ד הידרולוגית, ובהוראות למניעת פגיעה במי התהום. יזם התכנית הבהיר כי סקר זיהומי הקרקע כולל חו"ד הידרולוגית והוא הועבר להתייחסות המשרד להגנת הסביבה. בהתאם להוראות התמ"א יש להעביר חוזה"ד ההידרולוגית גם לרשות במים. רשות המים תיתן התייחסות לחוזה"ד בתוך 30 ימים מיום שהומצאו לה המסמכים. באם לא תתקבל התייחסות, יראו זאת כהסכמה לחוזה"ד ההידרולוגית.

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

13. יבחן אם במתחם מצוי אתר הנצחה (כפי שפורט בתשריט והוראות תמ"א 29) ובאם אתר שכזה קיים, יוסף להוראות התכנית כי יחולו עליו הוראות תמ"א 29.

14. הוראות התכנית והתשריט יתוקנו בתיקונים טכניים בהתאם להנחיית לשכת התכנון.

ב. במידה ולא ימולאו תנאי הועדה בתוך שישה חודשים ממועד ההחלטה, ינהגו בתכנית עפ"י סעיף 86 (ב-ה) לחוק.

דיון בתיקון החלטה.

דיון פנימי.

מטרת הדיון:

נכחו בדיון:

החלטה:

רקע:

הוועדה דנה בתכנית והחליטה להפקידה בתנאים בתאריך 18.5.16. במהלך הדיון הצהיר נציג קיבוץ משמרות שהיישוב אינו מתנגד לתכנית, אולם מבקש כי מתן ההיתרים להרחבה יותנה בסלילת הדרך ההיקפית וכניסה ממנה אל שטח התעסוקה שבבעלות יצחקי תעשיות, והפסקת הכניסה דרך שטחי התעסוקה שבבעלות משמרות. מאחר והנושא לא נרשם בהחלטת הוועדה, פנה נציג הישוב במכתב מיום 31.5.16 וביקש לדון בנושא. לאור האמור, התכנית הובאה לדיון פנימי בנושא.

החלטה:

להוראות התכנית תוסף הוראה לפיה תנאי להיתר לבניה חדשה בשטח ההרחבה יהיה ביצוע הדרך ההיקפית וכניסה בפועל ממנה אל המתחם.

**מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009**

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

מרחב תכנון מקומי שומרון

ג'סר אלזרקא	שינוי יעוד למבני חינוך, צפון - מערב	353-0244459 .2
--------------------	--	-----------------------

יזם התכנית:	מו"מ ג'סר אלזרקאא.
עורך התכנית:	אדר' קאסם אגבאריה קבלאוי.
שטח התכנית:	10.968 דונם.
מטרת התכנית:	1- שינוי יעוד הקרקע ממגורים ב' לאזור מבנים ומוסדות ציבור לחינוך. 2- הקמת בית ספר יסודי בשכונה (צפון - מערבית) בכפר ג'סר אלזרקא.
פרסום להפקדה:	התכנית פורסמה להפקדה ברשומות בתאריך 10.04.16 ובעיתונות בתאריך 25.03.16 ועל גבי שלט בתאריך 17.04.16. התכנית נקבעה לא טעונה אישור השר. לתכנית לא הוגשו התנגדויות.
מטרת הדיון:	דיון באישור תכנית.
נכחו בדיון:	דיון פנימי.
החלטה:	<u>רקע:</u>
	1. התוכנית ממוקמת במערב ג'סר א-זרקא, וחלה בגוש 10397 חלק מחלקות 69-79 (מגרשים 2090, 2091 בתכנית ש/519). שטח התוכנית כ-11 דונם.
	2. בתכנית מוצע שינוי ייעוד ממגורים ב' (ביטול של 62 יח"ד), ליעוד של מבנים ומוסדות ציבור לחינוך. שטחי הבניה המוצעים מעל הכניסה הקובעת הם בהיקף של 150% עיקרי ו- 50% שירות ו-55% שירות מתחת לכניסה הקובעת.
	3. התכנית פורסמה להפקדה כחוק, ולא הוגשו לה התנגדויות.
	4. התכנית אינה טעונה אישור השר.

החלטה:
הוועדה מחליטה לאשר את התכנית למתן תוקף, בכפוף לתיקונים טכניים בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

**מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009**

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

מרחב תכנון מקומי שומרון

353-0244467 .3	שינוי יעוד למבנה מועצה ומוסדות ציבור - צפון מערב	ג'סר אלזרקא
----------------	--	-------------

יזם התכנית:	מו"מ ג'סר אלזרקאא.
עורך התכנית:	אדר' קאסם אגבאריה קבלאוי.
שטח התכנית:	5.086 דונם.
מטרת התכנית:	1- שינוי יעוד הקרקע ממגורים מיוחד למוסדות ציבור ותרבות קהילתיים, בית מועצה ומבני חינוך. 2- הקמת מבנה בית מועצה, מוסדות ציבור ותרבות קהילתיים ומבנה חינוך.
פרסומים לפקדה:	התכנית פורסמה להפקדה ברשומות בתאריך 10.04.16 ובעיתונות בתאריך 25.03.16 ועל גבי שלט בתאריך 17.04.16. התכנית נקבעה לא טעונה אישור השר. לתכנית לא הוגשו התנגדויות.
מטרת הדיון:	דיון באישור תכנית.
נכחו בדיון:	דיון פנימי.
החלטה:	<u>רקע:</u>

1. התוכנית ממוקמת במערב ג'סר אלזרקא, וחלה בגוש 10397 חלק מחלקה 59 (מגרש 2081 בתכנית ש/519). שטח התוכנית כ-5 דונם.
2. בתכנית מוצע שינוי ייעוד ממגורים מיוחד (ביטול של 21 יח"ד), ליעוד של מבנים ומוסדות ציבור. שטחי הבניה המוצעים מעל הכניסה הקובעת הם בהיקף של 150% עיקרי ו- 50% שירות ו-50% שירות מתחת לכניסה הקובעת.
3. התכנית פורסמה להפקדה כחוק, והוגשה התנגדות אחת של חברת החשמל לישראל בע"מ וכמפורט להלן:
 - 3.1. יש להטמיע בתכנית סעיף חשמל סטנדרטי (וכמפורט בהתנגדות) במקום מגבלות החשמל שמופיעות בסעיף 6.11 בהוראות התכנית.
 - 3.2. בתחום השטח קיים כבל מ"ג. יש להוסיף הוראה כי "תנאי להיתר בניה במגרש (תא שטח 1) יהיה פתיחת הזמנה להעתקת כבל החשמל וביצוע ההעתקה בפועל".
4. ב-14.6.16 התקבל מכתב מחברת החשמל כי לאור הסכמת מהנדס המועצה לתקן את הוראות התכנית בהתאם לאמור בהתנגדות, הם מסירים את התנגדותם.
5. התכנית אינה טעונה אישור השר.

החלטה:

הוועדה מחליטה לאשר את התכנית למתן תוקף, בתנאים הבאים:

1. יוסף סעיף מגבלות בניה מקווי חשמל. סעיף 6.11 יתוקן בהתאם.
2. תוסף הוראה כי "תנאי להיתר בניה במגרש (תא שטח 1) יהיה פתיחת הזמנה להעתקת כבל החשמל וביצוע ההעתקה בפועל". סעיף 6.10 יעדכן בהתאם.
3. תיקונים טכניים בכפוף להנחיות לשכת התכנון.

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

מרחב תכנון מקומי חדרה

4. 302-0340539	רובע הים - חדרה	חדרה
-----------------------	------------------------	-------------

- יזם התכנית:** עיריית חדרה.
- עורך התכנית:** טומס לייטרסדורף - ט.מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכננים.
- שטח התכנית:** 2657.294 דונם.
- מטרת התכנית:** הקמת שכונת מגורים חדשה בכפיפה אחת עם פיתוח פארק נחל חדרה וחוף הים, שהוגדרו כמתחם 02 בתכנית המתאר מס' חד/2020 של חדרה.
- החלטות קודמות:** -
- מטרת הדיון:** דיון בהנחיות לתסקיר השפעה על הסביבה.
- נכחו בדיון:** א. בן דיין – עורך תכנית, ל. דורי – שלף – אדריכלית העיר חדרה.
- החלטה:** רקע:

- מדובר בתכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמה, שהיא ביוזמת עיריית חדרה, ונעדה להקמת רובע מגורים הכולל תיירות בצפון מערב חדרה: בין כביש מהיר מס' 2, נחל חדרה, רח' מנחם בגין, ושפת הים.
 - השטח מיועד בתכנית המתאר החדשה של העיר חד/2020 למתחם פיתוח חדש מס' 2 - שכונת מגורים ותיירות.
 - לפי המפורט בתקנון התכנית: התכנית כוללת 10,000 יח"ד (מתוכן כ-2000 יח"ד קטנות) בצפיפות ממוצעת של כ-16.3 יח"ד לדונם נטו. מוצע תעסוקה ומסחר המפוזר במוקדים ובחזיתות מסחריות לשרות תושבי השכונה ולשימושים כלל עירוניים, וכן מוצעים שטחי ציבור למיניהם. בנוסף, התכנית מסדירה את חוף הים וחופי רחצה, וכן לאורך החוף מוצעת שורת בתי מלון ל-1400 חדרי מלון, אשר מצידם המערבי תהיה חזית מסחרית לאורך טיילת חוף, ומצידם המזרחי, מעבר לקו ה-300 מ', המלונאות משולבת עם מגורים. בהתאם לקיבולת התנועה הצפויה למתחם, מוצעות 3 כניסות תחבורתיות: בדרום דרך מחלף אולגה-ציר מנחם בגין, במרכז מצפון לבית חולים 'הלל יפה' ובצפון סמוך לשכונת חפציבה. שתי הכניסות האחרונות הם במעבר מעל/מתחת כביש מס' 2 ומתחברות למערך העירונית שממזרח לכביש.
 - השטח הינו בתחום הסביבה החופית, ובתמ"א 13 חופי הים התיכון הוא בתחום היעודים: שטח ישוב, חוף רחצה, שצ"פ ואזור תיירות ונופש, וכלול בתחום ה-100. לפי ס' 12 בתמ"א 13 שינוי מס' 1 נדרש תסקיר השפעה על הסביבה, אלא אם הוועדה פוטרת.
 - ביום 31.5.16 הוגשו הנחיות המשרד להגנת הסביבה לתסקיר. ההנחיות נשלחו לעורכי התכנית ולעיריית חדרה יוזמת התכנית.
 - נציגת המשרד להגנת הסביבה הסבירה בדיון שהמשרד ביקש תסקיר ולא הסתפק בחו"ד סביבתית, לאור הרגישות הסביבתית של אזור זה (חוף הים והסביבה הימית, רכסי הכורכר, הנחל), כמו כן יש בסביבה שימושים שעשויים להשפיע ולהוות מטרד סביבתי לתכנית, כגון תחנת הכוח, כביש מס' 2 ומנא"י, ויש לבחון את השפעתם על התכנית המוצעת.
- עיקר הנושאים לבדיקה בתסקיר הם אזור החוף, כולל חופי הרחצה והסביבה הימית. כמו כן הסבה את תשומת הלב לבעיית אפר הפחם מתחנת הכוח שטרם נפתרה - נעשה מחקר שמצא שאפר הפחם מגיע עד לביה"ח 'הלל יפה' ונמצא אף בתחום הפארק המוצע בתכנית, ונדרש המשך המחקר שיבדוק עד כמה דרומה מגיע האפר, והאם מגיע לאזורי המגורים המוצעים בתכנית. את המחקר מבצעים איגוד ערים

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

חדרה עם אוני' חיפה. הבהירה שלא מעכבים את התסקיר ומקווים שעד השלמת התסקיר תובהר התמונה וידעו את המצב לאשורו לאור המחקר האמור.
ציינה כי בהנחיות שכחו להתייחס לנושא הרעש מתחנת הכוח ומתקן ההתפלה.

7. נציגת החברה להגנת הטבע העירה גם היא בדיון את הערותיה.
8. מטרת הדיון: אישור הנחיות לתסקיר השפעה על הסביבה לפי ס' 7.ד' בתקנות התכנון והבנייה (תסקירי השפעה על הסביבה), תשס"ג-2003.

החלטה:

הוועדה דנה בישיבה זו בהנחיות המשרד להגנת הסביבה להכנת תסקיר השפעה על הסביבה לפי תקנות התכנון והבנייה (תסקירי השפעה על הסביבה), תשס"ג-2003, ודנה גם בהערות חל"ט.

א. הוועדה מחליטה לאשר את הנחיות המשרד להגנת הסביבה מיום 31.5.16 להכנת תסקיר השפעה על הסביבה לפי ס' 7.ד בתיקונים והשלמות הבאות:

- א.1. התסקיר יתייחס גם לנושא הרעש מתחנת הכוח ומתקן ההתפלה.
- א.2. התסקיר יתייחס גם לדיונות.
- א.3. התסקיר יתייחס גם לצבי היס.
- א.4. לאור ריבוי כרישים בסביבה הימית באזור זה, התסקיר יתייחס גם לצמצום קונפליקטים עם כרישים לפי נסיון מהעולם.
- א.5. האקולוג ילווה ויהיה מעורב גם בגיבוש המסקנות וההמלצות (ולא רק באיסוף המידע הקיים).
- ב. המשרד להגנת הסביבה ישלח הנחיות מעודכנות לאור החלטה זו.
- ג. הוועדה מפנה את תשומת הלב לבקשת משרד הבטחון מיום 19.6.16 לתאום איתם את התכנית, ולבקשת משרד התחבורה שעלתה בדיון לתאם איתם את התכנית (חלופות הנגישות לתכנית, הבה"ת וכו').

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

מרחב תכנון מקומי חוף כרמל

303-0132217 .5	הסטת כביש 4 ליד פורידיס ומחלף פורידיס
-----------------------	--

- יזם התכנית:** נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ.
- עורך התכנית:** ערן רייספלד - אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ.
- שטח התכנית:** 784.676 דונם.
- מטרת התכנית:** מסגרת תכנונית להסטה מערבה של כביש 4 ומחלף פורידיס, ומחלף, הרחבה ושדרוג של מפגש דרך מס' 4 ודרך מס' 70 (צומת/מחלף פורידיס) וצומת נחשולים.
- החלטות קודמות:** ועדת משנה א' דנה בתכנית בישיבתה מס' 2016003 מתאריך 17.02.16 והחליטה כדלהלן:

....."
החלטה:

- א. הוועדה דנה בתכנית ושמעה בדיון הפומבי באריכות את נציגי היזם והמתכננים, את נציגי פרדיס, קיבוץ מעגן מכאל, וחקלאי זכרון יעקב, ודנה בטענותיהם/בקשותיהם. יצויין גם שמסמכי התכנית נמצאים באתר האינטרנט של המשרד ופתוחים לעיון הציבור וחברי הוועדה, וכן חברי הוועדה נגישים למסמכיה עוד טרם הדיון.
- ב. התכנית היא תכנית דרך להסטת מחלף פרדיס וכביש מס' 4 מערבה. התכנית נותנת מענה למגוון סוגיות תכנוניות העולות מהאמור כגון: מתן מענה להסדרי התנועה, יצירת צומת נגישות לפרדיס ולדור/נחשולים בצפון, וכן היא מאפשרת בעתיד צומת כניסה נוספת לפרדיס (שמיקומה ותכנונה המפורט צריכים להבחן במסגרת התכנית לשכונה החדשה שאותרה במתאר ממערב לכביש 4 הקיים – מתחם 2 במתאר. במסגרת זו ניתן יהיה גם לבחון חצייה מערבה מהצומת לשטחים החקלאיים). כן התכנית נותנת פתרון לחציית תשתיות קיימות כפי שנדרש מהסטת הכביש והמחלף (כולל העתקתן במידת הצורך), ומאפשרת גם העתקת תשתיות על איזוריות לרצועה בצמוד אליה לפי המוצע בתכנית המתאר החדשה של הישוב. כמו כן התכנית נותנת פתרונות לנגישות לשטחים חקלאיים, לשבילי הולכי רגל ואופניים, להסטת נחל דליה, לטיפול נופי ואקוסטי, להיבטי ניקוז ועוד.
- ג. יצויין שהתכנית תואמת את תמ"א 3/78 ותמ"מ 6. בתמ"א 3/78 אושרה גריעת התוואי הקיים (והוא הופך לדרך מקומית), ובמקומו סומן מערבית יותר תוואי חדש לדרך 4. התכנית תואמת את מיקום הדרך בתמ"א (היא בתחום הרצועה לתכנון), ותואמת את הוראות התמ"א לעניין נקודות ההתחברות לכביש 4 הקיים כפי שצוינו בני"צ בתמ"א.
- ד. התכנית תואמת ומתואמת עם תכנית המתאר החדשה של פרדיס מס' 353-0271387 שהוחלט להפקידה בוועדה המחוזית ב-21.12.15 ושנערכה בראייה כוללת ארוכת טווח שמשקללת את מכלול השיקולים התכנוניים. תכנית הדרך המוצעת מאפשרת את פיתוח הישוב בהתאם לתכנית המתאר והוועדה מבססת את החלטתה בתכנית זו על החלטתה בתכנית המתאר.
- ה. הוועדה קיימה דיון בחלופות התכנוניות למחלף פרדיס וצומת דור/נחשולים שנבדקו בתסקיר, ומחליטה לקבל את החלופה הנבחרת שעוגנה בתכנית המוצעת, מנימוקי התסקיר, התאמתה לתכנון המקומי, מחוזי וארצי, וכפי שפורט בתסקיר עצמו וברקע להחלטה זו לעיל. הדגש שניתן בבחירת החלופה הוא מתן מענה לצרכים האורבניים של הישוב פרדיס לטווח ארוך כפי שמתגבשים בתכנית המתאר, וזה גם היה השיקול להסטת הדרך מלכתחילה בתמ"מ 6 ובתמ"א 3/78 (בדברי ההסבר של התמ"א נכתב שההסטה נועדה ל"מתן אפשרות פיתוח להרחבת הישוב פרדיס לכיוון מערב בהתאם לתכנית האב של הישוב").

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

יצויין גם שמסיבה זו הוועדה אינה מקבלת את החלופה שהציגה מעגן מכאל בדיון להסטת הדרך מזרחה באזור צומת דור/נחשולים, ומאחר והיא פוגעת באפשרויות הפיתוח של פרדיס כפי שעוגנו בתכנית המתאר לשוב שהוחלט להפקידה (חלופה זו "עולה" ומבטלת למעשה אזור תעסוקה מוצע במתאר).

1. לאור האמור, ומאחר ולדעת הוועדה יש אינטרס ציבורי וחשיבות רבה בקידומה של התכנית התואמת את התכניות השונות במרחב והמאפשרת את פיתוח פרדיס, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התשריט:

1.1. התשריט יוגש על רקע מדידה עדכני.
1.2. ברביע הצפון מזרחי של המחלף: בקטע כביש 4 המיועד לביטול ושאינו נדרש כחלק ממרכיבי הדרך של המחלף החדש: במקום יעוד דרך מאושרת יסומן שטח לטיפול נופי/דרך.

2. תקנון:

2.1. תשתיות (תשתיות קוויות ומתקני תשתית) - יש להוסיף להוראות לגביהן:

2.1.1. חציית/העתקת תשתיות הנדרשת לביצוע הדרך - בס' 6.10 יקבע שהתכנון והביצוע יעשו בתאום עם בעלי התשתיות וגורמי התשתית המוסמכים הרלוונטיים.

2.1.2. העתקת תשתיות לתוואי שלאורך הדרך - תותר בכפוף לאישורן לפי כל דין ובתאום עם נת"י ועם גורמי התשתיות המוסמכים הרלוונטיים, ובתנאי שלא יטילו מגבלות על מרכיבי הדרך ותפקודה

2.1.3. חציית רצועות הגז לפי תמ"א 37/ג ותמ"א 37/ח:

2.1.3.1. יוטמע סעיף לעניין חציית רצועות הגז בתמ"א 37/ג ותמ"א 37/ח לפי התאום עם משרד התשתיות והאנרגיה.

2.1.3.2. בס' 6.12 – בפירוט תאי השטח שבהנחיות המיוחדות יש לוודא שמופיעים תאי השטח בהם עוברות רצועות קווי הגז לפי תמ"א 37/ג ו-ח', ויש להוסיף לרשימת תאי שטח אלו את שטח מגבלות הבניה שממערב לכביש, בקטע שמצפון לצומת דור/נחשולים.

2.2. מיגון אקוסטי – בהתייעצות עם המשרד להג"ס, הוחלט כלהלן:

2.2.1. כאמור ברקע להחלטה זו, רואים את התסקיר כמאושר ע"י המשרד להג"ס, ולכן יש לעגן את המלצותיו לעניין האקוסטי בתכנית.

בהתאם לכך יפורטו בתכנית מידות הקיר האקוסטי ומיקומו לאורך כביש 70 וכן הדירות שדורשות מיגון דירתי. יקבע שרק אם יתבקש בהם שינוי בעתיד יערך דוח אקוסטי עדכני באישור המשרד להג"ס.

2.2.2. יקבע שגמר ביצוע הקיר האקוסטי והמיגון הדירתי יהיו תנאי לפתיחת הכביש.

2.2.3. יקבע שהקיר האקוסטי יהיה קיר בולע ויקבעו הוראות לתכנון המפורט לביצוע לעניין עיצובו וטיפול נופי בו.

2.2.4. בס' 6.5 ח. יש למחוק את המשפט שיש עדיפות לסוללה אקוסטית ולא קיר. ע"פ התסקיר המיגון יהיה ריק אקוסטי.

2.2.5. בס' 6.7:

2.2.5.1. בס' 6.7.1 א.:

2.2.5.1.1. יש לתקן כך שהמיגון האקוסטי ייקח בחשבון מבנים אשר עד מועד ביצוע הכביש נבנו/בעלי היתר ע"פ תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו (במקום עד מועד אישור התכנית).

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

- 2.2.5.1.2. לגבי מגרשי המלונאות המאושרים בגבעת עדן :
שטח זה מאושר רק ברמה מתארית ואין תכנית מפורטת למלונאות באתר זה. לפיכך ככל שעד מועד ביצוע הכביש המגרשים לא יבנו/לא יהיה להם היתר, תירשם לגביהם הערה בנסח הטאבו שיידרש בהם מיגון דירתי.
- 2.2.5.2. בס' 6.7.1 ו-6.7.3 יש הפניה למסמך "המתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים (מאי 2011)". אין להפנות למסמכים שאינם סטטוטוריים אלא יש לכתוב "לפי ההנחיות שיהיו תקפות באותה עת ומאושרות ע"י הגורמים המוסמכים".
- 2.2.5.3. בס' 6.7.3 ב-6.
- 2.2.5.3.1. יתוקן שמדידות הרעש יבוצעו מדגמית כל שנה במשך שנתיים מיום פתיחת הכביש.
- 2.2.5.3.2. יתוקן שאם ע"פ המדידות לאחר פתיחת הכביש ימצא שיש דירות או מבני ציבור נוספים הדרושים למיגון, יהיה צורך לבצע בהם מיגון ע"פ ההנחיות/נוהל שיהיה תקף לעניין זה באותה עת.
- 2.3. יעוד דרך ו/או טיפול נופי ס' 4.3 :
- 2.3.1. בשימושים יוסף גם טיילת, שבילי הולכי רגל.
- 2.3.2. יש להוסיף שבתאי שטח 305, 308 תותר בעתיד בתכנית אחרת צומת חיבור לפרדיס ושתכנית כאמור תתואם עם נת"י (יזם התכנית).
- 2.4. יעוד חקלאי ס' 4.4 : יוסף שיותרו בו גם תשתיות שונות (תשתיות קוויות ומתקני תשתית, בדומה לקבוע ביעוד דרך).
- 2.5. יעוד מגבלות בניה ס' 4.5 :
- 2.5.1. יוסף שיותרו בו גם תשתיות שונות (תשתיות קוויות ומתקני תשתית, בדומה לקבוע ביעוד דרך).
- 2.5.2. יש להבהיר את הניסוח בכל הנוגע לחממות וסככות צל.
- 2.6. עצים – נכתב בס' 6.9 שסקר העצים יעשה בשלב התכנון המפורט – יוסף שיתואם עם פקיד היערות.
- 2.7. בס' 7.1 שלבי ביצוע – יש הפניה ל"אישור הוועדה" ו"מפקח הוועדה". יש לתקן ולהבהיר במה מדובר.
- 2.8. כללי :
- 2.8.1. נחל דליה : יש להוסיף שימוש של נחל ביעודי הקרקע הם עובר, ולקבוע כי יותרו לאורך הנחל שבילי הולכי רגל ואופניים, טיילת, פיתוח נופי.
- 2.8.2. דרכים חקלאיות : יקבע שיותר בהם גם מעבר של הולכי רגל ורוכבי אפניים.
- 2.8.3. יש להוסיף הוראות לעניין מניעת ניתוק הגישה לתחנת התדלוק, והוראות למניעת ניתוק דרכים חקלאיות והנגישות לחניון היער (הקיים ליד צומת פרדיס) בטרם ביצוע דרך חלופית.
- 2.8.4. תוסף הוראה בתכנית שהצוות המלווה של כביש 70 הפועל מכוח תמ"א/31/א/1 יטפל וידון בתכנית לפי סמכותו כאמור, בכל שטח המחלף לעת התכנון המפורט לביצוע.
- 2.8.5. יש להוסיף סעיף הפקעה.
3. התאום לעניין התה"ר בתת"ל 18 – יש לתקן בהתאם לסיכום בין נת"י ורכבת ישראל מיום 26.7.15 : יש לסמן ביעוד מתאים את יעוד הקרקע בכניסה לתה"ר, ולהוסיף בתקנון את האמור בס' 4 בסיכום (שבשטח החופף מסילה ודרך יחולו בו השימושים המותרים לתפעול מסילה המפורטים בתת"ל 18, והוראות לעניין דרך הכניסה).

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

4. לפי ס' 119ב. ס' קטן (4) בחוק התו"ב: "נכללו מבני דרך בתכנית, יצוינו מבנים אלה בתשריט התכנית". יש לוודא שמסומנים מבני הדרך - למשל סימון של גשר במחלף.
5. נספחים:

- 5.1. מחלף פרדיס: להראות בנספח התנועה את שני שלבי הביצוע- צומת בשלב ראשון, מחלף בשלב שני.
כן להראות את ההתחברות למנהרת כביש 70 מתחת 'גבעת עדן' בעתיד.
- 5.2. יש להציג את המעברים לבעלי חיים בנספח הנוף.
6. הקלות/אישורים/תאומים:
- 6.1.1. יתקבל אישור הוולנת"ע בהתאם לסעיף 14. בתמ"א 3/7 לפי תיקון 80 לתמ"א, לעניין ביטול ושינוי שטחים מתמ"א 1/א/31 שהיא ברמה מפורטת - זאת לאור הסטת המחלף שטחים שהיו מאושרים קודם לדרך בתמ"א מוצעים בתכנית הדרך ליעוד חקלאי ולשטח מגבלות בניה.
- 6.2. יתקבל אישור הולנת"ע לפי התוספת הראשונה לחוק.
7. תיקונים טכניים ע"פ הנחיות לשכת התכנון.
- ז. במידה ולא ימולאו תנאי הוועדה בתוך שישה חודשים ממועד ההחלטה, ינהגו בתכנית עפ"י סעיף 86 (ב-ה) לחוק.

ב. הודעה על ההפקדה

1. לפי ס' 119ב(9)א) בחוק: תמסר הודעה על הפקדת התכנית לתאגידים הפועלים על פי דין והממונים על שירותי רכבת, בזק, חשמל, מים וביוב, וכן לבעלים של מיתקני תשתית שבתחום התכנית;
יש למסור הודעה כאמור לכל גופי התשתית ובעליהן, כולל לקצא"א, תש"ן, מקורות, תאגיד מי חוף הכרמל, חח"י וכל גוף אחר שיש לו תשתית בשטח התכנית.
2. לגבי מגרשי המלונאות המאושרים בגבעת עדן: הודעה על הפקדת התכנית תשלח לבעלי הקרקע הנ"ל (זאת מאחר וכאמור בהחלטה לעיל, לא ניתן לקבוע את המיגון הדירתי עבורו, ולכן הוחלט כי תרשם הערה בנסח לעניין זה אם הוא לא ייבנה/יתקבל לגביו היתר עד מועד ביצוע הכביש)."

מטרת הדיון:

- מ. מחאמיד – מועצה מקומית פרדיס, א. וחנר – מהנדס מ.א. חוף כרמל,
ע. רייספלד – עורך התכנית, י. דושניצקי – מנהל פרויקט מחלף פורדייס,
א. שטרן – נתיבי ישראל, מ. ברויאר – נציג המשרד להגנת הסביבה, א.
אוסטרובסקי – נציגת משרד התחבורה.

נכחו בדיון:

רקע:

החלטה:

1. מטרת הדיון היא הארכת מועדים לתוקף פרסום מגבלות בניה לפי ס' 77, 78 לחוק ותיקון החלטה קודמת לעניין חלק מהתנאים האקוסטיים שנקבעו בה. הדיון הוא בשתי התכניות יחד.
2. **תכנית 303-0120295:**
- 2.1. מדובר בתכנית קו כחול שהוגשה לצורך פרסום לפי סעיפים 77, 78 לחוק התו"ב.
- 2.2. ההודעה לפי ס' 77, 78 פורסמה ברשומות בתאריך 2.7.13, בעיתונות בתאריך 21.6.13, ובשלט ביום 11.7.13. תוקף ההודעה הוא 3 שנים מיום פרסומה.
- 2.3. חב' נתיבי ישראל ביקשה הארכת מועדים לתוקף הפרסום לפי ס' 78 לחוק.

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

3. תכנית 303-0132217 :

3.1. מדובר בתכנית דרך לפי ס' 119 לחוק התו"ב שהוגשה ע"י חברת נתיבי ישראל להסטת דרך ארצית מס' 4 ומחלף פרדיס באזור פרדיס, בהתאם למאושר בתמ"א 3/78 ותמ"מ 6.

3.2. הועדה החליטה ביום 17.2.16 להפקיד את התכנית הנ"ל בתנאים שונים.

3.3. בין התנאים נקבע:

3.3.1. בס' 2.2.1 בהחלטה נקבע:

"כאמור ברקע להחלטה זו, רואים את התסקיר כמאושר ע"י המשרד להג"ס, ולכן יש לעגן את המלצותיו לעניין האקוסטי בתכנית.

בהתאם לכך יפורטו בתכנית מידות הקיר האקוסטי ומיקומו לאורך כביש 70 וכן הדירות שדורשות מיגון דירתי. יקבע שרק אם יתבקש בהם שינוי בעתיד יערך דוח אקוסטי עדכני באישור המשרד להג"ס."

3.3.2. בס' 2.2.5.1 בהחלטה נקבע:

- "יש לתקן כך שהמיגון האקוסטי ייקח בחשבון מבנים אשר עד מועד ביצוע הכביש נבנו/בעלי היתר ע"פ תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו (במקום עד מועד אישור התכנית).

- "לגבי מגרשי המלונאות המאושרים בגבעת עדן: שטח זה מאושר רק ברמה מתארית ואין תכנית מפורטת למלונאות באתר זה. לפיכך ככל שעד מועד ביצוע הכביש המגרשים לא יבנו/לא יהיה להם היתר, תירשם לגביהם הערה בנסח הטאבו שיידרש בהם מיגון דירתי."

3.4. חב' נתיבי ישראל פנו בבקשה לשקול שוב את התנאים האקוסטיים הנ"ל:

3.4.1. לעניין ס' 2.2.1 בהחלטה, הבהירו שבכל מקרה יערך דוח אקוסטי עדכני טרם ביצוע הכביש, בשלב ההרשאות/התכנון המפורט לביצוע, מאחר ומדובר ברזולוציה אחרת של תכנון ובהתייחס למפלסי הכביש הסופיים. לכן מבוקש לא לקבוע עכשיו בתקנון את מידות הקיר האקוסטי ופרטיו כפי שנקבע בהחלטה.

3.4.2. לעניין ס' 2.2.5.1 בהחלטה הנוגע לרישום הערה במגרשי המלונאות המאושרים הרמה מתארית בגבעת עדן ושהם מחוץ לקו הכחול: נתיבי ישראל הסבירו שאין באפשרותם לרשום הערה בנסח של חלקה שאינה כלולה בתכנית, וכן שממילא מדובר ביעוד שהוא ברמה מתארית, שאין בו זכויות והוראות בניה ונדרשת עבודה תכנית מפורטת. ביקשו לבטל את הסעיף או לקבוע שהרישום הינו אפשרות אך לא תנאי.

החלטה:

הוועדה קיימה דיון בנושא הארכת הפרסום לפי סעיפים 77, 78 לחוק ובעניין התנאים האקוסטיים. בדיון השתתפו נציג חב' נתיבי ישראל, המתכננים, מהנדס הרשות המקומית פרדיס ומהנדס הוועדה המקומית חוף הכרמל.

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

מאחר ומדובר בתכנית בעלת חשיבות ציבורית רבה שנועדה לאפשר את פיתוחו של הישוב פרדיס ובהתאם לתמ"מ 6 ותמ"א 3/78 ומאחר ונדרש לשמר את התוואי פנוי מכל בינוי, יש חשיבות עליונה בקביעת תנאים ומגבלות למתן היתרי בניה במטרה למנוע את סיכול אפשרות מימוש הכביש. לפיכך הוועדה מוצאת כי יש מקום להאריך את תוקף התנאים והמגבלות לפי ס' 78(א) לחוק.

כמו כן הוועדה דנה בפניית חב' נתיבי ישראל בענין התנאים האקוסטיים, ומקבלת את הפנייה בעיקרה. המלונאות בגבעת עדן הינה ברמה מתארת בלבד ונדרשת הכנת ואישור תכנית מפורטת, ומאחר ותכנית כזו תבוא לאחר התכנית הנדונה להסטת הכביש, יצטרכו לבחון במסגרתה את נושא הרעש והמיגון הנדרש במבנים. כמו כן יש מקום לקבוע בתכנית את עקרונות המיגון האקוסטי למען השקיפות התכנונית אך יש מקום להשאיר גמישות לקביעת גובה, אורך ופרטי הקיר האקוסטי שיקבעו במסגרת דוח אקוסטי מפורט יותר שיערך לעת שלב התכנון לביצוע. עקרונות אלה שומרים על המידתיות והאיזון שבין הצורך בוודאות תכנונית, מתן מענה לכל הבעיות האקוסטיות העלולות להתעורר וגמישות ואפשרות לשינויים בעת התכנון המפורט והביצוע שהוא ברמה מפורטת יותר (ושלא ניתן להתחייב ולחזות היום מתי יבוצעו ובאיזו חלקיות/שלביות אפשרית). לפיכך הוועדה מחליטה כלהלן:

א. תכנית 303-0120295 פרסום לפי סעיפים 77, 78 לחוק התו"ב:
הוועדה מחליטה להאריך את תקופת הפרסום לפי ס' 78 לפי התנאים שנקבעו בהחלטות הקודמות וכלהלן:

1. תפורסם הודעה על מגבלות לפי סעיף 78 כלהלן:
 - 1.1. לא יינתנו היתרי בניה והיתרים לשימוש חורג, כולל במבנים קיימים, ולא תותר חלוקת קרקע על השטח הכלול בתחום התכנית.
 - 1.2. תותר הנחת תשתיות קוויות עירוניות וארציות בתאום עם יזם התכנית ובתנאי שהנחתם לא תפגע בתכנון וביצוע התכנית.
2. תקופת ההודעה – שלוש שנים ממועד פרסומה.
3. הפרסום יעשה בעיתונות ובשילוט, ובנוסף לפרסומים הנדרשים על פי החוק (ס' 1א' בחוק) יבוצעו גם הפרסומים הבאים:
 - עיתון נפוץ נוסף.
 - בלוחות המודעות של משרדי המועצות המקומיות פרדיס וזכרון יעקב המועצה האזורית חוף הכרמל.
 - בשלטים בשטח התכנית בתחום שני מרחבי התכנון שומרון וחוף הכרמל.

ב. תכנית 303-0132217 להסטת דרך ארצית מס' 4 ומחלף פרדיס באזור פרדיס

- הוועדה מתקנת את החלטתה הקודמת מיום 17.2.16 כלהלן:
1. **פרטי המיגון האקוסטי:** הוועדה מתקנת את ס' 2.2.1 בהחלטתה הקודמת באופן שלא יקבעו בהוראות התכנית מידות הגובה והאורך של הקיר האקוסטי, ושלעת התכנון המפורט יערך דוח אקוסטי עדכני באישור המשרד להגנת הסביבה שבו יבחנו פרטי הקיר האקוסטי המדויקים. לפיכך בהוראות התכנית יתוקן כלהלן:

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

1.1.1 בס' 6.7.1.1.1 בתקנון ימחקו מידות הגובה והאורך של הקיר האקוסטי.

1.1.2 בס' 6.7.1.2 יתוקן כך שלעת התכנון המפורט טרם ביצוע הכביש יערך דוח אקוסטי עדכני (לפי המפורט בהמשך הסעיף הנ"ל), ושיקבעו בו גם פרטי הקיר האקוסטי, גובהו ואורכו והמבנים שדורשים מיגון דירתי, באישור המשרד להגנת הסביבה.

2. לגבי מגרשי המלונאות המאושרים בגבעת עדן (גוש 11373 חלקות 18-22, וגוש 11372 חלקות 12-18):

ראשית הוועדה מזכירה לעניין זה את החלטתה הקודמת, שגם נכנסה כהוראה בתקנון, לפיה המיגון האקוסטי ייקח בחשבון מבנים אשר עד מועד ביצוע הכביש נבנו/בעלי היתר ע"פ תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו.

לפיכך ומאחר ושטח מלונאות זה הינו ברמה מתארית בלבד ואף אין לו כיום תכנית מפורטת, ולאור התייחסות נתיבי ישראל לעניין העדר אפשרות לרשום הערה בנסח, הוועדה מבטלת את ס' 2.2.5.1.1 בהחלטה הקודמת ובמקומו קובעת כלהלן:

לעת הפקדת התכנית תשלח הודעה לוועדה המקומית שומרון ולרשות מקרקעי ישראל, שבה הם מתבקשים לעדכן את תיק המידע הנוגע לשטח זה ואת ההנחיות המרחביות (הוועדה המקומית שומרון) בכך שתכנית מפורטת לאתר תצטרך לבחון את נושא המיגון האקוסטי וככל שעד מועד ביצוע הכביש המגרשים לא יבנו/לא יהיה להם היתר/תכנית בינוי מאושרת, היתר הבניה בעתיד יידרש לכלול פתרון של מיגון דירתי. לפיכך ס' 6.7.2 בתקנון ימחק.

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

מרחב תכנון מקומי חוף כרמל

מחלף פורידיס - כבישים 4/70 ומפרידן נחשולים	303-0120295 .6
---	-----------------------

- יזם התכנית:** נתיבי ישראל – החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ.
- עורך התכנית:** ערן רייספלד.
- שטח התכנית:** 1275 דונם.
- מטרת התכנית:** הודעה בדבר הכנת תכנית על פי סעיפים 76ג(1), 77 ו- 78 לחוק התכנון והבנייה.
- החלטות קודמות:** הכנת תכנית למחלף פורידיס 4/70 ולמפרידן נחשולים, וזאת בתחום הקו הכחול המסומן בתשריטים שהוצגו לוועדה.
- מטרת הדיון:** דיון בהארכת תוקף לתנאים לפי סעיף 78.
- נכחו בדיון:** מ. מחאמיד – מועצה מקומית פרדיס, א. וחנר – מהנדס מ.א. חוף כרמל, ע. רייספלד – עורך התכנית, י. דושניצקי – מנהל פרויקט מחלף פורדיס, א. שטרן – נתיבי ישראל, מ. ברויאר – נציג המשרד להגנת הסביבה, א. אוסטרובסקי – נציגת משרד התחבורה.
- החלטה:** רקע:
- מטרת הדיון היא הארכת מועדים לתוקף פרסום מגבלות בניה לפי ס' 77, 78 לחוק ותיקון החלטה קודמת לעניין חלק מהתנאים האקוסטיים שנקבעו בה. הדיון הוא בשתי התכניות יחד.
 - תכנית 303-0120295 :
 - מדובר בתכנית קו כחול שהוגשה לצורך פרסום לפי סעיפים 77, 78 לחוק התו"ב.
 - ההודעה לפי ס' 77, 78 פורסמה ברשומות בתאריך 2.7.13, בעיתונות בתאריך 21.6.13, ובשלט ביום 11.7.13. תוקף ההודעה הוא 3 שנים מיום פרסומה.
 - חב' נתיבי ישראל ביקשה הארכת מועדים לתוקף הפרסום לפי ס' 78 לחוק.
 - תכנית 303-0132217 :
 - מדובר בתכנית דרך לפי ס' 119 לחוק התו"ב שהוגשה ע"י חברת נתיבי ישראל להסטת דרך ארצית מס' 4 ומחלף פרדיס באזור פרדיס, בהתאם למאושר בתמ"א 3/78 ותמ"מ 6.
 - הועדה החליטה ביום 17.2.16 להפקיד את התכנית הנ"ל בתנאים שונים.
 - בין התנאים נקבע:
 - בס' 2.2.1 בהחלטה נקבע:

"כאמור ברקע להחלטה זו, רואים את התסקיר כמאושר ע"י המשרד להג"ס, ולכן יש לעגן את המלצותיו לעניין האקוסטי בתכנית.

בהתאם לכך יפורטו בתכנית מידות הקיר האקוסטי ומיקומו לאורך כביש 70 וכן הדירות שדורשות מיגון דירת. יקבע שרק אם יתבקש בהם שינוי בעתיד יערך דוח אקוסטי עדכני באישור המשרד להג"ס."

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

3.3.2. בס' 2.2.5.1 בהחלטה נקבע:

- "יש לתקן כך שהמיגון האקוסטי ייקח בחשבון מבנים אשר עד מועד ביצוע הכביש נבנו/בעלי היתר ע"פ תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו (במקום עד מועד אישור התכנית).
- "לגבי מגרשי המלונאות המאושרים בגבעת עדן: שטח זה מאושר רק ברמה מתארית ואין תכנית מפורטת למלונאות באתר זה. לפיכך ככל שעד מועד ביצוע הכביש המגרשים לא יבנו/לא יהיה להם היתר, תירשם לגביהם הערה בנסח הטאבו שיידרש בהם מיגון דירתי."

3.4. חב' נתיבי ישראל פנו בבקשה לשקול שוב את התנאים האקוסטיים הנ"ל:

3.4.1. לעניין ס' 2.2.1 בהחלטה, הבהירו שבכל מקרה יערך דוח אקוסטי עדכני טרם ביצוע הכביש, בשלב ההרשאות/התכנון המפורט לביצוע, מאחר ומדובר ברזולוציה אחרת של תכנון ובהתייחס למפלסי הכביש הסופיים. לכן מבוקש לא לקבוע עכשיו בתקנון את מידות הקיר האקוסטי ופרטיו כפי שנקבע בהחלטה.

3.4.2. לעניין ס' 2.2.5.1 בהחלטה הנוגע לרישום הערה במגרשי המלונאות המאושרים הרמה מתארית בגבעת עדן ושהם מחוץ לקו הכחול: נתיבי ישראל הסבירו שאין באפשרותם לרשום הערה בנסח של חלקה שאינה כלולה בתכנית, וכן שממילא מדובר ביעוד שהוא ברמה מתארית, שאין בו זכויות והוראות בניה ונדרשת עבורו תכנית מפורטת. ביקשו לבטל את הסעיף או לקבוע שהרישום הינו אפשרות אך לא תנאי.

החלטה:

הוועדה קיימה דיון בנושא הארכת הפרסום לפי סעיפים 77, 78 לחוק ובעניין התנאים האקוסטיים. בדיון השתתפו נציג חב' נתיבי ישראל, המתכננים, מהנדס הרשות המקומית פרדיס ומהנדס הוועדה המקומית חוף הכרמל.

מאחר ומדובר בתכנית בעלת חשיבות ציבורית רבה שנועדה לאפשר את פיתוחו של הישוב פרדיס ובהתאם לתמ"מ 6 ותמ"א 3/78 ומאחר ונדרש לשמר את התוואי פנוי מכל בינוי, יש חשיבות עליונה בקביעת תנאים ומגבלות למתן היתרי בניה במטרה למנוע את סיכול אפשרות מימוש הכביש. לפיכך הוועדה מוצאת כי יש מקום להאריך את תוקף התנאים והמגבלות לפי ס' 78(א) לחוק.

כמו כן הוועדה דנה בפניית חב' נתיבי ישראל בענין התנאים האקוסטיים, ומקבלת את הפנייה בעיקרה. המלונאות בגבעת עדן הינה ברמה מתארית בלבד ונדרשת הכנת ואישור תכנית מפורטת, ומאחר ותכנית כזו תבוא לאחר התכנית הנדונה להסטת הכביש, יצטרכו לבחון במסגרתה את נושא הרעש והמיגון הנדרש במבנים. כמו כן יש מקום לקבוע בתכנית את עקרונות המיגון האקוסטי למען השקיפות התכנונית אך יש מקום להשאיר גמישות לקביעת גובה, אורך ופרטי הקיר האקוסטי שיקבעו במסגרת דוח אקוסטי מפורט יותר שיערך לעת שלב התכנון לביצוע. עקרונות אלה שומרים על המידתיות והאיזון שבין הצורך בוודאות תכנונית, מתן מענה לכל הבעיות האקוסטיות העוללות להתעורר וגמישות ואפשרות לשינויים בעת התכנון המפורט והביצוע שהוא ברמה מפורטת

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

יותר (ושלא ניתן להתחייב ולחזות היום מתי יבוצעו ובאיזו חלקיות/שלביות אפשרית).
לפיכך הוועדה מחליטה כלהלן:

א. תכנית 303-0120295 פרסום לפי סעיפים 77, 78 לחוק התו"ב:
הוועדה מחליטה להאריך את תקופת הפרסום לפי ס' 78 לפי התנאים שנקבעו בהחלטות הקודמות וכלהלן:

1. תפורסם הודעה על מגבלות לפי סעיף 78 כלהלן:
 - 1.1. לא יינתנו היתרי בניה והיתרים לשימוש חורג, כולל במבנים קיימים, ולא תותר חלוקת קרקע על השטח הכלול בתחום התכנית.
 - 1.2. תותר הנחת תשתיות קוויות עירוניות וארציות בתאום עם יזם התכנית ובתנאי שהנחתם לא תפגע בתכנון וביצוע התכנית.
2. תקופת ההודעה – שלוש שנים ממועד פרסומה.
3. הפרסום יעשה בעיתונות ובשילוט, ובנוסף לפרסומים הנדרשים על פי החוק (ס' 1א' בחוק) יבוצעו גם הפרסומים הבאים:
 - עיתון נפוץ נוסף.
 - בלוחות המודעות של משרדי המועצות המקומיות פרדיס וזכרון יעקב המועצה האזורית חוף הכרמל.
 - בשלטים בשטח התכנית בתחום שני מרחבי התכנון שומרון וחוף הכרמל.

ב. תכנית 303-0132217 להסטת דרך ארצית מס' 4 ומחלף פרדיס באזור פרדיס

הוועדה מתקנת את החלטתה הקודמת מיום 17.2.16 כלהלן:
1. **פרטי המיגון האקוסטי:** הוועדה מתקנת את ס' 2.2.1 בהחלטתה הקודמת באופן שלא יקבעו בהוראות התכנית מידות הגובה והאורך של הקיר האקוסטי, ושלעת התכנון המפורט יערך דוח אקוסטי עדכני באישור המשרד להגנת הסביבה שבו יבחנו פרטי הקיר האקוסטי המדויקים.
לפיכך בהוראות התכנית יתוקן כלהלן:

- 1.1. בס' 6.7.1.1.1 בתקנון ימחקו מידות הגובה והאורך של הקיר האקוסטי.
- 1.2. בס' 6.7.1.2 יתוקן כך שלעת התכנון המפורט טרם ביצוע הכביש יערך דוח אקוסטי עדכני (לפי המפורט בהמשך הסעיף הנ"ל), ושיקבעו בו גם פרטי הקיר האקוסטי, גובהו ואורכו והמבנים שדורשים מיגון דירתי, באישור המשרד להגנת הסביבה.
2. **לגבי מגרשי המלונאות המאושרים בגבעת עדן (גוש 11373 חלקות 18-22, וגוש 11372 חלקות 18-12):**
ראשית הוועדה מזכירה לעניין זה את החלטתה הקודמת, שגם נכנסה כהוראה בתקנון, לפיה המיגון האקוסטי ייקח בחשבון מבנים אשר עד מועד ביצוע הכביש נבנו/בעלי היתר ע"פ תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו.
לפיכך ומאחר ושטח מלונאות זה הינו ברמה מתארית בלבד ואף אין לו כיום תכנית מפורטת, ולאור התייחסות נתיבי ישראל לעניין העדר אפשרות לרשום הערה בנסח, הוועדה מבטלת את ס' 2.2.5.1.1 בהחלטה הקודמת ובמקומו קובעת כלהלן:

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

לעת הפקדת התכנית תשלח הודעה לוועדה המקומית שומרון ולרשות מקרקעי ישראל, שבה הם מתבקשים לעדכן את תיק המידע הנוגע לשטח זה ואת ההנחיות המרחביות (הוועדה המקומית שומרון) בכך שתכנית מפורטת לאתר תצטרך לבחון את נושא המיגון האקוסטי וככל שעד מועד ביצוע הכביש המגרשים לא יבנו/לא יהיה להם היתר/תכנית בינוי מאושרת, היתר הבניה בעתיד יידרש לכלול פתרון של מיגון דירתי. לפיכך ס' 6.7.2 בתקנון ימחק.

**מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009**

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

מרחב תכנון מקומי זבולון

רמת יוחנן	רמת יוחנן - בריכת מים	301-0116467.7
	מקורות.	יזם התכנית:
	אדר' דפנה נבו.	עורך התכנית:
	3.1275 דונם	שטח התכנית:
	הסדרת בריכה קיימת של מקורות ודרך הגישה אליה.	מטרת התכנית:
	התכנית פורסמה להפקדה ברשומות בתאריך 09.03.16 ובעיתונות בתאריך 04.03.16 ועל גבי שלט בתאריך 10.04.16. התכנית נקבעה לא טעונה אישור השר. לתכנית לא הוגשו התנגדויות. דיון באישור תכנית.	פרסומים להפקדה:
	דיון פנימי.	מטרת הדיון:
		נכחו בדיון:
		החלטה:
	א. התכנית פורסמה להפקדה ברשומות בתאריך 09.03.16, בעיתונות בתאריך 04.03.2016 ובלוחות המודעות בתאריך 10.04.2016.	
	ב. לתכנית לא הוגשו התנגדויות וכן נקבע כי התכנית איננה טעונה אישור השר ע"פ סעיף 109 לחוק בתאריך 23.03.16.	
	ג. לאור האמור מחליטה הוועדה לאשר את התכנית בתנאים הבאים:	
	1. בהתאם לאמור בסעיף 28.2 בתמ"א 5/ב/34 תתקבל התייחסות הוועדה המקצועית למים וביוב לתכנית.	
	2. מסמכי התכנית יתוקנו בתיקונים טכניים בהתאם להנחיית לשכת התכנון.	

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

מרחב תכנון מקומי קריות

קריית ים	מתחם מגורים וספורט בקריית ים	352-0201426 .8
-----------------	-------------------------------------	-----------------------

יזם התכנית: חברת מרכז ונופש קריית ים בע"מ.

עורך התכנית: יעקב מאור.

שטח התכנית: 31.489 דונם.

מטרת התכנית: יעוד שטח למטרת מרכז ספורט ומגורים.

החלטות קודמות: ועדה מקומית קריות דנה בתכנית מישיבתה מס' 2015008 מתאריך 02.08.15 והחליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור התכנית בכפוף לתנאים.

מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית.

נכחו בדיון: ש. בארי – נציג ועדה מקומית קריות, צ. שיפמן – נציגת ועדה מקומית קריות, י. שוקר – מנכ"ל העיר קריית ים, מ. אסרף – שותף בחב' מרכז ספורט ונופש בע"מ, י. מאור – עורך התכנית, עו"ד עופר גראור – ב"כ יזמי התכנית, מ. יבין – מהנדס ועדה מקומית קריות, ש. בנדלק – רפא"ל, י. שמאי – רפא"ל, ש. כנעני – נציגת משרד הבטחון, א. צ'יפריט – נציג משרד הבטחון, עו"ד י. גלזר – ב"כ רפא"ל, א. בן בוחר – נציג רשות מקרקעי ישראל, נ. וינברג – נציג בעלי הקרקע.

החלטה:
רקע:
 מטרת התוכנית הינה שינוי יעוד משטח ספורט ונופש כפי שאושר בתוכנית ק/292/א'- ליעוד מגורים, כולל התווית דרך גישה, חניון ציבורי, שצ"פ ושטח מצומצם של כ-4 דונם ביעוד ספורט ונופש. שטח התוכנית הינו כ-31.5 דונם והיא ממוקמת מדרום מזרח למכון דוד, על שטח זה חלים מגבלות בניה לגובה הקבועים בתוכנית ק/292/א' לפיה בחלקה של התוכנית הסמוך לשד' ירושלים לא ניתן לבנות בנייה קשיחה מכל סוג ובחלק שמעבר לקו מגבלות הבניה ניתן לבנות בניה עד לגובה של 3 קומות, וכן בהיתר של המתקן משנת 2011.

בתוכנית מוצעות 194 יח"ד, חלקן בבניה מרקמית של 3 קומות (בחלק הצמוד לשד' ירושלים) והשאר בבניה של 7 קומות (בחלק המזרחי). הבנייה כאמור אינה תואמת את מגבלות הגובה המאושרות, שצוינו לעיל.

לתוכנית הוגשה פרוגרמה לפיה תוספת האוכלוסייה הצפויה תקבל מענה במסגרת מוסדות החינוך הקיימים בשכונה, צויין במהלך הדיון ע"י עיריית קריית ים כי בשטח התכנית קיים עודף בשטחי ציבור (3 כיתות בית ספר וכיתות מעון) היכולים לקלוט את האוכלוסייה שתתווסף, צויין ע"י לשכת התכנון כי לאחרונה הוחלט להפקיד בוועדה המחוזית תכנית מס' 352-0321109 בקרבת התוכנית המציעה שינוי ייעוד של חלקה 141 מאב"צ למגורים, כמו כן לנושא השטחים הפתוחים צויין כי מתחם האינטרס מוצע לביטול וישנה יעודו למתחם מגורים, וכי התכנית שבנדון מצמצמת משמעותית את שטח הספורט תוך שמירת הפונקציות העיקריות שבו. טרם נבחנה סופית הפרוגרמה לשטחים פתוחים במסגרת תכנית המתאר הכוללת ועל כן לא ניתן בשלב זה לקבוע באם ניתן לוותר על שטח זה.

סקירת תכניות רלוונטיות

1. על שטח התוכנית חלה תכנית מאושרת ק/292/א' משנת 1993 המייעדת את השטח למרכז ספורט ונופש פתוח. בהתאם להוראות הבניה נקבע כי: "בין קו הבניין והשצ"פ הגובל עם דרך מס' 1 תותר הקמת מגרשי ומתקני ספורט פתוחים מבני עזר הקשורים למתקנים כגון: חדרי מכונות, חדרי חשמל, חדר טיהור מים וכיו"ב. כל זאת בכפוף להגבלות בניה הקובעות כי בתחום שבין קו הבנין לבין הדרך העורקית, דרך מס' 1 לא תותר בניה

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

- קשיחה מכל סוג שהוא, למעט דרכים, גנים ציבוריים ומתקני ספורט פתוחים שאינם לצורך אירועים המוניים".
2. תמ"א 35 מרקמים - שטח התוכנית נכלל במרקם עירוני אליו מכוון עיקר הפיתוח של שימושי הקרקע. כמו כן, התוכנית חלה במרקם חופי.
3. תמ"א 35 הנחיות סביבתית - שטח התוכנית חל בתחום רגישות נופית סביבתית גבוהה, בשטח לשימור משאבי מים, בשטחי אימונים, שטחי אש ושטחים פתוחים.
4. תמ"א 4/ב/34 - שטח התוכנית נמצא באזור פגיעות גבוהה אי' למי תהום.
5. תמ"א 13 - שטח התוכנית מצוי ברובו בשטח חקלאי ובחלקו הקטן בשטח ישוב.
6. תמ"מ 6 - החלק המערבי של התוכנית ממוקם באזור המוגדר לפיתוח עירוני, בו יותרו כל השימושים כפי שיקבעו בתוכנית כנדרש לישוב עירוני. האזור הצפוני-מערבי של התוכנית חודר בחלק קטן לאזור המוגדר כשטח פתוח עירוני. כמו כן, בשטח התוכנית קיימים רדיוסי קידוח פנימיים וחיצונים.

יחס התוכנית למגבלות גובה ולתוכנית מתאר קרית ים :

1. מגבלות בניה ע"פ היתר הולמ"ב: בהתאם לנספח 1.1 להיתר ולמ"ב למכון דוד שאושר מיום 27.04.2011, ניתן לבנות בשטח שמעבר לקו מגבלות הבנייה - מבנה בגובה של עד 9 מ' (קומת קרקע + 2 קומות). מכאן שהמוצע בתוכנית אינו תואם את מגבלות הולמ"ב.
2. ק/292/א - כמפורט לעיל.
3. תוכנית מתאר לקרית ים - 352-0203034 - שהוחלט להפקידה ביום 28.3.16, נקבע לגבי שטח הספורט ונופש כדלהלן: נספח הגובה יעודכן באזור מרכז הספורט לפי תוכנית ק/292/א'.

במהלך הדיון הציג עו"ד המייצג את יזם התוכנית כי יש להתייחס למגבלות הגובה כפי שהוטמעו בולמ"ב מאחר ולא הוטמעו בו המגבלות כפי שמופיעות בתוכנית המאושרת משנת 1993 ק/292/א. מאחר והיתר הולמ"ב הינו מאוחר יותר ואושר בשנת 2011 גובר הוא אם כך על מגבלות הגובה בתוכנית המאושרת. לשכת התכנון ציינה כי בשנת 2013 נשלח מכתב מטעמה לאחר היוועצות עם היועמ"ש של הוועדה ובו מפורט כי מגבלות הבניה שאושרו בולמ"ב בשנת 2011 הינם לפי סעיף 160 לחוק התכנון והבניה, תכנית ק/292/א הינה תב"ע מאושרת שאושרה לפני המגבלות בשנת 1993 ובה מפורטים קווי בניין סטטוטוריים. מגבלות הבניה שאושרו מאוחר יותר אינן מבטלות תבעו"ת מאושרות. אישור של בניה בתחום קו הבניין מצריך שינוי תב"ע.

כמו כן, צויין, כי בתוכנית המתאר של קרית ים שהוחלט להפקידה הוטמע נספח הגובה כפי שמופיע בתוכנית המאושרת ק/292/א. עמדת מכון דוד לסוגיה זו היתה כי כי תוכנית ק/292/א נערכה בתיאום עם רפאל במסגרתה נקבעו מגבלות בניה לגובה, וכי בעקבות אישור התב"ע הועתקו מתקנים בתחום מכון דוד. עוד ציין, כי המגבלות אינן מאפשרות הקלה בקו בניין וכי קיימות השפעות הדדיות בשטח זה. יחד עם זאת, יש מקום לניהול משא ומתן למציאת חלופת בנייה התואמת את הדרישות הביטחוניות של מכון דוד.

החלטה:

- א. לאחר שהוועדה שמעה את עורך התכנית, יזם התוכנית, עיריית קרית ים ונציגי מכון דוד ולאחר שקיימה דיון בתכנית, הוועדה מחליטה לדחות את התכנית במתכונתה מהנימוקים שלהלן:

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

1. התכנית סותרת את הגבלות הגובה של מכון דוד כפי שנקבעו ע"פ תוכנית מאושרת ק/292/א' וע"פ היתר ולמ"ב.
2. לא עודכנה הפרוגרמה הכלל עירונית של שטחים פתוחים בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית במסגרת תכנית המתאר הכוללנית, ואין בידי הוועדה נתונים מספקים בכדי להכריע האם ניתן לוותר/לצמצם את שטח הספורט והנופש.
- ב. הוועדה תהיה מוכנה לדון בתכנית חלופית לשינוי יעוד הקרקע או חלק ממנו, זאת בכפוף לביצוע תיאומים מול מכון דוד, והתייחסות לפרוגרמה המעודכנת לשטחים פתוחים של תכנית המתאר הכוללנית.
- ג. בדחיית התוכנית תמכו שלושה חברי ועדה: מתכנת המחוז, נציגת משרד התחבורה ונציגת המשרד להג"ס. נציג הרשויות המקומיות, מר אלי דוקורסקי, נמנע מאחר והוא מבין את הצורך של העירייה לאשר את השטח, יחד עם זאת נדרש לתאם את התכנית עם מכון דוד.

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

מרחב תכנון מקומי קריות

קריית ים	שכונת "נתיב ים" בקריית ים	9. 0332825-352
	חבר נתיב חברה לבניין והשקעות (1987) בע"מ.	יזם התכנית:
	יעקב מאור.	עורך התכנית:
	23.454 דונם.	שטח התכנית:
	1. הגדלת מספר יח"ד הכולל בתחום התכנית מ- 172 יח"ד ל-288 יח"ד. 2. הוספת מבנן למסחר ולמשרדים 3. שינוי הבינוי במבנן הדרומי. 4. תוספת שטחים עיקריים למגורים ומרפסות ותוספת שטחי שירות.	מטרת התכנית:
	ועדה מקומית קריות דנה בתכנית מישיבתה מס' 2016001 מתאריך 03.01.16 והחליטה להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים. דיון בהפקדת תכנית.	החלטות קודמות:
	ד. אבן צור – ראש עיריית קריית ים, י. שנקר – מנכ"ל עיריית קריית ים, א. בן בוחר – נציג רשות מקרקעי ישראל, ע. דנינו – נציג יזם נתיב חן, ע. ידיד – אדריכלית ממשד גיורא גוראדריכלים, י. קום – משרד יעקב מאור – עורך התכנית, י. מאור – עורך התכנית, מ. יבין – מהנדס ועדה מקומית קריות, צ. שיפמן – נציגת ועדה מקומית קריות, ש. בארי – נציג ועדה מקומית קריות.	מטרת הדיון:
	א. התוכנית שבנדון גובלת מצפון עם דרך שדרות צה"ל וגשר הקריות וממזרח במסילת הרכבת. מדרום, גובלת התכנית בשכונת קרית שמואל אשר בתחום שיפוט חיפה ובמערב בשכונת פסגות ים. מטרת התכנית הינה הגדלת מספר יח"ד במתחם מ- 172 יח"ד מאושרות כיום ל- 288 יח"ד והגדלת שטח בניה עיקרי בכ- 13,000 מ"ר והוספת שתי קומות. כמו כן הגדלת צפיפות הבניה מ- 14 יח"ד לדונם ל- 26 יח"ד לדונם. מדובר בשינוי לתוכנית ק/441 שאושרה ב- 2012 שכללה שינוי יעוד משטח לתכנון בעתיד לשכונת מגורים ובה סה"כ 172 יח"ד, 138 יח"ד בבנייה רוויה בחלק הצפוני ו- 34 יח"ד בבניה מרקמית של שלוש קומות. הארגון המרחבי של השכונה התבסס על בינוי סביב שצ"פ מרכזי ומבנים גבוהים לאורך הציר הראשי. כעת מוצע במקום הבינוי המרקמי הוספת שני מבנים בני 18 קומות. בנוסף לשינוי המוצע בבינוי מוצע להוסיף יעוד של מסחר ומשרדים בתא שטח במקביל למסילת הרכבת. יש לציין כי החלק הצפוני של התוכנית נמצא בשלבי בנייה מתקדמים. לשטח זה אושרה בשנת 2015 תב"ע שהוסיפה שטח בניה למרפסות ואישרה לנייד שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע (0219725-352). יצוין כי הרשות העבירה התייחסות פרוגרמית לשטחי ציבור המאפשרת את התוספת של 116 יח"ד המוצעת בתוכנית.	נכחו בדיון:
	ב. התוכנית הוצגה בפני הוועדה. התקיים דיון פומבי בתוספת יח"ד, בצורך בהוספת יח"ד קטנות, בהסדרי התנועה ובכניסות והיציאות במתחם. נציגת המשרד להג"ס ציינה את צנרת החומיים שעוברת בשטחי המסילה אך לא סומנה בתשריט. יש צורך לסמנה ולקבוע את המרחקים הנדרשים. שינוי כאמור יכול לפגוע ביעוד המוצע של מסחר ומשרדים. ראש העיר מסר כי השטח המסחרי נחוץ ביותר כמו גם תוספת יח"ד, בשל העדר עתודות קרקע פנויות למגורים בעיר. נציג רמ"י, מר אופיר בן בוחר, ציין את הסתייגותו מיעוד השפ"פ ע"ח השצ"פ, לצורך השלמת תקן החניה המוצע בתא שטח a100.	החלטה:

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

ג. הוועדה דנה בתוכנית ולאחר ששמעה את יזם ועורך התוכנית ואת ראש העיר ציינה הוועדה את החשיבות של קידומה, הן בתוספת יח"ד בבנייה רוויה שהינה הכרחית למשיכת אוכלוסייה נוספת לעיר ולשינוי הבינוי התואם יותר את אופי השכונה שבבנייה ואת המשכה של הבנייה הרוויה מעבר לכביש בשכונת פסגות ים, והן בהוספת שטחי מסחר ותעסוקה שיתרמו לחיזוק הבסיס הכלכלי של העיר.

לאור האמור לעיל, הוחלט להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. יח"ד קטנות-

בתוכנית יקבע כי 20% מיח"ד בתא שטח a 100 יהיו יח"ד קטנות. שטחי הבניה יעודכנו בהתאם.

2. שפ"פ וחניה תת קרקעית-

התוכנית תתוקן כך שיבוטל הייעוד של השפ"פ בסמיכות לתא שטח a100 ובמקומו יסומן שצ"פ עם הנחיות מיוחדות שיאפשר חניה תת קרקעית פרטית מתחתיו למגורים הגובלים. בהוראות יוספו סעיפי רישום ותחזוקה לייעוד המשולב, בתיאום עם לשכת התכנון.

3. שטח למסחר ומשרדים-

3.1. בתשריט יסומנו קווי החומ"ס, בהתאם לסימונם בתוכנית חפא/ג/ד/1249 (-) הרחבת רצועת המסילת הברזל מתחנת רכבת קרית מוצקין בדרום עד גבול תכנון מחוז חיפה בצפון). יש לסמן קווי מדידה מהקו המערבי לקו הבניין של שטח המסחר והמשרדים. יש לשמור על קו בניין של 30 מ' מקווי החומ"ס ולא תתאפשר כל בנייה בשטח קו הבניין. בנוסף ישמר קו בניין בהתאם לתת"ל 18- חשמול הרכבת (ראה בהמשך).

3.2. כל תאי השטח המיועדים למסחר ומשרדים וחניה והשצ"פ שבניהם- יהיו תא שטח אחד למסחר ומשרדים. בהוראות יקבע כי זכות מעבר לציבור במתחם תקבע בשלב הוצאת היתר הבנייה. בנוסף ישונה ייעודו של תא שטח d300 ממסחר לדרך.

3.3. לאחר סימון קווי הבניין בתשריט ותיקון יעוד השטח האמור, כמפורט לעיל, יערך תיאום עם המשרד להג"ס לגבי מיקומו של ייעוד זה. במידה ולא תהיה הסכמה למיקומו בשל המגבלות הקיימות יוסר הייעוד מהתוכנית.

4. עצים בוגרים-

בתשריט יסומנו העצים הבוגרים לכריתה, העתקה או שימור. כמו כן, יוסף סעיף בהוראות בהתאם.

5. תיקונים נוספים בהוראות התוכנית-

5.1. תבוטל ההוראה בדבר ניווד זכויות בין שטחי המרפסות לשטחי המגורים.

5.2. יקבע כי היתר בנייה למבנים בתא שטח a 100 ילווה בדוח אקוסטי מפורט המציג את האמצעים למיגון ויאושר ע"י איגוד ערים לאיכ"ס. תנאי לקבלת טופס 4 למבנים אלו יהיה אישור איגוד ערים לאיכ"ס להשלמת המיגונים הנדרשים.

5.3. יש לבדוק האם אין צורך בהוספת שטחי שירות למגורים.

5.4. יקבע מרחק מינימלי בין המבנים בתא שטח a100.

5.5. תוסף ההוראה בדבר נסיגה של 3 קומות עליונות, כפי שמופיע בתוכנית 441/ק.

5.6. ביעוד מגורים יוסף שימוש של תחנת טרנספורמציה, כפי שקיים בשטח.

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

- 5.7. ביעוד שצ"פ ימחק השימוש של מבנים ומתקנים הנדסיים, בתא שטח 420 יוסף השימוש – מיגון אקוסטי וכמו כן, יעוגנו הוראות רלוונטיות לשצפ"ים השונים מתוכנית ק/441.
- 5.8. בטבלה 2.3 ו-5 יש להפריד בין שטחי המסחר לשטחי המשרדים.
- 5.9. יש לפרט שלבי ביצוע, בתיאום עם לשכת התכנון.
6. נושא ביוב-
תתקבל התייחסות משרד הבריאות להשלמת הרחבת תחנת השאיבה "בנה ביתך" ליכולתה המקסימלית, כפי שעוגן בתוכנית המאושרת-ק/441.
7. נספח תנועה-
התוכנית תתוקן ע"פ הערות יועץ התחבורה של הוועדה המחוזית כמפורט במכתבו מיום 13.6.16. באופן כללי יש לציין כי נספח התנועה אינו מפרט ומבהיר את מערכת הדרכים ההיקפית על תכולתה: מסעות, מדרכות וכו' וכן אינו כולל פירוט לגבי הצומת מכביש מס' 2 לשכונה. צומת זו אמורה לתת את המענה המשלים לתנועות החסרות בצומת מרח' חב"ד שהינה רק בתנועות ימניות ולכן חיוני לבחון את הצומת האמורה, ע"מ להבטיח שרמת השרות בה תיתן את המענה הנדרש למבני.
לאחר ההשלמות האמורות לעיל יועבר הנספח להתייחסות משרד התחבורה, ולאחר בדיקת הצמתים יחליט המשרד האמור האם יש צורך להרחבת הקו הכחול של התוכנית והכללת הדרכים הגובלות בתחומה.
8. בתשריט המוצע יוספו גבול מרחבי תכנון (קריות וחיפה).
9. תתקבל התייחסות רת"א לתוכנית.
10. תתקבל התייחסות רכבת ישראל לעניין חשמול הרכבת על פי תת"ל 18 החלה בתחום התכנית.
11. תמ"א 23- לאחר השלמת התוכנית ע"פ ההחלטה וקביעת ייעוד הקרקע בסמוך למסילה, ייבדק הצורך בבקשת הקלה מתמ"א 23. במידה ונדרשת הקלה התוכנית תועבר לולק"ו לבקשת הקלה כאמור.
12. התוכנית תתוקן בתיקונים טכניים ע"פ הנחיות לשכת התכנון.
- ד. במידה ולא ימולאו תנאי הוועדה תוך שישה חודשים ממועד ההחלטה ינהגו בתוכנית ע"פ סעיף 86 (ב-ה) לחוק.
- ה. בתקופת ההפקדה התוכנית תועבר למרחב תכנון מקומי גובל- חיפה.
- ו. בתקופת ההפקדה ישלחו הודעות בדבר ההפקה לבעלי הזכויות בקרקע בתחום התוכנית.

**מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009**

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

מרחב תכנון מקומי קריות

קריית ים	הסדרת יעודי קרקע בחוף זבולון בקרית ים	10. 352-0262261
-----------------	--	------------------------

- יזם התכנית:** ועדה מקומית קריות.
- עורך התכנית:** ב. אמיגוס על הים בע"מ. יעקב מאור.
- שטח התכנית:** 55.545 דונם.
- מטרת התכנית:** הסדרת ייעודי הקרקע והשימושים המותרים בחוף "זבולון" וקביעת הוראות פיתוח.
- החלטות קודמות:** ועדה מקומית קריות דנה בתכנית מישיבתה מס' 2015008 מתאריך 02.08.16 והחליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים.
- מטרת הדיון:** דיון בהפקדת תכנית.
- נכחו בדיון:** ד. אבן צור – ראש עיריית קריית ים, צ. ברדוגו – אמיגוס – מנהל, ג. ברדוגו – אמיגוס – בעלים, עו"ד ת. שפיר – ב"כ אמיגוס, י. אזריאל – יו"ר ועדה מקומית קריות, מ. יבין – מהנדס ועדה מקומית קריות, י. שנקר – מנכ"ל עיריית קריית ים, י. קום – משרד יעקב מאור – עורך התכנית, צ. שיפמן – נציגת ועדה מקומית קריות, ש. בארי – נציג ועדה מקומית קריות.
- החלטה:** רקע:
- א. התוכנית ממוקמת ברצועת החוף בין שד' פנחס ספיר לחוף הים וכוללת שני מגרשים הסמוכים לשד' צה"ל וכלולים בשטחי חוף זבולון. התוכנית כוללת שני מגרשים מהתוכנית המאושרת- ק/142: האחד- מגרש 5 המיועד לאתר למתקני רחצה ציבוריים וחניה ציבורית לאורך רח' ספיר, השני- מגרש 6 המיועד לבתי מלון ונופש. בין שני המגרשים יש רצועת שצ"פ.
- בחלק מיעוד בתי מלון ונופש ובשצ"פ קיימת מסעדה מזה שנים הנקראת "אמיגוס בר". המסעדה אינה תואמת את ייעוד הקרקע המאושר ואף לא הוצע לה היתר בניה. במקביל מתקיים הליך בבית משפט והליך בוועדת ערר המחוזית שטרם הסתיימו.
- ב. התכנית מציעה הסדרת ייעודי הקרקע והשימושים בחוף זבולון וקובעת הוראות פיתוח. התכנית כוללת שינוי ייעודי הקרקע משטח למלונאות, שצ"פ וחוף רחצה לייעודי טיילת, פארק, חניון וחוף רחצה. כמו כן מציעה התכנית הוראות בינוי ופיתוח בכל ייעודי הקרקע וכן הוראות וזכויות בניה לשני מוקדי מסחר בתחום הטיילת בהיקף של כ-165 מ"ר (130 מ"ר למסעדה ו-35 מ"ר למזנון).
- ג. כאמור הוגש ערר ע"י נציגות שר האוצר והג"ס להוצאת היתר בניה זמני למסעדה. ההליך עדיין לא הושלם אך במקביל התקיימה ישיבת עבודה בלשכת התכנון ביום 16.3.16 בנושא הגשת התב"ע שבנדון ובנושא הגשת היתר זמני למבנה. בישיבה האמורה נקבע לגבי התב"ע כדלהלן:
- "התוכנית המפורטת לחוף זבולון תתוקן כדלהלן: ישמר מפתח פנוי מכל בינוי משד' צה"ל לחוף, ע"מ לשמור על מבטים מעומק העיר למרחב החוף והים.
- ישונה ייעודו של מגרש אתר הרחצה (מגרש 5 - ק/142) למסחר ומלונאות ושטחו יצומצם עד למזרח משורת המבנים הקיימים של מתקני החוף. בתחום המסחר והמלונאות התכנית תציע למקם מסעדה בסמיכות למתקני החוף (בתוך שטח החנייה הציבורית הקיימת) ויקבע בהוראות כי תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תוכנית בינוי לכל המגרש.

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

בצמוד למתקני החוף בייעוד חוף רחצה ניתן יהיה למקם קיוסק/ ים. ישונה ייעוד מגרש המלונאות ונופש (מגרש 6-ק/142) לשצ"פ/ חוף רחצה. יודגש כי שינוי כאמור תואם את עקרונות תוכנית המתאר ויעוגן בתוכנית הכוללת וכי הוא מחייב אישור הולחוף והולנת"ע בהתאם לחוק החופים ותמ"א 13."

ד. בדיון בתוכנית המתאר של קרית ים- 352-0203034- מיום 28.3.16 נדון בהרחבה התכנון ברצועת החוף והוחלט לגבי מתחם 1- חוף היס- כדלהלן: "במגרשים בהם קיים בינוי, במגרש ששווק ובמגרשים להם הוגשה תוכנית נקודתית (חוף זבולון) ניתן יהיה לחרוג עם בינוי מקו ה- 100 מ'. שאר המגרשים, יצומצם שטחם כך שלא יחרגו לתחום ה- 100 מ'. מגרשים 805 ו- 807 יבוטלו ושטחם ייועד לשצ"פ וחוף רחצה ומגרש 804 יורחב צפונה אך לא יחרוג בחלק ההרחבה מתחום ה- 100 מ', ובחלקו המערבי יצומצם שטחו של המגרש כך שמתקני החוף שלאורכו יהיו בייעוד של חוף רחצה ולא מלונאות."

החלטה:

הוועדה דנה בתכנית והחליטה להפקיד את התכנית במתכונת המתוקנת ובתנאים שיפורטו בהמשך.

**מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009**

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

מרחב תכנון מקומי קריית אתא

248/כ.11	גבעת הכלניות - קריית אתא	קריית אתא
----------	--------------------------	-----------

יזם התכנית:	עיריית קריית אתא.
עורך התכנית:	צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
שטח התכנית:	1082.2 דונם.
מטרת התכנית:	הקמת שכונת מגורים בעלת אופי עירוני איכותי במזרח קריית אתא על גבעה, הצופה על נופי המפרץ והכרמל בהיקף של כ- 3,352 יחידות דיור. בלב השכונה מתוכנן פארק שכונתי גדול, הצופה אל הנופים סביב. הפארק עוצב באופן אורכני בשיא הגבעה והוא מעצב שלד השכונה ודמותה. הנגישות אל שטחי הציבור הפתוחים, אל מרכז השכונה והמוסדות השכונתיים היא רגלית.
החלטות קודמות:	-
מטרת הדיון:	דיון ועדכון הוועדה בנושא הסייסמי.
נכחו בדיון:	י. אוקו – עורכת התכנית, ג. גולן – צמיר אדריכלים – עורכת התכנית, א. מאיר – ח.ג.מ – יועץ ניקוז, ביוב ומים, ח. חרותקה – קובי – אדריכלית עיריית קריית אתא, ג. דגני – שמאי מקרקעין מטעם הוועדה המקומית קריית אתא, ש. דניאל – מהנדס ועדה מקומית קריית אתא.
החלטה:	<u>רקע:</u> א. התכנית נידונה בוועדת משנה להתנגדויות בתאריך 07.03.16 לצורך קבלת החלטה בדבר סיכונים סיסמיים והמשך קידומה של התכנית בעקבות דו"ח סיסמי שנערך לתכנית. בהחלטה נקבע כי לאור קבלת מסקנות הדו"ח הסייסמי, תובא התכנית לדיון לצורך עדכון מסמכיה וקביעת לוחות הזמנים הדרושים להשלמת עדכון זה להפקדה. כמו כן, בתאריך 17.03.16 נידונה התכנית בוועדת המשנה של המועצה הארצית להקלות מתשתיות תחבורה בה אושרו ההקלות המבוקשות מדרך מהירה מספר 781 לתאי השטח 100-101 ולייעוד דרך מוצעת. בתאריך 17.05.16 התקבל דו"ח סיסמי שנערך ע"י הפרופ' עמוס ביין. הדו"ח קבע כי בעקבות החקירה הגיאולוגית שנערכה בשטח התכנית כ/248, המסקנה הסופית קובעת כי אין העתקים פעילים בשטח התכנית ואין מגבלת בניה כלשהי הנגזרת מהתקן בכל הקשור להעתקה פעילה. המכון הגיאולוגי קיבל את מסקנות הדו"ח וקבע במכתבו של דר' עמוס סלמון מיום 14.04.16 כי אין לכלול את העתק שפרעם במפת העתקים פעילים. לאור האמור התכנית מובאת לדיון לצורך דיווח לוועדה המחוזית. במהלך הדיון עודכנו חברי הוועדה בהתקדמות התכנית בנושאים הנ"ל.

- החלטה:
- ב. בהתאם להתקדמות עורכי התכנית בהשלמת תנאי ההפקדה, מאריכה הוועדה את פרק הזמן למילוי תנאי ההפקדה ב- 60 ימים מיום ישיבה זו.
- ג. לאור קביעת המכון הגיאולוגי, כי אין לכלול את העתק שפרעם כהעתק פעיל, מחליטה הוועדה לחזור על החלטתה מיום 29.06.15

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

להפקדת התכנית, באותם התנאים ובלבד שהבינוי שהוחלט להפקידו טרם הבחינה הסיסמית יישאר באותה המתכונת וכן בתוספת התנאים הבאים:

ד. ניקוז: הוועדה מחליטה כי התיאום שנעשה עם רשות הניקוז קישון, בהתאם לאמור בסעיף 14.1 להחלטת הוועדה מיום 29.06.15, לעניין נחל סומך, יימשך בתקופת ההפקדה ויסתיים טרם מתן תוקף לתכנית.

ה. שמירה על ערכי טבע: במסמכי התכנית יוספו הנחיות לשמירה ו/או ההעתקה של ריכוז צמחי הבר הייחודיים לגבעה בתאום עם לשכת התכנון.

**מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009**

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

כפר גלים	תכנית מתאר כפר גלים	12. 303-0128553
-----------------	----------------------------	------------------------

יזם התכנית:	כפר הנוער גלים.
עורך התכנית:	המועצה האזורית חוף הכרמל.
שטח התכנית:	יצחק פרוינד - פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרוייקטים בע"מ. 893.846 דונם.
מטרת התכנית:	עריכת תכנית מתאר שתבטא את חזון כפר גלים בתחומי החינוך, החקלאות, הסביבה, הקיימות, הספורט והשימושים הנלווים התומכים בתחומים הנ"ל.
החלטות קודמות:	-
מטרת הדיון:	דיון בסגירת תכנית.
נכחו בדיון:	דיון פנימי.
החלטה:	<u>רקע:</u> א. מטרת התכנית שבנדון, כפי שנכתב בהוראותיה, הינה "עריכת תכנית מתאר שתבטא את חזון כפר גלים בתחומי החינוך, החקלאות, הסביבה, הקיימות, הספורט והשימושים הנלווים התומכים בתחומים הנ"ל". התכנית מציעה שינויי ייעודים, הגדרת מגוון שימושים לייעודים השונים, תוספת יחידות דירור לצוות ולחניכים וזכויות בניה. ב. התכנית חלה על שטח כפר גלים שהינו מוסד חינוכי אזורי, הכולל בית ספר תיכון המשרת את תושבי המועצה האזורית חוף הכרמל וכן פנימייה. ג. בתאריך 20.5.15 החליטה ועדת המשנה לתכניות א' להפקיד את התכנית בתנאים שפורטו בהחלטתה. ד. לאור התמשכות ההליכים ומאחר שהתנאים להפקדה לא הושלמו ועפ"י סיכום בעל פה של לשכת התכנון עם עורך התכנית ובהסכמתו, הובאה התכנית לדיון פנימי בסגירה. עורך התכנית ולשכת התכנון סיכמו שתוגש תכנית חדשה, המתוקנת כבר לפי החלטות הוועדה בתכנית הנוכחית, שתיבחן בהתאם לדרישות ובהתאם למצב התכנוני בעת הגשת התכנית. יצוין, כי לפני הדיון, התקבל מכתב מטעם עורך התכנית בו מצוין הסיכום הנ"ל.
החלטה:	ה. בהתייחס להוראות סעיף 86 לחוק ולאור משך הזמן שחלף מאז החלטת הוועדה בדבר הפקדת התכנית, שבו לא הושלמו כל התנאים הנדרשים לצורך הפקדת התכנית, בהסכמת עורך התכנית, מחליטה הוועדה לסגור את התכנית שבנדון ולסיים את הטיפול בה. ניתן להגיש תכנית חדשה, המתוקנת כבר לפי החלטות הוועדה בתכנית הנוכחית, שתיבחן בהתאם לדרישות ובהתאם למצב התכנוני בעת הגשת התכנית.

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

מרחב תכנון מקומי חיפה

חיפה	רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי-רכב	13. חפ/229/ד
-------------	--	---------------------

	עיריית חיפה.	יזם התכנית:
	עיריית חיפה.	עורך התכנית:
	-	שטח התכנית:
מטרת התכנית:	כדי לאפשר חנייה בצד המדרכה מוצע שלא תהיה דרך לכלי רכב יותר צרה מ-13 מטר כדי שתכלול 2 נתיבי נסיעה, 2 מדרכות ונתיב חנייה.	
החלטות קודמות:	ועדה מקומית חיפה דנה בתכנית בישיבתה מס' 53 מתאריך 18.04.16 והחליטה להמליץ בפני הוועדה המחוזית לקבל החלטה עפ"י סעיף 189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965), על הפקעת המקרקעין, כמפורט בטבלת השטחים מעלה (ראה טבלה א' - שטחים להפקעה) הנועדים להרחבת דרכים בהתאם לתכנית תכנון עיר חפ/229/ד שהודעה בדבר אישורה פורסמה ב"פ 2262 מיום 14.10.76.	
מטרת הדיון:	דיון בסעיף הפקעות בהתאם לסעיף 189 לחוק המשך דיון.	
נכחו בדיון:	-	
החלטה:	<u>רקע:</u>	
	1. מדובר בבקשה להפקעת שטח בחלקה 52 בגוש 11580 לצורך הרחבת רחוב הנוטר שבקריית חיים. שטח ההפקעה המבוקש הוא 36 מ"ר מתוך החלקה ששטחה 1006 מ"ר.	
	2. ההרחבה מבוקשת בהתאם לתכנית המאושרת חפ/229/ד אשר פורסמה למתן תוקף ביום 14.10.76 בי"פ 2262. הוראות תכנית חפ/229/ד קובעות כי: 1. "רוחבי הדרכים המופיעים בטבלת הדרכים המצורפת לתכנית מס' 229 ברוחב פחות מ-13 מ' יוגדלו ל-13 מטר". 2. "לא יהיה רוחב של דרך לכלי רכב כלשהו קטן מ-13 מטר". 3. "יהיה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר רוחב דרך קטן מ-13 מטר כאשר היא מוצאת שהתנאים הפיזיים מחייבים זאת".	
	3. הוראות תכנית חפ/229/ד אינן כוללות סעיף הפקעה ולכן יש צורך באישור הוועדה המחוזית להפקעה, לפי סעיף 189 לחוק התכנון והבניה.	
	4. בהתאם לתכניות המאושרות חפ/62 רוחב רחוב הנוטר הינו 9 מ'. רוחב ההרחבה המבוקש הינו 2 מ'.	
	5. ביום 18.04.16 דנה הוועדה המקומית בבקשה והחליטה כי יש להסדיר את הקטע המבוקשים ברוחב הנוטר ולהמליץ בפני הוועדה המחוזית לאשר את הפקעת השטח הנועד להרחבת הדרך בהתאם לטבלת השטחים להפקעה שפורטה בהחלטתה וזאת עפ"י סעיף 189 לחוק הת"ב.	
	6. עפ"י פרוטוקול הוועדה המקומית הפניה לביצוע ההפקעה התקבלה בכתב מעוה"ד המייצג את היזם והחוכרים המבקש להפקיע את השטח הנ"ל וכי גם רשות מקרקעי ישראל (קק"ל הינה בעלת הקרקע) מעוניינת בביצוע ההפקעה. עותק מהפניה צורף לבקשה.	

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

החלטה:

הוועדה מחליטה, בהתאם לאמור בסעיף 189 לחוק, לאשר הפקעת חלק מחלקה 52 בגוש 11580 בהתאם להוראות תכנית חפ/229/ד ובהתאם לשטחים ולרוחב שפורטו לעיל.

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

מרחב תכנון מקומי עירון

אום אל פחם	תחנת תדלוק-מבואות מועאווייה	14. 354-0290726
-------------------	------------------------------------	------------------------

- יזם התכנית:** סאלח את מחמוד בע"מ.
- עורך התכנית:** חאזם יונס.
- שטח התכנית:** 2.602 דונם.
- מטרת התכנית:** הקמת תחנת תדלוק דרגה א שכוללת פעילות מסחרית מינורית.
- החלטות קודמות:** ועדה מקומית קריות דנה בתכנית מישיבתה מס' 2015013 מתאריך 20.09.15 והחליטה להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים.
- מטרת הדיון:** דיון בהפקדת תכנית
- נכחו בדיון:** מ. סאלח – בעל ההיתר, ח. יונס – עורך התכנית.
- החלטה:** רקע:
1. התכנית יזומה על ידי בעלים פרטיים (חב' סאלח את מחמוד בע"מ). מדובר בתכנית לשינוי יעוד משטח חקלאי לצורך הקמת תחנת תדלוק דרגה א' שכוללת פעילות מסחרית מינורית בהיקף של 80 מ"ר, במבואות הישוב מועאווייה בתחום מרחב תכנון עירון ובתחום שיפוט העיר אום אל פחם.
 2. התכנית מצויה מדרום ובצמידות לדרך הגישה המוליכה מהישוב מועאווייה אל שכונת עין אברהים באום אל פחם. שטח התכנית 2.602 ד. הייעוד המאושר בקרקע הנו אזור חקלאי מכוח תכנית ג/400 וכן תכנית ג/741 המאושרת לדרך הגישה הנ"ל.
 3. התכנית נדונה בישיבת הוועדה המקומית עירון מיום 20.9.2015 והוחלט להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדתה בתנאים, ביניהם הגשת נספח נופי-סביבתי ואישורו ע"י משרד להגנת הסביבה ורשות הטבע והגנים הלאומיים, וכן הנחייה להגדלת תחום התכנית דרומה תוך הסטת הכניסה, היציאה, הבינוי ואי המשאבות כך שלא יחרגו לתחום הדרך המאושרת.
 4. ב- 10.2.2016 התקבל בלשכת התכנון מכתב מאת משרד הבריאות שבו נרשם:
 - 4.1. האזור בו נמצאת תחנת התדלוק מנוקז באופן טבעי את נחל ברקן שהוא חלק מאגן ההיקוות של מפעל נחלי מנשה.
 - 4.2. תנאים להפקדת התכנית יהיו הצגת חיבור תחנת התדלוק למערכת מים וביוב ציבורית שיש לה פתרון קצה ובאישור משרד הבריאות, וכן אישור תאגיד המים והביוב מי-עירון לחיבור התחנה למערכת המים והביוב.
 - 4.3. תנאי להיתר בניה אשר יירשם בהוראות התכנית: "חיבור בפועל של תחנת התדלוק למערכת המים והביוב, בהתאם לתכנית שאושרה על ידי משרד הבריאות.
 5. ב- 17.2.2016 התקבל בלשכת התכנון מכתב מאת משרד התחבורה שבו נרשם כי יש להשלים את התכנית עם תנאים טכניים להוראות התכנית ולנספח התנועה, כפי שנרשמו בגוף המכתב, וכי יש להמציא אישור של רשות התמרור המקומית.
 6. התקבל אישור מסירת התכנית למשרד להגנת הסביבה ב- 2.2.2016
 7. התקבל אישור מסירת התכנית לרשות ניקוז ונחלים קישון ב- 22.2.2016
 8. התקבל אישור מסירת התכנית לרשות המים ב- 24.2.2016

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

רקע סטטוטורי:

- 1. אכרזה על קרקע חקלאית - המקרקעין מוכרזים כקרקע חקלאית ע"פ התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה (הכרזה ב.פ. 3504 מיום 30.11.87 עמ' 363).**
- 2. תמ"א 18/4 – תחנת התדלוק מוצעת על פי הוראות תמ"א 18/4 הנשענת על דרך מקומית. על פי הוראות תמ"א 18/4 נדרש:
 - 2.1. כאמור בסעיף 10 בתמ"א - על מרקם שמור משולב ממשיכות לחול הוראות סעיפים 7.4.2 ו- 6.1.3 בתמ"א 35 המתייחסות לתכניות מקומיות ומפורטות במרקם שמור משולב.**
 - 2.2. לפי סעיף 12.1 בתמ"א 18/4 נדרש, כתנאי להפקדה, לקבל מסמך הידרולוגי סביבתי לעניין מפגעים סביבתיים ומפגעים תברואתיים ולעניין סיכונים הנשקפים למקורות המים והקידוחים באזור והסכנה למי-התהום מתחנת התדלוק המוצעת ונתקבלה חוות דעת נציבות המים (טרם התקבלה חו"ד), משרד הבריאות (התקבלה חו"ד) והמשרד להגנת הסביבה (טרם התקבלה חו"ד).**
 - 2.3. על פי סעיף 15.3 בתמ"א 18/4 נדרש לקבל חוות דעתו של המפקח המחוזי על התעבורה במשרד התחבורה לעניין ההיבטים ההנדסיים התנועתיים והבטיחותיים (התקבלה חו"ד)****
- 3. תמ"א 3/ב/34 – בסמוך מצפון לדרך הגישה למועאויה עובר ערוץ ניקוז ראשי "נחל ברק". תחנת התדלוק מוצעת בצמידות ומדרום לדרך הגישה למועאויה, בחלק הצפוני של החלקה 12 בגוש 20332. התחום בו מצויה התכנית כלול בתחום רצועת ההשפעה של עורק הניקוז הראשי. מאחר ותחנת התדלוק מוצעת במרחק קטן מ- 100 מ' מציר העורק על פי הוראות תמ"א 3/ב/34, יש להעביר התכנית לאישור רשות הניקוז (טרם התקבלה חו"ד).**
- 4. תמ"א 35 - על פי תשריט המרקמים של תמ"א 35 המקרקעין מוגדרים כחלק ממרקם שמור משולב, ועל פי תשריט ההנחיות הסביבתיות מוגדר כחלק מאזור ברגישות נופית-סביבתית גבוהה. ראה סעיפים 7.4.2 ו- 6.1.3 בתמ"א 35 המתייחסות לתכניות מקומיות ומפורטות במרקם שמור משולב. כמו כן חלים סעיפים 10.1-10.2 לעניין אזור ברגישות נופית סביבתית גבוהה המתייחסים (כאמור בסעיף 10.1.1 ס"ק (2) בתמ"א 35) לצורך בקבלת חוות דעת בכתב מאת המשרד להגנת הסביבה (טרם התקבלה חו"ד), מרשות הטבע והגנים (טרם התקבלה חו"ד), ובשטח החקלאי גם ממשרד החקלאות (טרם התקבלה חו"ד).**
- 5. תמ"מ 6 - לפי התמ"מ המאושרת תחנת התדלוק המוצעת כלולה כולה בתחום אזור "שטח פתוח/חקלאי מוגן". לפי סעיף 7.5 (3) ס"ק ג' בתמ"מ נדרש לבחון חלופות להקמת תחנת התדלוק בשטחים פחות רגישים. במסגרת המסמך הנופי-סביבתי לא נבחנו חלופות למיקום תחנת התדלוק.**
- 6. ג/400 - התכנית החלה בשטח הינה ג/400 מאושרת למתן תוקף מיום 10/1/1963, י.פ. 989 עמ' 607. ג/400 מייעדת את המקרקעין כאזור חקלאי, על פיה כל בנייה מחויבת באישור הוועדה המחוזית והוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים בכפוף להוראות התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.**
- 7. תכנית המתאר הכוללנית לאום אל פחם מס' 354-0247221 - בתאריך 13/9/2011 אימצה הוועדה המחוזית את תכנית האב לעיר אום אל פחם. לאחר אישורה של תכנית האב, הוחל בהליך התכנון על מנת לקדם תכנית מתאר חדשה לעיר אום אל פחם. תכנית המתאר החדשה הנה כוללנית ותקבע במסגרתה את אופן פריסת שימושי הקרקע בעיר. בכלל זה באזור**

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

נשוא התכנית המצוי בקרקע חקלאית. תכנית המתאר החדשה הוגשה
ללשכת התכנון ומשובצת לדיון להפקדה.

החלטה:

מדובר בתכנית לשינוי יעוד משטח חקלאי לצורך הקמת תחנת תדלוק מדרגה
א' בשטח הפתוח שבין הישוב מועאווייה לבין שכונת עין אברהים באום אל
פחם.

לאחר שהוועדה קיבלה סקירה על התכנית המוצעת מאת עורך התכנית,
לדעת הוועדה יש לשמור על השטח הפתוח ושטח הוואדי הסמוך לדרך הגישה
למואעוויה וכי מיקום תחנות תדלוק בצמידות לשטחים מבונים עדיפה על
מיקומן בתוך השטח הפתוח.

על כן, הוועדה מחליטה על דחיית התכנית, וכן מן הנימוקים שלהלן:

1. מיקום תחנת התדלוק המוצעת בלב השטחים החקלאים הפתוחים,
באזור שבו נקבע בתמ"א 35 ובתמ"מ 6 כאזור חקלאי מוגן מפיתוח
מהווה לדעת הוועדה פגיעה ברציפות השטחים הפתוחים. יצוין כי לפי
סעיף 7.5 (3) ס"ק ג' בתמ"מ נדרש לבחון חלופות למיקום תחנת התדלוק,
ומוסד התכנון חייב להשתכנע כי לא תתקיים פגיעה בשטחים הפתוחים.
בענייננו, לא נבחנו חלופות למיקום תחנת התדלוק.
2. הוועדה מציינת כי תחום התכנית מצוי באזור פתוח איכותי במדרג
השטחים הפתוחים - בתחום מרקם שמור משולב ברגישות נופית-
סביבתית גבוהה ובשטח לשימור משאבי מים על פי תמ"א 35 ובשטח
פתוח/חקלאי מוגן על פי תמ"מ 6.
3. תחום התכנית מצוי בקרבה לנחל ברקן ועלול להוות סיכון למשאבי
המים. לדעת הוועדה הפתרונות לצמצום זיהום מי-השתייה אינם יכולים
להבטיח לחלוטין את מניעת הסיכון למי- השתייה ועל כן במערך
השיקולים בין האינטרס הפרטי להקמת תחנת התדלוק לבין האינטרס
הציבורי שבהגנה על מקורות מי- השתייה, גובר לדעת הוועדה האינטרס
הציבורי.

**מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009**

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

מרחב תכנון מקומי עירון

354-0274332	שכונת אלנמלאת- באקה אלגרביה	באקה אל גרבייה
--------------------	------------------------------------	-----------------------

יזם התכנית: עיריית באקה אלגרבייה.
עורך הבקשה: קאסם אגבאריה קבלאוי.
שטח התכנית: 285.542 דונם.
מטרת התכנית: מטרת תוכנית זו הינה יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בת כ-

- 545 יח"ד בבאקה
- 1- להסדיר את השימוש בקרקעות ע"י יעוד שטחים לבנייה למגורים וליעודים אחרים הנדרשים לשכונת מגורים על מנת לספק את צרכי השכונה והבטחת חזות שכונתית מותאמת.
 - 2- יצירת בסיס חוקי לבניינים קיימים.
 - 3- יצירת שכונת מגורים המשתלבת עם העיר בקאה אלגרבייה, ובעלת איכות סביבה ברמה גבוהה.
 - 4- יצירת מגוון מגרשים, כולל מגרשים גדולים יחסית.

החלטות קודמות:

מטרת הדיון: דיון בחוות דעת משרד הבטחון.
נכחו בדיון: ס. אבו מוך – עובד עיריית באקה אל גרבייה, ע. נאטור – אדריכל עיריית באקה אל גרבייה, אדרי' ק. קבלאוי, ש. כנעני – נציגת משרד הבטחון, א. ציפריט – נציג משרד הבטחון.

החלטה:

- רקע:**
1. תחום התכנית מצוי במזרח העיר באקה אל-גרבייה, בתחום שיפוט רשות מקומית באקה אל גרביה (מצפון לאזור התעשייה וממזרח לכביש 574) במרחב תכנון עירון. התכנית גובלת במזרחה עם מכשול קו התפר.
 2. שטח התכנית הוא כ- 286 דונם, ומוצעות בה תוספת של 757 יח"ד בצפיפות של 6 יח"ד לדונם. התכנית מציעה להגדיל זכויות בניה למגורים מ- 60% ל- 192% בסה"כ. גודל יח"ד הנו כ- 250 מ"ר.
 3. מאזור מגורים א' (לפי תכנית ענ/125) למגורים ב', להרחיב בית עלמין קיים (מתוקף ענ/125), לשנות יעוד הקרקע מיעוד חקלאי ליעוד מגורים ב', שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור, להתוות דרכים, דרכים משולבות ושבילים וכן מתן לגיטימציה למבנים קיימים.
 4. התכנית נערכה כתכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי סעיף 122 לחוק וצורפו למסמכי התכנית טבלאות הקצאה ואיזון.
 5. התכנית צמודה מצד דרום שלה לאזור המוצע להרחבת אזור התעסוקה של באקה אל גרבייה, במסגרת תכנית מס' 354-0079111 אשר הוועדה המחוזית החליטה על הפקדתה.

ההליך התכנוני:

1. ב- 1.3.2015 – החליטה הוועדה המקומית עירון להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים.
2. ב- 23.8.2015 - החליטה מועצת העיר של באקה אל גרבייה בדבר אישור ייזום תכנית מפורטת באזור אל נמלת בהתאם לתכנית 354-0274332.
3. ב- 6.10.2015 - הועברה התכנית למשרדי קק"ל אזור מנשה והשרון.

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

4. ב- 15.10.2015 - הועברה התכנית להתייחסות עורכי תכנית המתאר
5. ב- 14.01.2015 - התקבל מכתב מאת רשות הניקוז אשר בו נרשמו תנאים לאי נספח הניקוז.
6. ב- 17.2.2016 – התקיים דיון להפקדה בתכנית בוועדה המחוזית והוחלט על הפקדת התכנית בתנאים. בין התנאים:
"משרד הביטחון יעביר את התייחסותו לתכנית בתוך 30 יום מיום ההחלטה. במידה והנחיות משרד הביטחון יצרו השלכות על אפקטיביות השצ"פ תשוב הוועדה ותדון בתכנית."
7. ב- 17.3.2016 התקבל מכתב מאת משרד הביטחון אשר בו נרשם כי משרד הביטחון מתנגד לתכנית במתכונתה הנוכחית, וכי יש לתקן את התכנית על פי ההתניות הבאות:
 - 7.1 יש להרחיק את תחום התכנית כ- 50 מטרים מגבול השטח הביטחוני.
 - 7.2 על היזם להקים חומת אבן בגובה של 2.5 מטר ובמרחק של 50 מטר מגבול המקרקעין הצבאי.
 - 7.3 הקמת החומה היא תנאי לבניית ואכלוס השכונה.
 - 7.4 גובה הבינוי המאושר בתחום השכונה הינו 2 קומות בלבד.
 - 7.5 תתאפשר גישה לשכונה מצד מערב בלבד.
8. ב- 13.6.2016 התקבל ממאת משרד הביטחון ובו מפורטות הבהרות לעמדת צה"ל מ- 17.3.2016. להלן הנושאים:
 - 8.1 לגבי הבינוי הקיים בצפון התכנית – אם הבינוי הינו חוקי, לצה"ל אין דרישה להריסת המבנים.
 - 8.2 גובה הבינוי המאושר: במאה מטר הראשוניים (לאחר הבאפר של 50 המטרים שדרש משרד הביטחון בעמדה הראשונה), תותר בניה של 2 קומות. לאחר מכן תותר בניה של קומה נוספת כל מאה מטר (במאה מטר הבאים – יותרו 3 קומות. במאה מטר הבאים – 4 קומות).
 - 8.3 אין כוונה כרגע להפקיע את השטח לטובת אינטרסים ביטחוניים.

החלטה:

- כחלק מהחלטת הוועדה להפקדת התכנית נדרשה קבלת התייחסות משרד ביטחון. לאור עמדת משרד הביטחון הכוללת דרישה לשינויים מהותיים בתכנית, התכנית מובאת בפני הוועדה.
- לאחר שהוועדה קיבלה סקירה מאת נציגי משרד הביטחון בדבר הנחיות משרד הביטחון לתכנית ולאחר שהובהר כי חלק מתחום התכנית כולל בתוכו שטחים בטחוניים שהנם בסמכות הוולמ"ב, הוועדה מחליטה לקבל החלטת ביניים בתכנית ולהעביר את התכנית לדיון בוולמ"ב בין היתר בנושאים שלהלן:
1. גבול המקרקעין הביטחוני של מכשול קו התפר.
 2. מעמדם של השטחים הכלולים בתכנית כשצ"פ והצורך בהפקעתם לשטח ביטחוני.
 3. המגבלות על הבניה בתחום התכנית.
- לאחר קבלת החלטת הוולמ"ב, תשוב הוועדה ותקיים דיון בתכנית בישיבת מליאת הוועדה המחוזית.

**מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009**

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

מרחב תכנון מקומי עירון

ג'ת	הרחבת אזור תעשייה	354-0079111 .16
	מועצה מקומית ג'ת.	יזם התכנית:
	ראסם אבו מוך.	
	מוחמד עתאמנה.	
	סאבר בסט.	
	מוחמד בסט.	
	אדר' חוסני ענבوسی.	עורך התכנית:
	187.686 דונם.	שטח התכנית:
	הגדלת אזור תעשייה באקה והעברת את כל העסקים הקטנים מהישוב שמהוות מטרד סביבתי ואקולוגי ליישוב ובהתאם לתכנית אב באקה.	מטרת התכנית:
	-	החלטות קודמות:
	דיון בחוות דעת משרד הבטחון.	מטרת הדיון:
	ס. אבו מוך – עובד עיריית באקה אל גרבייה, ע. נאטור – אדריכל עיריית באקה אל גרבייה, אדר' ק. קבלאוי, ש. כנעני – נציגת משרד הבטחון, א. ציפריט – נציג משרד הבטחון.	נכחו בדיון:
	רקע:	החלטה:
	1. מדובר בתכנית מתאר מקומית המוצעת בדרום מזרח באקה אל גרבייה, מזרחית לכביש 6 ובסמוך לגדר הביטחון. חלה בתחום השיפוט של רשויות מקומיות ג'ת ובקה אל גרבייה. שתי הרשויות יחדיו הנם יזמי התכנית.	
	2. מטרת התכנית שינוי יעוד מקרקע חקלאית לייעודי תעשייה קלה ומלאכה, מתחם לספורט ונופש, מתחם לגני אירועים, שטחים לשצ"פ לאורך מכשול קו התפר ולאורך נחל חדרה וכן הצעת מערכת דרכים. התכנית נערכה כתכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית וכוללת בין מסמכיה טבלאות הקצאה ואיזון.	
	3. התכנית נדונה בפני הוועדה המחוזית ב- 21.1.2015 אשר החליטה על הפקדתה בתנאים. מאחר ושלב מילוי התנאים להפקדת התכנית התמשך, בין היתר עקב הצורך בעדכון טבלאות ההקצאה והאיזון וקבלת אישור שמאי הוועדה המחוזית לטבלאות האיזון.	
	4. להלן סיכום התיאומים שנדרשו בתכנית:	
	4.1. נספח התנועה תואם עם יועץ התחבורה של הוועדה המחוזית - מכתבו מיום 5.1.2016.	
	4.2. מסמכי התכנית תואמו עם משרד הג"ס - מכתב מאת משרד הג"ס מ- 6.1.2016.	
	4.3. מסמכי התכנית מתואמים עם רשות הניקוז – מכתב מאת רשות הניקוז מ- 14.1.2016.	
	4.4. מסמכי התכנית תואמו עם משרד הביטחון מכתב מיום 15.5.2012.	
	4.5. טרם הסתיים תיאום מסמכי התכנית עם משרד הבריאות.	
	4.6. טרם הסתיים תיאום טבלאות האיזון עם שמאי הוועדה המחוזית.	
	5. הממונה על המחוז אישר הארכת למועד למילוי תנאי ההפקדה עד ליום 1.2.2016.	

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016009

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

החלטה:

כחלק מהחלטת הוועדה להפקדת התכנית נדרשה קבלת התייחסות משרד ביטחון. לאור עמדת משרד הביטחון הכוללת דרישה לגידור השצ"פ בכלול בתכנית באופן שלא מאפשר שימוש אפקטיבי לטובת הציבור, התכנית מובאת בפני הוועדה.

לאחר שהוועדה קיבלה סקירה מאת נציגי משרד הביטחון בדבר הנחיות משרד הביטחון לתכנית ולאחר שהובהר כי חלק מתחום התכנית כולל בתוכו שטחים ביטחוניים שהנם בסמכות הוולמ"ב, הוועדה מחליטה לקבל החלטת ביניים בתכנית ולהעביר את התכנית לדיון בוולמ"ב בין היתר בנושאים שלהלן:

1. גבול המקרקעין הביטחוני של מכשול קו התפר.
 2. מעמדם של השטחים הכלולים בתכנית כשצ"פ והצורך בהפקעתם לשטח ביטחוני.
 3. המגבלות על הבניה בתחום התכנית.
- לאחר קבלת החלטת הוולמ"ב, תשוב הוועדה ותקיים דיון בתכנית בישיבת מליאת הוועדה המחוזית.