

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016016

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' 2016016 מיום 02.11.16
שהתקיימה באולם הישיבות של הוועדה המחוזית בשעה 08:30

חברי ועדה:

מר ר. סגל – יו"ר	מ"מ מתכנתת המחוז
מר ו. פילרסקי	נציג רשות מקרקעי ישראל
מר י. סטרול	נציג השר להגנת הסביבה
מר א. דוקורסקי בסעי' 1-6,8-10	נציג הרשויות המקומיות
גבי י. לביא – אפרת בסעי' 1-7	נציגת הגופים הירוקים
אינג' יעל אוסטפלד בסעי' 13	נציגת שר הבריאות
אינג' א. אוסטרובסקי בסעי' 15	נציגת שר התחבורה

השתתפו:

גבי פ. שטרוב - אוסיפוב	לשכת התכנון
גבי ע. הראל	לשכת התכנון
גבי ש. זיו	לשכת התכנון
גבי מ. רוז-אופפר	לשכת התכנון
גבי ה. גונן	לשכת התכנון
מר א. ישראלי	לשכת התכנון
גבי נ. עזריאל	לשכת התכנון
מר ר. חוטימסקי	לשכת התכנון

תוכן העניינים:

<u>עמודים</u>	
2	מרחב תכנון מקומי קריות.....
6-10	מרחב תכנון מקומי שומרון.....
3,11-12	מרחב תכנון מקומי מורדות כרמל.....
4,13-17	מרחב תכנון מקומי פרדס חנה - כרכור.....
18	מרחב תכנון מקומי חיפה.....
19-24	מרחב תכנון מקומי חוף כרמל.....
5,25-27	מרחב תכנון מקומי חדרה.....
28-31	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' 2016016

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

מרחב תכנון מקומי קריות

1. 352-0426734 הוספת שטחי בנייה במגרש 3.5 (202) בגבעת הרקפות קריית ביאליק

יזם התכנית: ספייס בנייה ויזמות בע"מ
עורך התכנית: יעקב מאור
שטח התכנית: 6.423 דונם
מטרת התכנית: הוספת שטחי בנייה במגרש 3.3 (202) בגבעת הרקפות קריית ביאליק.
החלטות קודמות: ועדה מקומית קריות דנה בתכנית בישיבתה מס' 2016007 מתאריך 10.07.16 והחליטה להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים.
מטרת הדיון: דיון בהפקדת התכנית.
נכחו בדיון: מ. יבין – מהנדס ועדה מקומית קריות, ג. שורץ – אדריכל הפרויקט, מ. שבבו – מנכ"ל יזם, נ. חפץ – משרד גבי שורץ אדריכל הפרויקט, י. לאטי – בעלים, י. מאור – עורך התכנית.
החלטה: רקע:
התכנית מציעה הוספת 2,020 מ"ר שטח עיקרי בנוסף ל 9,590 מ"ר המאושרים, לצורכי מרפסות זיזיות עבור 84 יח"ד. כמו כן, מבוקשת תוספת של 3,000 מ"ר שטחי שירות לצורך חניון תת-קרקעי בנוסף ל- 3,500 מ"ר שטחי שירות תת-קרקעיים מאושרים.

סקירת תכניות רלוונטיות:

תמ"א 35 - שטח התוכנית נכלל במרקם עירוני אליו מכוון עיקר הפיתוח של שימושי הקרקע.
תמ"מ 6 - התוכנית ממוקמת באזור המוגדר לפיתוח עירוני, בו יותרו כל השימושים כפי שיקבעו בתכנית כנדרש לישוב עירוני.
תמ"א 4/ב/34 - שטח התוכנית נמצא באזור פגיעות גבוהה א' למי תהום. התוכנית חלה בתחום רדיוס קידוח חיצוני.
התוכנית המאושרת שחלה על השטח ק/364/ה/זב/212/א/3 משנת 2012 מייעדת את שטח התוכנית למגורים ג'.

החלטה:

במהלך הדיון ציין מהנדס הוועדה כי מאחר וכבר ניתנו הקלות בשטח התוכנית לא יינתנו הקלות נוספות.
לאחר שהוועדה שמעה את עורך התוכנית את מהנדס הרשות ואת מהנדס הוועדה המקומית מחליטה הוועדה להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. הוספת קו בניין למרפסות וקו בניין לחניון התת-קרקעי.
2. הגשת תצהיר מודד בדבר העדר עצים בוגרים בשטח התוכנית.
3. שטח התוכנית כלול באזור רגישות א' בתמ"א 4/ב/34, יחד עם זאת ידוע כי הקרקע בשטח גבעת הרקפות אינה מאפשרות חלחול מי נגר עילי על כן יוצעו פתרונות ניקוז חלופיים.
4. מאחר ושטח התוכנית חל ברדיוס קידוח חיצוני, נדרש לקבל את התייחסות משרד הבריאות.
5. התכנית תתוקן בתיקונים טכניים בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

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

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016016

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

מרחב תכנון מקומי מורדות כרמל

נש	מכ/ 870 - מתחם מגורים עמק הכרמל - נשר	355-0283655 .2
-----------	--	-----------------------

יזם התכנית:	אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ
עורך התכנית:	פנינה רוזנברג - פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי
שטח התכנית:	20.197 דונם
מטרת התכנית:	הקמת מתחם מגורים ייחודי מעל קומה מסחרית על דרך בר יהודה.
פרסומים להפקדה:	התכנית פורסמה להפקדה ברשומות בתאריך 09.08.16 ובעיתונות בתאריך 05.08.16 ועל גבי שלט בתאריך 09.08.16. התכנית נקבעה לא טעון אישור השר. לתכנית לא הוגשו התנגדויות.
מטרת הדיון:	דיון באישור תכנית
נכחו בדיון:	דיון פנימי
החלטה:	<u>רקע:</u> התכנית הינה תכנית מפורטת המציעה הקמת מתחם מגורים ייחודי מעל קומה מסחרית על דרך בר יהודה, בנשר, הכוללת 250 יח"ד. התכנית פורסמה להפקדה ברשומות ביום 9.8.16 וכן ב-3 בעיתונים ביום 5.8.16 ולא התקבלו התנגדויות. <u>החלטה:</u> לאחר שהתכנית הוצגה בפני הוועדה, בדיון הובהר כי הסתיימה תקופת ההפקדה לתכנית ולא התקבלו התנגדויות מחליטה הוועדה לתת תוקף לתכנית בתנאי שהתכנית תתוקן בתיקונים 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' 2016016**

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

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה - כרכור

308-0084756	שינוי ייעודי קרקע במרכז מסחרי כרכור	פרדס חנה - כרכור
--------------------	--	-------------------------

יזם התכנית:	ועדה מקומית פרדס חנה כרכור
עורך התכנית:	אדר' אסנת אולצוור
שטח התכנית:	3.596 דונם
מטרת התכנית:	שינוי ייעודי קרקע לשם הסדרת מצב קיים, יצירת מגרש ביעוד מסחר, הסדרת החניה והגדלת שטחי ציבור (שביל, דרך) על חשבון שטח המסחר.
פרסומים להפקדה:	התכנית פורסמה להפקדה ברשומות בתאריך 09.08.16 ובעיתונות בתאריך 19.08.16 ועל גבי שלט בתאריך 18.08.16. התכנית נקבעה לא טעונה אישור השר. לתכנית לא הוגשו התנגדויות.
מטרת הדיון:	דיון באישור תכנית
נכחו בדיון:	דיון פנימי
החלטה:	<u>רקע:</u>

א. מטרת התכנית שבנדון הינה שינוי בייעודי קרקע לצורך הסדרת מרכז מסחרי שכונתי מאושר, תוספת שימוש של חניון והסדרת נגישות. יזמת התכנית הינה הרשות המקומית פרדס חנה – כרכור. בתכנית מוצע לאחד את 6 מגרשי המסחר, הנחצים על-ידי שבילים פנימיים, למגרש מסחרי אחד, לשנות את מיקום השצ"פ (לצורך הסדרת מקלט קיים) ולהסדיר נגישות ומקומות חניה. התכנית אינה משנה את זכויות והוראות הבניה המאושרות למתחם, ותואמת את עקרונות תכנית המתאר ליישוב, אשר הוחלט לאשרה.

ב. ועדת משנה לתכניות ג' דנה בתכנית בישיבתה מיום 16.9.15 והחליטה להפקידה בתנאים. התכנית פורסמה להפקדה ברשומות ביום 9.8.16. בתקופת ההפקדה לא התקבלו התנגדויות לתכנית.

ג. בתקופת ההפקדה נבחנה התכנית במנהל התכנון בהתאם לסעי' 109 לחוק, ונקבע כי היא אינה טעונה אישור השר. יחד עם זאת ניתנה הערה (לסעי' 6.1 בהוראות) לפיה יש לפעול בהתאם להנחיות מנהל התכנון מיום 19.11.15 בדבר הפרדת התכנון הארכיטקטוני מהתכנית.

החלטה:

הוועדה מחליטה לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

1. לאור האמור בסעיף ג' ברקע להחלטה לעיל, בהתאם להערת מנהל התכנון, יש למחוק את סעי' 6.1 בהוראות התכנית, ולרשום כי תנאי להיתר בניה ראשון יהיה עריכת תכנית בינוי לשטח התכנית אשר תפרט, בין השאר, את העיצוב והבינוי, חומרי הגמר, התשתיות ועוד.
2. מסמכי התכנית יתוקנו בתיקונים 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' 2016016**

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

מרחב תכנון מקומי חדרה

חדרה	שינוי הוראות בניה בגוש 10014 חלק מחלקות 33 ו-35	302-0320267 .4
-------------	--	-----------------------

	יזם התכנית:	אברהם עמרם ובניו בע"מ
		עמית ניהול קניונים בע"מ
	עורך התכנית:	מיכאל דוידוב
	שטח התכנית:	6.011 דונם
	מטרת התכנית:	1. שינוי יעוד קרקע 2. שינוי בקו בנין קדמי 3. שינוי בתכנית קרקע
	החלטות קודמות:	התכנית פורסמה להפקדה ברשומות בתאריך 09.08.16 ובעיתונות בתאריך 12.08.16 ועל גבי שלט בתאריך 15.08.16. התכנית נקבעה לא טעונה אישור השר. לתכנית לא הוגשו התנגדויות.
	מטרת הדיון:	דיון באישור תכנית
	נכחו בדיון:	דיון פנימי.
	החלטה:	<u>רקע:</u>
		1. מיקום התכנית באזור התעשייה רח' המסגר, חדרה. ממזרח- נחל חדרה, ממערב- כביש מס' 4. שטח התוכנית כ-6 דונם.
		2. מטרת ועיקרי התוכנית:
		2.1. שינוי יעוד משטחי ציבור לתעשייה – גודל המגרש כ-5.3 דונם.
		2.2. הקטנת קו בנין קדמי מ-8 מ' ל-5 מ'.
		2.3. הגדלת התכסית מ-30% ל-60%.
		2.4. התכנית מציעה 90% עיקרי, אין קביעה של שטחי שירות אלא הפניה לחד/450ה'.
		2.5. התכנית מציעה 3 קומות מעל הכניסה הקובעת + קומה תת קרקעית.
		2.6. השימושים הינם לפי השימושים המותרים באזה"ת בתכנית המתאר חד/2020.
		2.7. התכנית מציעה איחוד שתי חלקות לתא שטח תכנוני אחד, מבלי שהוגדרה כתכנית איחוד וחלוקה.
		3. בתאריך 18.5.16 נדונה בתוכנית בוועדת משנה א' והוחלט להפקדה בתנאים.
		4. התכנית פורסמה להפקדה כחוק, ולא הוגשו לה התנגדויות.
		5. במסגרת בדיקה לפי סעיף 109 לחוק נרשמה הערה כי שטח התוכנית נמצא בתחום אזור רגיש להחדרת מי נגר עילי לפי תמא 4/ב/34 ובהתאם להוראות התמא יש לבצע תיאום עם מנהל רשות המים. התוכנית נקבעה כאינה טעונה אישור השר.

החלטה:

הוועדה מחליטה לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. בהתאם להערה במסגרת בדיקה לפי סעיף 109 לחוק יש לבצע תיאום עם מנהל רשות המים. ככל שיועברו הערות בחו"ד של רשות המים, מסמכי התוכנית יתוקנו בהתאם ובתיאום עם לשכת התכנון.
2. תיקונים 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' 2016016**

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

מרחב תכנון מקומי שומרון

פורידיס	אזור תעסוקה פרדיס צפון	5. 0180117-353
	רשות מקרקעי ישראל, חיפה.	יזם התכנית:
	אדר' דורית שפינט - עוזי גורדון בע"מ – אדריכלים.	עורך התכנית:
	142756 דונם.	שטח התכנית:
	פינוי מטרדים מתוך פרדיס תוך בניית אזור תעסוקה חדש בצפון היישוב. הסדרת הכניסה הצפונית ליישוב.	מטרת התכנית:
	ועדת משנה א' דנה בתכנית בישיבתה מס' 2015016 מתאריך 04.11.15 והחליטה להפקיד את התכנית בתנאים.	החלטות קודמות:
	ועדת המשנה של המועצה הארצית להקלות מתשתיות תחבורה החליטה ביום 20.9.16 לאשר הקלות מקווי הבנין של כביש מס' 4 הקיים לפי הוראות המעבר של תמ"א 3.	
	דיון בתיקון החלטה.	מטרת הדיון:
	דיון פנימי.	נכחו בדיון:
	<u>רקע:</u>	החלטה:
	1. ועדת משנה א' לתכניות החליטה ביום 5.10.16 לחזור על החלטת ההפקדה מיום 4.11.15, ולתקן את זכות הדרך של כביש מס' 2 בתכנית מ-18 מ' ל- 22.5 מ' .	
	2. בסעיף א' בהחלטת הועדה מיום 5.10.16 (אשר הופצה ביום 10.10.16) נפלה טעות סופר ונרשם כי רוחב הדרך יהיה 2.25 מ' (במקום 22.5 מ') וכמפורט להלן: "א. הוועדה קיימה דיון בבקשה להרחיב את זכות דרך מס' 2 כמפורט לעיל. מאחר ומדובר בדרך שנועדה לתת שירות לכלל השכונות המזרחיות ולקשרן אל הישוב הקיים ואל כביש מס' 4, הוועדה מוצאת הצדקה להרחיבה בראייה צופה פני עתיד. לפיכך הוועדה מחליטה לחזור על ההחלטה להפקדה מיום 4.11.15 תוך תיקון זכות הדרך כמוצג ל- 22.5 מ' , ובתנאים הבאים:	
	1. החתכים בנספח הבינוי יתוקנו כך שלא תהיה חריגה של הפיתוח/קווי הדיקור אל מחוץ לקו הכחול (חתכים 2-2, -3-3).	
	2. הוראות התכנית והתשריט יתוקנו בתיקונים טכניים בהתאם להנחיית לשכת התכנון".	
	<u>החלטה:</u>	
	1. הוועדה מבהירה כי בהחלטתה מיום 5.10.16 אכן נפלה טעות סופר, וכמפורט לעיל.	
	2. מובהר בזאת כי רוחב זכות הדרך של כביש מס' 2 הוא 22.5 מ'.	

**מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016016**

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

מרחב תכנון מקומי שומרון

353-0421511.6	תוספת שטחים בחלקה 192 גוש 10215, בנימינה בנימינה – גבעת עדה
----------------------	--

- יזם התכנית:** ערן שטרן
רוני שטרן
- עורך התכנית:** אדר' אסנת אולצוור - טאו אדריכלות
- שטח התכנית:** 0.563 דונם
- מטרת התכנית:** תוספת שטחי בניה ושימוש של בריכה טיפולית ובניית מחסן וחדר מערכות מתחת למפלס הכניסה הקובעת מחוץ לקו בנין קדמי מזרחי.
- החלטות קודמות:** ועדה מקומית שומרון דנה בתכנית בישיבתה מס' 844 מתאריך 21.06.16 והחליטה להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים.
- מטרת הדיון:** דיון בהפקדת התכנית.
- נכחו בדיון:** ע. שטרן – יזם התכנית, ר. שטרן – יוזמת התכנית, א. אולצוור – עורכת התכנית.

החלטה: רקע:

- א. מטרת התכנית שבנדון הינה תוספת שטחי בניה לצורך מתן לגליזציה לבריכה טיפולית מקורה ותוספת שימוש לבריכה טיפולית בחלקה 192, גוש 10215 בבנימינה.
- ב. על שטח חלה תכנית ש/241/ג' (מאושרת משנת 1984), וכן תכניות נושאיות ש/1122/א' (מאושרת משנת 2011) ו- ש/מק/838/א' (מאושרת משנת 2002).
- תכנית ש/241/א' ייעדה את השטח ל"מגורים א"י" לשימושי מגורים, חנויות ועוד (בהתאם להגדרות תכנית ש/23/א'). בהתאם לתכנית מתאפשרת יחידת דיור אחת למגרש וזכויות הבניה עומדות על 36% (ללא שטחי חניה, מחסן וממ"ד) בשתי קומות. קווי הבניין נקבעו על 4 מ' קדמי, צידי ואחורי.
- תכנית ש/1122/א' הינה תכנית נושאית למרחב תכנון בנימינה – גבעת עדה, אשר קבעה הוראות לגבהים, גדרות, מחסנים וכו'. בין השאר קבעה התכנית כי שטחי השרות, למגרשים בהם לא נקבעו שטחי שרות שכאלה בתכניות מאושרות, יעמדו על 50 מ"ר ליחידה.
- תכנית ש/מק/838/א' הינה תכנית נושאית להקמת בריכות שחיה במרחב תכנון מקומי שומרון. התכנית קבעה כי במגרש בו מותרת הקמת יחידה אחת - תותר הקמת בריכת שחיה בתנאי ששטחה המקסימלי לא יעלה על 30 מ"ר. קווי הבניין לבריכת השחיה נקבעו על 3 מ' לקו בנין קדמי ו- 2 מ' לקווי בנין צידי ואחורי. קווי הבניין לביתן מערכות תת קרקעי נקבעו על - 3 מ' לכל הכיוונים. היתר בניה לבריכה מותנה באישור תכנית בינוי ופיתוח אשר תשקף את מיצוי הזכויות הבניה במגרש, העמדת המבנים, פתרונות הניקוז, המים הביוב לבריכה, סידורי הבטיחות, מיקום ואכסנת חומרי החיטוי ועוד. בנושא האקוסטי נקבע כי הרעש מבריכת השחיה והפעילות הקשורה בה, ובכלל זה המערכות התפעוליות שלה, לא יעלה על הקבוע בתקנות למניעת מפגעי רעש בלתי סביר.
- ג. בתכנית שבנדון מבוקש תוספת שטחים בהיקף של 87 מ"ר עיקרי ו- 43 מ"ר שרות לצורך לגליזציה לבריכה קיימת. הבריכה משמשת כבריכה טיפולית מקורה ועל כן מבוקש להוסיף שימוש של בריכה טיפולית לשימושים המותרים ביעוד המגורים. לתכנית צורף נספח בינוי המראה את השתלבות הבריכה והמתקנים הטכניים במבנה המגורים.

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016016

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

- ד. הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון דנה בתכנית והחליטה להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים. בין השאר מבקשת הוועדה המקומית: הקטנת שטחי השרות על קירוי הברכה להיחשב כשטח עיקרי. יובהר כי התנאי מולא); וצירוף מאזן חניה הן ליחידה והן לשימוש העסקי בברכה לפי תקן החניה.
- ה. במהלך הדיון הבהירו יזמי ועורכת התכנית מספר נקודות: מדובר בטיפול לא קבוצתי (בדרך כלל לא יותר מאדם אחד בטיפול); קיימות חניות אורחים באזור; המתקן הטכני קטן, לא מייצר כמעט רעש וקבור בתת הקרקע; נערך דו"ח אקוסטי לברכה.

החלטה:

- מדובר בברכה קיימת המשמשת כברכה טיפולית. הוועדה אינה מתנגדת לתוספת השטחים לצרכי קירוי ואחסנה לברכה, כפי שמוצגים בתכנית הבינוי, כל עוד הברכה שומרת על כל העקרונות הקבועים בתכנית ש/מק/383/א'. האלמנטים המוצעים מחוץ לקו הבניין הינם מתחת למפלס הכניסה ופונים כלפי דרך כך שהוועדה סבורה כי אין בהם הפרעה לשכנים, ובכל מקרה תידרש בחינה אקוסטית בשלב היתר הבניה.
- א. לאור כל האמור לעיל, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. לסעיף 6 להוראות התכנית יוסף כי הוראות הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לתכנית ש/מק/383/א'.
 2. יוסף להוראות התכנית כי תנאי להיתר יהיה קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות סביבה לדו"ח האקוסטי.
 3. בסעיף 4.1.1 מוצע כי השימושים במגרש יהיו בהתאם לתכניות המאושרות. יובהר כי מדובר בתכניות ישנות אשר השימושים שהתאפשרו בהן אינם תואמים עוד את הנהוג בימינו. לאור האמור ייקבע בהוראות התכנית כי יתאפשרו מגורים וברכה טיפולית בלבד.
 4. לטבלה 5 תוסף עמודת גובה אשר תבהיר כי גובה המבנה לא יעלה על 7 מ' בגג שטוח ו- 8.5 מ' בגג רעפים.
 5. הוראות התכנית והתשריט יתוקנו בתיקונים טכניים בהתאם להנחיית לשכת התכנון.
 - ב. במידה ולא ימולאו תנאי הוועדה בתוך שישה חודשים ממועד ההחלטה, ינהגו בתכנית עפ"י סעיף 86 (ב-ה) לחוק.
 - ג. הודעה על ההפקדה תשלח בדואר רשום לגובלים במגרש.

**מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016016**

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

מרחב תכנון מקומי שומרון

זכרון יעקב	ביטול שביל בחלקה 18 בגוש 11301	7. 353-0429324
------------	--------------------------------	----------------

- יזם התכנית:** ורד דמאיו
צבי פנטנוביץ
- עורך התכנית:** שי קיני
- שטח התכנית:** 1.246 דונם
- מטרת התכנית:** א. להסדיר את יעוד הקרקע בחלקה על ידי ביטול השביל ושינוי יעוד השביל למגורים ב'.
ב. לאחד את מגרש השביל עם מגרש המגורים הקיים.
ג. לקבוע קווי בנין מעודכנים לבינוי הקיים.
- החלטות קודמות:** ועדה מקומית שומרון דנה בתכנית בישיבתה מס' 844 מתאריך 21.06.16 והחליטה להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים.
- מטרת הדיון:** דיון בהפקדת תכנית
- נכחו בדיון:** ש. קיני – עורך התכנית
- החלטה:** רקע:
1. התכנית חלה על שטח של כ-1.2 דונם ונמצאת בגוש 11301 חלקה 18, בסמטת יעבץ בזכרון יעקב.
 2. התכניות החלות על השטח:
 - 2.1. ש/11 מאושרת משנת 1964. מייעדת את החלקה למגורים ב', 40% בניה, 2 קומות, 4 יח"ד/דונם.
 - 2.2. ש/13 מאושרת משנת 1967. מייעדת את החלק הדרומי של החלקה לשביל הולכי רגל ברוחב של כ-7 מ'.
 - 2.3. ש/207 מאושרת משנת 1980. מגדילה את זכויות הבניה ביעוד מגורים ב' ל-48% (כ-523 מ"ר ל-4 יח"ד).
 - 2.4. הסבה לש/207 משנת 1997. קובעת שטחי שירות בהיקף של 259 מ"ר כמפורט להלן: 30% מהשטח העיקרי (157 מ"ר) + ממ"ד לכל יח"ד (12 מ"ר * 4 יח"ד) + 5% לחניה (54 מ"ר).
 3. התכנית מציעה:
 - 3.1. לבטל את יעוד שביל הולכי הרגל ולהפכו ליעוד מגורים. מדובר בביטול של שביל הולכי רגל שקיים רק בחלק הדרומי של החלקה שבנדון, השביל אינו ממשיך לחלקות הסמוכות שממזרח/ממערב.
 - 3.2. תוספת יח"ד אחת.
 - 3.3. אחוזי הבניה בתכנית הם לפי תכנית ש/207 וההסבה לש/207. כיון שבתכניות המאושרות שטחי הבניה נקבעו באחוזי בניה מתוך המגרש, ביטול השביל מגדילה את המגרש המיועד למגורים והדבר מביא לתוספת של כ-75 מ"ר שטח עיקרי ותוספת של כ-177 מ"ר שטח שירות.
 - 3.4. קביעת קווי בנין: קדמי 5 מ', אחורי 4 מ', צידי 4 מ' וכן, מוצעת הסדרה נקודתית של קו בנין צידי ל-3.8 מ' (להסדרת מבנה קיים).
 4. הועדה המקומית דנה בתכנית ביום 21.6.16, והמליצה על הפקדת התכנית.
 5. על פי נסח הרישום השביל שבחלקה לא הופקע.

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016016

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

החלטה:

- א. על רק האמור, הועדה השתכנעה כי לא קיים צורך בשביל להולכי רגל בדרום חלקה 18, אשר אין לו כל המשכיות מזרחה/מערבה. לפיכך מחליטה הועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
 1. **זכויות בניה וצפיפות בניה** – יהיו לפי התכנית המאושרת ש/207 וההסבה לש/207 וכדלקמן: שטח עיקרי – 48%, שטח שירות – 30% מהשטח העיקרי, ממ"ד לכל יח"ד, 5% לחניה. טבלה 5 תתוקן בהתאם.
 2. **שימושי הקרקע** – יש לציין כי ביעוד המגורים השימוש המותר הוא למגורים. סעיף 4.1.1 בהוראות התכנית יתוקן בהתאם.
 3. **קווי בנין** – קו בנין צידי יהיה 4 מ'. יש להוסיף בהוראות התכנית כי "קווי הבנין המסומנים בתשריט הינם לבניה חדשה בלבד. מבנים וחלקי מבנה חורגים שאושרו בהיתר בתוקף לא ידרשו להריסה".
 4. יוספו הוראות לענין אישור תצ"ר, שימור מי נגר, חיזוק מבנים.
 5. הוראות התכנית והתשריט יתוקנו בתיקונים טכניים בהתאם להנחיית לשכת התכנון.
- ב. הודעה בדבר הפקדת התכנית תשלח למגרשים הגובלים בתכנית.
- ג. במידה ולא ימולאו תנאי הוועדה בתוך שישה חודשים ממועד ההחלטה, ינהגו בתכנית עפ"י סעיף 86 (ב-ה) לחוק.
- ד. לאור הסבר עורך התכנית כי בתחילת סמטת יעבץ מוצב תמרור של דרך חד סיטרית, ומבחינה סטטוטורית סמטת יעבץ מסתיימת בשביל הולכי רגל ולא מחוברת לרח' האורנים, כלומר, בפועל, אין מדובר בדרך חד סיטרית אלא בדרך ללא מוצא. הוועדה פונה למועצה המקומית שתסדיר חיבור סטטוטורי של סמטת יעבץ לרח' האורנים.

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016016

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

מרחב תכנון מקומי מורדות כרמל

8. 355-0111195 הוספת שימושים ליעודים הקיימים בתכניות מאושרות וניוד שטחים טירת כרמל

יזם התכנית:	עקיבא זורבין - טירת הכרמל טריידינג
עורך התכנית:	עיריית טירת הכרמל אדר' אביבה רוטביין
שטח התכנית:	7.958 דונם
מטרת התכנית:	הוספת שימוש לחניה עילית עם הנחיות מיוחדות ליעוד שצ"פ הקיים בתא שטח 100.
החלטות קודמות:	הוספת שימוש חניה עילית מעל המובל הקיים בתא שטח 101. ניוד שטחים בבנין ממשרדים לטובת מגורים בתא שטח 300. ועדת משנה א' דנה בתכנית בישיבתה מס' 2016013 מתאריך 07.09.16 והחליטה כדלהלן:

רקע:

א. בתאריך 20.07.16 נידונה התכנית לאישור לאחר תום תקופת ההפקדה. במהלך הדיון עלו מספר נושאים אשר נדרשו לברור נוסף והתייחסויות טרם קבלת החלטה בתכנית. על כן, נקבע דיון פנימי נוסף לאישור התכנית בתוך כ- 30 ימים.

ב. תיאומים והתייחסויות:

- בתאריך 30.08.16 העבירה הוועדה המקומית דו"ח פיקוח המאשר את קיום 2 קומות המסחר והצורך בניוד זכויות בניה מחניה מקורה למשרדים ולא למגורים כפי שנתבקש במהלך הדיון הקודם.
- בתאריך 02.08.16 העביר חבר הוועדה אדר' ויקטור פילרסקי את התייחסותו לנושא תא שטח 400 ובו דרישה לסמנו כשטח להשלמה לתאי השטח למגורים וחניון בתחום התכנית ע"פ ס' 70 לחוק ולחייב בכך את בעלי הזכויות בתאי שטח אלה לרכוש את הזכויות בתא שטח 400.
- בתאריך 15.8.16 התקבלה התייחסות בא כח היזם בעניין הסוגיה שהועלתה על ידי רמ"י.
- לא התקבלה כל תגובה ממשרד התחבורה לנושא מעגל התנועה ברחוב ששת הימים. מהנדס העיר מסר כי התקבלה ממשרד התחבורה הרשאה לתכנון וביצוע מעגל התנועה וכי העירייה תפעל בהקדם לביצועו בשנת 2017.

ג. במהלך הדיון חזר נציג רמ"י על עמדתו לעיל. היועמ"ש של הוועדה ביקש שתתקבל החלטה בנושא ייעוד הקרקע בתא שטח 400 רק לאחר שיבחן את הנושא לעומק.

החלטה:

לאור האמור לעיל מחליטה הוועדה להוריד את התכנית מסדר היום ולשוב ולדון באישורה לאחר שתתקבל חו"ד של יועמ"ש הוועדה בעניין סוגיית ייעוד הקרקע בתא שטח 400.

דיון באישור תכנית – המשך דיון

י. שטרק – יועץ תנועה, עו"ד ע. גראור – ב"כ אחד היזמים, א. טלדנו – אדריכל.

רקע:

א. בתאריך 20.07.16 נידונה התכנית לאישור לאחר תום תקופת ההפקדה.

במהלך הדיון עלו מספר נושאים אשר נדרשו לברור נוסף והתייחסויות טרם קבלת החלטה בתכנית. על כן, נקבע דיון פנימי נוסף לאישור התכנית בתוך כ-30 ימים. בתאריך 02.08.16 העביר

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016016

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

חבר הוועדה אדר' ויקטור פילרסקי את התייחסותו לנושא תא שטח 400 ובו דרישה לסמנו כשטח להשלמה לתאי השטח למגורים וחניון בתחום התכנית ע"פ ס' 70 לחוק ולחייב בכך את בעלי הזכויות בתאי שטח אלה לרכוש את הזכויות בתא שטח 400.

בדיון נוסף שהתקיים בתאריך 07.09.16 נציג רמ"י על עמדתו לעיל. היועמ"ש של הוועדה דרש לקבל החלטה בנושא ייעוד הקרקע בתא שטח 400 רק לאחר שיבחן הנושא לעומק ועל כן הורדה התכנית מסדר היום.

ב. תיאומים והתייחסויות:

1. בתאריך 30.08.16 העבירה הוועדה המקומית דו"ח פיקוח המאשר את קיום 2 קומות המסחר והצורך בניוד זכויות בניה מחניה מקורה למשרדים ולא למגורים כפי שנתבקש במהלך הדיון הקודם.

2. לא התקבלה כל תגובה ממשרד התחבורה לנושא מעגל התנועה ברחוב ששת הימים. מהנדס העיר מסר כי התקבלה ממשרד התחבורה הרשאה לתכנון וביצוע מעגל התנועה וכי העירייה תפעל בהקדם לביצועו בשנת 2017.

ג. במהלך הדיון הוצגה בשנית עמדת רמ"י לגבי תא שטח 400 וחוסר ההתאמה שבין הייעוד הקרקע לשימוש שנעשה בו. הוצגה הצעת לשכת התכנון להתאים את ייעוד הקרקע בשטח זה לחניון ציבורי אשר יופקע לטובת עיריית טירת כרמל כפי שנקבע לחניון הסמוך בתכנית מכ/מק/773 החלה במקום, זאת לאור העובדה ששטח זה משמש בפועל כחלק מהכניסה לחניון.

החלטה:

ד. לאור האמור לעיל מחליטה הוועדה לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

1.ד. ייעוד הקרקע בתא שטח 400 יישונה לייעוד חניון ציבורי אשר יהיה חלק מהחניון בתא שטח 100. תאי השטח יאוחדו לתא אחד.

2.ד. בטבלה 5 בהוראות יתוקן כך שבשימוש המסחר יותרו 2 קומות וכן תוסף הערה כי ניתן יהיה לנייד כ-50% משטח החניות המקורות בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה עבור שטחי שירות למגורים ובלבד, בתנאי שמספר מקומות החניה הנותר יעמוד בתקן החניה הנדרש.

3.ד. בסעיף 6.3 י' יוסר השימוש בדלק בתחום התכנית (יתאפשר גז).

4.ד. התכנית תתוקן בתיקונים טכניים במידת הצורך בהתאם להנחיות לשכת בתכנון.

**מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016016**

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

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה - כרכור

פרדס חנה - כרכור	תוספת יחידות דיור בחלקות 454, 455 בגוש 10102	9. 308-0399584
-------------------------	---	-----------------------

- יזם התכנית:** דוד איתין
דן איתין
יהונתן איתין
- עורך התכנית:** אדר' אסנת אולצוור - טאו אדריכלות
- שטח התכנית:** 4.677 דונם.
- מטרת התכנית:** שינוי יעוד ממשקי עזר למגורים א', תוספת יחידות דיור לסה"כ 6 יחידות, ומסדירה את דרך הגישה ע"י יצירת דרך משולבת מרחוב הדקלים.
- החלטות קודמות:** ועדה מקומית פרדס חנה – כרכור דנה בתכנית בישיבתה מס' 2016003 מתאריך 12.04.16 והחליטה להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים.
- מטרת הדיון:** דיון בהפקדת תכנית
- נכחו בדיון:** א. רפפורט – מהנדס מועצה וועדה מקומית פרדס חנה – כרכור, מ. איתין – יוזמת, ד. איתין – יוזם התכנית, א. אולצוור – עורכת התכנית.

רקע:

החלטה:

- א. בתכנית שבנדון מבוקש שינוי יעוד של שני מגרשים, בהיקף של 4 דונם - ממשק עזר למגורים א', ותוספת 4 יח"ד בגוש 10102, חלקות 454 ו-455 בפרדס חנה – כרכור. בנוסף, מבוקש שינוי יעוד משביל ומשק עזר לדרך משולבת לצורך יצירת גישה אל כל יחידות הדיור. התכנית מוגשת על-ידי שלושה בעלי קרקע פרטיים כתכנית איחוד וחלוקה, ומצורפות אליה טבלאות הקצאה.
- ב. על השטח חלות תכניות ש/1 (מאושרת משנת 1966), ש/139 (מאושרת משנת 1975), ש/209 (מאושרת משנת 1980), וכן תכניות נושאות שונות. התכניות קבעו את יעוד השטח כ"משק עזר" בו מותרת בניה של יחידת דיור אחת למגרש. זכויות הבניה הינן - 12% לשטחים עיקריים בשתי קומות, ומוגדרים שטחים שלא יחושבו בזכויות ברוטו כמפורט בתכנית ש/209. כמו-כן, מפרטות התכניות את השימושים ואת קווי הבניין שיותרו בתחום המגרש.
- תכנית נושאת ש/1123 א' (מאושרת משנת 2005) קבעה, בין השאר, הוראות למחסנים, חניות, גינות, גבהים (7 מ' לגג שטחו ו- 8.5 מ' לגג רעפים) ושטחי שרות (למגרשים בהם לא נקבעו שטחים שכאלה בתכניות קודמות) בהיקף של 50 מ"ר ליחידה. עורכי התכנית הבהירו כי ליחידות המאושרות ניתנו היתרי בניה אשר כללו 96 מ"ר שטחי שרות לכל יחידה.
- ג. בתכנית 353-0138586 – תכנית המתאר לפרדס חנה – כרכור, אשר עומדת לפני פרסומה לאישור, המגרשים מצויים בתת מתחם B06 תא שטח 124 ומיועדים למגורים. תכנית המתאר קבעה הוראות והנחיות לתת מתחם זה. בין השאר נקבע, בסעי' 6.15.7 (3) לגבי מרבית תאי השטח בתת המתחם (כולל תא שטח 124 נשוא תכנית זו), כי ניתן יהיה להתיר תוספת יחידות דיור עד להיקף של 3 יח"ד למגרש בגודל 2 דונם.
- לתכניות נקודתיות במתחם B06 (בהתאם לחישוב צפיפות של עד 3 יח"ד לדונם – כפי שמפורט בהוראות תכנית המתאר), תתאפשר צפיפות של עד 48% - כלומר שטח עיקרי של 160 מ"ר לכל יח"ד. יחד עם זאת, בהוראות תכנית המתאר נקבע כי במקומות בהם קבעה תכנית תקפה הוראות בינוי שונות, כולל אחוזי בניה גבוהים יותר, יהיו הוראות אלו בהתאם לתכנית התקפה.

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016016

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

- ד. התכנית שבנדון משנה את יעוד המגרשים ל"מגורים א'" ומאחדת את שני המגרשים ומחלקת אותם ל- 4 מגרשים נפרדים בהליך של איחוד וחלוקה בהסכמה. בנוסף, התכנית משנה יעוד של שביל להולכי רגל ורצועה ממשקי העזר לטובת דרך משלבת אשר תאפשר נגישות נפרדת אל כל המגרשים. יזמי התכנית מבקשים תוספת של 4 יח"ד (בסה"כ 6 יח"ד) כמתאפשר בתכנית המתאר (למגרשים שסך כל היקפם מעל 4 דונם), תוספת זכויות בניה עיקריות בהיקף של 838 מ"ר (סה"כ 1,327 מ"ר עיקרי), תוספת שטחי שירות ליחידה החדשות בהיקף של 50 מ"ר ליחידה, ושינוי בקווי הבניין.
- ה. הוועדה המקומית לתכנון ובניה פרדס חנה – כרכור דנה בתכנית בישיבתה מיום 12.4.16 והחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים. התנאים המפורטים בהחלטה הוטמעו בהוראות התכנית.

החלטה:

- א. הוועדה המחוזית רואה בחיוב תוספת וציפוף יחידות דיור בשטח שיועד בתכנית ש/1 למשקי עזר, דבר שיביא לניצול יעיל יותר של הקרקע, תוך שמירת אופייה הכפרי של השכונה והאזור. הציפוף המוצע בתכנית תואם את עקרונות תכנית המתאר המופקדת לישוב מבחינת מספר יחידות, אך אינו תואם אותם מבחינת גודל יחידות הדיור. הוועדה רואה חשיבות בשמירה על זכויות הבניה ליחידות החדשות, בהתאם לעקרונות תכנית המתאר, על-מנת לאפשר ציפוף עתידי נוסף כשתוכן תכנית כוללנית למתחם.
- ב. לאור האמור, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. זכויות הבניה העיקריות לשתי היחידות הקיימות יהיו בהתאם לתכניות המאושרת – 489 מ"ר. לכל אחת מיחידות הדיור החדשות יתאפשרו זכויות בניה עיקריות על קרקעות בהיקף של 160 מ"ר בלבד. כלומר, סה"כ השטח העיקרי העל קרקעי יעמוד על 1,129 מ"ר לכל יחידות הדיור.
 2. הדרך המשולבת – הוועדה סבורה כי על-מנת ליצור דרך שתאפשר כניסה ויציאה בטיחותית ושיפור במערך התנועה – יש ליצור חיבור בין רחובות הדקלים והגפן. לאור האמור, השביל ישנה את ייעודו לדרך משולבת ברוחב 6 מ' (בהמשך לדרך המשולבת המוצעת) בתאי שטח 2 ו-1 עד למבנה הקיים. כמו-כן, יסומן רדיוס חיבור בקצה הדרך המשולבת לכיוון רחוב הגפן על-חשבון תא שטח 1 (כל זאת בהתאם למסומן בתשריט שעמד בפני הוועדה בעת הדיון).
 3. שטחי המרתף יוגדרו בטבלה 5 כשטחים עיקריים תת קרקעיים. מדובר בשימושים אשר אינם נופלים בגדר שימושי השרות המפורטים בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), התשנ"ב – 1992, ולכן אין לראות במרתף כשטח שרות, להוציא שימושים של ממ"ד ומחסן (אשר ניתן לניידים מעל הקרקע לתת הקרקע) ומתקנים טכניים.
 4. קו הבניין הצידי דרומי לתאי שטח 1 ו-4 יעמוד על 3 מ' (בהתאם למוצע לתאי השטח 2 ו-3). בהערה לטבלה ייקבע כי קו הבניין למבנים הקיימים יהיה בהתאם למסומן בתשריט (ובתנאי כמוון שניתן לחריגות אלו היתר כחוק), אך כל תוספת או בניה חדשה יהיו על-פי התכנית התקפה.
 5. לסעי' 2.2 יוספו הוראות של שינוי יעוד משביל לדרך משולבת והקטנת קווי בנין צידיים (מ-4 מ' ל-3 מ').

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016016

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

6. סעי' 4.1.1 יעודכן כך שהשטח שיתאפשר למשרד לבעלי מקצועות חופשיים לא יעלה על 30 מ"ר ליחידה, ויהיה מסך השטח העיקרי.
7. טבלאות ההקצאה יחתמו על-ידי כל בעלי הקרקע.
8. מסמכי התכנית יתוקנו בתיקונים טכניים בהתאם להנחיית לשכת התכנון.
- ג. במידה ולא ימולאו תנאי הוועדה בתוך שישה חודשים ממועד ההחלטה, ינהגו בתכנית עפ"י סעיף 86 (ב-ה) לחוק.

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016016

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

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה - כרכור

הודעה על ס' 77-78 אזור תעסוקה מצפון ומדרום לרחוב תדהר	10. 308-0283515
	פרדס חנה - כרכור

יזם התכנית:	הוועדה המקומית פרדס חנה - כרכור.
עורך התכנית:	הדר מידן - הוועדה מקומית פרדס חנה כרכור.
שטח התכנית:	530 דונם.
מטרת התכנית:	הודעה בדבר הכנת תכנית על פי סעיפים 77 ו- 78 לחוק התכנון והבנייה. הכנת תכנית לאזור תעסוקה מצפון ומדרום לרחוב תדהר, וזאת בתחום הקו הכחול המסומן בתשריט שהוצג לוועדה.
החלטות קודמות:	ועדה מקומית פרדס חנה - כרכור דנה בתכנית בישיבתה מס' 2016006 מתאריך 25.07.16 והחליטה להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הכנת תכנית לפי סעיף 77-78.
מטרת הדיון:	דיון בהתאם לסעיף 77, 78 לחוק.
נכחו בדיון:	א. רפפורט – מהנדס מועצה וועדה מקומית פרדס חנה – כרכור.
החלטה:	<u>רקע:</u>

- שטח הבקשה הוא שטח ביעוד חקלאי בו מתוכננת תכנית לאזור תעשייה ומלאכה. את שטח הבקשה תוחמים משני כיוונים (צפון-מזרח ודרום-מערב) דרכים ואזורי תעשייה זעירה קיימים, ומשני הכיוונים האחרים (צפון-מערב ודרום-מזרח) – ושטחים חקלאיים מעובדים.
- בהתאם לתכנית מס' 353-0138586, תכנית המתאר הכוללת החדשה ליישוב המופקדת (אשר הוחלט לאשרה), הבקשה שבנדון כלולה במתחם 1C (תא שטח 305) ביעוד תעסוקה לגביו נקבע כי הוא מיועד לשימושי מלאכה ותעשייה זעירה, תעשייה חקלאית, ומוסדות ציבור על מקומיים.
- הוועדה המקומית מבקשת לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי ס' 77 והטלת מגבלות לפי ס' 78 לחוק בשטחים שבניה בהם עלולה לסכל את קידום התכנית החדשה לאזור תעסוקה ומלאכה. התנאים המוצעים ע"י הוועדה המקומית:
 - 3.1 יינתנו היתרים למבנים ארעיים לצורך עיבוד חקלאי וסלילת כבישים בתוואים מאושרים בלבד.
 - 3.2 הבקשות להיתר יבחנו בתנאי שאינן פוגעות בתכנית המפורטת שבהכנה באזור שמיועד לתעסוקה ומלאכה בלבד.
- ביום 19.4.16 החליטה הוועדה המקומית פרדס חנה כרכור להמליץ בפני הוועדה המחוזית לפרסם הודעות לפי סעיפים 77-78 לחוק.

החלטה:

הוועדה סבורה כי יש חשש שמתן היתרי בניה במתחם עלול לסכל את התכנון העתידי של אזור תעסוקה על פי עקרונות של תכנית המתאר החדשה.

לאור כל האמור הוועדה השתכנעה שיש מקום לאשר את הבקשה לפרסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 ומגבלות על הוצאת היתרים לפי סעיף 78 לחוק ל-3 שנים בתנאים הבאים:

- לא יינתנו היתרי בניה והיתרים לשימוש חורג במבנים קיימים ולא תותר חלוקת קרקע על השטח הכלול בתחום התכנית.
- על אף האמור בסעיף 1, רשאית הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לתת היתרי בניה להקמת מבנים ארעיים לצורך עיבוד חקלאי וסלילת כבישים בתוואים מאושרים בלבד.

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016016

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

3. תוקף המגבלות עד להפקדת התכנית החדשה או עד 3 שנים לפי המוקדם.
4. הודעות אישיות תשלחנה לבעלי החלקות שבתחום התכנית.
5. המגבלות על פי סעיף 78 (כאמור בסעיפים 1-3 לעיל) יפורטו בפרק 6 בהוראות התכנית שבנדון.

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016016

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	חפ/2299 ז - הסדרת בניה ברח' הצלבנים 8	11. 304-0138370
-------------	--	------------------------

יזם התכנית:	אליאס נג'אר. בשארה נג'אר. עיריית חיפה.
עורך התכנית:	אדר' פנינה רוזנברג.
שטח התכנית:	1.057 דונם.
מטרת התכנית:	שינוי זכויות והוראות הבניה להסדרת הבניה ברח' הצלבנים 8.
פרסומים להפקדה:	התכנית פורסמה להפקדה ברשומות בתאריך 07.07.16 ובעיתונות 24.07.16 ועל גבי שלט בתאריך 23.08.16. התכנית נקבעה לא טעונה אישור השר. לתכנית לא הוגשו התנגדויות.
מטרת הדיון:	דיון באישור תכנית.
נכחו בדיון:	דיון פנימי.
החלטה:	<u>רקע:</u> התכנית ממוקמת ברחוב הצלבנים בחיפה ומטרתה הסדרת הבניה הקיימת תוך תוספת זכויות בניה, יחידות דיור, קומות ושינוי קווי בניין. התכנית פורסמה להפקדה עפ"י החוק, בעיתונות וע"ג שלטים, ובתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
החלטה:	הוועדה מחליטה לאשר את התכנית בתנאים הבאים: 1. התכנית חלה בתחום אזור רגישות א'1 בהתאם לתמ"א 4/ב/34 לפיו יש להפנות את מי הנגר לשצ"פים סמוכים. התכנית ממוקמת באזור עירוני ובתחום שכבר בנוי מזה עשרות שנים ועל-כן ובהתאם לסעיף 24 בהוראות התמ"א, יופנו מי הנגר העילי למערכת הניקוז המקומית. 2. מסמכי התכנית יתוקנו בתיקונים 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' 2016016

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

עתלית	עתלית - שכונת מגורים אמת המים	12. 303-0322826
--------------	--------------------------------------	------------------------

יזם התכנית:	מועצה אזורית חוף כרמל.
עורך התכנית:	ערן מבל - אדריכלות ובינוי ערים.
שטח התכנית:	16.5302 דונם.
מטרת התכנית:	1. עריכת תכנית מתאר מפורטת לשכונת אמת המים בישוב עתלית. 2. תכנון כביש גישה ומתן פתרון נגישות מוסדר אל כלל מגרשי המגורים ושטחי הציבור שבתחום התכנית. 3. פרוט זכויות בניה בנוגע למגרשים 42-39, 45-44.
החלטות קודמות:	ועדה מקומית חוף כרמל דנה בבקשה בישיבתה מס' 2016001 מתאריך 04.01.16 והחליטה להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים. דיון בהפקדת תכנית.
מטרת הדיון:	
נכחו בדיון:	א. דינור – אדריכל מועצה אזורית חוף כרמל, ס. סון לביא – נציגת ועדה מקומית חוף כרמל, י. שק, ע. עטיה – עורכי התכנית משרד ערן מבל, ע. ציר – יועץ תנועה משרד שטרק, א. הימן – תושבי השכונה, צ. פלדמן – תושבי השכונה, ש. יששכר – תושב השכונה, י. גרוסמן – תושבי השכונה, ש. אוחיון – תושב השכונה, ד. בן ארי – תושבת השכונה, ר. בן ארי – תושבת השכונה.
החלטה:	<u>רקע:</u> א. מטרת התכנית כפי שנכתב בהוראותיה, הינה עריכת תכנית מתאר מפורטת לשכונת אמת המים בעתלית, תכנון כביש גישה ומתן פתרון נגישות מוסדר לכלל מגרשי המגורים ושטחי הציבור שבתחום התכנית ופירוט זכויות בניה למגרשי המגורים. ב. התכנית הוגשה ביוזמת המועצה האזורית חוף הכרמל. ג. על מרבית שטח התכנית חלה תכנית ג/555 המאושרת משנת 1978, הקובעת ייעודים של אזור מגורים ב', אתר לבניין ציבורי לא מסחרי, שצ"פ ודרכים. כמו כן, על חלק משטח התכנית חלה תכנית מכ/מק/597 המאושרת משנת 2001, אשר שינתה הוראות בינוי בחלק בו חלה. בנוסף, על שטחה המערבי של התכנית חלה תכנית מכ/634 המאושרת משנת 2003. על חלקים מינוריים נוספים חלות תכניות נוספות שמייעדות קטעים קטנים לדרכים שייעודם אינו משתנה בתכנית המוצעת. ד. בתכנית המתאר החדשה של עתלית, שמספרה 303-0161620 ונמצאת בשלב מילוי תנאים להפקדה, מיועד השטח לשצ"פ, מגורים ומבני ציבור. עם זאת, שטח השצ"פ סומן בתכנית המתאר בשטח גדול יותר מזה שסומן בתכנית המוצעת. ה. התכנית מציעה שינויי ייעודים, שהעיקריים שבהם הם שינוי ייעוד משצ"פ לשטח למבני ציבור, התווית דרך משולבת לצורך נגישות והתווית שביל לאורך השצ"פ. ו. בתכנית מוצעות 18 יח"ד ושטח הבניה העיקרי המוצע במגרשי המגורים עומד על 50%. עפ"י המידע שנרשם בטבלה 2.3 בהוראות התכנית מוצעת הפחתה של 6 יח"ד. בשטח מבני הציבור שטח הבניה העיקרי עומד על 45%. ז. <u>רקע תכנוני מחוזי וארצי:</u> <u>תמ"א 35 – שטח התכנית נמצא במרקם חופי.</u> <u>תמ"מ 6 – שטח התכנית נמצא באזור פיתוח עירוני ותחום חופי.</u>

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016016

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

- תמ"א 4/ב/34 – התכנית חלה באזור רגישות א'.
- תמ"א 13 – התכנית חלה בשטח יישוב.
- עתיקות – התכנית חלה בשטח עתיקות.
- קרקע חקלאית – שטח התכנית נמצא בקרקע לא מוכרזת, למעט חלק קטן בצפונה שנמצא בשטח תכניות בהן אושר שינוי בקרקע חקלאית.
- ח. בתאריך 4.1.16 דנה הוועדה המקומית בתכנית והחליטה להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדתה בתנאים שפורטו בהחלטתה.
- ט. התקבלה התייחסות מרמ"י מתאריך 13.12.15, לפיה רמ"י מוכנה לחתום על מסמכי התכנית כאחד מבעלי הקרקע בתנאי קבלת מכתב מהמועצה האזורית חוף הכרמל, לפיו לאור העובדה שאין לרמ"י זכויות במצב היוצא של התכנית, לא יחולו עליה דרישות התשלום בגין התכנית. לחילופין מבוקש שהתכנית תלווה בטבלאות איזון.
- י. התקבל מכתב ראש המועצה מתאריך 16.12.15 לפיו הוא מאשר כי לאור העובדה שבקרקע השייכת לרמ"י אין זכויות בניה, רמ"י לא תחויב לשאת בחלק כלשהו מסכום הוצאות הכנת התכנית.
- יא. התקבל מכתב רשות העתיקות מתאריך 18.11.15 הכולל סעיף עתיקות להטמעה במסמכי התכנית, אשר הוטמע בתקנון התכנית.

החלטה:

א. הוועדה שמעה את דברי הנוכחים וקיימה דיון בתכנית. מאחר שהוועדה סבורה כי ההיגיון התכנוני של התכנית אינו ברור דיו וכן הפתרון התחבורתי המוצע לוקה בחסר ואינו מניח את הדעת, מחליטה הוועדה לשוב ולדון בתכנית, בתנאים הבאים:

1. תוגש הצעה תכנונית חלופית בהתאם לעקרונות הבאים:
 - 1.1 השטח שסומן בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יסומן בשטח משולב למבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים וזאת לאור אופיו של השטח, תפקודו והכוונות התכנוניות לגביו.
 - 1.2 החניות המוצעות בשטח המשולב למבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים לא יהיה על חשבון עצים.
 - 1.3 ייבדק סימון השצ"פ במצב המאושר ויתוקן בהתאם ככל שנדרש.
 - 1.4 תוצע חלופה תחבורתית להעברת הדרך המשולבת בחלק המערבי של התכנית, על חשבון השטח המיועד למגורים במצב המאושר (ולא על חשבון השצ"פ), תוך הצגת בסיס לחיבור לדרך המשולבת במתחם המגורים שמדרום שקיימת בו תכנית מופקדת (תכנית מספר 303-0166215).
 - 1.5 תערך בחינה נוספת של זכויות הבניה המוצעות בייעודים מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, תוך התייחסות למקור הזכויות במצב המאושר ולעמידה בצפיפות מינימאלית של 4 יח"ד לדונם נטו בשטח המגורים.
 - 1.6 תיקונים טכניים עקרוניים יועברו ע"י לשכת התכנון.
2. פתרון תחבורתי חלופי בהתאם לאמור לעיל יוגש ללשכת התכנון בתוך 30 ימים ממועד הדיון הנוכחי. יתר ההשלמות יועברו ללשכת התכנון בתוך 60 ימים ממועד הדיון הנוכחי. הוועדה תשוב ותדון בתכנית לאחר קבלת החלטה בדיון בהתנגדויות בתכנית הגובלת מדרום.
- ב. הוועדה ממליצה לוועדת המשנה להתנגדויות לבחון בדיון בתכנית המופקדת למתחם הגובל מדרום שמספרה 303-0166215 (לתכנית זו הוגשו התנגדויות) את האפשרות ליצירת חיבור בין הדרכים של שתי התכניות (בחלופה של העברת הדרך בתכנית נשוא הדיון בחלק המערבי).

**מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016016**

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

13. 13/31/126	החברה לפיתוח קיסריה, לשדרוג תחנת שאיבה לשפכים	קיסריה
----------------------	--	---------------

מגיש הבקשה: החברה לפיתוח קיסריה

עורך הבקשה: ח.ג.מ. מהנדסים ויועצים ומתכננים

כתובת הבקשה: -

מהות הבקשה: שדרוג תחנת שאיבה לשפכים, חיבור לקו סניקה ולקווי ביוב גרביטציוניים קיימים - שכונה 2, ביטול בור שאיבה זמני המגיע משכ' 3, וביטול בורות ספיגה קיימים.

החלטות קודמות: ועדה משנה ג' דנה בתכנית בישיבתה מס' 2015005 מתאריך 13.05.15 והחליטה כדלהלן:

"הוועדה שמעה את דברי הנוכחים וקיימה דיון בבקשה. במהלך הדיון הסתבר כי מלבד חדר טרנספורמציה קיים, כל הבניה הקיימת בשטח הבקשה מיועדת להריסה (כולל מבנה שלא סומן להריסה בבקשה שהוגשה ואינו משמש לתפעול תחנת השאיבה הקיימת) ותחנת השאיבה תוקם באותו מיקום. בנוסף, במהלך הדיון צוין כי הבקשה כוללת החלפת קווים. כמו כן, במהלך הדיון צוין ע"י נציג החברה לפיתוח קיסריה, כי לא ידוע האם קיים היתר לתחנה הקיימת. עוד צוין, כי התחנה הקיימת נמצאת על סף קריסה והועלתה סוגיית התאמת התחנה לגודל האוכלוסיה בטווח הארוך, כולל התייחסות למספר יחיד מעודכן בשכונה 3, בהתאם לתכנית שנמצאת בשלב מילוי תנאים להפקדה. לאור המידע החדש בחלקו שעמד בפני הוועדה במהלך הדיון ולאור מצבה של

התחנה הקיימת, מחליטה הוועדה לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה נוספת שתערך בלשכת התכנון, וע"י היועץ המשפטי של הוועדה."

מטרת הדיון: דיון בבקשה – המשך דיון

נכחו בדיון: א. קופר – נציג ועדה מקומית חוף כרמל, ע. בן – עמי – החברה לפיתוח קיסריה, ח. גריף – חברת ח.ג.מ. מהנדסים ויועצים, ע. בורנשטיין – החברה לפיתוח קיסריה.

החלטה: רקע:

- מהות הבקשה כפי שנכתב על גביה היא שדרוג תחנת שאיבה לשפכים בקיסריה, חיבור לקו סניקה ולקווי ביוב גרביטציוניים קיימים – שכונה 2, ביטול בור שאיבה זמני המגיע משכונה 3, וביטול בורות ספיגה קיימים. מדובר בהריסת תחנה קיימת ובניית תחנה חדשה והחלפת קווי ביוב, כאשר שטחי הבניה המבוקשים עומדים על כ- 370 מ"ר – כמחצית משטחי הבניה מעל הקרקע וכמחציתם בתת הקרקע.
- על שטח הבקשה שבנדון חלות תכנית חכ/ג/43/462 המאושרת מאוקטובר 1963 ותכנית ג/400 המאושרת מינואר 1963. בתכנית ג/400 שטח הבקשה מיועד לשטח חקלאי ובתכנית חכ/ג/43/462 (שאושרה לאחר אישור ג/400) מיועד השטח לשצ"פ. מאחר ותכנית חכ/ג/43/462 היא המאוחרת מבין השתיים, ייעוד הקרקע הנוכחי הינו שצ"פ.
- עפ"י הוראות תכנית חכ/ג/43/462, בשצ"פ מותרות התכליות הבאות:
 - ככרות, נטיעות, גנים ציבוריים.
 - מתקני גן, קיוסקים ובתי שימוש ציבוריים.
 - מגרשי ספורט ומשחקים.
 - בתי קפה ומקומות בדור באישור מיוחד של הוועדה המחוזית.

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016016

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

4. בחלק ו' להוראות תכנית חכ/43/ג/462 שעניינו "ניקוז, תיעול, ביוב, אספקת מים וחשמל" נכתב כי: "תקנות תכנית המתאר הגלילית מחוז חיפה על תיקוניה בנוגע לניקוז ותיעול, אספקת מים וחשמל תשמשה גם כתקנות לתכנית זו".
5. יצוין, כי שטח הבקשה נמצא בשטח פתוח הכלול בגן לאומי מוצע בהתאם לתמ"א 8, בשטח גן לאומי בתוקף בתמ"א 13, בשטח שמורות וגנים לאומיים קיימים ומוצעים בתמ"א 35 ובגן לאומי בתמ"מ 6. כמו כן, הבקשה ממוקמת בתחום הסביבה החופית, בשטח עתיקות ובקרע חקלאית מוכרזת.
6. הוועדה המקומית דנה בבקשה בתאריך 9.3.15 והחליטה לאשרה בתנאים וביניהם אישור הוועדה המחוזית.
7. בתאריך 13.5.15 דנה ועדת המשנה לתכניות ג' בבקשה. במהלך הדיון הסתבר, כי מלבד חדר טרנספורמציה קיים, כל הבנייה הקיימת בשטח הבקשה מיועדת להריסה ותחנת השאיבה תוקם באותו מיקום. בנוסף, צוין בדיון כי הבקשה כוללת החלפת קווים. כמו כן, צוין ע"י נציג החברה לפיתוח קיסריה, כי לא ידוע האם קיים היתר לתחנה הקיימת. עוד צוין בדיון, כי התחנה הקיימת נמצאת על סף קריסה והועלתה סוגיית התאמת התחנה לגודל האוכלוסייה בטווח הארוך.
8. לאור המידע החדש בחלקו שעמד בפני הוועדה במהלך הדיון ולאור מצבה של התחנה הקיימת, החליטה הוועדה לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה נוספת שתיערך בלשכת התכנון וע"י היועץ המשפטי של הוועדה. עפ"י החומר שהוצג ללשכת התכנון המחוזית וליועץ המשפטי של הוועדה המחוזית, לאחר הדיון שהתקיים בתאריך 13.5.15, קיים במקום מתקן לביוב שניתן עבורו היתר, לכל המאוחר ביולי 1963. עפ"י מידע זה, רישיון הבניה ניתן לאחר אישור תכנית ג/400, אך לפני אישור תכנית חכ/43/ג/462 ולכן ביחס למקום זה, נוצר מצב ייחודי, אשר אינו מאפשר התעלמות מהתחנה הקיימת.
9. בהתאם להתייעצות עם היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית בוצע פרסום של הבקשה, על מנת לאפשר לציבור להגיש התנגדויות למבוקש.
10. לא התקבלו התנגדויות לבקשה, אולם בתאריך 18.9.16 התקבל בלשכת התכנון מכתב ממר ארצי נועם, בעל המגרש הסמוך לתחנת השאיבה, אליו נשלחה הודעה אישית. עפ"י מכתב זה, מבוקש לבחון מספר סוגיות בעת בחינת הבקשה להיתר. מר ארצי מצוין במכתבו כי בכוונתו, לפחות בשלב זה, לא להתנגד, אלא לבקש לתת את הדעת לסוגיות הבאות: א. אי פגיעה בנוף שבין הבית לתחנה, המשופע בעצים. ב. מבקש לכלול בתנאי ההיתר פתרון אקוסטי למניעת הרעש הכרוך בהקמת התחנה, ככל הניתן. ג. קבלת סקר קרקע שיאשר או ישלול את החשש שלו שעבודת החפירה באדמה החולית ישליכו על יסודות ביתו.

החלטה:

הוועדה שמעה את דברי הנוכחים וקיימה דיון בבקשה. כאמור, קיים במקום מתקן לביוב שניתן עבורו היתר ומדובר בהקמת תחנה חדשה במתחם בו קיימת התחנה הנוכחית. לפי עמדת היועץ המשפטי לוועדה המחוזית, לאחר שבחן את המבוקש ואת המידע שהוצג בפניו ובפני לשכת התכנון, במצב דברים זה, התשתית העובדתית מאפשרת הקמת תחנת השאיבה בהליך של היתר בניה. לאור זאת ומאחר שעפ"י הנתונים שהוצגו בפני הוועדה, התחנה הקיימת המשרתת חלק בלתי מבוטל משכונות קיסריה ומהפעילות המתקיימת ביישוב, נמצאת במצב של קריסה ונדרש לשדרגה, מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. לאור פרק הזמן שחלף, יתקיים דיון נוסף בבקשה בוועדה המקומית חוף הכרמל. הדיון יתקיים רק לאחר שיערך תיאום עם המשרד להגנת

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016016

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

- הסביבה ועם משרד הבריאות וזאת לאור הסוגיות שעלו במהלך הדיון הנוכחי. במסגרת התיאום עם משרד הבריאות והגנת הסביבה ובתיאום עם המבקש תיבחן גם האפשרות להנמכת המתקן לניטרול הריחות.
2. ככל שבעקבות התיאום עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות והחלטת הוועדה המקומית יחולו שינויים בשטחי הבניה, הבקשה תובא שוב לדיון בוועדה המחוזית.
3. יש לבצע עדכון של הפרשה הטכנית בהתאם לתכניות עדכניות ועל מנת שתספק מענה לגודל האוכלוסייה ולשירותים השונים ביישוב בטווח הארוך.
4. אישור ולחוי"ף (כאמור בהחלטת הוועדה המקומית).
5. אישור המשרד להגנת הסביבה להיתר ובהתייחס למטרדים לסביבה ולרגישות השטח.
6. אישור משרד הבריאות להיתר ובהתייחס למטרדים לסביבה.
7. מאחר שמדובר בשטח המיועד בתכניות מתאר ארציות ובתכנית המתאר המחוזית לגן לאומי, יתקבל אישור רט"ג להיתר.
8. תיאום עם רשות העתיקות.
9. עדכון מפת המדידה.
10. יוגש מסמך שיסביר שאין סכנה של פגיעה ביסודות מבני המגורים הסמוכים, בהתאם למידע שנמסר לוועדה בעת הדיון.
11. לא תפגע החורשה הסמוכה לתחנה והכניסה אל שטח התחנה תהיה מהכניסה המערבית הקיימת כיום ולא דרך החורשה.
12. תוקפו של ההיתר יהיה ל-5 שנים ממועד הוצאתו, אלא אם תאושר תכנית מפורטת שתאפשר מתקן הנדסי במקום. במידה ולא תאושר תכנית מפורטת כאמור בתוך 5 שנים, יובא ההיתר לדיון נוסף בפני הוועדה המחוזית.
13. יובהר כי תנאים אלה מתווספים לתנאי הוועדה המקומית.
14. עותק מההחלטה ישלח בדואר רשום לבעל הקרקע בחלקה 12 בגוש 10620.

**מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016016**

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

14. 13/31/130	החב' לפיתוח קיסריה, הסדרת חניון	קיסריה
מגיש הבקשה:	החב' לפיתוח קיסריה	
עורך הבקשה:	משה לייבוויץ - גרונר ד.א.ל. מהנדסים בע"מ	
כתובת הבקשה:	-	
מהות הבקשה:	בקשה להסדרת חניון בכניסה לנמל קיסריה	
החלטות קודמות:	ועדה מקומית חוף כרמל דנה בתכנית בישיבתה מס' 2016007 מתאריך 13.06.16 והחליטה להמליץ בפני הוועדה המחוזית לאשר את הבקשה בכופף לתנאים	
מטרת הדיון:	דיון בבקשה	
נכחו בדיון:	ע. בורנשטיין – החברה לפיתוח קיסריה, א. קופר – נציג ועדה מקומית חוף כרמל	
החלטה:	<u>רקע:</u>	
	א. עפ"י המידע שבפרוטוקול החלטת הוועדה המקומית מיום 13.6.16, מדובר בבקשה לגלגלזיה לחניה עבור מבקרי העיר העתיקה בקיסריה ובחלק ממגרש החניה שימוש חורג משצ"פ לחניה לתקופה של 5 שנים.	
	ב. תמ"א 35 – הבקשה נמצאת בשטח שמורות וגנים לאומיים ומרקם חופי. כמו כן, חלה בשטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה ושטח לשימור משאבי מים. תמ"מ 6 – הבקשה נמצאת בשטח גן לאומי. תמ"א 8 – שטח הבקשה נמצא בגן לאומי מוכרז. תמ"א 13 – שטח הבקשה נמצא בגן לאומי מוכרז. תמ"א 4/ב/34 – הבקשה חלה באזור רגישות א'. סביבה חופית – הבקשה נמצאת בחלקה בתחום הסביבה החופית. קרקע חקלאית – הבקשה חלה על קרקע חקלאית מוכרזת. עתיקות – שטח הבקשה נמצא בשטח עתיקות.	
	ג. על השטח חלה תכנית חכ/57 המאושרת משנת 1968 ובה מיועד שטח הבקשה לשצ"פ ולדרך. עפ"י הוראות תכנית חכ/57, בשצ"פ מותרים השימושים הבאים: ככרות, נטיעות, גנים ציבוריים, מתקני גן, קיוסקים, בתי שימוש ציבוריים, בתי קפה ומקומות בידור באישור מיוחד של הוועדה המחוזית.	
	ד. בתאריך 13.6.16 דנה הוועדה המקומית בבקשה והחליטה לאשרה בתנאים וביניהם אישור הוועדה המחוזית, לפיכך מובאת הבקשה לדיון בפני הוועדה המחוזית.	

החלטה:

הוועדה שמעה את דברי הנוכחים וקיימה דיון בבקשה. הוועדה סבורה כי יש להסדיר סטטוטורית את מגרש החניה לטובת ציבור מבקרי העיר העתיקה בקיסריה, עד לקידום תכנית כוללת שתסדיר את הנושא בטווח הארוך. לאור זאת ולאור כל האמור לעיל, מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה בכפוף לתנאי הוועדה המקומית, כפי שנקבעו בהחלטתה.

**מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016016**

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

מרחב תכנון מקומי חדרה

13/13/367 .15	שינוי שלביות ביצוע בתכנית חד/1300	חדרה
---------------	-----------------------------------	------

מגיש הבקשה:	אמירי זכרון יעקב בע"מ
עורך הבקשה:	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
כתובת הבקשה:	שר אבנר אדריכלים בע"מ
מהות הבקשה:	-
החלטות קודמות:	בקשה לשינוי שלביות ביצוע בתכנית חד/1300
מטרת הדיון:	-
נכחו בדיון:	דיון בשינוי בשלביות לפי סעיף 145ג' ר. סעדיה – אמי מתום, נ. גרייף – מהנדס עיריית חדרה, ר. זילברשטיין – אמי מתום
החלטה:	<u>רקע:</u>

א. לוועדה המחוזית חיפה הוגשה בקשה מהוועדה המקומית חדרה לאישור שינוי השלביות של המטלות התחבורתיות שנקבעו בסעיף 19 בתכנית מאושרת חד/1300 בכל הנוגע לבקשה להיתר של חב' אמירי זכרון יעקב בע"מ גוש 10571 חל' 2, 22 ועוד גושים וחלקות (מס' ועדה מקומית 20160098).

ב. לבקשה צורפה בה"ת.

לפי סעיפים 145 (ג) ו-(1ג) לחוק התו"ב:

(ג) נקבעו בתכנית, החלה על קרקע או על בנין, שלבי ביצוע שונים, לא תיתן רשות הרישוי המקומית היתר לעבודה או לשימוש, אם העבודה או השימוש אינם תואמים את השלב שאליו הגיעו, אלא באישור מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית.

(1ג) נקבעו בתכנית החלה על קרקע או על בניין תנאים הנוגעים לביצועה, לעניין התניית ביצועה בסלילת דרכים או בהקמת תשתיות, לא תיתן רשות רישוי מקומית היתר לעבודה או לשימוש, אם לא מולאו התנאים האמורים, אלא אם כן אישר זאת מוסד התכנון המוסמך, ובלבד ששוכנע כי ניתן להשיג את המטרות שבשלהן נקבעו התנאים האמורים גם בלא מילוי אותם תנאים; לעניין זה, "מוסד התכנון המוסמך" – מוסד התכנון שאישר את התכנית, למעט ועדה מקומית.

ג. ע"פ החלטת הוועדה המקומית מיום 5.6.16 מבוקש לאשר שינויים במטלות התחבורתיות שנקבעו בשלב מס' 1B בס' 19 בהוראות תכנית חד/1300 (שלב 1A ללא שינוי) וכלהן:

התנאים/המטלות התחבורתיות שנקבעו בס' 19 בהוראות התכנית המאושרת:

- היתר בניה יינתן עבור 60,000 מ"ר נוספים, או חלק מהם, אחרי אישור משרד התחבורה למטלות הבאות:
- סלילת רח' בגין (דרך מס' 34) בקטע שבין רחוב גרינבוים למחלף אולגה.
- הרחבת צומת הלל יפה.
- סלילת כביש היער (דרך מס' 44) בקטע שבין רח' אהרונסון (דרך מס' 43) לבין כביש ארבע אגודות (דרך מס' 90).

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016016

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

- סלילת כביש ארבע אגודות (דרך מס' 90) בקטע שבין כביש היער לכביש ארצי מס' 4 ברוחב של לפחות נתיב אחד לכל כיוון.
- השלמת ביצוע מסוף האוטובוסים כחלק ממרכז התחבורה.
- טופס גמר לבניה יינתן עם מימוש התכנית ופתיחה לתנועה של הכבישים שאושרו כמפורט לעיל.

התנאים/המטלות התחבורתיות המוצעות:

- היתר בניה יינתן עבור 60,000 מ"ר נוספים, או חלק מהם, אחרי אישור משרד התחבורה למטלות הבאות:
- סלילת רח' בגין (דרך מס' 34, נקראת גם דרך יצחק שמיר) בקטע שבין רחוב גרינבוים למחלף אולגה.
 - סלילת כביש היער (דרך מס' 44) בקטע שבין רח' אהרונסון (דרך מס' 43) לבין כביש ארבע אגודות (דרך מס' 90)
 - סלילת רמפת כניסה דרומית מכביש ארצי מס' 2 לשד' מנחם בגין (דרך יצחק שמיר).
 - הרחבת צומת שד' בגין/ רח' האנפה ממערב לגשר בגין הקיים לכדי מעגל תנועה דו נתיבי או צומת מרומזר. (
 - הסדרת שירות הסעות מתחנת הרכבת הפעילה אל מתחם האגרובנק, אשר יפעל עד להשלמת מרכז התחבורה כולל תחנת הרכבת העתידית).
 - טופס גמר לבניה יינתן עם מימוש התכנית ופתיחה לתנועה של הכבישים שאושרו כמפורט לעיל.

פירוט והסבר:

- מטלות שבוטלו בשלב זה –
- הרחבת צומת הלל יפה [לביטול].
 - סלילת כביש ארבע אגודות (דרך מס' 90) בקטע שבין כביש היער לכביש ארצי מס' 4 ברוחב של לפחות נתיב אחד לכל כיוון [נדחה לשלב II].
 - השלמת ביצוע מסוף האוטובוסים כחלק ממרכז התחבורה [נדחה לשלב II].
- מטלות שנוספו בשלב זה –
- סלילת רמפת כניסה דרומית מכביש ארצי מס' 2 לשד' מנחם בגין (דרך יצחק שמיר) [חדש].
 - הרחבת צומת שד' בגין/ רח' האנפה ממערב לגשר בגין הקיים לכדי מעגל תנועה דו נתיבי או צומת מרומזר [חדש].
 - הסדרת שירות הסעות מתחנת הרכבת הפעילה אל מתחם האגרובנק, אשר יפעל עד להשלמת מרכז התחבורה כולל תחנת הרכבת העתידית [חדש].

- ד. ההודעה פורסמה בעיתונים ביום 1.9.16 בשילוט ביום 4.9.16 בלוחות ההודעות בשכונות הסמוכות ובמשרדי העיריה ביום 4.9.16.
- ה. לא הוגשו התנגדויות.
- ו. הבקשה תואמה עם יועץ התחבורה של לשכת התכנון וקיבלה את אישורו.
- ז. הבקשה, כולל הבה"ת ודברי ההסבר, הועברו להתייחסות משרד התחבורה ביום 1.9.16.

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016016

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

החלטה:

הוועדה קיימה דיון בבקשה כמפורט לעיל. נושאי הבקשה הוצגו בפני הוועדה ובהם גם התייחסות לנושא התחבורה הציבורית. לאור מסקנות הבה"ת ולאחר התייעצות עם יועץ התחבורה של הוועדה המחוזית, שוכנעה הוועדה כי ניתן להשיג את המטרות שעבורם נקבעו התנאים האמורים גם בשינויים בשלבי הביצוע כמפורט להלן. בהתאם לאמור לעיל מחליטה הוועדה לאשר לפי ס' 145(ג) לחוק התו"ב את שינוי שלבי הביצוע כמפורט להלן:

התנאים/המטלות התחברתיות המוצעות:

היתר בניה יינתן עבור 60,000 מ"ר נוספים, או חלק מהם, אחרי אישור משרד התחבורה למטלות הבאות:

- סלילת רח' בגין (דרך מס' 34, נקראת גם דרך יצחק שמיר) בקטע שבין רחוב גרינבוים למחלף אולגה.
- סלילת כביש היער (דרך מס' 44) בקטע שבין רח' אהרונסון (דרך מס' 43) לבין כביש ארבע אגודות (דרך מס' 90)
- סלילת רמפת כניסה דרומית מכביש ארצי מס' 2 לשד' מנחם בגין (דרך יצחק שמיר).
- הרחבת צומת שד' בגין/ רח' האנפה ממערב לגשר בגין הקיים לכדי מעגל תנועה דו נתיבי או צומת מרומזר. (.)
- הסדרת שירות הסעות מתחנת הרכבת הפעילה אל מתחם האגרובנק, אשר יפעל עד להשלמת מרכז התחבורה כולל תחנת הרכבת העתידית.

מטלות שעוברות לשלב 2:

- סלילת כביש ארבע אגודות (דרך מס' 90) בקטע שבין כביש היער לכביש ארצי מס' 4 ברוב של לפחות נתיב אחד לכל כיוון. (הוצע להעביר לשלב II בפועל בוצע ולכן תנאי זה מתייתר).
- השלמת ביצוע מסוף האוטובוסים כחלק ממרכז התחבורה (נדחה לשלב II). פיתוח מסוף התחבורה יבוצע במקביל לביצוע שלב B1.

הוועדה קיימה הצבעה ביחס לשינוי בשלבויות הנוגעת להקמת מסוף תחבורה כמפורט להלן:

בעד השינוי בשלבויות הביצוע הצביעו - יו"ר הוועדה רוני סגל, וחבר הוועדה ויקטור פילרסקי (רמ"י).
נגד השינוי בשלבויות הביצוע - חברת הוועדה אנה אוסטרובסקי (משרד התחבורה), וחבר הוועדה יונתן סטרול (משרד הג"ס).
יו"ר הוועדה רוני סגל הפעיל את הקול הנוסף להכרעת ההחלטה.

יצוין כי ההחלטה על כל יתר השינויים התקבלה פה אחד.

**מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016016**

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	שכונת אלדקוק - אלמרבע- ג'ת המשולש	354-0346155 .16
------------	--	------------------------

יום התכנית:	ועדה מקומית עירון מועצה מקומית ג'ת
עורך התכנית:	סלים קטאוי
שטח התכנית:	100.361 דונם
מטרת התכנית:	יצירת מסגרת תכנונית להרחבת שכונת מגורים אלמרבעה מזרח בצפון מערב ג'ת.
החלטות קודמות:	ועדה מקומית עירון דנה בתכנית בישיבתה מס' 2016005 מתאריך 15.03.16 והחליטה להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים.
מטרת הדיון:	דיון בהפקדת התכנית.
נכחו בדיון:	מ. אבו נאצר – מהנדס מועצה מקומית ג'ת, ס. קטאוי – עורך התכנית.
החלטה:	<u>רקע:</u>

- שטח התכנית כ- 100.3 ד'. מטרת התכנית שינוי יעוד מובלעת חקלאית באזור צפון-מזרח הישוב ג'ת, להסדרת שכונת מגורים, בחלקה קיימת בפועל. זאת, באמצעות שינוי יעוד לשטחי מגורים, צורכי ציבור ותכנון מערך דרכים בכלל זה תכנון של מקטע מדרך הטבעת היישובית ברוחב 24 מ'. כמו כן, מטרת התכנית להסדיר קווי בניין לשנות גודל מגרש מינימאלי ולהסדיר מעמדם של מבנים קיימים בתחום השטח החקלאי.
- התכנית יזומה על ידי המועצה המקומית ג'ת והוועדה המקומית עירון. כוללת במסגרתה תוספת של 196 יח"ד למאוסר בתכניות, וסה"כ תוספת שטח יעוד קרקע למגורים הוא כ- 42.41 ד'.
- התכנית מייצרת חלוקה לתאי שטח לבניה ולצרכי ציבור ללא ביצוע איחוד וחלוקה, כאשר דרך השגת שטחי הציבור הנה באמצעות הפקעת הקרקע ליעודי שצ"פ, אב"צ ודרכים.
- על פי מסמך פרוגרמה שצורף לתכנית הצפיפות המוצעת הנומינאלית הנה לפי 5 יח"ד לד' והפרוגרמה לשטחי ציבור מתבססת על 70% ממימוש הקיבולת בשטחי הפיתוח החדשים. הפרוגרמה לשטחי ציבור מתייחסת לקיבולת של 196 יח"ד וגודל משפחה 4.5 נפשות/יח"ד בתחום התכנית (מאוסרות ומוצעות) לפי צפיפות של 5 יח"ד/ד'. לפי החישוב שבפרוגרמה נדרשים בתחום השכונה בסה"כ כ-3 ד' עבור שלוש יחידות למעונות יום וגני ילדים וכן הוקצה שצ"פ בשטח של כ- 4 ד' לפי מדד של 5 מ"ר לנפש.

רקע סטטוטורי:

- בתחום הפיתוח העירוני לפי תמ"מ 6.
- בתחום מרקם עירוני בתמ"מ א 35/1.
- התכניות החלות בשטח הנן ג/1009 ו- ענ/1052. חלק ניכר מתחום התכנית (כ- 60 ד') מוגדרים כאזור חקלאי.

תכנית קודמת בשטח – מס' 354-0258947

- תכנית קודמת באזור זה הוגשה כתכנית מס' 354-0258947. ב- 25/12/2014 התכנית הני"ל נדונה בישיבת הוועדה המקומית עירון והוחלט להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית,

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016016

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

- בתנאים שעיקרם: צירוף פרוגרמה וקיבולות, נספחי דרכים וחניות, תכנית בינוי, נספח מים, ניקוז וביוב, הצעת פתרון נגישות מדרג ציבורית לחלק מתאי השטח והשלמת פרטי מפלסי 0.00 מס' יח"ד בכל מגרש.
2. ביום 25/2/2015 התקבלה בלשכת התכנון חוות דעת פקיד היערות של קק"ל לתכנית הנ"ל – בשטח המיועד לבניה קיימים עצי זית ומס' עצי פרי כולם מיועדים להעתקה בלבד.
3. ביום 8.7.2015 נדונה התכנית הקודמת הנ"ל 354-0258947 בוועדה המחוזית. הוועדה החליטה לדחות את התכנית. להלן ההחלטה שהתקבלה:
- "לאחר שהוועדה קיבלה הסברים לעניין התכנית נשוא הדיון מאת מהנדס הוועדה המקומית, מהנדס הרשות המקומית ויועץ התנועה של התכנית, הוועדה סבורה כי על אף שלתכנית חשיבות ציבורית בהיותה מיועדת להשלמת התכנון המפורט באזור הצפון-מזרחי בג'ת, הוועדה סבורה כי עדיין טרם בשלה להפקדה במתכונתה כפי שהוגשה. על כן, הוועדה מחליטה לא להפקיד את התכנית כפי שהוגשה, וזאת מן הנימוקים שלהלן:
1. הוועדה סבורה כי לא ניתן לקדם את התכנית ללא מענה להמשכיות לדרך הטבעת ההיקפית של הישוב ג'ת. הוועדה סבורה כי לדרך הטבעת קיימת חשיבות כלל יישובית כדרך מאספת שכונות המנקזת תנועה מדרך 574. ולא ניתן לקדם את התכנית במנותק מדרך הטבעת.
 2. משכך, על הרשות המקומית יחד עם הוועדה המקומית עירון לכלול בתכנית את דרך הטבעת, ברוחב של 24 מ', לשם יצירת זיקה בין המגרשים הצפוניים בתכנית לדרך הטבעת ובכדי לאפשר הסדרת נגישות לאותם תאי שטח שאין להם פתרון נגישות מכיוון דרום, לצד המשכיות של דרך הטבעת.
 3. הוועדה מציינת כי הפרוגרמה לצרכי ציבור אינה שלמה ויש להשלימה כנדרש בהתאם לתדריך לתכנון הקצאות קרקע לצרכי ציבור המעודכן, ובהתאם לצפיפות של 5 יח"ד/ד' נומינאלית ובמידת הצורך להוסיף שטחי ציבור בתחום התכנית. הוועדה מציינת כי המסמך הפרוגרמתי שהוגש ללשכת התכנון ערב הדיון, לא נבדק.
 4. התכנית מיועדת להשיג את הפרשות לצרכי ציבור בדרך של הפקעה. התכנית כפי שהוגשה, מציעה חלוקה למגרשים על אף שהיא איננה ערוכה כתכנית איחוד וחלוקה. לעניין זה יצוין כי בחלק מהמקרים, בתחום התכנית קיימים הבדלים חריגים בהפרשות לצרכי ציבור בין חלקות המקור.
 4. אין הצדקה תכנונית לכלול דרכים פנימיות בתחום חלקות מקור ביעוד ציבורי כדרך משולבת. לעניין זה יוער כי יש להציג כל חלקת מקור כתא שטח נפרד.
 - 4.1 לאור כל האמור לעיל, הוועדה מציינת ככל שתוגש תכנית מתוקנת אשר תותאם להחלטה זו, הוועדה תדון בה לגופה.
 4. בעקבות ההחלטה לדחייתה של התכנית 354-0258947 יזמה הרשות המקומית ג'ת שתי תכניות חדשות נפרדות:
 - 4.1 תכנית מס' 354-0316026 – תכנית בסמכות מקומית להרחבת דרך מס' 3 ליצירת מקטע מדרג טבעת לישוב ג'ת, בין היתר מתחום הכלול בשטח השיפוט של עיריית באקה אל-גרביה.

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016016

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

- 9.8.2015 הוועדה המקומית עירון החליטה על הפקדתה ב- 9.8.2015
ודבר הפקדתה פורסם ברשומות ב- 31.3.2016. בתקופת
ההפקדה הוגשו שלוש התנגדויות, בין היתר התנגדות עיריית
באקה אל גרביה. השלב בו מצויה התכנית הנ"ל הינו טרום
שמיעת ההתנגדויות לתכנית.
- 4.2. תכנית מס' 354-0346155 – התכנית נשוא הדיון, הכוללת
במסגרתה את ההשלמות שנדרשו על ידי הוועדה במסגרת
התכנית שנדחתה, וכמפורט להלן:
- 4.2.1. במזרח התכנית התכנית כוללת את התוואי המוצע עבור
מקטע מדרך הטבעת ברוחב 24 מ'.
- 4.2.2. הפרוגרמה לצרכי ציבור הושלמה כנדרש לפי החלטת
הוועדה ובהתאם לדרישות התדריך התקף לצרכי ציבור.
כמו כן מוצעים שצ"פים בהיקף של כ- 4 ד'. הפרוגרמה
לצרכי ציבור מאוזנת ומשקפת צרכי ציבור כנדרש
לצפיפות של 5 יח"ד לד'.
- 4.2.3. הקרקע לצורכי הציבור מושגת באמצעות הפקעה.
5. הוועדה המקומית עירון דנה בתכנית נשוא הדיון בישיבתה מיום
15.3.2016 והחליטה להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד את
התכנית. בהחלטתה, ציינה הוועדה המקומית עירון כי הנה מחליטה
להצטרף כיום לתכנית ובתנאי שהרשות המקומית תפקיד בידיה
כתב שיפוי והתחייבות. כמו כן צויין בהחלטה כי הרשות המקומית
גית הגיעה להסכמות עם בעלי הקרקעות הנכללות בתכנית אשר
הסכימו להפרשות לצורכי הציבור מהקרקעות הפרטיות
שבבעלותם, באחוזים שבין 33%-37%.

החלטה:

- א. לאחר שהוועדה קבלה סקירה מאת מהנדס המועצה המקומית
בעניין היבטי התחבורה והנגישות, ולאחר שהובהר כי שטחי הציבור
המוצעים עונים על הנדרש, הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית
בתנאים שלהלן:
1. נספח התנועה יתואם עם יועץ התנועה של הוועדה המחוזית.
התיקונים הנדרשים במסמכי התכנית ובנספח התנועה כמפורט
להלן:
- 1.1. יוצג חתך רוחב לדרך הטבעת שיכלול דרך שירות בצמוד
למגורים ובאופן שלא יתאפשרו פניות שמאליות אלא מתוך
כיכרות מצפון לתכנית ובחלקה הדרומי.
- 1.2. יתוקנו הסדרי התנועה בצומת דרכים 1 ו- 6 ובצומת דרכים 1
ו- 30.
- 1.3. רחבת הסיבוב בקצה דרך בתא שטח 102 לא תחרוג לתחום תא
שטח 16.
2. התייחסות פקיד היערות וסימון עצים המיועדים להעתקה.
3. הנספח הפרוגרמתי יתואם עם היועצת הפרוגרמטית לוועדה
המחוזית.
4. המבנים שנמצאים בתחום של שטחים ציבוריים יסומנו להריסה.
5. הוועדה מפנה את תשומת לב של יזמי התכנית לכך שבחלקה 57
אשר נמצאת בבעלות רשות מקרקעי ישראל, הוצעו להפקעה כשני
שליש מהחלקה (להבדיל מחלקות שבהן היקף ההפקעה המוצע קטן
מאוד). הוועדה ממליצה לצמצם את היקף ההפקעה בחלקה הנ"ל
ולמצוא מיקום חילופי לחלק מהשצ"פ.

מדינת ישראל – יחידת סמך משרד האוצר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2016016

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

בזמן הדיון, נציג רשות מקרקעי ישראל הסתייג מהפקעה המוצעת בחלקה 57 ומכך שמדובר בהיקף הפקעה לא שוויוני ביחס לחלקות אחרות.

6. מסמכי התכנית יתוקנו בתיקונים טכניים של לשכת התכנון.
- ב. במידה ולא ימולאו תנאי הוועדה בתוך שישה חודשים ממועד ההחלטה, ינהגו בתכנית עפ"י סעיף 86 (ב-ה) לחוק.