

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

**מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר  
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה**

**קובץ החלטות של ישיבה מס' 2020001 של הוועדה המחוזית שהתקיימה ביום 13.01.2020 בשעה  
8:30 באולם הישיבות של הוועדה המחוזית חיפה**

הופץ בתאריך: 16.01.2020

**חברי הוועדה שהשתתפו:**

- |                          |     |  |
|--------------------------|-----|--|
| מר איתמר בן – דוד        | 1.  | יו"ר הוועדה                                      |
| גב' ליאת פלד             | 2.  | מתכנתת המחוז                                     |
| גב' חדוה רדר - זיו       | 3.  | נציגת שר התחבורה                                 |
| מר הוד אבו ליל בסע' 2-4  | 4.  | נציג שר הבינוי והשיכון                           |
| מר מיכאל ברויאר בסע' 1   | 5.  | נציג השר להגנת הסביבה                            |
| גב' ורד דרור בסע' 2-4    | 6.  | נציגת השר להגנת הסביבה                           |
| עו"ד אסתי שחל            | 7.  | נציגת שרת המשפטים                                |
| ד"ר לילה יעקב            | 8.  | נציגת שר הבריאות                                 |
| מר סלמאן אלשייך          | 9.  | נציג שר החקלאות                                  |
| מר ויקטור פילרסקי        | 10. | נציג רשות מקרקעי ישראל                           |
| מר ואיל כיוף             | 11. | נציג שר התיירות                                  |
| גב' יעל לביא – אפרת      | 12. | נציגת הגופים הירוקים                             |
| מר אלי דוקורסקי בסע' 1-2 | 13. | חבר ועדה שמונה ע"י שר הפנים לפי סעיף 7 (א)(12)   |
| מר זיו דשא בסע' 1-2      | 14. | חבר ועדה שמונה ע"י שר הפנים לפי סעיף 7 (א)(12)   |
| מר אסיף איזק             | 15. | חבר ועדה שמונה ע"י שר הפנים לפי סעיף 7 (א)(12) – |
- לא נכח בדיון הפנימי של סעיף 2 לכן לא הצביע.

**חברי ועדה שנעדרו:**

- |                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| 1. רס"ן אומרי צ'פרוט | נציג שר הביטחון |
| 2. מר פאיז חנא       | נציג שר הפנים   |

**הצטרפו:**

- |                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| 1. עו"ד ירון לנדאו  | יועמ"ש לוועדה המחוזית |
| 2. גב' הלית גונן    | לשכת התכנון           |
| 3. מר אחישלום אלמוג | יועץ ללשכת התכנון     |
| 4. גב' עפרה הראל    | לשכת התכנון           |
| 5. מר עידן עמית     | לשכת התכנון           |
| 6. מר סלע לב ארי    | לשכת התכנון           |

**תוכן העניינים:**

- |               |                                     |
|---------------|-------------------------------------|
| <b>עמודים</b> |                                     |
| 4-7           | מרחב תכנון מקומי יישובי הברון ..... |
| 8-12          | מרחב תכנון מקומי חדרה .....         |
| 13-31         | נושאים כלליים .....                 |
| 32-34         | מרחב תכנון מקומי חוף כרמל .....     |

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

**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 48ד' יבוא בפרוטוקול הישיבה עם אישורו ע"י חברי הוועדה בהתאם להוראות החוק.
- א. החלטה, שקיבל מוסד תכנון תיכנס לתוקפה במועד קבלתה.
- ב. החלטה שקיבל מוסד תכנון תפורסם באתר האינטרנט של מוסד התכנון, בתוך שלושה ימים ממועד קבלתה.
- ג. 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.**

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 748 (ג) (1) ו- (ג) (2), הוועדה מחליטה לאשר את פרוטוקול מס' 2019022 מתאריך 02.12.19.

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

## מרחב תכנון מקומי יישובי הברון:

### 1. 656/ש: אזור תיירות משולב - זכרון יעקב - פארק היין.

#### יזם התכנית:

מינהל מקרקעי ישראל, מועצה מקומית זכרון יעקב.

#### עורך התכנית:

איזק בני.

#### מטרת התכנית:

- יעוד שטח לאזור תיירות משולב הכולל אזור תיירות א', אזור תיירות א' מיוחד, אזור תיירות ב', אזור מגורים א' מיוחד, מבני ציבור ומתקנים הנדסיים.
- שינוי יעוד מאזור מלאכה ותעשייה זעירה ומשטח חקלאי לאזור תעשייה מיוחד בעל אופי תיירותי - בתחום היין ומוצריו לאזור תיירות המשולב עם מערכת שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים, ולאזור מגורים.
- קביעת מערכות כבישים, חניות, רחבות, סמטאות, שבילים.
- קביעת תנאים, הוראות וזכויות בנייה, ותנאים למתן היתרים, הנחיות סביבתיות ונופיות ואיכות סביבה.

#### החלטות קודמות:

הוועדה המחוזית דנה בישיבתה מס' 2019022 בתאריך 02.12.19 דנה בתכנית והחליטה כדלקמן:

#### " רקע:

1. במסגרת ישיבות הוועדה המחוזית, בכללן הישיבות בהן נדונה תכנית המתאר הכוללת לזכרון יעקב ולאור מספר פניות שהתקבלו, הן מתושבי זכרון יעקב והן מגופים שונים, עולה כי קיימת חשיבות רבה בשמירת ממשק השטחים הפתוחים באמצעות הסדרת שטח למסדרון אקולוגי משני צדי כביש 652, במקטע הדרך שבין תחומי השיפוט של זכרון יעקב ובנימינה - גבעת עדה.
2. ב-27.9.2019 הופקדה תכנית המתאר הכוללת לזכרון יעקב (353-0440131), הקובעת הנחיות תכנון שנועדו להבטיח את קיומו של מסדרון אקולוגי, המצוי בחלקה הדרומי של תכנית 656/ש (מתחם 10, תא שטח 572 בתכנית הכוללת).
3. בימים אלו מקודמת תכנית המתאר הכוללת לבנימינה-גבעת עדה (353-0581801) הגובלת בתכנית 656/ש מדרום, אשר מציעה שמירת שטח פתוח לצורך הסדרת המסדרון האקולוגי.
4. מבדיקות תכנוניות שנערכו עולה כי שמירת הממשק בין השטחים הפתוחים תתאפשר באמצעות הסדרת תכנון למסדרון אקולוגי, בשטח החלים בדרום תכנית 'פארק היין' (656/ש) ובשטחים החלים בצפון תכנית אוה"ת כרמל (ש/מק/49/ד).
5. ב-27.11.2019 התקבלה התייחסות משרד הביטחון, הכוללת בקשה לפיה יש להנחות את יזמי התכנון לערוך תיאומים מול משרד הביטחון.
6. ב-28.11.2019 התקיימה ישיבת עבודה במועצה המקומית זכרון יעקב, במסגרתה הוגדר צוות הכולל נציגים מהגופים הרלוונטיים לנושא הסדרת המסדרון האקולוגי.

#### החלטה:

- א. הוועדה השתכנעה כי קיימת חשיבות רבה בשמירת ממשק השטחים הפתוחים בין מרחב הר חורשן ושמורת יער אלונה ממזרח לכביש 652 למרחב שמורת רמת הנדיב ממערב. לצורך הבטחת ממשק זה יש לערוך תכנית, אשר תקבע ייעודי קרקע לשטחים פתוחים ותקבע הוראות תכנון שיבטיחו קיומו של מסדרון אקולוגי שייתן מענה למערכות האקולוגיות המצויות במרחב.
- מהדיון שנערך, התרשמה הוועדה כי קיימת תמיכה נרחבת בהסדרת המסדרון האקולוגי, הן על פי פניות שהתקבלו מתושבים מקומיים והן בקרב נציגי המועצות המקומיות.

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר. לאחר ששמעה את עמדות חברי הוועדה ואת עמדות המשתתפים הנוספים בדיון, סבורה הוועדה כי לצורך הבטחת שטח המסדרון האקולוגי עד להשלמת הליך התכנון, נכון לפרסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק ועל מגבלות על הוצאת היתרים לפי סעיף 78 לחוק. יחד עם זאת, לאור עמדת ראש מועצת זכרון – יעקב ולאור תהליך העבודה להסדרת המסדרון האקולוגי שהחל בראשותו,

- סבורה הוועדה יש למצות את השיח ולערוך דיון נוסף בנושא. לאור האמור מחליטה הוועדה כדלהלן:
1. על הוועדה המרחבית 'יישובי הברון' להודיע תוך 30 יום ממועד פרסום החלטה זו, האם בכוונתה ליוזם את הפרסום על פי סעיפים 77-78 לחוק.
  2. הוועדה פונה לראש המועצה המקומית זכרון יעקב לגבש תוך 30 יום ממועד פרסום החלטה זו, את הצעתו לתחום המגבלות על פי סעיפים 77-78 לחוק.
  3. הוועדה סבורה כי נכון לקבוע את תוקף המגבלות על פי סעיפים 77-78 לחוק לשנה מיום פרסום ההודעה.
  4. הוועדה רושמת לפנייה את הצהרת נציגת רשות מקרקעי ישראל, לפיה יופסק הליך שיווק המגרשים שטרם שווקו בחלקה הדרומי של תכנית ש/656.
  - ב. לאחר שיתקבלו ההשלמות המפורטות בסעיפים א1 ו א2 לעיל, הוועדה תתכנס לדיון פנימי נוסף. "

#### מטרת הדיון:

דיון בהתאם לסעיף 77, 78 לחוק – המשך דיון.

#### נכחו בדיון:

מ. חן – רמ"י, י. יאן טראגו – גני רמת הנדיב, נ. אפל – רמת הנדיב, ש. פישמן – מהנדסת מו"מ בנימינה – גבעת עדה, ל. רוטיץ – רשות מקרקעי ישראל, ש. רטר – החברה להגנת הטבע, נ. גבעולי – החברה להגנת הטבע, ע. רופא – החברה להגנת הטבע, ע. קהאן – החברה להגנת הטבע, א. רונן – אדריכלית, ב. רוזנברג – רט"ג, מ. לדל – רט"ג, א. דינור – מהנדס מו"מ זכרון יעקב, א. רוזן – מנהל פרויקט א. שטרן, ע. לביא – בקין – תושב זכרון יעקב, ז – מארק – דופור – דרור – צוות מתכנתת איילה רונאל.

#### רקע:

1. במסגרת ישיבות הוועדה המחוזית, בכללן הישיבות בהן נדונה תכנית המתאר הכוללנית לזכרון יעקב ולאור מספר פניות שהתקבלו, הן מתושבי זכרון יעקב והן מגופים שונים, עולה כי קיימת חשיבות רבה בשמירת ממשק השטחים הפתוחים באמצעות הסדרת שטח למסדרון אקולוגי משני צדי כביש 652, במקטע הדרך שבין תחומי השיפוט של זכרון יעקב ובנימינה - גבעת עדה.
2. ב-27.9.2019 הופקדה תכנית המתאר הכוללנית לזכרון יעקב (353-0440131), הקובעת הנחיות תכנון שנועדו להבטיח את קיומו של מעבר אקולוגי בתא שטח 572 בתכנית הכוללנית (מתחם 10), המצוי בחלקה הדרומי של תכנית ש/656, כדלהלן (סעיף 4.2.11.3, ס"ק ז'- יא'):
  - 2.1. תא שטח זה יישמר כשטח פתוח טבעי. תכנית מפורטת החלה בתחומו תקבע הוראות לשמירת מערכות טבעיות ונופיות, לטיפוח ערכי טבע ונוף של השטח, לשימור בתי הגידול שבו ולמעבר בעלי חיים לאורכו ובסביבתו.
  - 2.2. יותר עיבוד חקלאי ללא מבנים חקלאיים, או קירוי צמחי.
  - 2.3. לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים בתחום המסדרון, אלא רק לאחר שיוכח שהקמתם לא תיצור הפרעה למעבר בעלי חיים.
  - 2.4. יותר גידור למטרות שמירת טבע ותפקודו של המעבר האקולוגי בלבד.
  - 2.5. בשטח זה לא יותר בינוי ולא תותר סלילת דרכים.
3. בימים אלו תכנית המתאר הכוללנית לבנימינה- גבעת עדה הגובלת בתכנית 'פארק היין' מדרום, נמצאת בתהליכי קליטה בלשכת התכנון המחוזית. לאור החשיבות בהרחבת מעבר אקולוגי שבנדון, תובא בפני הוועדה המלצת מתכנתת המחוז לפיה יש לקבוע שטחים פתוחים בתאי שטח הנדרשים להשלמת רוחב המסדרון האקולוגי מדרום.

- לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.
4. מבדיקות תכנוניות שנערכו עולה כי שמירת הממשק בין השטחים הפתוחים תתאפשר באמצעות הסדרת תכנון למסדרון אקולוגי ברוחב שלא יפחת מ- 150 מ', בשטח המצוי בדרום תכנית 'פארק היין' (ש/ 656) ובשטחים המצויה בצפון תכנית לאזה"ת כרמל (ש/מק/49/ד) ומצפון לבית הספר 'אורט השומרון'.
5. תחום המסדרון האקולוגי המוצע נקבע לאחר שנבחנו בעלויות הקרקע והשיווקיים שפורסמו על ידי רשות מקרקעי ישראל ונמצא כי הליך זה לא צפוי להוות עילה לתביעות פיצויים מטעם בבעלי הזכויות בקרקע.
6. ב-2.12.2019 התקיימה ישיבת ועדה במסגרתה נדונה האפשרות לקידום תכנית לצורך הסדרת המסדרון והוצג תחום המסדרון המוצע.
- 6.1. חברי הוועדה סברו כי לצורך הבטחת שטח המסדרון האקולוגי עד להשלמת הליך התכנון, נכון לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק ועל מגבלות על הוצאת היתרים לפי סעיף 78 לחוק, יחד עם זאת, לאור עמדת ראש מועצת זכרון – יעקב ולאור תהליך העבודה להסדרת המסדרון האקולוגי שהחל בראשותו, סבורה הוועדה יש למצות את השיח ולערוך דיון נוסף בנושא.
- 6.2. במהלך הדיון הצהירה נציגת רשות מקרקעי ישראל, בפני חברי הוועדה כי יופסק הליך שיווק המגרשים שטרם שווקו בחלקה הדרומי של תכנית ש/656.

#### **החלטה:**

- הוועדה השתכנעה כי קיימת חשיבות רבה בשמירת ממשק השטחים הפתוחים בין מרחב הר חורשן ושמורת יער אלונה ממזרח לכביש 652 למרחב שמורת רמת הנדיב ממערב.
- מהדיון שנערך, התרשמה הוועדה כי קיימת תמיכה נרחבת בהסדרת המסדרון האקולוגי הן על פי גורמים רבים מקרב הציבור הרחב בקרב תושבי שני הישובים והן בקרב נציגי המועצות המקומיות.
- לצורך הבטחת ממשק זה יש לערוך תכנית, אשר תקבע ייעודי קרקע לשטחים פתוחים ותקבע הוראות תכנון שיבטיחו קיומו של מסדרון אקולוגי שייתן מענה למערכות האקולוגיות המצויות במרחב.
- הוועדה סבורה כי בשלב בו תכנית המתאר הכוללת לזכרון יעקב מקודמת (לאחר תקופת ההפקדה ולקראת דיון בהתנגדויות) והתכנית הכוללת לבנימינה – גבעת עדה (נקלטה ומשובצת לדיון בהפקדה) יש להבטיח את הסדרת המסדרון האקולוגי ולהגביל את הפיתוח בתחומו עד להשלמת תכנית מפורטת להסדרת מעבר זה.
- לפיכך ולאחר שבחנה את תחום ההכרזה המוצע, אשר הוצג על ידי עורכת התכנית למסדרון האקולוגי, שיזמה רמ"י, מחליטה הוועדה לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 ועל מגבלות על הוצאת היתרים לפי סעיף 78, כדלהלן:
1. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 ועל מגבלות להוצאת היתרים לפי סעיף 78 תפורסם בחלקות המפורטות הבאות:

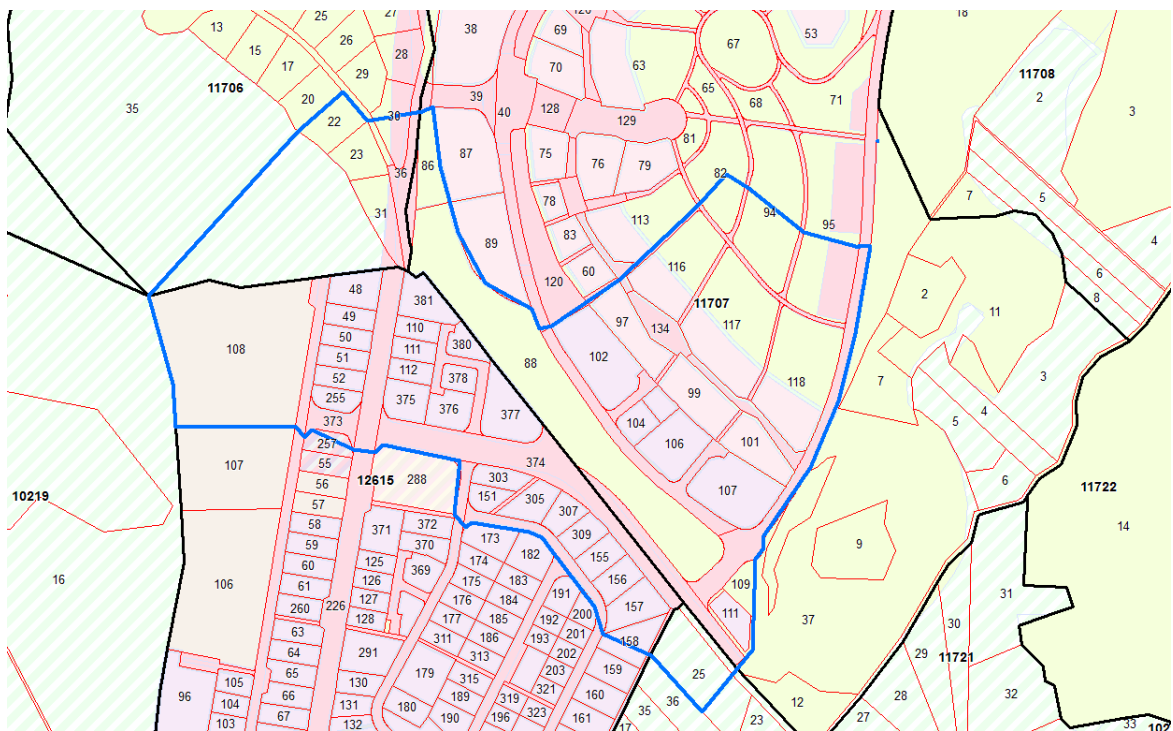
גוש 11706	חלקות: 22, 23, 31 חלקי חלקות- 7, 30, 36
גוש 11707	חלקות – 86, 88, 92, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 116, 117, 118 חלקי חלקות – 25, 40, 82, 94, 95, 133, 138.
גוש 12615	חלקות- 48, 49, 50, 51, 52, 110, 111, 112, 151, 155, 156, 157, 255, 303, 305, 307, 309, 333, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381. חלקי חלקות- 108, 158, 182, 224, 226, 230, 237, 366
גוש 11721	חלקי חלקות- 25, 26

- מצ"ב תרשים המציג את סימון תחום ההכרזה על רקע גושים\ חלקות וייעודי הקרקע התקפים על פי תכניות מפורטות
2. הנחיות תכנון לעריכת התכנית למסדרון האקולוגי על פי סעיף 77:

- לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.
- 2.1. במידה ויוחלט על שינוי מיקום תאי שטח המיועדים לפיתוח על פי תכנית 'פארק היין' ש/656, יחולו בתאי השטח שיוצתקו ייעודי קרקע ושימושים התואמים לעקרונות התכנון שנקבעו בחלקה הדרומי של תכנית 'פארק היין' - שימושי תיירות ותעשייה בעלי מאפיינים חקלאיים, עם צביון וזיקה למאפיינים הייחודיים באזור.
  - 2.2. התכנית תכלול הוראות המחייבות את שיקום תוואי השטח בתחום המסדרון, אשר הופר במסגרת עבודות העפר שנערכו באתר.
  - 2.3. בתחום המסדרון ניתן לשלב דרכי שירות לא סלולות לצורך תחזוקת קווי התשתית ותחנת השאיבה. רוחב הדרכים ומאפייניהן ייערכו תוך צמצום המפגעים על המרחב האקולוגי ככל הניתן.

- 2.4. תחנת השאיבה תפותח תוך השתלבות נופית וצמצום המפגעים האקולוגיים על פי הנחיות אקולוג התכנית ובתיאום מול האקולוג של לשכת התכנון המחוזית.
3. להלן פירוט המגבלות על פי סעיף 78:
  - 3.1. לא יינתנו היתרי בניה לבניה חדשה, לרבות הרשאות ועבודות פיתוח ו/או לתוספת בניה ו/או להסדרתה של בניה קיימת.
  - 3.2. לא יינתנו היתרי בניה לשימוש חורג.
  - 3.3. יתאפשר המשך פיתוח עבודות התשתית הנדרשות לפיתוח המתחם, תוך צמצום המפגעים הסביבתיים ככל הניתן. עבודות התשתית יערכו בפיקוח אקולוג רט"ג.
4. תוקף ההודעה לעריכת תכנית לפי סעיף 77 ולמגבלות על הוצאת היתרים לפי סעיף 78 יהיה עד להפקדת התכנית למסדרון האקולוגי או למשך שנה (המוקדם מבניהם).
5. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 ומגבלות על הוצאת היתרים לפי סעיף 78, תשלח לכל בעלי הזכויות בקרקע.

**תרשים- תחום ההכרזה על רקע גושים\ חלקות וייעודי הקרקע התקפים על פי תכניות מפורטות**



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

---

**גב' איריס רביץ**

**מזכירת הוועדה**

---

**מר איתמר בן-דוד, יו"ר הוועדה**

**יו"ר הוועדה המחוזית**



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

## מרחב תכנון מקומי חדרה:

### 2. 302-0742320: שכונת הפארק-חדרה (מתחם מרכזי).

#### יזם התכנית:

מצקין דבורה, מצקין גיורא, י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, עיריית חדרה.

#### עורך התכנית:

עמיקם ודעי - גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ.

#### מטרת התכנית:

תכנון מפורט של שכונת מגורים ועיצובה כשכונה ייחודית בעיר חדרה.

#### החלטות קודמות:

-

#### מטרת הדיון:

דיון בהפקדת התכנית.

#### נכחו בדיון:

א. מן – עורך התכנית, ע. ודעי – עורך התכנית, ש. גרשון – עורך התכנית, ל. שלף דורי – אדריכלית עיריית חדרה, ד. אפשטיין – מהנדס רשות ניקוז שרון, ע. אוסטשינסקי – בעלת קרקע, א. הר – גיל – בעל קרקע, י. הר – גיל – בעל קרקע, ש. פרוקל – יועצת תנועה לתכנית – אמי מתום, כ. שדה – מן שנער אדריכלים, א. סולל – בעל קרקע, ד. פגלאנסקי – צמרי – יזם, א. שפיצר – דמרי – יזם, א. חדד – מנה"פ דמרי, ס. שטרית – אס.ד.י. אס – פיתוח ונוף, א. קוצלברג – חב' בלשה – ילון – מתכנת מים ביוב וניקוז, ג. מצקין – בעלים, ה. מצקין – בעלים, ש. רוה – עורך התכנית, א. קימלדורף – שיכון ובינוי גדל"ן.

#### רקע:

שטח התכנית: 648 דונם

מיקום: דרום-מזרח העיר. מצפון לכביש מס' 9 ומדרום לשכונת הפארק הקיימת. מדובר בתכנית להקמת שכונת מגורים בת כ-3,300 יח"ד, עם הקצאת שטחים לצורכי ציבור, מסחר ותעסוקה. השכונה מוצעת סביב פארק מרכזי וכוללת תמהיל דיור מגוון לרבות צמודי קרקע, בניה מרקמית ובניה גבוהה של עד 24 קומות. התכנית ממשיכה את שכונת הפארק שמצפון לה, ויוצרת ממשק לחיבור עתידי לשכונה שתקודם מדרום. בנוסף, התכנית מציעה תא שטח גדול לצורכי ציבור כלל עירוניים. התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה, והוגשה על ידי עיריית חדרה על אף שרוב שטחה הוא בבעלות פרטית.

התכנית חלה על שטחים חקלאיים ופתוחים פנויים מבינוי.

#### תכניות מפורטות החלות התחום התכנית:

1. תכנית מפורטת מס' חד/1200/א אושרה בשנת 2008:

תכנית מתארית להקמת שכונת מגורים. התוותה דרכים, קבעה ייעודי קרקע מתאריים וקבעה הוראות ותנאים להכנת תכניות מפורטות. הגדירה טיפוסים בניה של צמודי קרקע עד 3 קומות, בניה רוויה בגובה 4-7 קומות ובניה גבוהה של עד 17 קומות.

תכנית מתאר כוללת חד/2020:

1. ייעוד: מגורים.

- לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.
2. שימושים: מגורים, מסחר, מבני ציבור, דרכים ושטחים פתוחים
  3. שם מתחם: 25
  4. ייעודים: מגורים, שצ"פ, שב"צ לחינוך
  5. שימושים: מגורים, מסחר, מבני ציבור, דרכים ושטחים פתוחים.
  6. גובה: בינוני 3-5 קומות, גובה 6-10 קומות וגובה מאוד מעל 11 קומות.
  7. צפיפות: 8.8 יח"ד/דונם.

8. זכויות בנייה (עיקרי): 289,500 מ"ר למגורים, 4,150 מ"ר למסחר ומשרדים, 120% למבני ציבור, בהקצאת קרקע של 128 דונם.

#### תכנית מתאר מחוזית תמ"מ/6:

רוב שטח התכנית נמצא בתחום פיתוח עירוני. התמ"מ מנחה כי הפיתוח באזור זה יבוסס על ייעול השימוש בקרקע ליצירת סביבה עירונית איכותית, עירוב שימושים, פתרונות דיור מגוונים, מענה לתשתיות, הקצאת שטחים פתוחים לשמירה על משאבי טבע ונוף והטמעת עקרונות פיתוח בר קיימא. חלקה הדרומי של התכנית חורג לייעוד אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח, אך תכנית המתאר חד/2020 המאושרת כללה את השטח בתחום הפיתוח. לפי התמ"מ, מוסד תכנון ישקול בין היתר פיתוח צמוד דופן, היעדר פגיעה באופי הנוף הכפרי והתאמת התכנית לאופייה החזותי של הסביבה, הימנעות מפריצת דרכים חדשות ונגישות לתשתיות כמו מים, ביוב וחשמל. לפי נספח התשתיות, את התכנית חוצים שני קווי מתח גבוה של 161 ק"ו בכיוון צפון-דרום

תכניות מתאר ארציות:

- תמ"א/35/1:  
צפיפות מינימום בשטח לבינוי חדש: 9 מרקמים: תחום התכנית נמצא במרקם עירוני. הנחיות סביבתיות: שטח לשימור משאבי מים. מדובר בתכנית "הרחבה ניכרת" כהגדרתה בתמ"א, ועל התכנית לכלול נספחי תשתיות לרבות ניקוז, ביוב, תחבורה, חשמל, מים ופסולת, והוראות התכנית יבטיחו את ביצועה במקביל לביצוע מערכות התשתית הנדרשות להרחבה המוצעת.
- תמ"א/16/4: תכנית להרחבה ניכרת צריכה להצביע על פתרון פסולת בתחומה או להתייחס לפתרון מאושר בתכנית אחרת. נדרש לקבל עדכון הוועדה המקומית בנושא.
- תמ"א/34/ב/3 - ניקוז ונחלים: מאחר ומדובר בתכנית להרחבה ניכרת, נעשה תיאום עם רשות הניקוז ונדרשת השלמתו.
- תתל/4/3/6 לכביש מס' 9: חופף לתכנית זו בחלקה הדרומי. מוצע לדייק את הקו הכחול כדי להימנע מחפיפה. ככל שזו תישאר, יש לבצע תיאום עם משרד התחבורה.

#### התייחסות גופים ממשלתיים/ציבוריים:

- חברת החשמל – בתחום התכנית שני קווי מתח גבוה 161 ק"ו. יש להשלים התיאום עם הח"י.
- יש להשלים התיאום עם משרד האנרגיה בנושא חפיפה לשכבת מרבצי חומרי גלם.
- בוצע תיאום עם רשות הניקוז, יש להשלימו.
- נדרש תיאום עם פקיד היערות לפי סעיף 83(ג) לחוק.
- משרד הביטחון – יש להשלים התיאום.
- נדרש תיאום עם רשות העתיקות.

#### החלטת הוועדה מקומית:

לתכנית היה מס' מקוון קודם, 302-0589804. תכנית זו נדונה בוועדה המקומית ב-27.5.18, והוועדה החליטה להמליץ על הפקדתה בפני הוועדה המחוזית בתנאים הבאים:

- לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.
- יבחן מיקום המגרשים המיועדים למתקנים הנדסיים, כך שלא ימוקמו במרכזי שצ"פים ויהיו נגישים מהרחובות הסובבים (לדוגמה תא שטח 302); יבחן נושא קווי הבניין למגרשי שב"צ. ניתן להצמיד בקו בניין 0 לרחובות ולשצ"פים גובלים, ליצירת דופן עירונית, או להרחיק ל-7 מ' לצורך יצירת חצר קדמית שימושית; בייעוד למבני ציבור, יותרו משרדים עבור חברת ניהול/מינהלת; בייעוד למבני ציבור, יותרו שטחים תת"ק לצורך תשתיות וייצור אנרגיה מקומית, בתיאום עם הצוות המקצועי ובכפוף להנחיות הגנ"ס ומשרד הבריאות; יבחן נושא שצ"פים אורכיים לאורך כבישים ראשיים; בתאי שטח 1421+1712 וכן 1403+1711, יובטח מעבר בטוח וניטרלי להולכי רגל מהמגרש המסחרי וממגרש השב"צ לכיוון הפארק. רוחב המעבר ייקבע בתיאום עם הצוות המקצועי. כמו כן, ייקבע בהוראות התכנית כי שטח חוץ למרכז המסחרי יופנה לכיוון הפארק ויתחבר למעבר הבטוח; קו בניין

- למרתפים בבנייה רוויה יהיה 1-2 מ' לכיוון הרחוב, בתיאום עם מח' פיתוח תשתיות ועם תאגיד המים; יש לציין שלכל היותר 40% מהחניות תהיינה חניות עיליות; בחניות ציבוריות, תוקם מערכת הצללה הכוללת פנלים פוטוולטאיים לרבות הטענת רכבים חשמליים; תשתיות חכמות: לצורך איפסור תשתיות גמישות והטמעת טכנולוגיות חדשות בהתאם לחזון העיר, יוטמעו במסמכי התכנית בנושא, בתיאום עם גורמי התשתיות, הגנ"ס והבריאות – תשתיות תועברנה במנהרות/תעלות תשתית ברחובות לרבות אשפה פניאומטית, בייעוד דרך תותר העברת תשתיות תת"ק, יבחן נושא הטמעת טיפול מקומי במים אפורים; התכנית תקצה מגרש ייעודי לטובת תחנת קצה לתחבורה ציבורית כתב שיפוי חתום ע"י היזם; הפרוגרמה לשטחי ציבור תעודכן בהתאם לקיבולות המוצעות בתכנית והיא תבחן מול הוועדה המחוזית.
- כמו כן, ביום 25.9.19 החליטה מליאת מועצת העיר לאשר את הצטרפות העירייה כיוזם לתכנית זו, אשר מקודמת ע"י יזם פרטי שהינו בעל הקרקעות העיקרי במתחם.

### החלטה:

- התכנית חלה בתוך כתם הפיתוח בתמ"מ ובתחום המיועד לבניה בתכנית מתאר מאושרת חד/ 2020 ומהווה המשך למרכז העיר מכיוון דרום-מזרח. מדובר בתכנית לשכונת מגורים חדשה המשלימה את שכונת הפארק הקיימת ומתחברת לשכונה עתידית מדרום. השכונה מציעה תמהיל יח"ד מגוון ושטחים לצורכי ציבור הנחוצים ברמה השכונתית והכלל עירונית. בנוסף, התכנית כוללת מגרש לתחמ"ש, הנחוצה להמשך הפיתוח באזור זה של העיר. טרם הדיון הוצגה חלופת בינוי המציעה צפיפות גבוהה יותר ושינוי בגובה הבניה, שהוצגה גם בדיון. הוועדה תומכת בקידום החלופה הזו, שהיא עירונית יותר ומחזקת את מרכז העיר.
- לאחר ששמעה את חברי הוועדה, עורכי התכנית, היזמים ונציגי הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

### 1. כללי:

- 1.1. בהמשך לתיאום שנעשה עם חח"י בלשכת התכנון, ועל פי הנחיית תמא/35/1 לפיתוח התשתיות במקביל למגורים בתכנית להרחבה ניכרת, יוקצה בתכנית מגרש בייעוד מתקן הנדסי לטובת תחנת משנה. המגרש יהיה בדרום תא שטח 1412, מיקום מדויק ייקבע בתיאום עם חח"י ולשכת התכנון עד להפקדת התכנית. ככל שיידרש תיקון עבור הגישה לתחנה, לא יחשב הדבר שינוי מהותי בתכנית והוועדה מסמיכה את לשכת התכנון לתאם את הנושא מול עורכי התכנית. כמו כן, לתחמ"ש וקווי ההולכה הרלוונטיים יוגש מסמך סביבתי שיועבר להתייחסות משרד הג"ס. הוועדה קוצבת למשרד 60 ימים להעביר את התייחסותו. לעניין הטמנת קווי ההולכה והמתח הגבוה הקיימים בתחומי התכנית, ייקבע בתכנית כי תתאפשר הטמנתם.
- 1.2. מאחר ומדובר בתכנית להרחבה ניכרת כהגדרתה, יושלמו ההיבטים של ניצול מי הנגר העילי ופתרון פסולת ויוטמעו במסמכי התכנית.
- 1.3. יושלמו התיאומים עם משרד הבטחון, חח"י, משרד האנרגיה, רשות הניקוז, פקיד היערות ורשות העתיקות. מסמכי התכנית יועברו לגופים אלו, והם יעבירו התייחסותם בתוך 30 ימים.

- לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.
- 1.4. פריסת הבינוי תשתנה כך שישומר חלק מהדרך החקלאית ושדרת העצים במגרש הגדול בייעוד שב"צ. חלקי זה ייקבע בייעוד שביל או דרך בתשריט התכנית, בתיאום עם לשכת התכנון.
2. שלביות:
- 2.1. תנאי להיתר בניה יהיה הרחבת מט"ש חדרה לקיבולת של 60,000 מק"י.
- 2.2. תיקבע שלביות פיתוח בהתאם לבניית התחמ"ש, בתיאום עם חח"י ולשכת התכנון.
- 2.3. תיקבע שלביות ביצוע בהתאם לטיפול בגשר צה"ל, לבקשת רשות הניקוז. בהתאם לשלביות, הפיתוח ייקבע כתנאי להגשת בקשה להיתר ביחס לשדרוג הגשר.
- 2.4. שלביות – יוספו הוראות לשלביות פיתוח הפארק המרכזי בד בבד עם פיתוח המגורים, והתניית האכלוס בהתאם לביצוע הפארק, על פי עקרונות תכנית חד/1200.
3. מסמכי התכנית:
- 3.1. לתכנית יוגש נספח השתלבות עירונית, שיתייחס לגובה הבניה, קישוריות לשטחי ציבור ועוד.
- 3.2. למסמכי התכנית יצורף דו"ח כלכלי.
- 3.3. איחוד וחלוקה – טבלאות האיזון/הקצאה יאושרו ע"י שמאי הוועדה המחוזית.
4. ייעודי קרקע ושימושים
- 4.1. המגרשים בייעוד מגורים א' יהיו בצפיפות של 6 יחד"ל לדונם.
- 4.2. יוספו שימושים לדיוור ציבורי ודיוור בהישג יד להשכרה לייעודים הציבוריים בתכנית, וכן שימושים למעונות סטודנטים ודיוור מוגן בייעודי המגורים, בתיאום עם היועץ המשפטי של הוועדה.
- 4.3. למגרשים בייעוד שב"צ יוספו שימושים לחינוך מיוחד, חירום, רווחה וצרכים כלל עירוניים נוספים שאינם מקבלים מענה במסגרת התכנית. הפרוגרמה לצורכי ציבור תעודכן בתיאום עם לשכת התכנון.
- 4.4. רחוב משמר הגבול ממשיך את רחוב ביאליק במרכז העיר, ויש לחזקו כציר עירוני פעיל. הרחוב יתוכנן כרחוב עירוני ופעיל, וחלק משטחי המסחר והתעסוקה המוצעים בתכנית יוקצו כחזית מסחרית ברחוב. בנוסף, בתכנית יוצגו כיכרות עירוניות ומרחבי שהיה לאורכו.
- 4.5. ייגרע השימוש לחניה מייעוד שצ"פ. תותר חניה בתת הקרקע בייעוד דרכים ושבילים.
- 4.6. כדי להגביר הגמישות ולייעל את השימוש בקרקע, יתאפשרו שימושים לצורכי ציבור, גני ילדים ומעונות יום, במגרשים בייעודי מגורים ג' ו-ד' בקומות הראשונות של המבנה. תנאי להיתר בניה עבור שימושים אלו יהיה תיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.
5. בינוי והיקפי בניה:
- 5.1. יותרו דירות גן בעורף הבינוי בלבד ושאינן פונות אל הרחובות או אל השצ"פ.
- 5.2. שיעור יחידות הדיוור הקטנות בתכנית ייקבע על 30%-25 מסך יחה"ד המוצעות והן תפוזרנה ברחבי התכנית.
- 5.3. ייקבעו שטחי בניה של עד 25 מ"ר לשימושים שהוזכרו בהוראות התכנית במגרשים בייעוד שצ"פ בשטח 5 דונם ומעלה. בשצ"פ המרכזי ניתן להקים מבני קיוסקים ושירותים ציבוריים עד סה"כ 200 מ"ר.
- 5.4. מגרשים בייעוד מגורים ד' יפוזרו ברחבי התכנית.
- 5.5. הבינוי המוצע בשולי השכונה יופנה כלפי השכונות הקיימות והמתוכננות מצפון, מדרום וממערב.
- 5.6. שטח המחסנים יוגבל ל-8 מ"ר בהתאם לתקנות.
- 5.7. יוטמעו הוראות המאפשרות העמקה של מפלסי תת הקרקע בכל תחום התכנית בהתאם להערות משרד האנרגיה וההנחיות לניצול חומרי גלם לפני פיתוח ובתיאום עם לשכת התכנון.

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.  
5.8. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד לא יעלה על 110 מ"ר.

6. תנועה וחניה:

- 6.1. ייקבע תא שטח וייעוד קרקע מתאים למסוף התחבורה הציבורית. שטחו והפרוגרמה ידויקו בתיאום עם משרד התחבורה.
- 6.2. דרך מס' 47 בדרום התכנית תורחב כך שזכות הדרך שלה תהיה 30 מ', ויתאפשר בה רוחב מדרכות של 3 מטרים לפחות, בנוסף לשבילי אופניים ונתיבי תחבורה ציבורית. דרך מס' 44, רחוב משמר הגבול, יהיה ברוחב 28.5 מ' כפי שהוצג בדיון, ויישמרו בה מדרכות ברוחב 3 מטרים לפחות.
- 6.3. יתוכננו חניונים תת קרקעיים למבננים בשלמותם, ויכללו כניסות ויציאות מצומצמות ומשותפות לכל מבנן.
- 6.4. הוועדה מסמיכה את לשכת התכנון לקבוע את היחס בין יח"ד הקטנות, גודל יחידת דיור ותקן החניה בתכנית, בתיאום עם העירייה ומשרד התחבורה.

6.5. יתאפשר איגום חניות ציבוריות בשטחים תת קרקעיים בייעוד שב"צ.

6.6. נספח התנועה יתוקן בתיאום עם לשכת התכנון.

7. סביבה:

- 7.1. סקר קרינה עדכני, הכולל התייחסות לקווי המתח בפארק ולאורך רח' שמעון פרס יועבר להתייחסות משרד הג"ס. לאחר העברתו, למשרד יהיו 30 ימים להעביר התייחסותו.
- 7.2. ייקבע בהוראות כי הבניה תהיה בהתאם לתקן ישראלי 5281 לבניה ירוקה.
- 7.3. מיקרו אקלים – דו"ח מיקרו האקלים שהוגש יתוקן בתיאום עם לשכת התכנון והמלצותיו יוטמעו במסמכי התכנית.

8. תשתיות:

- 8.1. יוספו סעיפים רלוונטיים לחיבור המגרשים בתכנית לתשתיות הגז הטבעי.
- 8.2. יוספו הוראות לשימוש במים אפורים בייעודים השונים. השימוש לא יהיה לשתייה, וההוראות בנושא ינוסחו בתיאום עם משרד הבריאות.
- 8.3. מרכזי אנרגיה – ברחבי התכנית יפוזרו מגרשים בייעוד מתקנים הנדסיים, בתיאום עם משרד הג"ס, בהם יתאפשרו מרכזי אנרגיה מקומיים. מרכזים כאלו יחויבו במסמך סביבתי. ניסוח השימושים בייעוד זה יהיה בתיאום לשכת התכנון ומשרד הג"ס.
9. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

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

גב' איריס רביץ

מזכירת הוועדה

מר איתמר בן-דוד, יו"ר הוועדה

יו"ר הוועדה המחוזית

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

**נושאים כלליים:**

**3. נושא כללי: סיכום שנת 2019**

**מטרת הדיון:**  
סיכום שנת 2019.



יח"ד בתכניות מפורטות מופקדות

מחוז	יעד שנתי	ביצוע שנתי	אחוז עמידה ביעד
חיפה	10,000	21,058	211%

יח"ד בתכניות מפורטות מאושרות

מחוז	יעד שנתי	ביצוע שנתי	אחוז עמידה ביעד
חיפה	10,000	13,182	132%

ממוצע ימים לפרסום החלטות

2019	2018	2017	2016	2015	
2.62	2.17	1.50	2.12	1.63	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
2.28	2.87	2.52	2.15	22.39	ועדת משנה להתנגדויות
1.52	1.50	1.52	1.83	1.47	ועדת משנה לתכניות א'
2.25	1.45	0.91	1.55	1.29	ועדת משנה לתכניות ג'
2.16	2.14	1.79	1.97	7.09	ממוצע כולל



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

**חודשים לטיפול בתכנית**

מחוז	2015	2016	2017	2018	2019
דרום	34%	58%	63%	64%	66%
<b>חיפה</b>	<b>58%</b>	<b>64%</b>	<b>62%</b>	<b>74%</b>	<b>84%</b>
ירושלים	35%	54%	72%	73%	89%
מרכז	42%	46%	50%	54%	72%
צפון	51%	54%	62%	73%	71%
תל-אביב	60%	60%	54%	72%	74%
ותמ"ל	100%	100%	100%	100%	79%
סכום כולל	54%	62%	66%	73%	76%



**התכנית האסטרטגית**

התכנית האסטרטגית 2040 הינה תכנית פנימית רחבה וארוכת טווח שתחילתה בהחלטת הממשלה מסי' 2457. החלטת הממשלה 2457 קבעה יונידיון דיוור לתכנון מפורט עד שנת 2040 שתאפשר מלאי תכנוני הנדרש לצרכים הניתודיים של האוכלוסייה בשנת הועד. תכנית הפנימית שמקודמת בנקבותיה על ידי מנהל התכנון היא תכנית, בראיה אוינטגרטיבית המרכבת ממשטר פרקים שמיצרים יחדיו את התמונה הכוללת: דיוור, תנוסקה, שטחים פתוחים, תשתיות הנדסיות ותחבורה.

מדובר בהליך מתמשך שאינו סטטוטורי, נעודה בלמשרדית של משרד הממשלה, תיקוני חקיקה וקידום הליכים סטטוטוריים.

התהליך מוביל על ידי ועדות הוגיי, וועדות עבודה ונערך בשיתוף פנימית של מטה מנהל התכנון והמחוזות עם משרד הממשלה השונים וגיפום נוספים.

מהתכנית האסטרטגית נוגרת תכנית עבודה ל-3 שנים במטה ובמחוזות.

להלן יעד יחיד (באלפים) במחוז חיפה ע"י קטוריות:

2017-2020				
סה"כ שנתי	סה"כ תקופה	בניה חדשה	התחדשות עירונית	מגור (מתוך סה"כ יח"ד)
12	47	37	9	12



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

**תכנית עבודה 2019- נגזרת מתכנית עבודה תלת שנתית-2019**  
**2021**

מספר תכנית	שם תכנית	שם ישוב	תוספת יח"ד	צפי לאישור	סטטוס
353-0253856	נחל עדה פרטיים	אור עקיבא	1,599	2019	אושרה
353-0256081	נחל עדה משב"ש	אור עקיבא	1284	2019	אושרה
354-0346155	שכונת אלקוק-אלמרבע-ג'ת המשולש	ג'ת	192	2019	אושרה
302-0367151	שכונת מגורים ליד נחל חדרה	חדרה	1173	2019	אושרה
302-0555813	אלי כהן התחדשות עירונית	חדרה	848	2019	הוחלט לאשר
302-0443408	שכונת חפציבה חדרה	חדרה	163	2019	אושרה
354-0221267	כפר סאלם - תכנית מפורטת למתחמי תכנון 09, 02, 01 לפי תכנית מתאר ענ/962	מעלה עירון	120	2019	אושרה
355-0359364	מתחם "כלל" - מגורים נשר	נשר	5050	2019	אושרה
355-0600890	מל/930- מתחם מגורים עמק הכרמל (שלב ג)	נשר	188	2019	אושרה
354-0550228	עארה צפון - פיתוח ודרכים	ערערה	168	2019	אושרה
351-0463547	קציר - תב"ע מפורטת שכונה מזרחית	קציר	261	2019	אושרה
355-0507343	שכונת נוה יובלים - רכסים	רכסים	150	2019	אושרה
301-0514265	רכסים - שכונת מגורים רסקו	רכסים	424	2019	הוחלט לאשר

**תכניות מתאר כוללניות**  
**רשויות מקומיות עירוניות**

אישור	החלטה לאשר	הפקדה	החלטה להפקיד	לפני דיון ראשון
חיפה	רכסים	זכרון יעקב	דאלית אל כרמל	נשר
קרית ים	עתלית	אום אל פחם	באקה אל ג'רביה	בנימינה-גבעת עדה
טבעון		עארה-ערערה	ג'ת	
			קרע	
			עוספייא	
			קיסריה	



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

**תכניות משמעותיות נוספות**

מספר תכנית	שם תכנית	מספר יח"ד	סטטוס
303-0419523	שסנת מגורים ברחם מזרח עתלית	139	אושרה
351-0463547	קציר - תב"ע מפורטת שכונה מזרחית	206	אושרה
סה"כ יח"ד שאושרו		345	



**מליאת הוועדה המחוזית**

מליאת הוועדה המחוזית דנה בנוסף לשגרת הדיונים בתכניות, גם בנושאים עקרוניים במחוז.

להלן הנושאים שעלו לדיון במהלך השנה:

**קיסריה-נוסדך טדוניות לפארק תעשייה קיסריה.**

**תכנית אסטרטגית 2040**

**טעקב ובקרה תמ"ב 6**

**בקעת הנדיב-פרסום סעיף 77,78**

**מט"ש חדרה-חשמי ביתוח**



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

**תכנית בישובי החברה הערבית**

---

**ועדת משנה ליישובי מיעוטים**

(ב) במחוז הצפון, במחוז חיפה ובמחוז המרכז תוקם, מבין חברי הוועדה המחוזית, ועדת משנה לעניין תכנית מסוימת ביישובי מיעוטים (כסניף זה – ועדת משנה ליישובי מיעוטים), וזה הרכבה:

- (1) יושב ראש הוועדה המחוזית או ממלא מקומו או מי שהיחשב ראש מינה מקרב חברי הוועדה המחוזית, והוא יהיה היחשב ראש;
- (2) נציג שר המשפטים;
- (3) נציג שר הבינוי והשיכון;
- (4) נציג חשור להגנת הסביבה;
- (5) נציג שר הפנים;
- (6) שני חברים מבין נציגי החברות המקומיות, שתבחר הוועדה המחוזית;
- (7) מתכנן המחוז.

(ג) נציג לשות מקרקעי ישראל יהיה ממלא מקום נציג שר הבינוי והשיכון בוועדת המשנה.

(ד) לדיוני ועדת משנה ליישובי מיעוטים יוזמן ראש החברות המקומיות שתכנית מסוימת ביישוב מיעוטים חלה במחוז התכנון שלה.

(ה) דין החלטה של ועדת משנה ליישובי מיעוטים כדין החלטת ועדה מחוזית, והוראות סעיפים 11 ד-11 ה לא חוללו על החלטות.






**תכנית שנידונו בוועדת משנה ליישובי המיעוטים**

---

מספר תכנית	שם תכנית	מספר יח"ד	סטטוס
354-0410373	שיכונת עייסאת אלמעסרה מערב באקה	28	אושרה
354-0659854	שינוי ייעודי קרקע בחלקה 29 גוש 20353 שכי אלמועלקה באום אל פחם	38	נדחתה
354-0612630	ערערה - חלקה 8 גוש 12165	24	הוחלט לאשר
354-0516492	מתחם מגורים - צפון כפר ברטניה-בסמ"ה	26	אושרה
	<b>סה"כ יח"ד שאושרו בנוסגרת הועדה</b>	<b>116</b>	





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

**תכניות מפורטות נוספות**

מספר תכנית	שם תכנית	מספר יח"ד בתכנית	סטטוס
354-0346155	שכונת אלדקוק-אלמרב-ג'ת המשולש	202	אושרה
354-0221267	כפר סאלם- תכנית מפורטת למתחמי תכנון 09, 02, 01	120	אושרה
354-0550228	עארה צפון - פיתוח ודרכים-199 יח"ד.	199	אושרה
354-0576983	שינוי יעוד מחקלאי למגורים ובנייני ציבור ודרכים עין אלדאליה	410	הופקדה
354-0579599	הגדלת אחוזי בניה וצפיפות בניה לרווחת הדיור בבאקה אלגרביה	5952	הופקדה
354-0673590	שכונה מערבית א' - אלעריר ג'ת	684	הופקדה



354-0556365	תכנית לאיחוד וחלוקה , הרחבה והסדרה של המתחמים 1,5,6 - דרום מועאויה	326	הוחלט להפקיד
354-0556365	תכנית לאיחוד וחלוקה , הרחבה והסדרה של המתחמים 1,5,6	264	הוחלט להפקיד
354-0623231	תכנית הרחבת מתחם 4+5 - צפון מזרח ברטעה	108	הוחלט להפקיד
301-0661173	אבט"ן הרחבה מזרחית.	153	הוחלט להפקיד
סה"כ יח"ד שקודמו		8418	



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

**תכניות לתיירות/מלונאות/נופש**


**ועדת משנה לענייני תיירות**

11 א.כ. (א) בסעיף זה, "תכנית לתיירות" – תכנית בסמכות ועדה מחוזית וחולה בתחום תשורת עירונית וכללת הוראות של תכנית מפורטת שייחודה העיקרי הוא למלונאות ויכול שתכלול ייחודים נוספים הקשורים או נלווים לייחוד האמור.

(ב) בכל פחרו תוקם הצדה משנה לתכנית לתיירות וזה הרכבה:

- (1) יתשב ראש הוועדה המחוזית או ממלא מקומו או מי שהיחשב ראש מינה מקרב חברי הוועדה המחוזית, והוא יהיה היחשב ראש;
- (2) נציג שר התיירות;
- (3) נציג שר הבינוי והשיכון;
- (4) נציג השר להגנת הסביבה;
- (5) מתכנן הפחרו;
- (6) שני חברים שתבחר הוועדה המחוזית שאחד מהם יהיה נציג הלשונית המקומית.

(ג) דין החלטת הצדה משנה לתכנית לתיירות היא כדין החלטת הצדה מחוזית, והוראות סעיפים 11 ד-11 ח לא חוזל **צל החלטות.**



**תכניות שנידונו בוועדת משנה לתיירות**

ועדת משנה לתיירות	מספר תכנית	שם תכנית	מספר חדרי מלון בתכנית	סטטוס
15.04.19	355-0528133	מלון וילה ביער - סירת הכרמל	85	אושרה
25.03.19	353-0562850	אמירי גן זכרון יעקב - מתחם מלונאות ומגורים	160	הוחלט להפקיד
06.05.19	352-0713362	הקמת בית מלון בתחום ה"חי פארק" בקרית מוצקין	45	הוחלט להפקיד
19.12.18	304-0440859	חפ' 2406 א - מסחר תעסוקה ותיירות ברח' עפרון.	56	אושרה (2019)
<b>סה"כ חדרי מלון שאושרו במסגרת הועדה</b>			346	



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

**תכניות נוספות**

מספר תכנית	שם תכנית	מספר חדרי מלון	סטטוס
304-0144881	חפ/2365- מלון ברח' יפו 119, במושב הגרמנית	54	אושר
304-0449876	הנמל 40, חיפה 50 חדרי מלון+27 מגורים	50 חדרי מלון+27 מגורים	אושר



**תכניות התחדשות עירונית**

**ועדת נושנה להתחדשות עירונית**

- (ב) תוקם, מבין חברי הוועדה המזווית, תגרת משנה לעיין תכניות להחדשות עירונית (בסניף זה – תגרת משנה להחדשות עירונית), וזה הרכבה:
- (1) יושב ראש הוועדה המזווית והוא יהיה היושב ראש;
  - (2) נציג שר הבינוי והשיכון;
  - (3) נציג שר המשפטים;
  - (4) נציג שר להגנת הסביבה;
  - (5) נציג שר הפנים;
  - (6) נציג תשות מקרקעי ישראל;
  - (7) שני חברים מבין נציגי התשויות המקומיות, שתבחר הוועדה המזווית, וכלבד שלעייין תכנית תזלה בתזמנה של תשות מקומיות שנציגה הוא חבר בוועדה המזווית, ייסזר אותו חבר כאחד משני הנציגים האמורים;
  - (8) מתכנן המזוו;
  - (9) נציג כאמור בסניף 7 (13).
- (ג) נציג שר הבינוי והשיכון יהיה ממלא מקום יושב ראש תגרת המשנה.
- (ח) לדיוני תגרת משנה להחדשות עירונית יוזמן דרך קבע מנהל תשות הממשלתית להחדשות עירונית או נציג מקרב עובדי תשות האמורה.
- (ט) לדיוני תגרת משנה להחדשות עירונית יוזמן ראש תשות המקומיות שתכנית להחדשות עירונית תזלה במזוהב התכנון שלה.
- (ד) דין תזלטה של תגרת משנה להחדשות עירונית כדין תזלטה תגרת מזווית, והוראות סעיפים 11 ד-11 ח לא תזולה על תזלטה.



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

**תכניות שנידונו בוועדת משנה להתחדשות עירונית**



מספר התכנית	שם תכנית	מספר יח"ד	סטטוס
302-0555813	התחדשות עירונית בחדרה- מגדלי חוף הים מתחם אלי כהן	1069	הוחלט לאשר
302-0707414	הגדוד העברי- אולגה חדרה	274	הופקדה
353-0087494	אורן עקיבא, פרויקט התחדשות עירונית- פינוי בינוי, מתחם שז"ר	1750	אישרה
352-0559856	התחדשות עירונית מתחם אג"ש – קרית ים	1579	הוחלט לאשר
<b>סה"כ יח"ד שקודמו</b>		<b>4672</b>	



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

### תכניות התחדשות עירונית נוספות

חומר תכנית	שם תכנית	חומר יח"ד	סטוס
302-0415141	תכנית מתאר להתחדשות עירונית בגבעת אולגה	4657	אושרה
353-0496299	ש1053 א - התחדשות גבעת חן	178	הופקדה מונה חוקר
352-0723635	התחדשות עירונית רחוב אלעד קרית ים	64	הוחלט להפקיד
302-0610048	התחדשות עירונית רחוב צה"ל	94	הוחלט לאשר
סה"כ יח"ד שקדמו		4993	



### מסקנות

1. לוועדות המשנה לתיירות ולהתחדשות עירונית אין תרומה משמעותית השונה מדיונים בוועדות המשנה האחרות.
2. כדי לייעל את עבודת הוועדות מבחינת זימון חברי הוועדה נקבעות שתי ועדות לאותו היום.

### חובשים

1. החוק מונע שימוש בסעיף 11-ד11 ה.
2. מספר התכניות שנידונו בוועדות אלו מוערי.
3. קיימת עליה במספר ישיבות הוועדה.
4. מאלו עולה כי נערכות יותר ועדות ובהן מספר מצומצם של תכניות.
5. בתפעול הוועדות מושקע זמן עבודה של מזכירות הוועדה בהפצת סדרי יום, עריכת פרוטוקולים וכי

### הערות

אושרו תכניות בוועדת המיעוטים להן נלווים תשריטי איחוד וחלוקה חדשה מאושרים ע"י המרכז למיפוי ישראל.





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

### חברי הועדה המחוזית וממלאי מקומם

משרד האוצר  
משרד האוצר  
משרד האוצר  
משרד האוצר  
משרד האוצר  
משרד התחבורה  
משרד התחבורה  
משרד התחבורה  
משרד הבינוי והשיכון  
משרד הבינוי והשיכון  
משרד הבינוי והשיכון  
משרד הבינוי והשיכון  
משרד הבינוי והשיכון  
משרד הבינוי והשיכון  
משרד הבינוי והשיכון  
משרד הבינוי והשיכון

איתמר בן-דוד יו"ר הוועדה  
ליאת פלד - מתכנתת המחוז, ומ"מ יו"ר ועדה  
אורית חסר רוגובין - מ"מ מתכנתת המחוז  
רונן סגל - מ"מ מתכנתת המחוז  
הדר סלע - מ"מ מתכנתת המחוז  
שרון ברקת - מ"מ מתכנתת המחוז  
הראל דמתי - נציג שר התחבורה  
אנה אוסטרובסקי - מ"מ נציג שר התחבורה  
חדוה רדר זיו - מ"מ נציג שר התחבורה  
נרית מיכאלי - נציגת שר הבינוי והשיכון  
הוד אבוליל - מ"מ נציג שר הבינוי והשיכון  
רועי מרגלית - מ"מ נציג שר הבינוי והשיכון  
גנדי אוסטרובסקי - מ"מ נציג שר הבינוי והשיכון  
כמאל בדר - מ"מ נציג שר הבינוי והשיכון  
ניבאל חורי - מ"מ נציג שר הבינוי והשיכון  
אילן טיכמן - מ"מ נציג שר הבינוי והשיכון  
אריאל אולצור - מ"מ נציג שר הבינוי והשיכון  
בוני שר - מ"מ נציג שר הבינוי והשיכון



### חברי הועדה המחוזית וממלאי מקומם - המשך

המשרד להגנת הסביבה  
המשרד להגנת הסביבה  
המשרד להגנת הסביבה  
המשרד להגנת הסביבה  
משרד המשפטים  
משרד המשפטים  
משרד המשפטים  
משרד הביטחון  
משרד הבריאות  
משרד הבריאות  
משרד הבריאות  
משרד החקלאות  
משרד החקלאות  
רשות מקרקעי ישראל  
רשות מקרקעי ישראל  
רשות מקרקעי ישראל

נורית שטורץ - נציגת השר להגנה על הסביבה  
ורד דרור - מ"מ נציגת השר להגנה על הסביבה  
מיכאל ברואר - מ"מ נציגת השר להגנת הסביבה  
יונתן סטרול - מ"מ נציגת השר להגנת הסביבה  
סוזן בוקובצקי - נציגת שר המשפטים  
איילת קלפון - מ"מ נציגת שר המשפטים  
אסתי שחל - מ"מ נציגת שר המשפטים  
רס"ן אומרי צ'פרוט - נציג שר הביטחון  
ד"ר לילה יעקב - נציגת שר הבריאות  
יעל אוסטפלד - מ"מ נציגת שר הבריאות  
מיכל דנציגר - מ"מ נציגת שר הבריאות  
סלמאן אלשיין - מ"מ נציג שר החקלאות  
נתי גלבוט - מ"מ נציג שר החקלאות  
שי קרפ - נציג רשות מקרקעי ישראל  
ויקטור פילרסקי - מ"מ נציג רשות מקרקעי ישראל  
עפרה הוך - מ"מ נציג רשות מקרקעי ישראל







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

### חברי הועדה המחוזית וממלאי מקומם - המשך



ראש עיריית קריית ביאליק	אלי דוקורסקי - <b>נציג רשויות מקומיות</b>
ראש עיריית באקה אל גרבייה	מורסי אבו מוך - <b>נציג רשויות מקומיות</b>
ראש מועצה מקומית דאלית אל כרמל	רפיק חלבי - <b>מ"מ רשויות מקומיות</b>
ראש מועצה מקומית זכרון יעקב	מרזו דשא - <b>נציג רשויות מקומיות</b>
ראש מועצה אזורית חוף כרמל	מר אסיף איזק - <b>נציג רשויות מקומיות</b>
משרד הפנים	פאיז חנא - <b>נציג שר הפנים</b>
משרד הפנים	בשארה עבסאוי - <b>מ"מ נציג שר הפנים</b>
משרד הפנים	הדר מרחב - קרמון - <b>מ"מ נציג שר הפנים</b>



### נוכחות חברי ועדה מחוזית



מתכנתת המחוז: 22 נוכחות
נציגי השר להגנת הסביבה: 22 נוכחות
נציגי שר החקלאות: 8 נוכחות 14 היעדרות
נציגי שר המשפטים: 20 נוכחות 2 היעדרות
נציגי שר השיכון: 15 נוכחות 7 היעדרות
נציגי שר הפנים: 14 נוכחות 8 היעדרות
נציגי שר הבריאות: 21 נוכחות 1 היעדרות
נציגי שר התיירות: 9 נוכחות 13 היעדרות
נציגי שר התחבורה: 21 נוכחות 1 היעדרות
נציגי שר הביטחון: 13 נוכחות 9 היעדרות
נציגי הגופים הירוקים: 22 נוכחות
נציגי רשות מקרקעי ישראל: 19 נוכחות 3 היעדרות
נציג הרשויות המקומיות (אלי דוקורסקי): 12 נוכחות 10 היעדרות
נציג הרשויות המקומיות (מורסי אבו מוך): 7 נוכחות 15 היעדרות
נציג הרשויות המקומיות (זיו דשא): 4 נוכחות 0 היעדרות
נציגת הרשויות המקומיות (אסיף איזק): 2 נוכחות 2 היעדרות
חסרים: נציג רשויות, נציג האדריכלים והמהנדסים



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

## המגזר הכפרי



בעקבות החלטות רמ"י ושינויים מבניים במגזר הכפרי  
קודמו במהלך השנה תכניות נקודתיות בישוביים  
הכפריים, זאת עד לאישור תכניות מתאר לכל אחד  
מהישובים במגזר הכפרי במחוז.

מדיניות יו"ר הועדה המחוזית



## תכניות מתאר בישובים הכפריים



אישור	החלטה לאשר	הפקדה	החלטה להפקיד	לפני דיון ראשון
כפר ביאליק			כפר חסידים	שדה יצחק
		כפר גלים	רמת יוחנן	עין עירון
			כפר המכבי	
			מעין צבי	
			בת שלמה	



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

**תכניות נקודתיות**

מועצה אזורית	ישוב	מס תכנית	שם התכנית	מצב סטטוטורי
זבולון	אושה	301-0489807	חוות לולים קיבוץ אושה	אושרה
	יגור	301-0721779	תכנית זב/1/6 שטח לשימוש מסחרי מוגבל ביגור-עדכון הוראות	דיון להפקדה
	כפר חסידים	301-0662163	הסדרת מבנה באזור תעשייה בגש 10393 חלקה 13	הופקדה
	רמת יוחנן	301-0670877	הרחבת דרך בנייה לקיבוץ רמת יוחנן	אושרה
	שטחי מועצה	301-0402958	מו"ז זבולון - איחוד השטחים הציבוריים במתחם	אושרה
חוף כרמל	בת שלמה	303-0556068	פיצול מגרש מנחלה 113 בת שלמה	אושרה
	כרם מהר"ל	303-0697383	פיצול מגרש מנחלה 81 כרם מהר"ל	הוחלט להפקיד
	כרם מהר"ל	303-0430819	בית אריזה כרם מהר"ל	אושרה
	מגדים	303-0533752	מגדים - פיצול מגרש למגורים מנחלה 47	הוחלט להפקיד



**תכניות נקודתיות - המשך**

	מגדים	303-0585489	פיצול מגרש מנחלה 23 מושב מגדים	
	נוה ים	303-0544767	נוה ים - שינוי לתכנית חכ/76/0: שינוי מגרשים וביטול אירוח	הוחלט להפקיד
	עין אילה	303-0435420	פיצול מגרש מנחלה 52 עין אילה	הוחלט לאשר
	עין כרמל	303-0447383	בית אבות סיעודי עין כרמל	אושרה
	עופר	303-0646372	בריכת עופר	אושרה
	צרופה	303-0646885	פיצול מגרש מנחלה 44 צרופה	הופקדה
מנשה	עין עירון	351-0651430	תכנית מספר מ/478 - שינוי בהוראות וזכויות בנייה - עין עירון	הופקדה
	מאור	351-0623421	נחלה 75 מושב מאור	הופקדה
		351-0572347	מושב מאור-שינוי תב"ע ליח' שלישית בנחלות	הוחלט להפקיד
	גן שומרון	351-0583575	פיצול מגרש מנחלה 84 במושב גן שומרון	אושרה
אלונה	גבעת ניל"י	351-0714428	מ/475 הסדרת נחלה 45 גבעת ניל"י	אושרה



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

**תכניות תשתית**

**סה"כ קודמו 30 תכניות תשתית + 2 בקשות**

נושא	מספר תכנית	שם תכנית	סטטוס
תעסוקה	308-0296897	אזור תעסוקה "אילנות" בצפון-מערב פרדס חנה	אישורה
	308-0586800	מתחם הרכבת בפארק תעשיות קיסריה	הופקד
	352-0561753	קרית ים - מתחם תעסוקה ומסחר בשד' ירושלים	אישורה
	303-0430819	בית אריזה כרם מהר"ל	אישורה
	301-0325076	קיבוץ כפר המכבי - מפורטת-תוספת תעסוקה	הוחלט להפקיד



	399-0642926	מבואת הפארק הדרומי- קיסריה	הוחלט לאשר.
	308-0666081	אזור תעסוקה בפרדס חנה	הופקדה
	353-0236505	אזור תעסוקה צפוני חדש באור עקיבא	הוחלט להפקיד
	301-0496588	שטח אחסנה	אישורה אישור
	303-0623678	אזור תעסוקה- מחלף עתלית (שער צפוני)	דיון בהפקדה
	ש/ 1479 / חכ/ 100	אזור תעסוקה משותף אזורי	אישורה
	308-0296897	אזור תעסוקה "אילנות" בצפון-מערב פרדס חנה	אישורה
	308-0586800	מתחם הרכבת בפארק תעשיות קיסריה	הופקד
	352-0561753	קרית ים - מתחם תעסוקה ומסחר בשד' ירושלים	אישורה
	303-0430819	בית אריזה כרם מהר"ל	אישורה
שמורה אוירית	303-0386581	השמורה האוירית - פרדייב - מסלול-לשעת חירום	אישורה



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

דרכים	351-0720664	כניסה מערבית כפר קרע	הופקד
	356-0735134	עוקף דרומי - דלית אל כרמל	הוחלט להפקיד
	304-0550293	מסילה לנמל כרמל א'	הוחלט להפקיד
מים	303-0361097	מאגר הבונים	אושרה
	351-0586842	קציר - תחנת שאיבה	הוחלט להפקיד
	303-0550616	תחנת שאיבה המחותרת עתלית	הופקדה
ביוב	303-0398404	ביוב מט"ש ניר עציון	אושרה



נמל+ שימושי נמל	304-0277111	נמל המפרץ- שטח תפעולי נמלי	אושרה
	304-0602375	שימושי עורף נמל ונייד זכויות לשטח המתפנה מבח"א	הופקדה
	304-0311852	פארק נמלי ישראל	הוחלט להפקיד
בריאות	302-0422824	חד/490/ה מרכז רפואי הלל יפה	אושרה
בתי עלמין	301-0163808	בית עלמין כפר חסידים-הרחבה	אושרה
	399-0205922	בית עלמין אזורי בדרום המחוז	אושרה
פסולת	303-0501049	תחנת מעבר לפסולת גום, פסולת חקלאית ופסולת יבשה לשירות חוף הכרמל	אושרה
ניקוז	נ/18 /006 /24	בקשה - נ/18 /006 /24. הנחת תכנית ניקוז: גדורה-בתי זיקוק רשות ניקוז: קישון	
	נ/14 /002 /24	הסדרת ניקוז תעלת הגנה קרית אתא, מהמשפך לציפורי ועד רח' ביאליק	



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

**שמורות טבע שאושרו/הוכרו בתחום המחוז**

בתחום המחוז הוכרו **שתי** השמורות:  
רמת מנשה- שמורת אלונה, בשטח 7,805 דונם.  
שמורת נחל דליה הרחבה, בשטח 126 דונם.  
וקודמו התכניות הבאות לפארק, גן לאומי, שמורת טבע ויער:

מספר תכנית	שם התכנית	סטטוס
304-0089318	פארק מורד נחל קישון	<b>אושרה</b>
303-0176230	גן לאומי חוף האקוודוקט בקיסריה	<b>אושרה</b>
304-0495671	שמורת טבע ים ראש כרמל	<b>אושרה</b>
חנ/600/ש/1212/ג/1328	מתחם יער חוף כרמל	הוחלט לאשר





**בקשות רשות ערר במהלך השנה הוגשו 10 בקשות לקבלת רשות ערר מיו"ר הועדה המחוזית+ 2 עררים שהוגשו בזכות.**

מס'	תכנית	ועדה	נדחה	אושר	החלטת ועדת ערר
.1	301-0168817 הרחבת גבעת הרקפות קריית ביאליק	מליאה	v		
.1	301-24808 301 תכנית מיתאר לכפר ביאליק	התנגדיות	v		
.1	302-165134 שינוי יעוד וקביעת הוראות בניה ברח' לבוטינסקי בחדרה	התנגדיות	v		
.1	302-0434357 תוספת יח"ד וזכויות במגרש 280 בגוש 10008 בחדרה	התנגדיות	v		
.1	302-0434357 התחדשות עירונית מגדלי חוף הים מתחם אלי כהן בעיר חדרה	התנגדיות	v		
.1	302-0277111 נמל המפרץ שטח תפעולי נמלי	התנגדיות		v	נדחה
.1	306-0465591 תכנית מתאר כוללת לקריית טבעון	התנגדיות	v		







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

**בקשות רשות ערר  
במהלך השנה הוגשו 10 בקשות לקבלת רשות ערר מיו"ר הועדה  
המחוזית+ 2 עררים שהוגשו בזכות.**

1.	351-0526673	שינוי ייעוד חלק מחלקה 45 בגוש 12159	התנגדויות	v		
1.	353-0083217	מגורים במתחם מלון עץ אין בזכחן יעקב	התנגדויות	v	דחה	
1.	399-203922	בית עלמין אזור בדרום מחוז חיפה -	התנגדויות	v	התקבל חלקית והוחזר לדיון	
1.	353-0253856	שכונת מגורים "סוה אלן" במזרח אור עקיבא	התנגדויות		בזכות	דחה
1.	353-0256081	שכונת מגורים נחל עדה מזרח באור עקיבא	התנגדויות		בזכות	דחה



**שטחים גליליים-ועדת רישוי**

השטח הגלילי במחוז חיפה הינו נרחב ומגוון. השטח כולל את אזור תעשייה קיסריה, בו מוקמים מפעלי תעשייה ואחסנה רבים, שטחים במרחב פארק הכרמל, ואדי עארה והשטחים הימיים כולל שטח נמל המפרץ בו מוקם הנמל החדש, ואסדת הגז לזיתן. רשות הרישוי הכוללת את יו"ר הועדה המחוזית ומתכננת המחוז, אחראית על מתן היתרי בניה בתחום השטחים הגליליים. רשות הרישוי פועלת במסגרת נוהל הגשת בקשות במערכת הרישוי המקוונת.

בנוסף פועלת רשות הרישוי לגז טבעי בקידום ואישור הרישוי לתכניות/ בקשות למתקני גז כהגדרתם בחוק משק הגז מעל לחץ של 2 בר. במסגרת זו נבדקו ואושרו תכניות ניהול סיבה, והבקשות להיתר לאסדות הגז לוותן וכריש- תנין, שהיום פרויקטים לאומיים בעלי חשיבות רמה במעלה למשק הישראלי. כמו כן, מקודמות תכניות ובקשות להיתר של רשת החלוקה הארצית לחיבור מפעלים מזהמים לרשת הגז ורשת ההולכה שבבעלות נתג".

מספר ההיתרים נמל חיפה: הוצא 41 היתרים.

מספר ההיתרים לחברת נובל אנרג'י: 5, מספר התנ"סים: 4 תעודות גמר: הונפקו 4 וצפי לעד סוף השנה עוד 11

מספר ההיתרים לחברת אנרג'אן: 1, מספר התנ"סים: 2

מספר היתרים בשטחים גליליים: 17





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



---

גב' איריס רביץ

מזכירת הוועדה

---

מר איתמר בן-דוד, יו"ר הוועדה

יו"ר הוועדה המחוזית

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:

## 4. 303-0640045: קיסריה - חוף הזהב.

### יזם התכנית:

החברה לפיתוח קיסריה.

### עורך התכנית:

ערן מבל - ערן מבל- ארכיטקטורה ובנוי ערים.

### מטרת התכנית:

תכנון כולל למתחם נופש ולאחר קמפינג משולב ברצועת החוף בקיסריה, ביעוד תיירות, שצ"פ, חניון ודרכים לפי נוהל מבא"ת, תוך התאמות קלות בפריסת תאי השטח ביעודים השונים, ביחס לתכניות מאושרות. המתחם מציע אזור לבקתות, לקמפינג אוהלים, לחניית קרוונים, חניה למתחם ולחוף הרחצה, טיילת חוף, מבנים התומכים באתר הקמפינג לרבות מבנים לשימושים מסחריים תומכים (מסעדה ו/או מוצרי חוף), מבנים טכניים ומתקנים הנדסיים.

### החלטות קודמות:

-

### מטרת הדיון:

דיון באישור הנחיות לתסקיר השפעה על הסביבה.

### נכחו בדיון:

ז. מארק – דופור – דרור – אקולוג התכנית, ע. פישלר – יועץ סביבה לתכנית, ע. מבל – עורך התכנית, מ. מרציאנו – החברה לפיתוח קיסריה – יזם.

### רקע:

- התכנית מובאת לדיון בהתאם לתקנות בתכנון והבניה ( תסקיר השפעה על הסביבה) סע' 7.
- קדמו להגשת התכנית מספר ישיבות פרה רולינג, בהן הוצגה התכנית.
- מיקום:
  - מדובר בתכנית לקמפינג בחוף קיסריה, התכנית מוצעת מדרום לקיבוץ שדות ים ממזרח לחוף הים, בשטח הנדרש עבורו תסקיר השפעה על הסביבה לפי הנחיות הג"ס.
  - רקע סטטוטורי:
    - מצב מאושר - רוב התכנית הינה בשטח ביעוד חניון ושטח לנופש (חפאג/712/ב), חפאג/1363/חכ/25/ט).
    - תמ"א 13: לפי סעיף 12.1 א לתמ"א לא תופקד תכנית מתאר מקומית החלה על שטחים בתחומה, אלא אם הוכנו והוגשו למוסדות התכנון תסקיר השפעה על הסביבה.
    - תכנית המתאר לקיסריה - הוחלט להפקידה בתנאים במרץ 2017. התכנית מסמנת את תא השטח ליעוד מלונאות בו יתאפשרו שימושים של קמפינג עם השימושים המינימאליים הנדרשים לשימוש זה. כמו כן, שטחי מסחר לא יותרו בנפרד אלא כחלק אינהרנטי משטחי האכסון המלונאי. התכנית

- לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.  
לתא שטח לקמפינג תתייחס לאופי הממשק עם שמורת הטבע תוך מתן הנחיות לשמירה על ערכי הטבע, המורשת והתרבות והבטחת הנגישות לשמורה. תכנון לתא שטח זה ייערך בהתייעצות עם רט"ג ותובא לאישור הולחו"ף.
- 2.4. היקף הזכויות המותרות בתא שטח זה לפי תכנית המתאר עומד על כ-500 מ"ר עבור תא שטח לקמפינג (נשוא התכנית) ותא שטח לכפר נופש (מצפון לו).
3. הנחיות משרד התיירות בישיבה מיום 8.11.18 –
- 3.1. תכנית הבינוי תציג שילוב בין מבני קבע לאוהלים בממשק עם חוף הים, כך שמיקום האוהלים יהיה בקרבה לחוף הציבורי ככל הניתן בעוד מבני הקבע ימוקמו בחלק הפנימי בתכנית (ממזרח).
- 3.2. גודל ממוצע של מבני הקבע (בקתות) יעמוד על כ-30 מ"ר נטו (ניתן להוסיף לכך שטח מרפסות של כ-15-20 מ"ר). מכסת מבני הקבע לא תעלה על 15% מכלל ה"מיטות" במתחם.
- 3.3. גודל ממוצע של חניית קרוואנים יעמוד על כ-100 מ"ר ברוטו. תכנית הבינוי תציג "נתקים" ירוקים בין רצף החניונים ששוכרים את האינטנסיביות של החניון.
- 3.4. גודל ממוצע לאוהל יהיה כ-40 מ"ר, יש לסמן מתחמים ברורים לכל אוהל.
- 3.5. גודל מבנה מסעדה יהיה כ-400 מ"ר, חנות למוצרי חוף כ-100 מ"ר.
- 3.6. יש להוסיף שטח עבור מטבח לבישול עצמי.
- 3.7. ניתן לשלב במתחם אוהלי קבע בסטנדרט גבוה ובלבד שלא יכללו יח' סניטרית צמודה.
- 3.8. מוצע לשלב בנוסף לשירותים הסניטריים והמקלחות, יח' שירותים/ מקלחת נפרדת אותן ניתן לשייך לקרוואן או לאוהל.
- 3.9. שטחי הבינוי לשירותים תומכים לא יפחתו מהמוגדרים בהנחיית משרד התיירות (רף תחתון), ניתן לתגבר את שטחי המינימום שבפרוגרמה לעניין מקלחות.
- 3.10. בשטח המתחם ניתן לשלב אטרקציה תיירותית לרווחת האורחים במתחם לרבות בריכת שחייה במיקום מרכזי.
4. התאמה לתכניות והנחיות קודמות: התכנית מאפשרת שימושים כגון: בתי מלון, בתי הבראה, כפרי נופש. וכן, זכויות בנייה עבור מסחר שלמעשה ממצות את זכויות המסחר של המתחם הדרומי והצפוני כמעט כליל, וכן זכויות בנייה של כ-11,000 מ"ר לתיירות שמטרתן אינה מוסברת בתכנית, וכ-150 מ"ר לחנות. זאת בסתירה להנחיות תכנית המתאר, ולהנחיות משרד התיירות. התכנית עומדת בהנחיות משרד התיירות לעניין פרוגרמת השימושים מבחינת גודל שטח עבור אוהל, מסעדה ובקתות נופש.
5. החלטה מתאריך 4.9.19 - הוועדה החליטה לפנות למשרד להגנת הסביבה לקבלת הנחיות לתסקיר השפעה על הסביבה. ההנחיות יועברו תוך 30 יום ויועברו ליזם וללשכת התכנון לצורך קיום דיון בנושא. תחום ההנחיות יכלול בתוכו את תחום ייעוד תיירות ונופש לפי תכנית מאושרת 1125/ג מדרום לתכנית בנדון.
6. הנחיות המשרד להגנת הסביבה - בתאריך 15.12.2019 הועברו הנחיות לעריכת תסקיר השפעה על הסביבה מהמשרד להגנת הסביבה.
7. התייחסות החברה לפיתוח קיסריה להנחיות - בתאריך 7.1.2020 התקבלה התייחסות החברה לפיתוח קיסריה להנחיות, לפיה היקף ההנחיות ועומקם, חורגים מפרופורציות התכנית ואינם מוצדקים. כמו כן, טענו כי לא הנחיות אלו מהוות תקדים לפרויקטים דומים של קמפינג. הכנת תערוך לפחות כשנה וחצי ותידרש לעלויות גבוהות. מיקום המתחם לטענתם נקבע במסגרת תכנית המתאר ולכן אין מקום לחלופות מיקום.

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר. פיתוח המתחם יאפשר הסדרה ושמידה על הטבע כך שהיא נדרשת ואין מקום להקשות על קידומה. נוספה להתייחסות זו חו"ד יועץ סביבתי שחזקה עמדה זו והוסיפה כי הסקר האקולוגי קיים בחלקו וכי יש לצמצם את היקפו, כן צויין כי הנחיות כמו סקר סחף חולות, התייחסות לתכנית הרחבת מט"ש חדרה וסקר ארכיאולוגי אינן במקומן.

8. התייחסות המועצה האזורית חוף הכרמל להנחיות – בתאריך 12.1.2020 התקבלה התייחסותם, לפיה תחולת העבודה הנדרשת מעורכי ויזמי התכנית אינה עומדת בהלימה עם מהות התכנית המוצעת הן מבחינת היקפי עבודה הנדרשים והן מבחינת עומק הניתוח הנדרש. וכן התכנית תואמת להנחיות תכנית המתאר לתא שטח זה. על כן התבקש להתאים את ההנחיות לתכנית המוצעת.

### החלטה:

- הוועדה, לאחר ששמעה את עורך התכנית, עורך התסקיר ואת משתתפי הדיון מחליטה לאשר את הנחיות הסביבתיות שהועברו ע"י המשרד להגנת הסביבה בתאריך 15.12.2019. בתיקונים הבאים:
1. יש להרחיב את תחום הקו הכחול של התכנית כך שיחול על כל תחום תכנית מאושרת ג/1125 יסמן בתחומה ייעוד שמורת טבע ויחליף אותה.
  2. תחום הסקר יצומצם כך שתחום ההתייחסות לערכי טבע, חי וצומח (סעיף 1.4 בהנחיות וכל סעיף נוסף בהתאם לנוסח מעודכן מהמשרד להגנת הסביבה) כך שתחום הסקר ממזרח ומדרום (שאינו מהווה רקע בלבד) יצומצם לתחום הקו הכחול הנוכחי (תא שטח 308 בתכנית המתאר) ורצועת השפעות שוליים ברוחב של 150 מטרים.
  3. בפרק החלופות, יש להסיר את ההתייחסות לחלופת האפס (סעיף 2.2.1.א).
  4. סעיף 1.5.6 יתוקן כך שיירשם במקום סקר ארכיאולוגי סקירה ארכיאולוגית.
  5. סעיף 1.7.2 יוסר מהנחיות התסקיר.
  6. המשרד להגנת הסביבה יעביר נוסח מעודכן ומצומצם של הסקר בתוך 30 יום לעורכי התכנית.

גב' איריס רביץ

מזכירת הוועדה

מר איתמר בן-דוד, יו"ר הוועדה

יו"ר הוועדה המחוזית