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

מדינת ישראל

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה

קובץ החלטות של ישיבה מס' 2026008 של הוועדה המחוזית שהתקיימה ביום 28/04/2026

בשעה 08:30 באולם ישיבות ועדה מחוזית חיפה ובאמצעות חיבור מרחוק (ZOOM)

הופץ בתאריך: 30.04.2026

חברי הוועדה שהשתתפו:

1. גב' רות שורץ – חנוך	יו"ר הוועדה
2. מר רונן סגל	מתכנן המחוז
3. גב' מיכל דנציגר בסע' 1-2,4-9	נציגת שר הבריאות
4. גב' יעל אוסטפלד בסע' 3	נציגת שר הבריאות – אפליקציית Zoom
5. רס"ן אראל עדני סעיף 2	נציג שר הביטחון - בסע' 1-2 לא כל הדיון הפנימי של
6. עו"ד אפרת קרונברגר	נציגת שר המשפטים – אפליקציית Zoom
7. גב' מור שחר בסע' 2	נציגת שר החקלאות – אפליקציית Zoom
8. מר שי רגב	נציג רשות מקרקעי ישראל – אפליקציית Zoom
9. אינג' אנה אוסטרובסקי	נציגת שרת התחבורה – אפליקציית Zoom
10. גב' שחר מט בסע' 1	נציגת הארגונים הסביבתיים – אפליקציית Zoom
11. מר מוניב סאבא בסע 1 אפליקציית Zoom	חבר ועדה שמונה ע"י שר הפנים לפי סעיף 7 (א)(12) –
12. מר אסיף איזק בסע' 1 אפליקציית Zoom	חבר ועדה שמונה ע"י שר הפנים לפי סעיף 7 (א)(12) –

חברי ועדה שנעדרו:

1. גב' ורד דרור	נציגת השרה להגנת הסביבה
2. מר ואיל כיוף	נציג שר התיירות
3. אדר' ורדה ליבמן	נציגת איגוד המתכננים
4. גב' יוחנן מאלי	נציג שר הנגב הגליל והחוסן הלאומי
5. גב' שלמה פייבלוביץ	נציג שר הבינוי והשיכון
6. מר מוטי ויזגן	חבר ועדה שמונה ע"י שר הפנים לפי סעיף 7 (א)(12)
7. מר יונה יהב	חבר ועדה שמונה ע"י שר הפנים לפי סעיף 7 (א)(12)
8. מר דודו כהן	חבר ועדה שמונה ע"י שר הפנים לפי סעיף 7 (א)(12)

הצטרפו:

1. עו"ד ירון לנדאו	יועמ"ש לוועדה המחוזית
2. גב' דניאל שאנני	לשכת התכנון
3. מר טל עיני	יועץ ללשכת התכנון
4. מר עמית קלינר	יועץ ללשכת התכנון
5. מר ארז שריג	יועץ ללשכת התכנון
6. מר תומר אביאור	לשכת התכנון

תוכן העניינים: **עמודים**

מרחב תכנון מקומי חוף כרמל 2-8
מרחב תכנון מקומי עירון 9-14
מרחב תכנון מקומי חדרה 15
מרחב תכנון מקומי מנשה – אלונה 16-17
עפ"י נהלי הוועדה המחוזית

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

<u>מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל:</u>

1. <u>303-1501501: מע"ר עתלית, לפי סעיף 77 ו 78</u>

מונה הוראות: 2 מונה תשריט: 2

<u>יזם התכנית</u>: סילביה סון לביא - מועצה אזורית חוף הכרמל

<u>עורך התכנית:</u> אורי מזור - אדם מזור-אלי פירשט אדריכלים

<u>מטרת התכנית:</u> קביעת מסגרת תכנונית וסטטוטורית לתכנית מע"ר עתלית, תוך שינוי במערך ייעודי הקרקע, בשטחים הציבוריים, קביעת יחידות דיור ושטחי בניה למגורים ודיור מוגן, תוספת שטחים למסחר תעסוקה תעשייה ומלונאות ובשטחי ציבור מבונים לרבות מערך הדרכים.

<u>מטרת הדיון:</u> דיון בהתאם לסעיפים 77, 78 בחוק

<u>נכחו בדיון:</u> עו"ד א. עירוני – ב"כ קבוצת דור, עו"ד א. אליאשקביץ – ב"כ קבוצת דור, ג. רובין – נציג קבוצת דור, - **נכחו באולם הוועדה,** א. וחנר – מהנדס ועדה מקומית חוף הכרמל, ס. סון לביא - נציגת ועדה מקומית חוף הכרמל, א. וקנין – מוא"ז חוף הכרמל, א. בן דוד – יועץ לדור, ש. גדמו – משרד התחבורה, מ. לדל – רט"ג, נ. זועבי – המועצה לשימור אתרי מורשת ישראל, מ. גנור – מזור – עורכת התכנית, ה. אופנהיים – לוג ניהול פרויקטים – מנה"פ, ל. סומך – רכבת ישראל, א. אגמון – המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל, **- נכחו באפליקציית zoom.**

<u>רקע:</u>

1. המועצה האזורית חוף כרמל ומינהל התכנון מבקשים לקדם תכנית במסגרת פרויקטי "תכנון יוזם" למתחם מרכז היישוב בהתאם לעקרונות התכנית הכוללנית המאושרת של עתלית (תכנית מספר 303-0161620) זאת על מנת לאפשר פיתוח מרכז ליישוב עם שימושים מעורבים.
2. בהתאם להחלטת המועצה האזורית חוף כרמל מישיבת מליאה מס' 02/2025 שהתקיימה בתאריך 26.5.2025, המועצה החליטה להצטרף כיזם תכנית מע"ר עתלית.
3. בתאריך 10.2.2026 תכנית מתאר מקומית מס' 303-1327618 למע"ר עתלית הוגשה לוועדה המרחבית חוף הכרמל.
4. בתאריך 10.2.2026 תכנית מתאר מקומית מס' 303-1327618 למע"ר עתלית הוגשה לתנאי סף לוועדה המחוזית.

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

5. התכנית נמצאת בשלב מילוי תנאי סף לקראת קליטתה בוועדה המחוזית.
6. במסגרת פעילות "תכנון יוזם" של מינהל התכנון, מבוקש מהוועדה המחוזית לפרסם הודעה לפי סעיפים 78-77 כלהלן:
   א. במסגרת זו ועל מנת לא לסכל את התכנית המפורטת מבוקש לפרסם הודעה על הכנת תכנית בהתאם לסעיף 77.
   ב. קביעת הגבלות למתן היתרים בהתאם לסעיף 78 לחוק בתחום התכנית כלהלן:
      ב.1. לא יינתנו היתרי בנייה מכח תכניות מאושרות בתחום הודעה זו, מלבד מקרים בהם הוועדה המרחבית חוף הכרמל החליטה להתיר עבודות לשיפוץ, תחזוקה, חיזוק מבנים קיימים לצרכי בטיחות, מיגון והנגשה.
      ב.2. מגבלות אלו לא יחולו שטח הנמצא בתחום תכנית תשתית לאומית תתל/65 ו/או הרשאות לטובת דרכים, ומבני דרך בתחומה.
   ג. שטח תחום המגבלות המבוקש לפי ס' 78 לחוק – כ- 370 דונם:
      ג.1. גוש 10527 חלקה 49; גוש 10528 חלקה 18; גוש 10535 חלקה 2; גוש 10535 חלקות 5 ,10, 14, 15, 17, 18, 19, 22, 23, 25, 26, 29; גוש 10536 חלקה 2; גוש 10538 חלקות 1, 4, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17; גוש 10541 חלקות 19, 20, 21, 22, 27, 152, 153, 154, 161, 164, 165, 166, 204, 208, 209, 223, 224, 225, 226, 229, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261; גוש 10542 חלקות 1, 2, 3, 4, 17, 19, 20; גוש 10543 חלקה 2.
   ד. תוקף התנאים הינו שנתיים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.
7. נוסח ההודעה הוגש לוועדה המקומית חוף כרמל ב-20.10.25, ההודעה טרם נדונה בוועדה.

<u>מהלך הדיון:</u>

במהלך הדיון הציגה נציגת מוא"ז חוף כרמל, בקשה לגרוע מתחום ההודעה שטח בדרום התכנית החורג מתחום מתחם 1 בכוללנית עתלית. כמו כן הוצג כי בתחום תכניות מכ/277 ו-303-0447201 מקודמים ו/או שישנה כוונה לקדם כיום היתרי בניה ומבוקש להוציא מגרשים אלו מתחום המגבלות על מנת שלא לסכל את המשך הקידום והטיפול בהיתרים.

בנוסף לעיל הוצגה בקשה למענה בתכנית לצמצום כמות יח"ד בתכנית, לקשור את התכנית עם הליך קידום מחלף דרומי ליישוב, ובקשה לשמור על מגרש הכדורגל הקיים בתחום התכנית.

נציג מעהב"ט הציג בקשה, יחד עם מוא"ז חוף כרמל, להוסיף לתחום ההודעה את בית העלמין של עתלית הנמצא בסמוך לבסיס הצבאי לצורך הסדרתו. כמו כן מבוקש כי במסגרת התכנון ייערך סקר נצפות לבסיס.

נציגת הארגונים הסביבתיים הציגה בקשה להרחבת תחום ההודעה לשטח בריכות המלח לצורך הסדרת ממשקים אקולוגיים עם מערך כריית המלח. נציג רט"ג הצטרף לבקשה זו.

נציג חברת המלח ציין כי קיימת הסתייגות להגדרה של בריכות המלח כאזור טיול מאחר והיא עשויה להגביל את הפעילות של המפעל. הנושא עלה במסגרת קידום התכנית המפורטת והודגש בפני צוות התכנון שלצורך פתיחת הבריכות למטיילים יידרש מענה להסדרים משפטיים וביטוחיים.

נציג מפעלי דור כימיקלים ביקש לאפשר להוציא היתרי בניה לצרכי תפעול (כגון היתרים לחדרי גנרטור). כמו כן מבקשים לבחון את קשירת התכנית עם הקצאת קרקע חלופית למפעל כבל הניתן בתחום עתלית ולבחון השלכות כלכליות של התכנית על מנת לאפשר את העברת המפעל.

כמו כן, במסגרת פרויקט "תכנון יוזם" של מינהל התכנון, הוועדה נתבקשה להיות מגישת התכנית. בתאריך 23.4.2026 התקבלה פנייה מהמועצה האזורית חוף הכרמל לפיה, בין השאר, המועצה

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.
עומדת על כך שהיא תהיה יזם התכנית ולא הוועדה המחוזית. לפיכך הוועדה סבורה כי אין צורך בהצטרפותה כיזם/מגיש לתכנית וההחלטה בנושא מתייתרת.

<u>החלטה</u>:
הוועדה מברכת על קידום תכנון מפורט למע"ר עתלית. בפני הוועדה עומדת החלטה בנושא פרסום הודעה על הכנת תכנית והטלת מגבלות על היתרי בניה. הוועדה מדגישה כי הנושאים התכנוניים שעלו בדיון, יידונו במסגרת התכנית המפורטת ולא במסגרת הדיון הנוכחי על הודעה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התו"ב.

בפני הוועדה עמדו שתי הצעות כבסיס להחלטה:
הצעת היו"ר: מדובר בהודעה על הכנת תכנית והטלת מגבלות על הוצאת היתרי בניה בתחומה. מוצע לקבל את בקשת מוא"ז חוף כרמל כי אין לפגוע בהליכים קיימים של קידום היתרים, היות ומדובר במגרשים פרטיים וככל הנראה, אין להיתרים השפעה על פיתוח עתידי של השטחים הציבוריים בתכנית המפורטת. הוועדה מקבלת את הבקשה לצמצום תחום ההודעה בכ-7 דונם בחלק הדרומי של התכנית. הוועדה אינה מוצאת הצדקה להרחבת תחום ההודעה לפי סעיף 77 לתחום בית העלמין ולתחום בריכות המלח מאחר ונדרשת בחינה מעמיקה של המשמעויות לצרוף שטחים אלו לתכנית ובכל מקרה אין משמעות למגבלות לפי סעיף 78 לחוק ביחס לשטחים אלו.

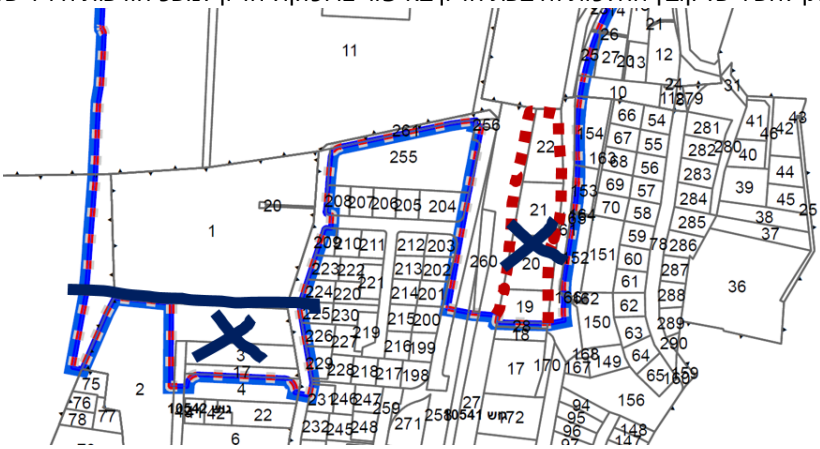
הצעה נגדית של נציגת הארגונים הסביבתיים:
בריכות המלח של עתלית שוכנות על שרידים של מלחת החוף ונמצאות על אחד מנתיבי נדידת הציפורים החשובים בעולם. לשטח חשיבות ביולוגית ואקולוגית יוצאת דופן בקנה מידה ארצי ואזורי. לתכנון המע"ר צפויות להיות השלכות על שטח הבריכות ובכללן על ערבי הטבע והצפרות הקיימים בו. כמו כן, על פי התכנון השלדי, שטח זה יהפוך בפועל לפארק צפרות וצפויה בו קליטת קהל. לשם מתן אפשרות לשמירה על בית גידול חשוב זה במסגרת התכנית אל מול הפיתוח המתוכנן וניהול קליטת הקהל אנו סבורים שיש להתנות את הפיתוח בבחינה תכנונית של שטח הבריכות לקביעת ייעוד קרקע מתאים דוגמת גן לאומי ובשיתוף פעולה עם חברת המלח והמועצה האזורית חוף הכרמל, ולכלול את בריכות המלח בקו הכחול של התכנית.

התקיימה הצבעה:
בעד הצעת היו"ר – הצביעו 9 חברים – רות שורץ – יו"ר הוועדה, רונן סגל – מתכנן המחוז, מיכל דנציגר – נציגת שר הבריאות, אראל עדני – נציג שר הביטחון, שי רגב – נציג רשות מקרקעי ישראל, אסיף איזק – ראש מוא"ז חוף הכרמל, אנה אוסטרובסקי – נציגת שרת התחבורה, אפרת קרונברגר – נציגת שר המשפטים, מוניב סאבא – נציג הרשויות המקומיות.
בעד הצעת נציגת הארגונים הסביבתיים - הצביעה 1 חברה – שחר מט – נציגת הארגוניים הסביבתיים

התקבלה הצעת היו"ר.

לאור האמור לעיל הוועדה מחליטה:
1. יש לגרוע מתחום ההודעה כ-7 דונם מעבר לגבול הדרומי של מתחם המע"ר שהוגדר בכוללנית, וכן יש לגרוע מתחום המגבלות את תחומי התכניות מכ/277 ו-303-0447201 בהם מקודמים היום היתרים בוועדה המקומית על מנת לאפשר את המשך רצף הליכי הרישוי, כמסומן בסקיצה המצורפת להלן:

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



2. לאשר את פרסום ההודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק.
3. לאשר את הבקשה להטלת הגבלות להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק:

3.1. תחום המגבלות (חלקות שלמות/חלקי חלקות): גוש 10527 חלקה 49; גוש 10528 חלקה 18; גוש 10535 חלקה 2; גוש 10535 חלקות 5 ,10, 14, 15, 17, 18, 19, 22, 23, 25, 26, 29; גוש 10536 חלקה 2; גוש 10538 חלקות 1, 4, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17; גוש 10541 חלקות 27, 152, 153, 154, 164, 165, 166, 204, 208, 209, 223, 224, 225, 226, 229, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261; גוש 10542 חלקות 1; גוש 10543 חלקה 2.

3.2. לא יינתנו היתרי בנייה מכח תכניות מאושרות בתחום תכנית זו, מלבד מקרים בהם הוועדה המקומית חוף הכרמל החליטה להתיר עבודות לשיפוץ, תחזוקה, חיזוק מבנים קיימים לצרכי בטיחות והנגשה, וכן היתרים לצרכי תפעול במפעלים קיימים ובלבד שהיתרים אלו לא יסכלו את תכנית המע"ר.

3.3. המגבלות לא יחולו על בקשות להיתרי בניה לצרכי מיגון.

3.4. מבנים שייבנו לאחר פרסום ההודעה על הכנת התכנית, לא יילקחו בחשבון במסגרת איחוד וחלוקה לתכנית המע"ר.

3.5. מגבלות אלו לא יחולו בשטח הנמצא בתחום תכניות לתשתיות לאומיות ו/או הרשאות לטובת דרכים, ומבני דרך.

3.6. תוקף התנאים הינו שנתיים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

_____	_____
גב' רות שורץ - חנוך	**גב' איריס רביץ**
יו"ר הוועדה המחוזית	**מזכירת הוועדה**

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

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל:

2. 303-1209006: שכונה 14 קיסריה

יזם התכנית: החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ

עורך התכנית: עמיקם ודעי - גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ

מטרת התכנית: הקמת שכונת מגורים חדשה צפונית למתחם מגרשי הגולף.

מטרת הדיון: דיון בהתאם להחלטת ולנת"ע

נכחו בדיון: ע. ודאי – עורך התכנית, מ. סעדון – חפ"ק, ר. אורן – החברה לפיתוח קיסריה, ר. דוידוביץ – ד.מ.ר תכנון ואדריכלות – יועצת פרוגרמה, ע. דינס – סיטלינק – ג. למל – רשות ניקוז ונחלים כרמל, ד. חי – ד.מ.ר – פרוגרמה, ע. צור – לוי – שטרק – יועץ תנועה, ע. אברהם – יועצת מים ביוב וניקוז, נ. אינדיבו – אלקין – חפ"ק, ת. וינר סרגוסי – יועצת נוף של התכנית, - טוק סרגוסי אדריכלי נוף, ש. גדמו – משרד התחבורה, ס. סון – לביא – נציגת ועדה מקומית חוף הכרמל, ר. חסידוף, - **כלל המוזמנים נכחו באפליקציית zoom.**

רקע:

1. מדובר בתכנית להקמת שכונה חדשה למגורים בהיקף של כ-630 יח"ד ובצפיפות של 5 יח"ד לדונם. התכנית ממוקמת מצפון למגרשי הגולף, בהמשך רציף לשכונה 13 ומתחם 7 (מגורים ומלונאות) ובסמוך למחלף אור עקיבא ודרך מס' 2.
2. לפי הוראות תמ"א 4/35 הישוב קיסריה שייך לדגם ישוב מס' 5 שבו צפיפות הברוטו צריכה להיות 10,000 אנשים לקמ"ר וצפיפות הנטו תחושב לפי 8 יח"ד לדונם במתחם אינטנסיבי ו-6 יח"ד לדונם במתחם רגיל. בהחלטה על הפקדת התכנית מיום 26.11.25 נקבע תנאי בסעיף 17.1 כדלקמן: "יש לקבל אישור בהתאם לסעיף 12.2.4 ס"ק ו' בתמ"א 4/35 ('מתחם חריג')"
3. בתאריך 24.3.26 התכנית נדונה בוועדת משנה לנושאים עקרוניים (ולנת"ע) ובה הוחלט:
"הוועדה, לאחר ששמעה את המוזמנים והחברים ודנה בתכנית לא השתכנעה מנימוקי הוועדה המחוזית כי מדובר במקרה חריג המצדיק אישור צפיפות של 4 יח"ד/ ד' במתחם שאינו מתחם חריג, בישוב עירוני מדגם 5 במחוז חיפה. מדובר בשטח חדש לפיתוח ולא במתחם בנוי היוצר מגבלות בנוגע לצפיפות; ההפרש בין הצפיפות המוצעת בתכנית למינימום הנדרש לפי התמ"א אין בו כדי לשנות את מהות המתחם וגם בהגדלת הצפיפות עד למינימום הנדרש, המתחם משתלב בתכנון של קיסריה. לאור זאת, הוועדה סבורה כי יש להגדיל את הצפיפות המוצעת בייעוד קרקע מגורים ל- 6 יח"ד לדונם נטו (לפי הקבוע במתחם רגיל). הוועדה סבורה כי קיימת חשיבות רבה ביישום מדיניות ייעול השימוש בקרקע וכי רק במקרים חריגים בהם הוצגו נימוקים כבדי משקל ניתן לאפשר סטייה ממדיניות זו.
לפיכך מחליטה הוועדה שלא לאשר את התכנית לפי סעיף 12.2.1.4 ס"ק ו' בתמ"א 35 לעניין אישור צפיפות של מתחם חריג".
4. לאור החלטת הולנת"ע נקבע דיון נוסף להפקדת התכנית לנושא הגדלת הצפיפות נטו הממוצעת בתכנית ל-6 יח"ד/דונם.

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

<u>מהלך הדיון:</u>

עורך התכנית הציג את הבחינה שערכו להעלאת הצפיפות הממוצעת בתכנית ל-6 יח"ד לדונם בהתאם להחלטת הולנת"ע. מדובר על תוספת של כ-100 יח"ד וסה"כ 735 יח"ד בתכנית, אשר אותן מבקשים לרכז במספר תאי שטח ביעוד מגורים ג'. הוצג בינוי עקרוני לפיו בתאי השטח ביעוד מגורים ג' גובה הבינוי יהיה של 4-6 קומות, מבנים של 6 קומות ירוכזו באזור הכניסות הראשיות לשכונה ובהתאם לשקף שהוצג בדיון שלהלן:



בנוסף, הוצגה בקשה להגדלת גודל ממוצע של יחידת דיור במגורים ג' ל-160 מ"ר ברוטו, במקום 150 מ"ר שנקבע בסעיף 2 בהחלטת הוועדה מיום 26.11.25.

נציגת היזם הדגישה שתוספת יחידות הדיור המוצעת נבדקה באופן מעמיק ע"י צוות התכנון ולא נמצא כי נדרשת התייחסות או שינויים בנושאי תשתיות ותנועה.

<u>החלטה:</u>

א. לאחר ששמעה את המשתתפים בדיון ולאור החלטת הולנת"ע מיום 9.12.25 הוועדה מחליטה לחזור על החלטתה מיום 26.11.25 על הפקדת התכנית, **<u>בהוספת התנאים שלהלן:</u>**

1. הצפיפות הממוצעת בתכנית תתוקן ל- 6 יח"ד לדונם. סה"כ יח"ד בתכנית יהיו 735 יח"ד.
2. תוספת יח"ד תהיה בתאי השטח ביעוד מגורים ג' בלבד. הוספת שטחי הבניה הכוללים הנדרשים לאור התוספת של יחידות הדיור תבוצע בהתאם להחלטת הוועדה מיום 26.11.25 ועל פי הנחיות לשכת התכנון.
3. מספר הקומות המירבי יהיה בהתאם לבינוי העקרוני שהוצג ע"י עורך התכנית במהלך הדיון.
4. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לשינויים הנ"ל.

גב' רות שורץ - חנוך	**גב' איריס רביץ**
יו"ר הוועדה המחוזית	**מזכירת הוועדה**

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

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל:

3. 303-1052513: מתחם חוף הכרמל

יזם התכנית: מועצה אזורית חוף הכרמל

עורך התכנית: טל דויטש - אדריכלים מנספלד קהת בע"מ

מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להרחבת המרכז הקהילתי (מרכז מיר"ב) עבור מועצה אזורית חוף הכרמל על-ידי תוספת מגרשים לשימושים ציבוריים.

מטרת הדיון: דיון בתיקון החלטה

נבחו בדיון: ש. גדמו – משרד התחבורה

רקע:

1. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להרחבת המרכז הקהילתי (מרכז מיר"ב) עבור מועצה אזורית חוף הכרמל על-ידי תוספת מגרשים לשימושים ציבוריים.
2. שטח התכנית: 232.505 דונם.
3. בתאריך 5.3.25 החליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים, לרבות הוספת תחנת שאיבה ראשית כרם מהר"ל לקו הכחול של התכנית, לטובת הסדרתה והרחבתה ועל מנת לספק מענה לצרכי האזור, בתיאום עם משרד הבריאות.
4. לאחר שהועברה בקשה לשיבוץ התכנית לדיון בוולקחש"פ, התקבלה חוו"ד ממינהל התכנון כי הוועדה נדרשת להתייחס לנושאים הבאים:
   4.1. נימוקי הוועדה לשינוי יעוד שטחים מוגנים לפי סעיף 6.1.1 בתמ"א 1.
   4.2. תחנת שאיבה ראשית כרם מהר"ל – התייחסות לסעיף 6.1.3 בתמ"א 35 ולהתאמה לתמ"א 1/ 7.
5. בתאריך 26.3.26 נדונה התכנית בממיינת הולקחש"פ, והוחלט: ***טעון דיון.*** *התכנית נקבעה טעונה מאחר והוועדה מבקשת להבין את הצורך בהרחבה משמעותית של המתחם על חשבון קרקע חקלאית איכותית ומעובדת. כמו כן, מבוקש הסבר בנוגע להיבטים הפרוגרמתיים של התכנית, לרבות היקפי המסחר המוצעים, גם בהתייחס להיקף העתידי של האוכלוסיה במועצה האזורית חוף הכרמל ולפריסת הבינוי הנרחבת. בנוסף, מבוקש להבין מדוע נדרשים שימושי ספורט שמטרתם, על פי הפרוגרמה, לשרת גם תושבים מחוץ לשטחי המועצה האזורית. בנוסף,*

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

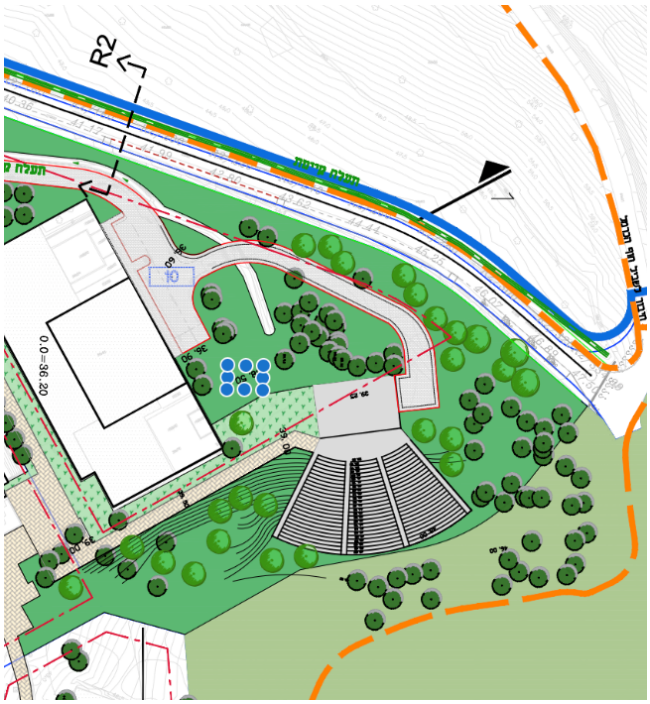
נדרש הסבר בנוגע ליחס של תחנת השאיבה לרצועת ניהול הנגר של נחל מהר"ל לפי פרק הנחלים בתמ"א 1/ 7. ייתכנו נושאים נוספים שיעלו בדיון.

<u>החלטה:</u>

א. כאמור לסעיף 4 לעיל, הוועדה קיימה דיון נוסף בתכנית.

ב. לאחר שבחנה את הקבוע בסעיף 6.1.1 לתמ"א 1, הוועדה מציינת כי התכנית המוצעת כוללת כ-61 דונם אשר נמצאים בתחום יער נטע אדם לפי תמ"א 1, מתוכם:

ב.1. כ-9 דונם ביעוד מבנים ומוסדות ציבור (בתכנית המוצעת) נועד לשמש כתיאטרון פתוח לטובת תלמידי בית הספר, כל העצים בו סומנו לשימור, והוועדה השתכנעה כי התועלת בשימוש בשטח לטובת הציבור עולה על הפגיעה הנובעת מהפיתוח המינימלי, תוך שמירה על ערכי השטח.



מתוך נספח הבינוי לתכנית. תאטרון פתוח בשטח הנגרע משטחי יער לייעוד מוסדות ציבור.

ב.2. כ-22 דונם סומנו ביעוד יער נטע אדם בתכנית המוצעת.

ב.3. יתר השטח נמצא כיום בשטח בנוי שנועד להסדרה או שמאושר לבינוי לפי תכניות מפורטות מאושרות ולא קיימים בו ערכי טבע או מורשת והוא לא חיוני לרציפות השטחים הפתוחים.

ב.4. נערכה היוועצות עם קק"ל טרם הדיון בהפקדת התכנית וכן נשמעה התייחסות נציג קק"ל במהלך הדיון להפקדה וקיבלה ביטוי בהחלטת הוועדה מיום 5.3.25.

ב.5. השטח הנ"ל מהווה 0.3% משטח יער חוף הכרמל (19,311 דונם לפי נספח ג/2), אשר עומד בהיקף השטחים שניתנים לשינוי ע"י הוועדה המחוזית לפי סעיף 6.1.1.4 בפרק השטחים הפתוחים בתמ"א 1.

לאור האמור, הוועדה משתמשת בסמכותה מתוקף סעיף 6.1.1 בפרק השטחים המוגנים לשינוי יעוד יער נטע אדם.

ג. לאחר שבחנה את הקבוע בסעיף 6.1.3 לתמא/35 לגבי הסדרת תחנת השאיבה, הוועדה מציינת כי מדובר בתחנת שאיבה קיימת אשר פועלת מזה שנים רבות ומשרתת את מרכז מרב הקיים ואת מושב כרם מהר"ל. העתקתה תדרוש גם את העתקת הקווים הקיימים, שמשמעותה פגיעה

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

בשטחים הפתוחים. כמו כן, העתקת התחנה לשטח אחר במרחב משמעותה פגיעה בשטחים חקלאיים מעובדים. ככלל, תחנת שאיבה אינה נדרשת להיבנות בשטח בנוי.
לאור כל האמור לעיל, ומאחר ומדובר במתקן תשתית מקומי, הוועדה מוצאת לנכון להסדיר את המתקן הנ"ל במיקומו ומשתמשת בסמכותה מתוקף סעיף 6.1.3 ס"ק 8 בתמ"א 35.

ד. לאחר שבחנה את התכנית בהתאם לתמא 1/ 7, לרבות סמיכות תחנת שאיבה כרם מהר"ל לנחל ראשי מהר"ל, נמצא שהתכנית עומדת בהוראות המעבר בסעיף 9.2, שכן היא מתאימה לסעיף 6.1.3.4 בהוראות פרק הנחלים בתמ"א 1 לפיו ניתן למקם מתקני תשתית ברצועת ההשפעה של הנחל. יצוין, כי לתכנית נוספו הוראות מחמירות בייעוד מתקנים הנדסיים לשמירה על הנחל ומניעת חלחול או גלישת שפכים גם במצבי חירום.

ה. <u>לאור האמור לעיל, מחליטה הוועדה לחזור על החלטתה מיום 05.03.25 ובתוספת התנאים הבאים:</u>

ה.1. נדרש להוסיף לסעיף 4.5.2 א הבהרה כי כל שימוש במבנה שלא ייעשה לצורך תחנת שאיבה לביוב יהווה סטיה ניכרת מהוראות תכנית זו בהתאם לסעיף 6.1.3 ס"ק 5 בתמ"א 35.

ה.2. רצועות הנחל בשטחי התכנית יסומנו בראסטר נחל על גבי הייעוד הנדרש על-פי התכנית.

_____	_____
גב' רות שורץ - חנוך	**גב' איריס רביץ**
יו"ר הוועדה המחוזית	**מזכירת הוועדה**

<u>מרחב תכנון מקומי עירון:</u>

4. <u>354-1163922: שכונת דרדס - צפון מערב באקה אלגרבייה</u>

<u>יזם התכנית</u>: עיריית באקה אלגרביה, משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה

<u>עורך התכנית:</u> דורון צפריר - פרחי-צפריר אדר'

<u>מטרת התכנית:</u> הקמת שכונה חדשה בשימוש עקרי למגורים בהיקף של כ- 3400 יח"ד עם שטח לתעסוקה בהיקף כ- 127,650 מ"ר בקרבת תחנת הרכבת המתוכננת.

<u>מטרת הדיון:</u> דיון בהארכת מועד בהתאם לסעיף 109א(ב)(1) לחוק

<u>נכחו בדיון:</u> דיון פנימי

<u>רקע</u>:

1. מדובר בתכנית בשטח של כ-587 ד' שנועדה להקמת שכונת מגורים חדשה בת 3,400 יח"ד הכוללת שטח לתעסוקה בהיקף כ- 127,650 מ"ר בקרבת תחנת הרכבת המתוכננת. שטח התוכנית ממוקם במערב העיר באקה אל ג'רביה, ממזרח לדרך מס' 6 ומסילת מנשה המתוכננת במקביל אליו. מתחנת הרכבת המתוכננת ממערב לכביש 6 מציעה התכנית יצירת שער חדש לעיר המתבסס על הרחבת רחוב ביר בורין בחלק הדרומי של התכנית ורחבה עירונית פעילה מוקפת במבני מסחר ותעסוקה, שבילי הולכי רגל ואופניים.

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

בחלק המזרחי של התכנית מוצעת הסדרה תכנונית של בינוי ופיתוח קיים בקרקע חקלאית. באזור זה התכנית מסדירה את ההקצאות הציבוריות הנדרשות למימוש שירותי הציבור הנדרשים והרחבת הרחובות בדרך של הפקעה. באזור המערבי שבו מרבית הקרקע פנויה מבנייה מוצע מהלך של איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ובו יוקם רובע עירוני חדש מעורב שימושים, בצפיפות של כ-13 יח"ד לדונם, שיהווה גם מוקד תעסוקה בכניסה לעיר ובקרבת תחנת הרכבת המתוכננת.
בדופן המערבית ולאורך כביש 6, מוצעת רצועת תעסוקה שנועדה ליצור חזית ייצוגית לדופן העיר הפונה מערבה, וכן חציצה אקוסטית בין שכונת המגורים לבין כביש 6 ומסילת הברזל. על פי דברי ההסבר לתכנית, עקרונות הבינוי נועדו ליצור דפנות למרחב הציבורי ברוח המקום ומגוון של צורות, גדלים, חומרי גמר וגוונים במטרה לשמר ולהעצים את הערכים האדריכליים הייחודיים של העיר. התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

2. <u>מהות התכנית:</u>
הקמת שכונה חדשה בשימוש עקרי למגורים בהיקף של כ- 3400 יח"ד עם שטח לתעסוקה בהיקף כ- 127,650 מ"ר בקרבת תחנת הרכבת המתוכננת.

3. <u>ההליכים בתכנית:</u>
3.1. תאריך קליטת התכנית (עמידה בתנאי סף): 26.11.2023
3.2. הוועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בתנאים בתאריך: 15.07.2024.
3.3. בתאריך 19.3.2025 החליטה הוועדה המחוזית לפנות ליו"ר המועצה הארצית בבקשה להארכת מועד לפי סעיף 109א. ב לחוק ובתאריך 27.4.25 אושרה הארכת מועד לטיפול בתוכנית עד לתאריך 30.1.2026.

<u>החלטה:</u>
א. מאחר ובתאריך: 26.04.2025 חלפו 18 חודשים ממועד קליטת התכנית ומאחר והארכת המועד הקודמת פגה לפני כשלושה חודשים- מחליטה הוועדה לפנות ליו"ר המועצה הארצית לאשר את הארכת המועדים לטיפול בתכנית בהתאם לסעיף 109א(ב)(1) לחוק התו"ב.
ב. מועד מבוקש: מבוקשת הארכה לתקופה של 9 חודשים נוספים מיום 22.04.2026 עד ליום 30.1.2027
ג. הסיבות להארכת המועדים המבוקשת:

הבקשה מוגשת <u>לאחר שחלפו 18 חודשים</u> מיום קליטת התכנית ועל כן נדרשת הארכת מועד לפי סעיף 109א (ב) לחוק התכנון והבניה מאחר ונדרש פרק זמן למילוי תנאי הפקדת התוכנית, בתוכם הצורך להכין בה"ת לתוכנית ולתאמו עם משרד התחבורה, ובהנחה כי לתוכניות יוגשו התנגדויות לאחר הפקדתה.
ד. נימוקי הוועדה:
הוועדה סבורה כי ישנה הצדקה למתן פרק זמן נוסף לטיפול בתוכנית מהסיבות הבאות:
1. מדובר בתכנית בעלת חשיבות לעיר באקה אל גרבייה, היות והיא מאפשרת הרחבה שטח המגורים ואזור תעסוקה.
2. הוועדה קבעה כי נדרש דיון נוסף לאחר השלמת התנאים שפורטו בהחלטתה מיום 15.07.2024

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

3. לאור גודלה של התכנית והמורכבות והקנייניות, הנובעת מבניה לא חוקית בשטחים נרחבים בתוכנית, טבלאות האיזון מורכבות מקצועית ולקח זמן לתאם אותן שמאית ולתקנן.
4. נדרשים תיאומים בכל הנוגע לתשתיות תחבורה, עם רכבת ישראל וכביש 6 ויש צורך בהכנת בה"ת ותיאום שלו עם משרד התחבורה. כמו כן, יש לתאם את התוכנית מול הגופים האמורים בהקשר של טיפול בניקוז.
5. לאחר הדיון הנדרש בהפקדת התוכנית יידרש זמן נוסף לתיקון מסמכי התוכנית.
6. התוכנית נדרשת לזמן פרסום להפקדה כנדרש בחוק.
7. ככל הנראה יוגשו התנגדויות שונות ביחס לתוכנית אשר ייתכן וחלקן יכלול נושאים שמאיים ואחרים אשר ייתכן ויביאו את הוועדה להחליט על הליך פרסום התוכנית לפי סעיף 106ב'.

הוועדה סבורה כי במכלול השיקולים, יש לאזן בין מטרת קיצור ההליך התכנוני לבין החשיבות הציבורית שבקידום התכנית וכן לקחת בחשבון את מורכבות התכנית, התיאומים שנדרשו והנסיבות המיוחדות לה.

ה. תאריך משוער להכרעה סופית בתכנית:
מוערך כי התכנית תובא לדיון הנדרש בהפקדה במהלך חודש מאי 2026, תפורסם להפקדה במהלך חודשים יולי-אוגוסט 2026 ותידון להתנגדויות במהלך חודשים אוקטובר-נובמבר 2026.
לאור כל זאת הוועדה צפויה להחליט לאשר את התכנית עד 30.1.2027.

_____	_____
גב' רות שורץ - חנוך	**גב' איריס רביץ**
יו"ר הוועדה המחוזית	**מזכירת הוועדה**

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

<u>מרחב תכנון מקומי עירון:</u>

5. 354-1195064: שכונת "טיון" הרחבה מערבית לבאקה אלג'רבייה

<u>יזם התכנית</u>: עיריית באקה אל גרבייה, מועצה מקומית ג'ת

<u>עורך התכנית:</u> חכם דביאת אדריכלים ומתכנני ערי

<u>מטרת התכנית:</u> הקמת שכונת מגורים עם שטח עירוני מעורב לשימושי מסחר ותעסוקה במערב באקה אלג'רביה כולל איחוד וחלוקה בחלק מהתכנית

<u>מטרת הדיון:</u> דיון בהארכת מועד בהתאם לסעיף 109א(ב)(1) לחוק

<u>נבחו בדיון:</u> דיון פנימי

<u>רקע:</u>

1. בתוכנית בשטח של כ- 581 דונם, להקמת שכונת מגורים הכוללת עירוב שימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה לצד שטחי תעסוקה ומסחר ותעסוקה בדרום-מערב העיר באקה אל ג'רביה. שטח התכנית גובל במערב בכביש מס' 6, בצפון בדרך ביר-בורין, בדרום בדרך ביר-באקה ובמזרח במרקם הבנוי של העיר. התכנית מאמצת את שלד התחבורה והתשתיות של תכנית המתאר הכוללנית ומתאימה את הפריסה תוך שיקולי תכנון המפורט. זאת, למעט מיקום דרך הטבעת היישובית המותווית במיקום שונה ביחס לתוכנית המתאר הכוללנית. התכנית מתייחסת למספר אזורים בתחומה תוך הבחנה בין שטחי מגורים מבונים, שטחי תעסוקה מוצעים, שטחים לעירוב שימושי תעסוקה ומגורים ושטחים המיועדים לעירוני מעורב. התכנית מציעה קיבולת של כ- 2,150 יח"ד ומגדירה מתחמים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה בחלק משטחה.
2. <u>מהות התכנית:</u>
הקמת שכונת מגורים עם שטח עירוני מעורב לשימושי מסחר ותעסוקה במערב באקה אלג'רביה כולל איחוד וחלוקה בחלק מהתכנית

4. <u>ההליכים בתכנית:</u>
4.1. תאריך קליטת התכנית (עמידה בתנאי סף): 26.11.2023
4.2. הוועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בתנאים בתאריך: 15.07.2024.
4.3. בתאריך 19.3.2025 החליטה הוועדה המחוזית לפנות ליו"ר המועצה הארצית בבקשה להארכת מועד לפי סעיף 109א. ב לחוק ובתאריך 27.4.25 אושרה הארכת מועד לטיפול בתוכנית עד לתאריך 30.1.2026.

<u>החלטה:</u>

א. מאחר ובתאריך: 26.04.2025 יחלפו 18 חודשים ממועד קליטת התכנית ומאחר והארכת המועד הקודמת פגה לפני כשלושה חודשים- מחליטה הוועדה לפנות ליו"ר המועצה הארצית לאשר את הארכת המועדים לטיפול בתכנית בהתאם לסעיף 109א(ב)(1) לחוק התו"ב.
ב. מועד מבוקש: מבוקשת הארכה לתקופה של 9 חודשים נוספים מיום 22.04.2026 עד ליום 30.1.2027
ג. הסיבות להארכת המועדים המבוקשת:

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

הבקשה מוגשת לאחר שחלפו 18 חודשים מיום קליטת התכנית ועל כן נדרשת הארכת מועד לפי סעיף 109א (ב) לחוק התכנון והבניה מאחר ונדרש פרק זמן למילוי תנאי הפקדת התוכנית, בתוכם הצורך להכין בה"ת לתוכנית ולתאמו עם משרד התחבורה, ובהנחה כי לתוכניות יוגשו התנגדויות לאחר הפקדתה.

ד. נימוקי הוועדה:

הוועדה סבורה כי ישנה הצדקה למתן פרק זמן נוסף לטיפול בתוכנית מהסיבות הבאות:

1. מדובר בתכנית בעלת חשיבות לעיר באקה אל גרבייה, היות והיא מאפשרת הרחבה שטח המגורים ואזור תעסוקה.
2. הוועדה קבעה כי נדרש דיון נוסף לאחר השלמת התנאים שפורטו בהחלטתה מיום 15.07.2024
3. לאור גודלה של התכנית והמורכבות והקניינית, הנובעת מבניה לא חוקית בשטחים נרחבים בתוכנית, טבלאות האיזון מורכבות מקצועית ולקח זמן לתאם אותן שמאית ולתקנן.
4. נדרשים תיאומים בכל הנוגע לתשתיות תחבורה, עם רכבת ישראל וכביש 6 ויש צורך בהכנת בה"ת ותיאום שלו עם משרד התחבורה. כמו כן, יש לתאם את התוכנית מול הגופים האמורים בהקשר של טיפול בניקוז.
5. לאחר הדיון הנדרש בהפקדת התוכנית יידרש זמן נוסף לתיקון מסמכי התוכנית.
6. התוכנית נדרשת לזמן פרסום להפקדה כנדרש בחוק.
7. ככל הנראה יוגשו התנגדויות שונות ביחס לתוכנית אשר ייתכן וחלקן יכלול נושאים שמאיים ואחרים אשר ייתכן ויביאו את הוועדה להחליט על הליך פרסום התוכנית לפי סעיף 106ב'.

הוועדה סבורה כי במכלול השיקולים, יש לאזן בין מטרת קיצור ההליך התכנוני לבין החשיבות הציבורית שבקידום התכנית וכן לקחת בחשבון את מורכבות התכנית, התיאומים שנדרשו והנסיבות המיוחדות לה.

ה. תאריך משוער להכרעה סופית בתכנית:

מוערך כי התכנית תובא לדיון הנדרש בהפקדה במהלך חודש מאי 2026, תפורסם להפקדה במהלך חודשים יולי-אוגוסט 2026 ותידון להתנגדויות במהלך חודשים אוקטובר-נובמבר 2026.
ושו השגות ויהיה צורך לדון בהן.
לאור כל זאת הוועדה צפויה להחליט לאשר את התכנית עד 30.1.2027.

_____	_____
גב' רות שורץ - חנוך	**גב' איריס רביץ**
יו"ר הוועדה המחוזית	**מזכירת הוועדה**

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

<u>מרחב תכנון מקומי עירון:</u>

6. 354-0771147: תכנון חוות דירים - דרום מועאויה

<u>יזם התכנית:</u> מועצה מקומית בסמ"ה, רשות מקרקעי ישראל

<u>עורך התכנית:</u> נסים נחלה - נחלה אדריכלים

<u>מטרת התכנית:</u> הצעת שטחי משק לגידול דירי צאן ובקר כולל שטחי משק עזר שכוללים שימוש תעסוקה חקלאית.

<u>מטרת הדיון:</u> דיון בהארכת מועד בהתאם לסעיף 109א(ב)(1) לחוק

<u>נכחו בדיון:</u> דיון פנימי

<u>רקע:</u>

א. מדובר בתוכנית בשטח של כ-294 ד' הכוללת תכנון מפורט של מתחם דירים המתבסס על שטח מתארי מתוכנית המתאר של מועאוויה ענ/984 המיועד לתכנון מפורט למבי משק. מדובר על שטח המיועד לקליטת דירים מתחום היישוב לרבות שטחי המגורים הקיימים שבו ובן מתחום שטח ההרחבה הצפונית בו אושרה תוכנית מס' 354-0612192 הכוללת תכנון מפורט ל-1600 יח"ד ואשר חלק ממימושה תלוי בפינוי דירי צאן.

ב. התוכנית נקלטה בתאריך 6.12.2021, נדונה להפקדה בתאריך 12.12.2022 ואושרה בולקחש"פ בתאריך 2.3.2026.

ג. קידום התוכנית היה מורכב מאוד מבחינת תיאום בנושאי נוף, סביבה, שימושים ועיקר המורכבות נבעה מדרישות צוות הולקחש"פ בכל הנוגע לטענות לצורך להתאים את התוכנית להוראות תמ"א 35/ 1 בכל הנוגע לשימושי הקרקע.

ד. בנקודת זמן זו (22.4.2026) ניתן להעריך שמסמכי התוכנית יפורסמו להפקדה עד לתאריך 30.5.26.

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

החלטה:

א. מדובר בתכנית בעלת חשיבות רבה ומהותית ליישוב מועאוויה אשר תאפשר את פינוי הדירים הקיימים משטחי היישוב המבונים למגורים והמאושריספ למגורים ואף תאפשר הקמת דירים בתחום אחד המיועד לפיתוח ולא באופן ספורדי בשטחים הפתוחים.

ב. מועד מבוקש: לאור האמור, מבוקשת הארכה לתקופה של 6 חודשים מיום: 22.4.26 עד ליום 31.10.2026

ג. הסיבות להארכת המועדים המבוקשת:
הבקשה מוגשת ביוון שבתאריך 6.6.2023 חלפו 18 חודשים מיום קליטת התכנית ועל כן נדרשת הארכת מועד לפי סעיף 109א (ב) לחוק התכנון והבניה.

ד. נימוקי הוועדה לבקשת הארכת המועד:
הוועדה סבורה כי ישנה הצדקה למתן פרק זמן נוסף לטיפול בתוכנית מהסיבות הבאות:
(1) מורכבות שמאית, קניינית, נופית ומנהלתית-כפי שהוסבר לעיל.
(2) חשיבות קידום התכנית כפי שהוסבר לעיל.

ה. תאריך משוער להכרעה סופית בתכנית: מוערך כי התכנית תפורסם להפקדה עד חודש יוני 2026, ויוחלט לאשרה עד אוקטובר 2026.

_____	_____
גב' רות שורץ - חנוך	**גב' איריס רביץ**
יו"ר הוועדה המחוזית	**מזכירת הוועדה**

מרחב תכנון מקומי עירון:

7. 354-1057546: שכונת אלנמלאת - באקה אלגרביה

יזם התכנית: רשות מקומית באקה אלג'רבייה

עורך התכנית: עודד גלרון - גלרון אדריכלים

מטרת התכנית: מטרת תכנית זו הינה יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בת 894 יח"ד בשכונת אלנמלאת בבאקה אלגרביה

מטרת הדיון: דיון בהארכת מועד בהתאם לסעיף 109א(ב)(1) לחוק

נכחו בדיון: דיון פנימי

רקע:

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

א. מדובר בתוכנית בשטח של כ-259 ד' ביזום עיריית באקה אל ג'רביה הכוללת תכנון מפורט של מתחם מגורים הכלול במסגרת תוכנית המתאר הכוללנית המאושרת לעיר מס' 354-0717298.
ב. התוכנית נקלטה בתאריך 6.6.2023, נדונה להפקדה בתאריך 16.10.2023 ופורסמה להפקדה ברשומות בתאריך 11.6.2025.
ג. בתאריך 17.9.2025 נשמעו 23ההתנגדויות שהוגשו ביחס לתוכנית ובתאריך 16.10.2025 החליטה הוועדה כי מסמכי התוכנית יתוקנו ויפורסמו לפי סעיף 106ב' לחוק.
ד. מורכבות התיקונים הנדרשים בתשריט עליהם החליטה הוועדה והשלכתם על מורכבות התיקונים בטבלת האיזון הצריכה היוועצות ממושכת עם צוות התכנון ועם שמאית הוועדה. בנקודת זמן זו (19.4.2026) ניתן להעריך שמסמכי התוכנית יפורסמו לפי סעיף 106ב' כבל הנראה עד לתאריך 15.5.2026.

<u>החלטה:</u>

א. מדובר בתכנית בעלת חשיבות רבה אשר תביא להגדלה משמעותית של היצע הדיור בחלק זה של העיר באקה אל ג'רביה תוך מתן מענה בשטחים לצורכי ציבור וכן שטחי מסחר ומשרדים.
ב. באמור לעיל, הוועדה סבורה כי מספר ההתנגדויות שהוגשו, הטיפול בהן ובניית מתווה התיקונים לפי סעיף 106ב' ויישומו הצריכו זמן רב.
ג. מועד מבוקש: לאור האמור, מבוקשת הארכה לתקופה של 6 חודשים מיום: 19.4.26 עד ליום 31.10.2026
ד. הסיבות להארכת המועדים המבוקשת:
הבקשה מוגשת <u>ביוון שבתאריך 6.12.2024 חלפו 18 חודשים</u> מיום קליטת התכנית ועל כן נדרשת הארכת מועד לפי סעיף 109א (ב) לחוק התכנון והבניה.
ה. נימוקי הוועדה לבקשת הארכת המועד:
הוועדה סבורה כי ישנה הצדקה למתן פרק זמן נוסף לטיפול בתוכנית מהסיבות הבאות:
(3) מורכבות שמאית, קניינית וחברתית שהשתקפה במספר ההתנגדויות הרב.
(4) חשיבות קידום התכנית כפי שהוסבר לעיל.
ו. תאריך משוער להכרעה סופית בתכנית: מוערך כי התכנית תפורסם לפי סעיף 106(ב) במהלך חודש מאי 2026, ויוחלט לאשר אותה עד חודש אוקטובר 2026.

_____	_____
גב' רות שורץ - חנוך	**גב' איריס רביץ**
יו"ר הוועדה המחוזית	**מזכירת הוועדה**

<u>מרחב תכנון מקומי חדרה:</u>

8. <u>302-0447235: הרחבת אזור תעשיה חדרה חד/1800</u>

<u>יזם התכנית:</u> ועדה מקומית חדרה.

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.
עורך התכנית: צור אורנה - משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ.

מטרת התכנית: הרחבת אזור התעשייה חדרה בכ-1,000 דונם.

מטרת הדיון: דיון בהארכת מועד בהתאם לסעיף 109א(ב)(1) לחוק

נבחו בדיון: דיון פנימי

רקע:
א. מדובר בתוכנית בשטח של כ-974 ד' ביזום הוועדה המקומית חדרה.
ב. התוכנית נקלטה בתאריך 23.7.2029, נדונה להפקדה בתאריך 18.5.2020, ופורסמה להפקדה ברשומות בתאריך 26.1.2022
ג. בתאריכים 31.10.2022, 20.3.2023, 18.12.2023 17.9.2025 נשמעו 23 ההתנגדויות שהוגשו ביחס לתוכנית ובתאריך 18.12.2023 החליטה הוועדה כי מסמכי התוכנית יתוקנו ויפורסמו לפי סעיף 106ב' לחוק.
ד. מורכבות התיקונים הנדרשים מבחינה שמאית עליהם החליטה הוועדה והשלכתם על מורכבות התיקונים בטבלת האיזון הצריכה היוועצות ממושכת עם צוות התכנון ועם שמאית הוועדה. יתר על כן, למשך זמן רב ביותר הרשות המקומית ביקשה לבחון היבטים משפטיים שונים ביחס לתיקונים אליהם החליטה הוועדה במסגרת היוועצות פנימית וזאת על אף פניות חוזרות ונשנות מצד לשכת התכנון המחוזית. בנקודת זמן זו (19.4.2026) הוועדה סבורה כי מאחר והוועדה המקומית חדרה ביקשה לקיים פגישת עבודה פרטנית ביחס למתווה התיקונים שלפי סעיף 106ב' ומאחר וייתכן והפגישה תצריך דיון נוסף בוועדה – ייתכן שמסמכי התוכנית יפורסמו לפי סעיף 106ב' רק בעוד מספר שבועות.

החלטה:
א. מדובר בתכנית בעלת חשיבות רבה אשר תביא להגדלה משמעותית של היצע שטחי התעסוקה והמסחר בעיר חדרה תוך טיוב התכנון של נחל חדרה ושילובו בתכנון הכולל לאז"ת המורחב.
ב. מועד מבוקש: לאור האמור, מבוקשת הארכה לתקופה של 6 חודשים מיום: 19.4.26 עד ליום 31.10.2026
ג. הסיבות להארכת המועדים המבוקשת:
הבקשה מוגשת ביוון שבתאריך 23.1.2021 חלפו 18 חודשים מיום קליטת התכנית ועל כן נדרשת הארכת מועד לפי סעיף 109א (ב) לחוק התכנון והבניה.
ד. נימוקי הוועדה לבקשת הארכת המועד:
הוועדה סבורה כי ישנה הצדקה למתן פרק זמן נוסף לטיפול בתוכנית מהסיבות הבאות:
(5) מורכבות שמאית, קניינית ומשפטית שהשתקפה במספר ההתנגדויות הרב שהוגש ביחס לתוכנית ובהתארכות הטיפול בתיקונים הנדרשים לצורך פרסום התוכנית לפי סעיף 106ב'.
(6) ישנה חשיבות לצורך לבחינת מתווה התיקונים עליו החליטה הוועדה על מנת להביא לשיתוף פעולה של הרשות המקומית בקידום התוכנית.
ה. תאריך משוער להכרעה סופית בתכנית: מוערך כי התכנית תפורסם לפי סעיף 106(ב) במהלך חודשים יוני-יולי 2026, ויוחלט לאשר אותה עד חודש אוקטובר 2026.

_____ _____

גב' רות שורץ - חנוך **גב' איריס רביץ**

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

מרחב תכנון מקומי מנשה - אלונה:

9. 351-1182427: אזור תעסוקה ומסחר כפר קרע

יזם התכנית: רשות מקרקעי ישראל

עורך התכנית: אבינעם לוין - לוין אדריכלים ובוני ערים בע"מ

מטרת הדיון: דיון בהארכת מועד בהתאם לסעיף 109א(ב)(1) לחוק

נבחו בדיון: דיון פנימי

רקע:

א. מדובר בתוכנית בשטח של כ-354 ד' ביזום רמ"י הכוללת תכנון מפורט של אז"ת המתוכנן במסגרת מתחם מס' 13 בתוכנית המתאר הכוללנית לעיר מס' 354-0431924 אשר הוחלט לאשרה.

ב. מתחם זה נמצא כיום בשטח שיפוט מ.א. מנשה- אלונה אך שטח זה נדרש ע"י עיריית כפר קרע ונדון בוועדות הגבולות שהחליטה בהמלצותיה מחודש ספטמבר 2021 להעביר אותו לשטח שיפוט כפר קרע. זאת, בהסתמך על הסכמות בין מוא"ז מנשה לבין כפר קרע.

ג. שטח התוכנית במצב המאושר הינו בייעוד שטח חקלאי, והוא פנוי מבינוי. חלקו הצפוני אינו מעובד, חלקו הדרומי מעובד ובין שני החלקים עובר נחל עירון. מדרום לאז"ת המתוכנן עובר כביש מס' 65.

ד. בתכנית מוצעים בשלב זה, שטחי בנייה כלהלן: כ-44,806 מ"ר לטובת מסחר, כ- 139,864 מ"ר לטובת תעסוקה, כ-101,662 מ"ר לטובת תעשיה וכ- 49,721 מ"ר לטובת מבנים ומוסדות ציבור.

ה. התכנית נידונה להפקדה בתנאים ביום 3.2.25.

ו. כרקע לתכנית התקבלו התייחסויות ממספר גופים: הועדה המקומית מנשה אלונה, נתיבי ישראל, משרד התחבורה, משרד הבריאות, הגנת הסביבה, קק"ל, רשות הניקוז, רכבת ישראל, תאגיד המים והביוב ורשות העתיקות.

ז. במסגרת התנאים להפקדה כפי שנקבעו בדיון ביום 3.2.35 סעיף 2.א הנחיה כי: "החלק המערבי של התוכנית יוגדר כבית חולים בשטח של 30 ד' ברמה מתארית. מוקד החירום הרפואי הנדרש בהיקף של 10 ד' ימוקם בשטח החום שבמרכז שטח התוכנית (תא שטח מס' 601 שגודלו כ-10.5 ד') והשימושים בו יהיו לפי תמ"א 1/ 20 בלבד".

ח. לאחר ההחלטה להפקדת התכנית ביום 3.2.2025 התקבלה התייחסות עדכנית של משרד האנרגיה שהצביעה על כך שחלק משטח התכנית שבנדון נמצא בתחום המגבלות של מחצבת ורד בתמ"א 1/ 15 וכי יש לעדכן את השימושים וייעודי הקרקע המוצעים בהתאם לתחום מגבלות התמ"א.

ט. ביום 1.9.2025 הועדה דנה בתכנית בשנית והחליטה להפקידה בתנאים.

החלטה:

א. מדובר בתכנית חשובה שעתידה להשפיע על פיתוח העיר כולה ולשנות את הכניסה ליישוב.

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

ב. במהלך הזמן שחלף מיום הפקדת התכנית נעשתה עבודה מתמשכת על השלמת תיקוני הועדה לאור סוגיות תכנוניות מהותיות ותיאום מתמשך לשכת התכנון טרם הושלמו תיקוני התכנית ופרסומם להפקדה.

ג. מועד מבוקש: מבוקשת הארכה לתקופה של 6 חודשים נוספים מיום: 21.5.26 עד ליום 21.11.2026

ד. הסיבות להארכת המועדים המבוקשת:
הבקשה מוגשת ביוון שבעוד כחודש יחלפו 18 חודשים מיום קליטת התכנית ועל כן נדרשת הארכת מועד לפי סעיף 109א (ב) לחוק התכנון והבניה מאחר ונדרש להשלמת תיקונים להפקדת התכנית ולאחריה לדיון בהתנגדויות שיוגשו מכוח סעיף זה כמו גם להכרעה כללית ביחס לתוכנית.

ה. נימוקי הוועדה:
הוועדה סבורה כי ישנה הצדקה למתן פרק זמן נוסף לטיפול בתוכנית מהסיבות הבאות:
הועדה חוזרת על הסבריה לגבי חשיבות ומורכבות התכנית בקידומה עד כה.
תכנית מורכבת במיקום ייחודי העתידה לתת מענה ליישוב כולו. לשנות את המאזן הכלכלי של הרשות ולעצב מחדש את 'שער הכניסה ליישוב. כמו גם להגדיל משמעותית את המענה הציבורי ביישוב ולהבטיח שימור מקטע רלוונטי של נחל עירון.

ו. תאריך משוער להכרעה סופית בתכנית: מוערך כי התכנית תפורסם להפקדה במהלך חודש יוני 2026 ויוחלט לאשר אותה עד חודש נובמבר 2026.

_____	_____
גב' רות שורץ - חנוך	**גב' איריס רביץ**
יו"ר הוועדה המחוזית	**מזכירת הוועדה**

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