



משרד הפנים
מינהל התכנון
המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

י"א באייר התשע"ג
21 באפריל 2013
תכ 2012-35643

לכבוד:

שלום רב,

הנדון: הודעה בדבר הכרעה בהתנגדויות - תכנית מתאר מחוזית מס' 6 - מחוז חיפה

1. נמסרת בזאת הודעה, עפ"י סעיף 108 (ב) לחוק התכנון והבניה, כי המועצה הארצית החליטה לאשר את תכנית המתאר המחוזית למחוז חיפה, תמ"מ 6, לאחר שדנה בדו"ח החוקרת והכריעה בהתנגדויות שהוגשו לתכנית.
2. החלטת המועצה הארצית בתכנית התקבלה בישיבתה מס' 550 מיום 16.10.12, והמלצות והחלטות הוועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים (ולנת"ע) התקבלו בישיבותיה מס' 449 מיום 25.1.11, מס' 450 מיום 15.2.11, מס' 453 מיום 15.3.11 ומס' 495 מיום 11.9.12.
3. ניתן לעיין בהחלטות המועצה הארצית, החלטות הולנת"ע, פרוטוקול הדיונים, דו"ח החוקרת בהתנגדויות שהוגשו לתכנית והמלצותיה בהן באתר משרד הפנים: WWW.MOIN.GOV.IL - (תחת כותרת המשנה "חדש באתר" - "הודעה בדבר הכרעה בהתנגדויות - תכנית מתאר מחוזית מס' 6 - מחוז חיפה").
4. לעזרה ניתן לפנות אל מזכירות המועצה הארצית בטלפונים: 02-6701596/4.

בכבוד רב,

מנהל

מנהל אגף (א) מוסדות תכנון ארציים
ומזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

העתקים:
תמר כפיר - מנהלת אגף בכיר לתכנון משולב



משרד הפנים
המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

תכ 30913-2012

פרוטוקול המועצה הארצית מס' 550 מיום ל' תשרי תשע"ג, 16.10.12

הישיבה התקיימה ב"אכסניית בית וגן" הפסגה 8, ירושלים

השתתפו, חברי המועצה:

נציג שר הפנים – מר עמרם קלעג'י – יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה
מנהל מינהל התכנון – גב' בינת שוורץ/ גב' תמר כפיר / גב' רונית מזר
נציג ראש הממשלה – מר אמיר וייס/ מר אבנר סעדון
נציג שר האוצר – מר יאיר פינס
נציג שר להגנת הסביבה – מר יואב צלניקר
נציג שר האנרגיה והמים – גב' דורית הוכנר / גב' שירלי לוי/ מר איגור סטפנסקי
נציג שר הביטחון – גב' עדנה פרדו
נציג שר הבריאות – מר דוד ויינברג
נציג שר החקלאות – גב' רותי פרום-אריכא
נציג שר התחבורה – גב' אורנה להמן
נציג שר התעשייה והמסחר- מר יגאל יוסף/ גב' כרמית פינץ-קדמי (מטעם משרד התיירות)
נציג שר הבינוי והשיכון – גב' איילת קראוס
נציג בעל הכשרה בשיכון ובניה – מר נחום-זאב פלד
נציג מנהל רשות הטבע והגנים – מר הלל זוסמן/ מר ניר אנגרט
ראש עיריית תל אביב יפו – מר אסף זמיר
ראש עיר (א) – מר צבי גוב ארי
ראש עיר (ב) – מר שמעון לנקרי
ראש מועצה מקומית (ג) – מר אסעד נביה
ראש מועצה אזורית (א) – מר עמיר ריטוב
ראש מועצה אזורית (ב) – מר חנן ארז
נציגת ארגוני הנשים – גב' ציפי רון
נציג הטכניון – מר אמנון פרנקל/ גב' ארזה צ'רצ'מן
נציג ארגון הגג של הגופים הציבוריים שעניינם שמירת איכות הסביבה – מר איתמר בן דוד/ איריס האן
נציג המוסדות המיישבים – מר פנחס כהנא (מטעם קרן קיימת לישראל)

מזכיר המועצה הארצית: טל רשף, ערן אבני

יעוץ משפטי: עו"ד אפרת דון יחיאל סטולמן

יעוץ: מו פרוביזור- הרשות הלאומית למים ולביוב

נעדרו:

נציג שר המשפטים – מר גיא רוטקוף
ראש עיריית ירושלים – מר ניר ברקת
ראש עיריית חיפה – מר יונה יהב
ראש מועצה מקומית (א) – מר יואל גמליאל
ראש מועצה מקומית (ב) – מר עמאר אבו מעמר
נציג הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים
נציג בעל הכשרה בסוציולוגיה
נציג הדור הצעיר – מר אליצור איתמר

סדר יום ותוכן הפרוטוקול

1. אישור פרוטוקול
2. מינוי יועצים למועצה הארצית
3. תמ"א 37/ט: קו גז טבעי בלחץ גבוה בתוואי רידינג – קסם
4. תמ"א 10/ג/6: רצועת קווי חשמל ראשיים מאזור צפון השרון לגליל המזרחי והקמת תחמ"ג.
5. תמ"א 10/ד/9: תחנת כוח במפעלי ים המלח.
6. תמ"מ 6: תכנית מתאר מחוזית – מחוז חיפה.
7. תמ"א 1/46: תכנית מתאר ארצית למרכז שהייה וטיפול במסתננים.
8. שאלתא בנושא חברים חסרים מאת נציגי הטכניון, נציג רשות הטבע והגנים, נציגי "ארגון הגג", נציג המוסדות המיישבים.
9. שאלתא בנושא ישוב חדש בצומת טללים מאת נציג השר להגנת הסביבה, נציג "ארגון הגג".

רשימת הנספחים:

- נספח א' - תמ"א 37/ט – מצגת שהוצגה בדיון ע"י צוות התכנון
- נספח ב' - תמ"א 10/ג/6 – מצגת שהוצגה בדיון ע"י חברת החשמל
- נספח ג' - תמ"א 1/46 – דו"ח החוקר שהוגש לתמ"א

6. תמ"מ 6: תכנית מתאר מחוזית – מחוז חיפה
מטרת הדיון: דיון בהמלצות הוולנט"ע ואישור התכנית- **דיון פנימי**.

מוזמנים שנכחו באולם:

תלמה דוכן- יועצת למינהל התכנון
שלמה ותרי- יועץ מנכ"ל משרד הפנים
אפרת אורבך- דוברת משרד הפנים
אילנה שפרן- מינהל התכנון
שמעון בר שמעון- מינהל התכנון
מו פרוביזור- יועץ למועצה הארצית, הרשות הלאומית למים ולביוב
אפרת דון יחיא- לשכה משפטית, משרד הפנים
טל רשף- מזכיר המועצה הארצית
ערן אבני- מזכירות המועצה הארצית

טרם תחילת הדיון יצאה בינת שורץ מהאולם.

נציגי מינהל התכנון מציגים את עיקרי התכנית:

- תמ"מ/ 6 הינה תכנית המתאר המחוזית הכוללת הראשונה למחוז חיפה. התכנית נערכה על בסיס תכנית אב ומסמך מדיניות מטרופולין חיפה שנדון במועצה הארצית. התכנית הוכנה במקביל לעריכתה של תמ"מ/ 35 ובהתאמה לה תוך הישענות על עקרונות פיתוח בר-קיימא.
- התכנית מבטיחה מגוון צורות יישוב תוך מתן עדיפות לדגמי הפיתוח העירוניים. עתודות הפיתוח שנקבעו בתכנית מאפשרות את המשך פיתוח המחוז מעבר לשנת 2020. התכנית נותנת דגש לפיתוח מרכז המטרופולין – אזור חיפה והקריות.
- התכנית מאזנת בין צרכי הפיתוח והשימור, תוך התייחסות לשמירה על מרחבים פתוחים ורצופים ובדגש על מרחב הביניים הפתוח בין אזור חיפה לאזור חדרה.
- התכנית קובעת את פריסת אזורי התעסוקה במחוז וקובעת הוראות לעניין חומרים מסוכנים.
- המועצה הארצית החליטה להפקיד את התכנית בשנת 2003. בהחלטת ההפקדה הסמיכה המועצה הארצית את הוולנט"ע לדון בהתנגדויות ולהמליץ למועצה הארצית בהן ובתכנית.
- התכנית הופקדה בשנת 2004. תקופת ההפקדה הוארכה ע"י הוולנט"ע שמינתה חוקרת לצורך חקירת כ-4,000 התנגדויות שהוגשו לה. במהלך 2006 נערכו למעלה מ-30 שימועים בהתנגדויות.
- דו"ח החוקרת, אדר' נורית גרבי, הוגש, הוצג ונדון בוולנט"ע בישיבותיה בתאריכים 25.1.11, 15.2.11 ו-15.3.11.
- ביום 11.9.12 נערך בוולנט"ע דיון מסכם ובו המליצה הוולנט"ע למועצה הארצית על אישור התכנית בתיקונים. החומרים שעמדו בפני הוולנט"ע וטיטוט פרוטוקול הדיון נשלחו לחברי המועצה טרם הדיון.
- ביום 19.9.12 אושרה התכנית בוועדה לשמירה על הסביבה החופית.

ישיבת המועצה הארצית מס' 550 מיום 16.10.12 אכסניית בית וגן - ירושלים (2012-30913)
הפרוטוקול אושר בישיבת המועצה הארצית מס' 551 בתאריך 6.11.12

חברי המועצה קיימו דיון בתכנית וביקשו התייחסות לנושאים הבאים :

- האם התכנית תאפשר קידום תכנית מקומית בשטח מחנה 80 ושטח ה"טריז" ממזרח לו?
- מה נקבע בתכנית לעניין ייעודי הקרקע באזור כפר ביאליק?
- יש לאפשר את הקבוע בתמ"א/ 13 במקומות המסומנים בתמ"מ בסמל כמוקד תיירות כפרי בשטחים פתוחים.
- השימוש במילה "עדיפות" בהוראות לתוואי הצפוני של דרך מס' 653 ולהעתקת מסילת הברזל מבנימינה לא תואם לקבוע בתכנית המתאר הארצית.
- הוער כי חסרה בהוראות התייחסות לעניין שימור המורשת הבנויה.
- הוער כי ישנה חשיבות לעריכת מעקב ובקרה על יישום התמ"מ ע"י הוועדה המחוזית.
- יש לוודא שהתכנית אינה פוגעת בתשתיות קיימות של משק הדלק.
- נטען שאין הצדקה לשנות את הנוסח המופקד של הוראות התמ"מ לעניין תחנות תדלוק כפי שהוחלט בוולנת"ע. עם זאת, מוצע כי ככל שמשנים את הנוסח על פי ההחלטה, יש להוסיף הוראה לפיה בשטח פתוח/חקלאי מוגן יידרש מוסד התכנון לבחון את הצורך בתחנת התדלוק ולבדוק חלופות שאינן בשטחים רגישים, ככל הניתן מחוץ לשטח פתוח/חקלאי מוגן.
- יש לוודא כי בהוראות התכנית נשמר היחס של 85:15 בין היקף השטח הפתוח להיקף השטח לבנוי בפארקים מטרופוליניים.
- הועלו הערות לנוסח מונחים בהוראות, כלהלן: במקום "תזכיר סייסמי" יש לכתוב "סקר סייסמי", במקום "רמת סיכון קבילה" יש לכתוב "קריטריון קבילות" ובמקום "קו מים ארצי" יש לרשום "קווי מים". לגבי הסימון בתשריט יש לרשום כי הסימון הינו של המוביל הארצי.
- הוער כי אופן ההתייחסות לעניין פיתוח בר-קיימא במטרות ובסעיף "הוראות והנחיות לתכניות מקומיות באזור פיתוח עירוני" איננו מנוסח כראוי וצריך לקבוע עבורו התייחסות נפרדת.
- אין בתכנית התייחסות לעניין אנשים בעלי מוגבלויות ואין אזכור לנושא שיתוף הציבור בתכניות מקומיות.
- צויין כי ישנן תכניות להרחבת בז"ן, ונשאל כיצד מתייחסת התכנית לסוגיה זו?

נציגי מינהל התכנון התייחסו להערות ולסוגיות שעלו :

- עפ"י המלצת הוולנת"ע שטח מחנה 80 יישאר בייעוד אזור פיתוח עירוני כפי שהופקד. עפ"י

הוראות התמ"מ ניתן להרחיב אזור פיתוח עירוני בתכנית מקומית בסמכות הוועדה המחוזית בתנאים, בכלל זאת גם בשטח ה"טריז" המיועד כשטח פתוח עירוני.

- בהתאם להמלצת החוקרת המליצה הוולנט"ע לסמן את אזור כפר ביאליק בייעוד אזור פיתוח כפרי ושטח חקלאי/נוף כפרי פתוח. בהוראות שהומלצו ע"י הוולנט"ע נקבע סעיף הקובע כי ניתן, בתנאים, לשנות את ייעוד השטחים לאזור פיתוח עירוני בתכנית מתאר מקומית בסמכות הוועדה המחוזית. עוד צויין כי על פי תמ"א/ 35 כפר ביאליק הינו "מכלול כפרי מוגן" במרקם עירוני.
- על מנת להבהיר שתמ"א/ 13 גוברת על התמ"מ, מוצע כי תתווסף הוראה כי על תכנית מקומית במוקד תירות כפרי בשטח פתוח יחול הקבוע בתמ"א/ 13.
- לעניין דרך מס' 653 ומסילת הברזל בבנימינה, מציעים כי הוראות התכנית ינוסחו כך שלא תיקבע העדפה לתוואי מסויים אלא ייקבע כי מוסד תכנון יידרש לשקול את התוואים החלופיים המוצעים (תוואי דרומי של דרך מס' 653 והעתקת מסילת הברזל לאורך דרך מס' 4), תוך שילוב הנימוקים לכך, בהתייחס להחלטות הוולנט"ע.
- תתווסף התייחסות לנושא שימור המורשת הבנויה.
- סעיף מעקב ובקרה קיים בהוראות התכנית. נוסח הסעיף נדון בוולנט"ע ומוצע לאמץ את החלטתה.
- ככל הידוע לנו, אין תשתית תכנון סטטוטורית לצנרת דלק קיימת. בכל מקרה, התכנית איננה פוגעת בתכניות מאושרות ומאפשרת הגשת תכניות מקומיות חדשות לתשתיות.
- מציעים לקבל את ההצעה לתיקון ההוראות לעניין תחנות תדלוק כך שיקבע שבשטח פתוח/חקלאי מוגן יידרש מוסד תכנון לבחון את הצורך בהקמת תחנת התדלוק וכן לבחון חלופות בשטחים פחות רגישים, ככל הניתן מחוץ לשטח פתוח/חקלאי מוגן.
- הובהר כי ההוראות כפי שהומלצו ע"י הוולנט"ע שומרות על הקביעה כי תכניות מקומיות בפארק מטרופוליני מחויבות להבטיח כי היקף השטח הפתוח לא יקטן מ-85%.
- מציעים לקבל את התיקונים המוצעים כך שבמקום "תזכיר סייסמי" ירשם "סקר סייסמי", במקום "רמת סיכון קבילה" ירשם "קריטריון קבילות", במקום "קו מים ארצי" ירשם "קווי מים" ולגבי הסימון בתשריט ירשם כי הסימון הינו של המוביל הארצי.
- מציעים לקבל את ההערה לעניין "פיתוח בר-קיימא" ולתקן את ההוראות כך שייקבעו סעיפים נפרדים לנושא זה.
- לעניין ההתייחסות לאנשים בעלי מוגבלויות ולשיתוף הציבור, על אף חשיבות הנושאים אין מקום להוסיפם במסמכי תכנית מתאר מחוזית, כפי שהופקדה, והם מוסדרים בחוק.
- לעניין הרחבת בז"ן, יובהר כי המועצה הארצית המליצה לממשלה לאשר את תמ"א/ 30

הקובעת הוראות בעניין זה לאזור התעשייה המיוחד. בהוראות התמ"מ שהומלצו ע"י הוולנט"ע נקבע כי כשתאושר תמ"א/ 30 היא תחול בייעוד זה וכי עד לאישורה תשמש תמ"א/ 30, כפי שהומלצה לאישור ע"י המועצה הארצית, כמסמך מנחה לוועדה המחוזית.

- צויין כי בדיון הוולנט"ע הועלתה הסוגיה של תושבי חוואלד שבסמיכות לנופית, בשטח הגן הלאומי. מוצע לקרוא לעריכתה של תכנית מתאר מקומית לנופית שתאפשר מענה תכנוני לתושבים הבדואים הגרים בסמיכות ליישוב.

הוחלט:

המועצה הארצית רואה חשיבות באישורה של תכנית המתאר המחוזית הכוללת למחוז חיפה, המתווה את מדיניות התכנון ביחס למחוז כולו תוך קביעת הוראות והנחיות מדיניות השומרות על עקרונות התכנון הארצי שנקבעו במסגרת תמ"א/ 35.

המועצה, לאחר שהוצגו בפניה עיקרי התכנית, סבורה כי תמ"מ/ 6, בכפוף לעריכתה בהתאם להמלצות הוולנט"ע ולהחלטות שהתקבלו בתכנית ובהתנגדויות, מאפשרת מתן מענה מקיף לצורכי הפיתוח של המחוז תוך שמירה על האיזון הנדרש בין פיתוח לבין שימור, ומהווה מסגרת תכנונית ראויה לתכנונו של מחוז חיפה לשנים הבאות.

לאור האמור מחליטה המועצה הארצית לאשר את תכנית המתאר המחוזית למחוז חיפה, תמ"מ/ 6, בכפוף להמלצות הוולנט"ע ולתיקונים הבאים:

א. לעניין מוקד תיירות כפרי בשטחים פתוחים, יוסף להוראות סעיף בו יקבע כי על תכנית מקומית במוקדים אלה יחול הקבוע בתמ"א/ 13.

ב. לעניין תוואי דרך מס' 653, יובהר בהוראות התכנית כי מוסד תכנון הדן בתכנית לדרך מס' 653 ישקול את הצורך בהתווית הדרך מדרום ליישוב בנימינה, כפי שמוצע בתכנית זו, לאור ערכיות השטחים הפתוחים שמצפון ליישוב, בכללם נחל תנינים, כפי שנומק בהחלטת הוולנט"ע בנושא זה.

ג. לעניין מסילת הברזל בבנימינה, יובהר בהוראות התכנית כי מוסד תכנון הדן בתכנית למסילה העוברת כיום בתחום היישוב בנימינה, ישקול את האפשרות להתויתת לאורך דרך מס' 4, לרבות הקמת מרכז תחבורה, במטרה לתת מענה של תחבורה ציבורית לשני היישובים – בנימינה ואור-עקיבא.

ד. לעניין תחנות תדלוק, הוראות התכנית יתוקנו כך שייקבע שבשטח פתוח/חקלאי מוגן יידרש מוסד תכנון לבחון את הצורך בהקמת תחנת התדלוק וכן לבחון חלופות בשטחים פחות רגישים, ככל הניתן מחוץ לשטח פתוח/חקלאי מוגן. יובהר כי אין בהוראה זו לגרוע משיקול דעת מוסד תכנון לבחינת הצורך בתחנת תדלוק באזורים האחרים.

ה. תתווסף התייחסות לנושא שימור המורשת הבנויה.

ו. הוראות התכנית יתוקנו כך שנושא "פיתוח בר-קיימא", במטרות התכנית ובהוראות והנחיות לתכניות מקומיות באזור לפיתוח עירוני, יקבל התייחסות בסעיפים נפרדים.

ז. הוראות התכנית יתוקנו כך שבמקום "תזכיר סייסמי" ירשם "סקר סייסמי", במקום "רמת סיכון קבילה" ירשם "קריטריון קבילות", במקום "קו מים ארצי" ירשם "קווי מים" ולגבי הסימון בתשריט ירשם כי הסימון הינו של המוביל הארצי.

המועצה סבורה שיש לפעול לקידומו של מענה תכנוני למגורי תושבי חוואלד, המצויים ברצף לשטח הפיתוח של היישוב נופית, וקוראת לעריכתה של תכנית מקומית שתאפשר זאת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברי מועצה שנכחו בדיון: עמרם קלעג'י (יו"ר), תמר כפיר, יאיר פינס, יואב צלניקר, שירלי לוי, עדנה פרדו, דוד ויינברג, רותי פרום אריכא, אורנה להמן, איילת קראוס, יגאל יוסף/ כרמית פינץ-קדמי, נחום-זאב פלד, ניר אנגרט/ הלל זוסמן, צבי גוב ארי, שמעון לנקרי, ציפי רון, פנחס כהנא, איתמר בן דוד, ארזה צ'רצ'מן/ אמנון פרנקל.



מינהל התכנון
משרד הפנים
המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

פרוטוקול הולנת"ע מס' 495 מיום 11.9.12

כ"ד באלול התשע"ב

הישיבה נערכה באכסניית בית וגן, רח' הפסגה 8, שכונת בית וגן, ירושלים.

השתתפו, חברי הולנת"ע:

גב' רונית מזר / גב' תמר כפיר מ"מ יו"ר – נציגות שר הפנים
מר יואב צלניקר – נציג השר להגנת הסביבה
גב' דורית הוכנר- נציגת שר האנרגיה והמים
מר אמואל רענן – נציג שר החקלאות
סא"ל עדנה פרדו - נציגת שר הביטחון
מר דוד וינברג – נציג שר הבריאות
מר אמיר וייס – נציג ראש הממשלה
גב' אורנה להמן - נציגת שר התחבורה
גב' כרמית פינץ- קדמי- נציגת שר התיירות
מר אילן טייכמן/ מר נחום פלד- נציג שר הבינוי והשיכון
מר ניר אנגרט / מר הלל זוסמן - נציג רשות שמירת הטבע וגנים לאומיים
מר עמיר ריטוב- נציג המועצות האזוריות
מר פנחס כהנא – נציג המוסדות המיישבים
גב' איריס האן- נציגת ארגון הגג של הגופים הציבוריים שעניינם שמירת איכות הסביבה

מזכירי הוועדה: הילה לוי-גדיש ורנטה גומרוב

נעדרו:

מר איתמר אליצור - נציג הדור הצעיר
מר יואל גמליאל - נציג רשויות מקומיות

פרוטוקול הולנת"ע מס' 495 מיום 11.9.12

כ"ד באלול התשע"ב

סדר היום:

1. אישור פרוטוקול
2. הודעת יו"ר: תמ"מ 3 / 21 / 26 – נצר חזני וגני טל
3. ש / 1141 / ב: שימור מתחם הבורג' בבנימינה
4. תמ"מ 6: תכנית מתאר מחוזית - חיפה

4. תמ"מ 6: תכנית מתאר מחוזית - חיפה
מטרת הדיון: דיון בהמלצה למועצה הארצית לאישור התכנית

נכחו בדיון:

תלמה דוכן- יועצת למנהל התכנון
שמעון בר שמעון- מינהל התכנון
אפרת ברנד ובני ארביב- יעוץ משפטי, משרד הפנים
הילה לוי גדיש- מזכירת הולנת"ע

רקע:

הוועדה, בישיבותיה בתאריכים 25.1.11, 15.2.11 ו-15.3.11, שמעה בפירוט את המלצות החוקרת בהתנגדויות שהוגשו לתמ"מ 6 וקיימה דיונים מפורטים בהן ובהערות שהועלו ע"י החברים (הן במסגרת הדיונים והן באלו שהוגשו בכתב). במהלך דיונים אלו הציגה החוקרת בפני הולנת"ע את שיטת עבודתה בחקירת 4,069 ההתנגדויות שהוגשו לתכנית ופרסה בפניה את ממצאי דו"ח החקירה, תוך שהיא מפרטת את הנושאים העיקריים.

דיון זה מהווה המשך וחלק ממערכת הדיונים שקיימה הוועדה עד כה בכל הנוגע להשלמת כלל הסוגיות שהועלו בהליך ההתנגדויות לתכנית. ההוראות המוצעות ומסמך ההמלצות, שהופצו לחברי הוועדה לקראת דיון זה, מפרטים נושאים אלו, ובכלל זה, מענה לנושאים שנקבעו ע"י הוועדה בהחלטותיה הקודמות. (מסמך ההמלצות מצורף כנספח א' לפרוטוקול).

מהלך הדיון:

מ"מ יו"ר הוועדה הציגה את השתלשלות העניינים ופירטה את עיקרי השינויים שנערכו במסמכי התכנית. מסמך ההמלצות בנוי כך שההחלטות וההתייחסויות המפורטות לנושאי ההתנגדות שלהלן עוקבות אחר סדר הסעיפים בהוראות המוצעות ומפרטות את מכלול ההנמקות לקבלת המלצות אלה. החלטות הולנת"ע מדיונים קודמים משולבות במסמך זה במסגרת ובציון תאריך קבלת ההחלטה, כדי שאפשר יהיה להפנות לפרוטוקולים המלאים.

מציעה כי מהלך הדיון יתנהל כך שיוצגו ההמלצות וככל שלא יועלו הערות ע"י החברים המשמעות היא שההמלצה מקובלת על חברי הוועדה פה אחד.

להלן עיקרי הנושאים בהם דנו חברי הוועדה (סדר הופעת הסעיפים בהתאם למסמך ההמלצות):

1. המלצות לפי הוראות מעבר בתמ"א - תמ"א 35 ותמ"א 12 / 1:

הוחלט:

הוועדה מחליטה לאמץ את ההמלצה על הנמקותיה כמפורט בסעיפים 1 ו-2 בנספח א'.

א. תמ"מ 6 הינה תכנית מחוזית כוללת ראשונה למחוז חיפה. היות והפקדתה קדמה לתמ"א 35 מחליטה הוועדה לאשרה על פי הוראות המעבר בסעיף 17 לתמ"א, גם במקרים שאינה תואמת לה, לאחר שבחנה את התכנית, לרבות בנושאים הבאים: נספח נופי-סביבתי, תוספת שטח לפיתוח ושטח פתוח מיוחד.

ב. לאשר את התמ"מ ע"פ סעיף 4.4 להוראות תכנית מתאר ארצית לתיירות (מלונאות) - תמ"א 12 / 1. התמ"מ הופקדה בשנת 2004 ומאז, בעשור האחרון, היא מהווה את הבסיס התכנוני שמכוון את מוסדות התכנון במחוז חיפה. יש מקום לחזק מסד תכנוני זה ולאשרו כפי שהוא על אף אי ההתאמה לתמ"א 12 / 1 בכל הנוגע למדיניות התיירות הכפרית, ובעיקר לאורך חוף הים.

2. תחולת התכנית - שינוי בגבולות המחוז (שטחים שנוספו, שטחים שנגרעו):

הוחלט:

הוועדה מחליטה לאמץ את ההמלצה על הנמקותיה כמפורט בסעיף 4 בנספח א', ולקבל חלקית את המלצת החוקרת כדלקמן:

- א. הקו הכחול של התכנית יתאם לגבול המחוז העדכני.
- ב. ייגרעו שטחים במקום בו צומצם גבול המחוז.
- ג. במקום בו הורחב גבול המחוז לא יסומנו ייעודי קרקע, אלא אם אלה קבועים בתמ"א.

3. מסמכי התכנית:

- (1) נציג קק"ל ביקש להשאיר במסמכי התכנית את נספח שמורות יער לצורך מידע לציבור וציין כי עפ"י החלטת הולנת"ע משיבה קודמת נספח זה היה צריך להיכלל בדברי הסבר לתכנית. כן שאל כיצד יסומנו ייעודי הקרקע בשטחים שנוספו למחוז חיפה לאחר הפקדת תמ"מ 6 בפרט לעניין יערות, והציע לסמנם בהתאם לתמ"מ 9/2. תשובת מנהל התכנון: שמורות יער נקבעות על פי פקודת היערות. ניתן להביא לידיעת הציבור את שמורות היער באתר האינטרנט, גם מבלי שייכללו במסמכי התכנית. במקום דברי הסבר לתכנית הוכן מסמך מדיניות שצורף יחד עם ההוראות המוצעות שהופצו לחברים לקראת הדיון. ההמלצה לעניין סימון שמורות יער היא לגרוע סימון זה מהתכנית. ברוב השטחים שנוספו למחוז חיפה לא חלה תמ"מ 9/2 אלא תמ"מ 2 והם יסומנו ללא ייעוד (בדומה לסימון בתמ"מ 9/2 לשטחים שנוספו ממחוז חיפה לאחר הפקדתה), למעט שטחים שייעודם נקבע בתכניות ארציות מאושרות כגון שטחי יער עפ"י תמ"א 22.
- (2) נציגת משרד התחבורה הביעה חשש מעומס גרפי שיווצר כתוצאה מאיחוד תשריטי התשתיות. תשובת מנהל התכנון לעניין זה: ריבוי נספחים מקשה ומצמצם את השימוש בהם, מניסיון בעריכת תכניות מחוזיות אחרות ניתן לאחד ולערוך את הנספחים לכדי נספח אחד קריא ונוח לשימוש. בכל מקרה, מרכיבי תחבורה נכללים גם בתשריט התכנית.
- (3) הוצע להסיר ממסמכי התכנית את נספח "רשימת אתרי קידוח ואזורי מגן". נציג משרד הבריאות סבר כי מדובר במידע חשוב לציבור ויש מקום לעדכן את הנספח ולא להסירו. תשובת מנהל התכנון לעניין זה: רשימת אתרי הקידוח ואזורי המגן נקבעים על פי תקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה) והם מתעדכנים מעת לעת. הרציונל המוצג כאן הינו שתכנית המרובה בפרטים ובמסמכים הינה תכנית מסורבלת שאינה בהירה ומקשה על הבנתה ועל העבודה עימה. לדברי נציג משרד הבריאות המידע כבר אינו מעודכן ונדרש עדכנו. כן ציין כי אסור שמידע זה יופיע באינטרנט. הובהר כי התכנית מפורסמת באתר האינטרנט של משרד הפנים על כל מסמכיה.
- (4) נציגת משרד התיירות ביקשה הבהרה לאיחוד המונחים "מוקד תיירות כפרי" ו"מוקד תיירות כפרי חופי". תשובת מנהל התכנון לעניין זה: איחוד המונחים נועד לפשט את מסמכי התכנית, מדובר בשינוי שאינו מהותי לתכנית. כמו כן, בהוראות המופקדות, עבור מוקד תיירות כפרי נקבעה מכסה של 100 יחידות אירוח עם אפשרות לחריגה בתנאים. במוקד תיירות כפרי חופי לא נקבעה מכסה. ההוראות עודכנו כך שבמוקד תיירות כפרי (המסומן בתשריט בסמל) בתחום ישוב כפרי תתאפשר חריגה מ-100 יחידות אירוח בתנאים, לרבות אישורה של הוועדה המחוזית, ובהתאם להוראות המעבר של תמ"א 1/12.
- (5) נציג משרד החקלאות ביקש לתקן את הנוסח המוצע בנספח ההמלצות, בסעיף 5 ח' כך שייכתב "שר

החקלאות" במקום "פקיד היערות".

הוחלט:

הוועדה מחליטה לצמצם את מספר מסמכי התכנית ולעדכן אותם, כמפורט בסעיף 5 בנספח א', ובתיקון סעיף ח' בו כך שיכתב במקום "שר החקלאות" במקום "פקיד היערות", כדלקמן:

א. הוראות התכנית נוסחו מחדש על פי העקרונות הבאים, שעיקרם הבחנה בין כללים פונקציונליים שנקבעו בהוראות התכנית לבין כללים דקלרטיביים, שהועברו למדיניות התכנון וזאת במטרה לפשט ולקצר את הוראות התכנית, להגמיש ולהבהיר את הכללים שיחולו על תכניות מקומיות בתחום המחוז ולייעל את עבודת מוסדות התכנון.

ב. תשריט ייעודי הקרקע יעודכן על פי תמ"אות ותכניות מאושרות אחרות, בכפוף להחלטות הולנת"ע.

ג. תשריט תחבורה, תשריט סביבתי א' ותשריט סביבתי ב' יואחדו ל"נספח מערכות תשתית והיבטים סביבתיים" והנספח יעודכן לפי תכניות מתאר ארציות, תכניות לתשתיות לאומיות ותכניות מקומיות מאושרות.

ד. לקבל את המלצת החוקרת ולהפוך את נספח מחייב ג' "רשימת מכלולים לשימור ואתרים לאומיים" לנספח מידע.

ה. נספח מחייב א' "אזורי תכנון, מקבצי תכנון ודגמי ישובים", נספח מחייב ב' "ייעדי צפיפות לפיתוח יישובים", נספח מידע ו' "ייעדי אוכלוסייה וקיבולת אוכלוסייה במקבצים עירוניים ובישובים לפיתוח כפרי-עירוני" לא ייכללו במסמכי התכנית באשר תמ"א 35 קובעת הוראות במרבית עניינים אלה ואין מקום לשונות או כפילות.

ו. נספח מידע ד' "רשימת אתרי מלחמת העצמאות במחוז חיפה" ונספח מידע ה' "רשימת אתרי הנצחה במחוז חיפה" לא ייכללו במסמכי התכנית באשר הרשימות לקוחות מתמ"א 21 ותמ"א 29 בהתאמה ואין מוסיפות מידע חדש. ההוראות יפנו לתמ"אות אלה.

ז. נספח מידע ז' "רשימת אתרי קידוח ואזורי מגן" לא ייכלל במסמכי התכנית מאחר והנושא מתעדכן מעת לעת ומוסדר בתקנות.

ח. לקבל חלקית את המלצת החוקרת ולבטל את נספח מידע ח' "אתרי עתיקות מוכרזים, סיווג יערות לפי תמ"א 22 ושמורות יער במחוז חיפה" באשר אתרי עתיקות הם אתרים מוכרזים שדבר הכרזתם מופיע ברשומות, אין התכנית קובעת הוראות בעניינם, ובכל מקרה יחול חוק העתיקות, תשל"ח – 1978 על תקנותיו; סיווג יערות לפי תמ"א 22 יוטמע בתשריט התכנית, ובכך יתבטל הצורך בנספח נפרד; שמורות יער אינן מסומנות בתכניות מחוזיות, והסמכות להחליט בעניין היא של שר החקלאות, על פי פקודת היערות.

4. הגדרות ומסמכי התכנון:

(1) לעניין סעיף 8.4.1 ס"ק 1 א' בהוראות התכנית, הבהיר נציג המשרד להגנת הסביבה כי ישנם מקרים בהם נדרשים גם תסקיר השפעה על הסביבה וגם סקר סיכונים. לפיכך, ביקש לתקן את נוסח הסעיף כך שתהיה אפשרות לדרוש את שניהם. ציין כי המשרד להגנת הסביבה דורש מסמכים אלה רק כאשר נדרש ולא באופן גורף. כן ציין כי בדיוני ולנת"ע קודמים עלתה סוגיית הקשר בין תמ"מ 6 לתמ"א 30. בתשובה לעניין זה נציגי מינהל התכנון התייחסו להמלצה ליחס בין תמ"מ 6 לתמ"א 30, כפי שיפורט בהמשך.

(2) נציגת משרד האנרגיה והמים ביקשה להוסיף להוראות התכנית התייחסות למסמכים הנדרשים לפי

חוק ו/או תקנות. תשובת מינהל התכנון לעניין זה: החוקים והתקנות גוברים על הוראות התכנית ולפיכך אין צורך בהפניה המבוקשת.

הוחלט:

א. הוועדה מחליטה לתקן את ההגדרות על פי החלטות הולנת"ע, לצמצם את מספר ההגדרות הנדרשות בתכנית, להתאימן להוראות המוצעות, ולצמצם את מספרם של מסמכי התכנון כמפורט בסעיף 6 בנספח א'.

ב. כן מחליטה הוועדה כי יתוקן ניסוח ההוראות לעניין חומרים מסוכנים – מסמכי תכנון כך שניתן יהיה לדרוש גם תסקיר השפעה על הסביבה וגם סקר סיכונים, בכפוף לשיקול דעתה של הוועדה המחוזית לפטור מהגשתם לאחר שהתקבלה חוות דעת נציג השר להגנת הסביבה בוועדה המחוזית.

5. כושר נשיאה:

הוחלט:

הוועדה מחליטה לדחות את המלצת החוקרת לעניין הוספת הגדרה ל"כושר נשיאה" כמפורט בסעיף 7 בנספח א'.

6. פיתוח עירוני:

נציג רט"ג ביקש לוודא כי ההצעה לאחד את הייעודים "אזור פיתוח עירוני", "אזור פיתוח עירוני-כפרי", "אזור פיתוח כפרי עירוני" ו"אזור פיתוח עירוני-כפרי-חופי" תחת השם "אזור פיתוח עירוני" לא משנה מהותית את הוראות התכנית. תשובת מינהל התכנון לעניין זה: ההוראות המוצעות כוללות את האבחנות האופרטיביות בין הייעודים ואילו ההוראות ברמה ההצהרתית נוסחו מחדש ונכללו במסגרת מסמך המדיניות. בעניין זה שומרות ההוראות על האבחנה במדרג האורבני בין היישובים עפ"י דגמי היישובים, כהגדרתם בתמ"א 35, ועל ההתייחסות ליישובים חופיים עפ"י סימון נוסף של רסטר ליישובים אלה.

הוחלט:

הוועדה מחליטה כי אזור פיתוח עירוני, אזור פיתוח עירוני-חופי, אזור פיתוח כפרי-עירוני ואזור פיתוח עירוני-כפרי-חופי יאוחדו תחת "אזור פיתוח עירוני" תוך פירוט המאפיינים הייחודיים לכל אזור כמפורט בסעיף 10 בנספח א'.

7. פיתוח כפרי:

הוחלט:

הוועדה מחליטה לקבל חלקית את המלצות החוקרת בכל הנוגע ליישובים הכפריים ולפישוט ההוראות בהתייחס לדרכי הרחבתם, מקומם בשטחים פתוחים, והפיתוח התיירותי הנדרש בהם, הכל תוך ניצול מיטבי של הקרקע ושמירת אופיים הכפרי והחקלאי כמפורט בסעיף 11 בנספח א'.

8. דחיית ההתנגדויות להרחבת אזור פיתוח עירוני ואזור פיתוח כפרי:

(1) נציג קק"ל ביקש התייחסות נוספת לעניין קבלת המלצת החוקרת בדבר דחיית התנגדויות להרחבת שטחי הפיתוח. תשובת מינהל התכנון לעניין זה: בהתאם להמלצת החוקרת לא נמצא כי קיים צורך להרחבת שטחי הפיתוח שסומנו בתמ"מ ואף נמצא כי קיימות עתודות קרקע מעבר לשנת 2020. כך גם עלה במסגרת קידומן של תכניות מקומיות שונות ליישובים במחוז חיפה.

(2) נציגת ארגון הגג של הגופים הירוקים ביקשה התייחסות לעניין קבלת התנגדויות בעניין צמצום שטח הפיתוח בנופית. תשובת מינהל התכנון: צמצום שטח הפיתוח בנופית אינו נובע מקבלת התנגדויות בנושא אלא מהתאמה לתכנית המתאר הארצית המאושרת תמ"א 8.

הוחלט:

הוועדה מחליטה לקבל את המלצת החוקרת בדבר דחיית ההתנגדויות להרחבת אזורי הפיתוח העירוניים והכפריים המסומנים בתשריט לעת אישור התכנית, וזאת בשל העדר הצורך בכך, (למעט במקרים הספורים בהם צוין כי יש צורך לעדכן את אזור הפיתוח העירוני או הכפרי על פי תכניות מקומיות מאושרות), כמפורט בסעיף 12 בנספח א'.

9. דחיית ההתנגדויות בשל מצוקת קרקע לבניה וסחירות נמוכה:

הוחלט:

הוועדה מחליטה לקבל את המלצת החוקרת בדבר דחיית ההתנגדויות להרחבת אזורי הפיתוח העירוניים והכפריים המסומנים בתשריט בשל קשיים הנובעים ממצוקת קרקע שמקורה באופן פיזור הבעלות הפרטית על הקרקע ובשל סחירותה הנמוכה כמפורט בסעיף 13 בנספח א'.

10. איחוד וחלוקה ויצירת תמריצים לפיתוח המקרקעין במגזר הערבי:

הוחלט:

הוועדה מחליטה לדחות את המלצת החוקרת לקביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתכנית כמפורט בסעיף 14 בנספח א'. הוראות אלה קבועות בחוק ואין מניעה כלשהי לעשות בהן שימוש. כלים אחרים אפשריים הם כלים לבר-תכנוניים שאין התכנית יכולה לטפל בהם.

11. צפיפות:

הוחלט:

הוועדה מחליטה לקבל את חלקית את המלצת החוקרת ולבטל את הוראות הצפיפות בתכנית כמפורט בסעיף 15 בנספח א', מאחר ואלה קבועות בתמ"מ א' 35, ואין מקום לשונות או כפילות.

12. מצפה אילן:

הוחלט:

הוועדה מחליטה כי מצפה אילן יסומן בתמ"מ 6 כאזור פיתוח כפרי בהתאם לקבוע בתכנית שאושרה לאחרונה מ/ 414 (סעיף 16 בנספח א' בכפוף לעדכון מנהל התכנון בדבר אישור התכנית).

13. אתר מטרופוליני משולב:

הוחלט:

הוועדה מחליטה לבטל סמל אתר מטרופוליני משולב ליד הטכניון כמפורט בסעיף 17 בנספח א'.

14. אזור תעסוקה עירון:

(1) החוקרת המליצה לשנות את אזור התעסוקה בעירון לשטח לתכנון בעתיד, כן ציינה החוקרת כי המלצה זו תוכל אולי לתת פתרון עתידי גם לתושבי ג'סר א-זרקא. הוצע להפכו לאזור מטרופוליני משולב שיוכל לתת מענה למוסדות וצרכים אזוריים באזור זה. ההוראות מחייבות לגביו ראייה תכנונית כוללת. לעניין פתרון לתעסוקה באזור זה צוין כי מקודמת לאזור זה תכנית לאזור תעסוקה משותף במיקום אחר.

(2) נציג משרד רוח"מ ביקש לדעת היכן מיקומו של אזור התעסוקה המשותף שמקודם. תשובת מינהל התכנון לעניין זה: אזור התעסוקה המשותף מקודם מדרום לדרך 65 בסמוך למחלף עירון.

הוחלט:

הוועדה מחליטה לקבל חלקית את המלצת החוקרת לשינוי סימונו של אזור התעסוקה בעירון לאזור מטרופוליני משולב, למעט שטחים הכלולים בתמ"א 22 שישומנו כיער, כמפורט בסעיף 18 בנספח א'.

15. אזורי תעסוקה:

הוחלט:

הוועדה מחליטה כמפורט בסעיף 19 בנספח א' כדלקמן:

- א. לקבל חלקית את המלצת החוקרת לדחיית ההתנגדויות המתייחסות למיקום אזורי התעסוקה ולהוספת סעיף לחלוקת הכנסות באזור תעסוקה חדש.
- ב. לקבל את ההמלצה לדחיית ההתנגדויות לסימון הרחבת אזורי תעסוקה ביישובים כפריים בשלב זה, אולם לאפשר הרחבה בתכנית מקומית שתאושר ע"פ הקבוע בתמ"מ.

16. אזור תעשייה מיוחד:

הוחלט:

הוועדה מחליטה לקבל חלקית את המלצת החוקרת כמפורט בסעיף 20 בנספח א' כדלקמן:

- א. לקבוע כי על אזור תעשייה מיוחד יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית לכשזו תאושר.
- ב. כדי להבטיח רציפות תכנונית, ייקבע כי טרם אישורה של התכנית הארצית, כאמור, רשאית הועדה המחוזית לקבוע תנאים לאישור תכניות מקומיות בהתייחס לתכנית המתאר הארצית לדרום מפרץ חיפה - תמ"א 30, כפי שהומלצה לממשלה על ידי המועצה הארצית, כמסמך מנחה.
- ג. משולש תל נחל ייגרע מאזור תעסוקה מיוחד ויסומן כאזור תעסוקה מטרופוליני.

17. מוסד:

הוחלט:

הוועדה מחליטה לקבל את המלצת החוקרת לתיקון סימון כל המוסדות שנמצאים מחוץ ליישובים העירוניים כסמל בלבד, תוך ביטול הרקע של אזור פיתוח כפרי שסומן מתחתיו כמפורט בסעיף 21 בנספח א'.

18. תמ"א 13:

(1) לשאלת נציגת משרד האנרגיה והמים הובהר על ידי מינהל התכנון כי ניתן יהיה לקדם תכניות מקומיות לתשתיות בשטחים הכלולים בתחומי תמ"א 13 בהתאם לתכניות התקפות בתחומם ובכפוף להוראות תמ"א 13.

(2) נציגת משרד התחבורה מציינת כי הרציונל של ההחלטה לגבי החלת תמ"א 13 בנמל חיפה מובן אולם המשמעות היא שאין אף תכנית הקובעת כי בשטחים אלה קיים נמל וכי תכנית המתאר הארצית לנמל אינה מתקדמת בקצב הרצוי. מבקשת להבין את משמעות סימון סימבול לשדה תעופה לפי תמ"א 15 לבין הסימון לפי תמ"א 13.

(3) נציג משרד החקלאות שואל כיצד הוטמעה החלטת הולנת"ע לעניין הוספת שימוש למעגן דיג בקישון ולעניין הבריכות התעשייתיות בעתלית.

(4) לעניין ההוראות החלות על נמל הדיג, הובהר על ידי מינהל התכנון כי החלטה קודמת הייתה לסמן את נמל הדיג על פי תמ"א 30. מאחר ובינתיים התקבלה החלטת ממשלה לתכנון אזור הנמל, ומאחר ובינואר 2012 החליטה המועצה הארצית להורות על צמצום שטח תמ"א 30 ועל הכנת תמ"א 13/ב/1 באזור מפרץ חיפה שמצפון למסילת הרכבת, הרי שהשטח, בהתאם להצעה, יסומן כשטח תמ"א 13 ללא פירוט, בדומה לסימון הקיים בנוסח המופקד לעניין תמ"א 13 שינוי 3. יוזכר כי קיימים כאן קונפליקטים בין תשתיות ארציות שמטופלים במסגרת תכניות ארציות שמקודמות במפרץ חיפה.

(5) לעניין הבריכות התעשייתיות, הן מסומנות על פי תמ"א 13, וחלות עליהן הוראות תמ"א 13 שינוי מס' 7, המאפשרות בתכנית מקומית, שינוי ייעודן לשטח פתוח מסוג אחר.

(6) סימון שדה התעופה הינו עפ"י תמ"א 15.

הוחלט:

הוועדה מחליטה כמפורט בסעיף 22 בנספח א' כדלקמן:

א. השטחים שמצפון למסילת החוף במפרץ חיפה, ולמעט השטחים שיסומנו כאזור פיתוח עירוני בהתאם לשינוי גבולות תמ"א 13 שאושר בולנת"ע ביום 29.11.11 במסגרת ההחלטות בתכנית חפ/2000, יסומנו ברסטר כ"תחום תמ"א 13" ויחולו עליהם הוראות התמ"א. שדה התעופה של חיפה יסומן בסימבול ע"ג תחום תמ"א 13.

ב. סימון "תחום תמ"א 13" בסמוך לנמל הכרמל יתוקן בהתאם לתשריט המאושר של תמ"א 13/3 (הרחבת שטח התמ"א מזרחה).

ג. לקבל חלקית את המלצת החוקרת בעניין "תחום תיירות ונופש" בתמ"א 13, ולתקן את ההוראות, כפי שהורתה הולנת"ע, כלהלן: באזורים בהם מופיע בתמ"א 13 יעוד ל"אזור תיירות ונופש" בחפיפה עם שטחים המיועדים כאזור פיתוח עירוני/כפרי-עירוני/כפרי בתמ"מ 6, יתווסף על גבי סימון הייעוד הקיים סימון של "אזור תיירות ונופש" לפי תמ"א 13.

19. מוקד פיתוח תיירותי עירוני/פרברי:

הוחלט:

הוועדה מחליטה לקבל את המלצת החוקרת בכל הנוגע לגריעת סמל מוקד פיתוח תיירותי עירוני/פרברי וההוראות החלות כמפורט בסעיף 23 בנספח א'.

20. בתי עלמין:

נציג משרד החקלאות ביקש לתקן את נוסח ההוראות כך שתותר הוספת בתי עלמין בתנאי היותם

אזורים.

הוחלט:

הוועדה מחליטה כמפורט בסעיף 24 בנספח א' כדלקמן:

א. לדחות את המלצת החוקרת לעניין סימון בית עלמין בתחום תכנית ש/1079 (תכנית שנדחתה ע"י הוועדה המחוזית).

ב. לאפשר לוועדה המחוזית להוסיף בתי עלמין מבלי שיהיו שינוי לתכנית זו תוך תיקון הסעיף בעניין בית עלמין חדש בשטחים פתוחים בהוראות המוצעות כך שיתייחס לבית עלמין אזורי.

21. גנים לאומיים, שמורות טבע, שמורות נוף ויערות:

(1) לשאלת נציג קק"ל מדוע לא לדחות את החלטת ההקלה המבוקשת לשלב הגשת תכנית מקומית בעוספיא, תשובת מינהל התכנון: ההקלה מבוקשת במקרה זה, היות שמדובר בשטח שבחלקו חלה תכנית מקומית מאושרת (עד/107) שאושרה עוד טרם אישורה של תמ"א 22 וכולו כלול בתחום תכנית המתאר החדשה לעוספיא המקודמת כעת. בנוסף, במסגרת התייעצות שנערכה עם קק"ל בוועדה המחוזית במסגרת הדיונים שנערכו בתמ"מ 6, הומלץ ע"י הוועדה המחוזית על קבלת הקלה זו מתמ"א 22.

(2) לשאלת נציג משרד החקלאות כיצד יסומנו שטחים חקלאיים שקיבלו הקלה מתמ"א 22 תשובת מינהל התכנון: סימון ייעוד הקרקע במקום שבו נגרע יער יהיה עפ"י הייעוד שמסומן בתשריט תמ"מ 6 ברקע שטחי היער, שבד"כ הינו שטח פתוח/חקלאי מוגן.

הוחלט:

הוועדה מחליטה כמפורט בסעיף 25 בנספח א' כדלקמן:

א. התשריט יתוקן בכל הנוגע לשמורות טבע, גנים לאומיים ושמורות נוף, לרבות על פי תכניות מקומיות.

ב. התיקון ייערך כך שתהיה הבחנה בין יערות, שמורות וגנים שעל פי תמ"אות לבין אלה שנוספו בתכנית זו. שמורה מוצעת תהיה שמורה שנוספה בתכנית זו.

ג. בהמשך להחלטת הולנת"ע מיום 15.3.11, ולאחר בחינת תשריט התכנית ותמ"א 22, תשריט התמ"מ יתוקן כלהלן:

(1) ככל שניתנו הקלות ואושרו תכניות לפיתוח או לבינוי, ייגרעו שטחי יער.

(2) שטחי יער לא יהיו בחפיפה לייעודי קרקע אחרים, למעט שמורת נוף.

(3) שטחי היער יתוקנו על פי תכניות מקומיות מאושרות.

ד. לאשר הקלה מתמ"א 22 במערב הישוב עוספיא במטרה לאפשר את יעוד הקרקע לפיתוח עירוני של הישוב, כפי שמקודם בימים אלה בתכנית מתאר מקומית (תחום 1117, יק 3, כ- 50 דונם, מתוכם כ- 30 ד' מאושרים בתכנית עד/107 שקדמה לתמ"א).

22. תכניות מקומיות לבינוי בשטחים המסומנים בתמ"מ כשטחים פתוחים:

הוחלט:

הוועדה מחליטה לקבל את המלצת החוקרת ולדחות את ההתנגדויות לסימון שטחים מאושרים לבינוי בתכניות מקומיות כשטחים לפיתוח בתחום השטחים הפתוחים בתכנית זו כמפורט בסעיף 26 בנספח א'.

23. שטח פתוח/חקלאי מוגן - קריית ים/מכון דוד:

הוחלט:

הוועדה מחליטה לדחות את המלצת החוקרת לשינוי יעוד בתחום רפא"ל משטח פתוח/חקלאי מוגן לשטח חקלאי/נוף כפרי פתוח כמפורט בסעיף 27 בנספח א'.

24. פארק מטרופוליני:

חברי הוועדה העלו את הסוגיות הבאות: הצורך בתכנון כולל לפארק מטרופוליני, הבטחת מימוש הפארק המטרופוליני, הוראות המבטיחות שמירת יחס 85% ו-15% פתוח-פיתוח. התייחסות לתכניות בפארקים מטרופוליניים שהוחלט להפקידן טרם אישורה של תמ"מ 6.

תשובת מינהל התכנון: הניסיון בתכניות מתאר מחוזיות שקבעו הוראות בדבר תכנון סטטוטורי כולל מעלה כי אלה הוראות שכמעט ואי אפשר לעמוד בהן בגלל היקף השטח וריבוי רשויות ובעלויות. סעיף 6.4.2 בהוראות המוצעות נותן מענה לאופן הכנת תכניות לפארק מטרופוליני, בהתייחס למדיניות תכנונית לכלל שטח הפארק ולקביעת תנאים לבניה בד בבד עם הבטחת הפארק. לא קיים קשר סטטוטורי בתכניות מחוזיות כוללות בין מימוש שטח פתוח לבין פיתוח. יצוין שבתכנית זו, רוב השימושים שנקבעו הינם שימושים ציבוריים ולא שימושי פיתוח בהיקף משמעותי. התכנית יכולה להבטיח תכנון של שטח להקמת הפארק, אך מימוש התכנית תלוי בגורמים נוספים כמו מימוש של כל ייעוד קרקע אחר שנקבע בתמ"מ, כדוגמת אזורי תעסוקה, שמורות טבע וכיוצ"ב. על פי הוראות המעבר, תכניות שהוחלט להפקידן טרם אישור התמ"מ, ניתן יהיה לאשרן בהתאם לשיקול דעת הוועדה המחוזית.

הוחלט:

הוועדה מחליטה לשוב ולאשר את החלטתה הקודמת מיום 15.3.11 לעניין פארק מטרופוליני כמפורט בסעיף 28 בנספח א', בתנאי ומנהל התכנון יבחן האם ניתן לשנות ניסוח וסדר ההוראות כך שהיחס בין שטח פתוח לשטח לפיתוח יודגש וישמר בתכניות שיוגשו ביעוד פארק מטרופוליני.

25. שטח פתוח עירוני:

הוחלט:

הוועדה מחליטה כמפורט בסעיף 29 בנספח א' כדלקמן:

- א. להותיר את סימונו של "שטח פתוח עירוני" כפי שנקבע בהחלטת הולנת"ע מיום 15.2.11, לרבות תיקון ההוראות, כך שתיווצר הבחנה בין שטח פתוח עירוני לבין גיא שמור ורצועת שיפולי ההר.
- ב. לבטל סימון החץ במקומות בהם שטח פתוח עירוני כשטח עם חץ בקצותיו.
- ג. לדחות את המלצת החוקרת בכל הנוגע לרצועת שיפולי ההר ומרגלותיו ולגיא (ואדי) שמור.
- ד. לקבל חלקית את המלצת החוקרת בכל הנוגע לסימון פארק מטרופוליני במקום שטח פתוח עירוני סמוך לנחל חדרה.

26. מחנה 80:

הוחלט:

הוועדה מחליטה לדחות את המלצת החוקרת לשינוי ייעודו של מחנה 80 ואזור פיתוח עירוני הסמוך לו לשטח חקלאי/ נוף כפרי פתוח ולהותירו בהתאם למסומן בתשריט כפי שהופקד כמפורט בסעיף 30 בנספח א'.

27. רצועת נחל וסביבותיו:

הוחלט:

הוועדה מחליטה כמפורט בסעיף 31 בנספח א' כדלקמן:

א. יתווסף סימונם של נחלים המוגדרים בתמ"א 3/ב/34 כתוואי נחל וסביבתו והם יסומנו כ"רצועות נחל" בתכנית זו.

ב. לקבל את המלצת החוקרת ולבטל את המושג "תוואי נחל לבדיקה" המסומן בנחל חדרה ובנחל קישון, מבלי שנקבעו לכך הוראות.

28. חוף רחצה:

(1) נציג רט"ג ביקש כי סעיף 4ב' במסמך המדיניות, המתייחס לאינטנסיביות הפיתוח בחופי הרחצה יועבר להוראות התכנית וכי תישקל העברת סעיפי משנה נוספים מתוך סעיף 4, להוראות התכנית.

(2) נציג המשרד להגנת הסביבה ציין כי יבחן את נושא ההוראות לשימושי תשתיות בחוף מוגן וככל שיידרש יעלה זאת במסגרת דיון הולחוף (סעיף 6.9). מינהל התכנון השיב כי סעיף תשתיות בתכנית מאפשר הכללתן בכל ייעודי הקרקע.

הוחלט:

הוועדה מחליטה לאחד את הוראות חוף רחצה עירוני עם הוראות חוף רחצה כפרי, ולבדל בין הוראות פונקציונליות, שיישאו במסגרת הוראות התכנית, לבין מדיניות החלה על חופים, שתועבר ל"מדיניות התכנון" כמפורט בסעיף 32 בנספח א'. זאת בכפוף לשילוב סעיף 4ב' (חופים) ממסמך המדיניות בסעיף חוף רחצה בהוראות המוצעות.

29. כרייה וחציבה:

לשאלת נציגת משרד האנרגיה והמים בדבר פגיעה באפשרות השימוש במחצבות נטושות לצרכי תשתיות, תשובת מינהל התכנון: בהתאם למדיניות התכנון הארצית, הקבועה בתמ"א 35, שטחי מחצבות כלולים בהגדרת שטח פתוח. אופן שיקום המחצבות נערך בכפוף לקבוע בתמ"א 14.

הוחלט:

הוועדה מחליטה לקבל חלקית את המלצות החוקרת בכל הנוגע לכרייה וחציבה כמפורט בסעיף 34 בנספח א' כדלקמן:

א. לייתר את הצורך בהוראה לעניין תסקיר השפעה על הסביבה, שכן הוראה זו מחויבת מכוח תמ"א 14.

ב. להותיר את סימון פארק תיירות חוטם הכרמל בתשריט ואת מחצבת בנימינה בנספח.

ג. סעיף הכרייה והחציבה יעודכן כך שיתאפשרו פעילויות של פנאי ונופש במסגרת הסדרתו ושיקומו של אתר חציבה תוך שמירת מרבית שטחו כשטח פתוח, מבלי שיהיה בכך שינוי לתכנית זו. כן

תיוותר ההוראה לפיה לעת הסדרת פני השטח באתר כרייה וחציבה או לעת שיקומו תתאפשר תכנית להטמנת פסולת בכפוף לאמור בתמ"א 16/4.

ד. לתקן נוסח הוראות ס' 9.6 בכל הנוגע למחצבות שפיה, ולתקן את התשריט והנספח כך שמחצבת שפיה א' תיגרע ובמקומה יסומן שטח פתוח/חקלאי מוגן.

ה. ביטול סימון מחצבת עמק חפר בנספח.

ו. ביטול סימון מחצבת חדרה בנספח.

ז. הוספת התייחסות לאיתור אתרים פגועים ולאתר שיקום במדיניות התכנון.

30. דרך 653:

(1) בהתאם להחלטת הולנת"ע מיום 15.3.11 לפיה יסומן בתשריט התוואי הדרומי של דרך 653 ויבוטל התוואי הצפוני בכפוף לבדיקה באשר לאפשרות לגרעת תוואי מתמ"א 3, בחינת מינהל התכנון העלתה כי לא ניתן לבטל את סימון התוואי הצפוני במסגרת התמ"מ ולכן הוצע לסמן את שני תוואי הדרך ולשלב הוראות המפרטות את עדיפותו של התוואי הדרומי.

(2) נציגת הארגון הגג של הגופים הירוקים ציינה כי נהוג לערוך שינוי לתמ"א 3 בעקבות קידום תמ"מ כוללת. הובהר כי אושר שינוי מס' 78 בעקבות קידומה של תמ"מ 6 וזה כולל את התוואי הצפוני לדרך 653.

(3) נציג רט"ג ציין כי החלטת הולנת"ע בדבר ביטול סימונו של התוואי הצפוני נסמכת על הנמקה רחבה במסגרת ההחלטה, כי יש העדפה ברורה לתוואי הדרומי וכי במסגרת החלטה זו צויין כי ככל שנדרשים הליכים סטטוטוריים נוספים יש לקדם. הדגיש כי מאושר וקיים תוואי דרך בחלופה הדרומית.

(4) נציגת משרד התחבורה ציינה כי יש לסמן את התוואי הצפוני לאור היותו מאושר בתמ"א 3, כן ציינה כי אין ישימות לתוואי דרומי.

(5) צויין כי הנושא נדון לאורך כעשור במסגרת מוסדות התכנון ובתי המשפט. לאחרונה בוטלה התכנית לתוואי הצפוני וכי בתוואי הדרומי מאושרת תכנית מקומית לדרך.

לעניין זה, הצביעו חברי הוועדה בשתי הצעות החלטה:

- הצעת פשרה שהועלתה ע"י נציג המועצות האזוריות: סימון שני תוואי הדרך וקביעת עדיפות בהוראות לתוואי הדרומי. בנוסף, הוצע לפנות לגורמים הרלוונטיים לצורך ביטול התוואי הצפוני.
- הצעת נציגת משרד התחבורה: יש לסמן התוואי הצפוני הקבוע בתמ"א 3. אין ישימות לתוואי הדרומי ולכן אין מקום לקבוע לגבי העדפה בהוראות התכנית.

בעד הצעת נציג המועצות האזוריות – 7

בעת הצעת נציגת משרד התחבורה – 4

נמנעים – 1

הצעת נציג המועצות האזוריות התקבלה.

הוחלט:

בהמשך להחלטת הולנת"ע מיום 15.3.11 כמפורט בסעיף 36 בנספח א', מחליטה הועדה כדלקמן:
א. יסומנו שני תוואי דרך 653, מצפון לבנימינה עפ"י תמ"א 3 שינוי 78 ומדרום לבנימינה עפ"י תכנית ש/ד/1311.

ב. ייוספו הוראות הקובעות מתן העדפה לתוואי הדרומי.

ג. הוועדה ממליצה בפני הגורמים הרלוונטיים לפעול לביטולו של התוואי הצפוני בתמ"א 3.

חברים שנכחו בהצבעה: תמר כפיר (מ"מ יו"ר), יואב צלניקר, דורית הוכנר, אמיר וייס, רענן אמויאל, אורנה להמן, כרמית פינג-קדמי, נחום פלד / אילן טייכמן, ניר אנגרט / הלל זוסמן, עמיר ריטוב, פנחס כהנא ואיריס האן.

31. דרכים נופיות:

(1) נציגת משרד התחבורה ציינה כי במסמך המדיניות התווספו ייעודי קרקע רבים לפיהם, דרך העוברת בתחומם מחויבת להיות מוגדרת כדרך נופית. נציג המשרד להגנת הסביבה ציין כי יש בעייתיות בניסוח ההוראות הנוגעות לאמצעים והגבלות שמירת הנוף הנשקף. הצעת מינהל התכנון: לתקן את מסמך המדיניות ולהתייחס רק לייעודי הקרקע שהופיעו בתמ"א 3 לעניין דרכים נופיות.

(2) נציג רט"ג ציין כי לידיעתו כל דרך מתוכננת כיום בסטנדרט של דרך נופית.

(3) נציג המשרד להגנת הסביבה ציין כי ההוראות המתייחסות לאמצעים והגבלות לשמירת הנוף הנשקף אינן רלוונטיות לדרכים נופיות בהן מתייחסים רק לשיקום הנופי כתוצאה מסלילת הדרך.

הוחלט:

בהמשך להחלטתה מיום 15.3.11 (כמפורט בסעיף 37 בנספח א') מחליטה הועדה כי ההוראות והמדיניות המתייחסות לדרכים נופיות יתוקנו כלהלן:

א. סעיף 9 ס"ק 4 במסמך המדיניות יתוקן כך שיתייחס לייעודי הקרקע הבאים: שמורת טבע, גן לאומי, שמורת נוף או בתחום אזור המוגדר ע"י מוסד תכנון כאזור בעל רגישות נופית.

ב. תוסר מההוראות המוצעות ההתייחסות לעניין אמצעים והגבלות לשמירת הנוף הנשקף בסעיף העוסק בעניין דרכים ומסילות העוברות בגנים לאומיים, שמורות טבע, שמורות נוף ויערות.

32. מסילת הברזל ותחנת הרכבת בבנימינה:

הוחלט:

הוועדה מחליטה לקבוע בהוראות התכנית סעיף לפיו קיימת עדיפות להסטת מסילת הברזל בבנימינה לאורך דרך מס' 4 והוספת מרכז תחבורה אשר ישרת את בנימינה ואת אור עקיבא. התוואי המוצע ומרכז התחבורה לא יסומנו בתשריט (סעיף 40 בנספח א').

33. ישימותה של תמ"א 23:

הוחלט:

הוועדה מחליטה לקבל את המלצת החוקרת ולדחות את ההתנגדויות המבקשות לבחון את מידת הגמישות של תמ"א 23 בתכנית זו כמפורט בסעיף 41 בנספח א'.

34. רצועה לשילוב תשתיות:

הוחלט:

הוועדה מחליטה לדחות את המלצת החוקרת להארכת תוואי הרצועה לאיחוד תשתיות מגן שמואל ועד לחוף הים, כדי לאפשר התווית הקווים הנדרשים להתפלה. הרצועה תסומן על פי התכנית המופקדת באופן סכמתי כמפורט בסעיף 42 בנספח א'.

35. אתרי פסולת מוצקה:

הוחלט:

הוועדה מחליטה להסיר מהנספח את האתרים לסילוק פסולת מוצקה, אשר לא סומנו בתמ"א 16/4 ואינם תואמים את המדיניות הקבועה בה כמפורט בסעיף 44 בנספח א'.

36. איכות אוויר:

(1) נציגת ארגון הגג של הגופים הירוקים: מבינה כי לא יסומנו את האזורים הרגישים לתוספת זיהום אוויר.

(2) מינהל התכנון משיב כי לאור אישורו של "חוק אוויר נקי" יגרע הסיכון וההוראות בנושא.

(3) נציג המשרד להגה"ס: לאור חקיקת החוק, שבא בגישה חדשה ועדכנית, הוראות התמ"מ בנושא זה כבר אינן מתאימות לרוח החוק ולכן מקבל את ההמלצה.

הוחלט:

הוועדה מחליטה שלאור אישורו של חוק אוויר נקי, התשס"ח – 2008, המסדיר סוגיה זו ברמה כלל ארצית, מתייתרות הוראות התכנית בעניין זה. לפיכך מוצע כי סעיף 9.3 ב' יוסר מההוראות וכי סימון "אזור בעל רגישות לתוספת זיהום אוויר" בנספח מערכות תשתית והנחיות סביבתיות ייגרע כמפורט בסעיף 45 בנספח א'.

37. הוראות מעבר:

(1) נציג משהב"ש: מציין כי ההיגיון לשמור על תוקפה של ג/400 במידה ואיננה עומדת בסתירה לתמ"מ 6 מובן, אבל במידה וקיימת סתירה מי גובר על מי?

(2) מינהל התכנון משיב כי הנושא נדון בולנת"ע ונבדק ע"י מינהל התכנון בהתייחס לכלל רכיביו ולכך שמרבית ההיתרים המשמעותיים במסגרת ג/400 נדרשים לאישורה של הוועדה המחוזית. כן נשקלה משמעות וחשיבות אישורה של תמ"מ 6 אל מול הצורך בהליך מורכב וארוך עפ"י סעיף 106 (ב) ככל שיוחלט לבטלה במסגרת זו, ולפיכך הוצעו הוראות מעבר עפ"י הנוסח שהועבר אליכם כדרך המיטבית להתמודד עם הסוגיה.

הוחלט:

הוועדה מחליטה כמפורט בסעיף 46 בנספח א' כדלקמן:

א. לקבוע בהוראות כי תכנית מקומית שאושרה לפני אישורה של תכנית זו תישאר בתוקפה וכי תכנית שהוחלט להפקידה לפני אישורה של תכנית זו תידון מחדש על ידי מוסד תכנון וניתן יהיה לאשרה אף אם אינה תואמת את תמ"מ 6, בנימוקים שיירשמו, ובאישור הועדה המחוזית.

ב. ייקבע כי תכניות חדשות חייבות לתאום את תמ"מ 6, ואולם ניתן יהיה לאשר תכניות מפורטות מכוחה של תכנית שאושרה או תכנית שהופקדה לפני אישור התמ"מ, ובלבד שהתקבל אישור הועדה המחוזית לתכנית המפורטת, לאחר ששוכנעה כי התכנית המפורטת אינה פוגעת בשטחים

פתוחים ונימקה את החלטתה.

38. שטח ביטחוני – קו התפר:

הוחלט:

הוועדה מחליטה שלא לקבל את הערת משרד הביטחון להוסיף סעיף להגבלת בנייה בקרבת גדר הביטחון כמפורט בסעיף 49 בנספח א'.

39. החלת הוראות סביבתיות על שטח ביטחוני:

הוחלט:

הוועדה מחליטה לדחות את המלצת החוקרת לפיה אין להטיל על שטח ביטחוני הוראות בדבר שמירת הסביבה. להוסיף בסעיף ה'דן בשטח ביטחוני הוראה הקובעת כי פעולות בניה ופיתוח במתקן ביטחוני ייעשו תוך נקיטת אמצעים למניעת או למזעור הפגיעה בערכי טבע ונוף, לצמצום המפגעים הסביבתיים ולהבטחת פתרונות נאותים לתשתיות, לרבות ביוב כמפורט בסעיף 50 בנספח א'.

40. התנגדויות שהגיעו באיחור:

הוחלט:

ככלל נשמעו ונדונו התנגדויות שהוגשו עד מועד תחילת שמיעת ההתנגדויות ואולם, הולנת"ע מחליטה לקבל את המלצת החוקרת לעניין שמיעתן של התנגדויות מאוחרות כמפורט בסעיף 51 בנספח א' כדלקמן:

ככל ששמיעת ההתנגדויות, אף אם הוגשו באיחור, לא פגעה ביעילות הליך השמיעה שהתקיים בפני החוקרת נעשה מאמץ להזמין מתנגדים כאמור ולאפשר שמיעתם. יודגש שהליך ההתנגדויות נקצב בזמן מתוך מטרה להבטיח יעילות ושוויון בין כלל הצדדים המיצגים אינטרסים שונים ולפיכך יש חשיבות ציבורית לעמידה בלוח זמנים כפי שנקבע בחוק.

41. היוועצות לפי סעיף 57 לחוק ופרסום דבר ההפקדה:

הוחלט:

הוועדה מחליטה לקבל את המלצת החוקרת לדחות את הטענות בדבר הליך הפקדה לקוי כמפורט בסעיף 52 בנספח א'.

42. הסדרת בנייה בלתי חוקית:

הוחלט:

הוועדה מחליטה לקבל המלצת החוקרת בדבר דחיית התנגדויות המבקשות להסדיר את הבניה הלא חוקית, ומבקשת להוסיף כי אין מקום לחריגה ממדיניות התכנית רק לצורך מתן לגיטימציה למבנים שלא נבנו כחוק, ובפרט לא בתכנית מחוזית כמפורט בסעיף 53 לנספח א'.

43. פגיעה בערך הקרקע או בפוטנציאל:

הוחלט:

הוועדה מחליטה לקבל את המלצת החוקרת ולדחות את כל הטענות לפגיעה בשווי ובפוטנציאל הכלכלי

44. שיפוי:

הוחלט:

הוועדה מחליטה לקבל את המלצת החוקרת לדחיית ההתנגדויות המבקשות לתת לוועדות המקומיות כתב שיפוי על מנת להבטיח להן הגנה מתביעות פיצויים כמפורט בסעיף 55 בנספח א'.

סוגיות נוספות שעלו במהלך הדיון:

45. תחנות תדלוק:

(1) נציג רט"ג ציין כי בהוראות המופקדות נקבעו ייעודים שלא מתאפשרות בתחומם אישורן של תכניות לתחנות תדלוק. נקבעו הוראות לעניין זה גם בהתייחס לשטח לשימור משאבי מים ברגישות גבוהה מאוד אולם סוגיה זו פחות קריטית. הנוסח המופקד יצר וודאות תכנונית ויזם ידע שאין טעם להגיש תכנית לתחנת תדלוק בייעודי קרקע מסוימים. אם בכל זאת ירצו לאשר תכנית לתחנת תדלוק בשטחים אלה תידרש עריכת שינוי תמ"מ. אם חוששים משינוי תמ"מ ניתן לשקול לקבוע כי נדרש אישור הולנת"ע.

תמ"א 18 מאפשרת בהוראות לקבוע בתכנית מתאר מחוזית אזורים בהן תיאסר הקמתן של תחנות תדלוק. קיים מצע תכנוני ומשפטי שהצטבר בנושא כתוצאה מההוראות המופקדות. לא הוצגו הנמקות המצדיקות שינוי בעניין זה ולכן ביקש לחזור לנוסח שנקבע בהוראות המופקדות. מציין כי המלצת החוקרת תומכת בשמירה על הנוסח שהופקד לעניין תחנות תדלוק.

(2) נציג הגה"ס ציין כי לוועדה המחוזית מדיניות ברורה לעניין תחנות תדלוק והיא פועלת על פיה.

(3) תשובת מינהל התכנון: נוסח ההוראות המוצע מאפשר אישור תכניות לתחנות תדלוק אם שוכנע מוסד תכנון כי התכנית אינה פוגעת בערכי טבע ונוף. עוד נקבע כי בשטחים ברגישות סביבתית נופית גבוהה – לפי תמ"א 35 – יידרש אישור הוועדה המחוזית (אלא אם נדרש אישור מועצה ארצית מכוח ההוראות תכניות מתאר ארציות).

הובהר כי על פי הוראות תמ"א 35, תחנות תדלוק במרקם שמור משולב ובמרקם חופי בשטחים הפתוחים, שאינן צמודות דופן לשטח המיועד לבינוי, מחויבות לאישור ולנת"ע/מועצה ארצית. הובהר שעל פי הנוסח המופקד הותרה הקמתן של תחנות תדלוק בשטח לפיתוח ובאישור הוועדה המחוזית בשטח חקלאי/נוף כפרי פתוח, בשטח פתוח עירוני ופארק מטרופוליני/אזורי. ההוראות בנוסח המופקד לא אפשרו שיקול דעת לוועדה המחוזית בייעודים אלה וחייבו בייעודים בשטחים פתוחים רגישים שינוי תמ"מ, זאת בשעה שקיימת הוראה על פיה בשמורות ויערות אם התקבלה הקלה בולנת"ע לפי תמ"א 8 או תמ"א 22, לא נדרש שינוי תמ"מ.

לעניין זה, הצביעו חברי הוועדה הצביעו בשתי הצעות החלטה:

– הצעת מ"מ יו"ר הוועדה: לאמץ נוסח ההוראות המוצע בעניין הקמת תחנות תדלוק, המאפשר גמישות בסמכות הוועדה המחוזית.

– הצעת נציג רט"ג: להותיר את ההוראות בעניין הקמת תחנות תדלוק בהתאם נוסח כפי שהופקד.

בעד הצעת מ"מ יו"ר – 7

בעד הצעת נציג רט"ג – 7

נמנעים – 1

בהתאם לסעיף 43 לחוק התכנון והבניה והיה והדעות שקולות, יהא ליושב הראש קול נוסף באותו עניין.

הצעת מ"מ יו"ר התקבלה.

הוחלט:

הוועדה מחליטה לאמץ את הנוסח המוצע בעניין הקמת תחנות תדלוק (סעיף 7.5 בהוראות המוצעות).

חברים שנכחו בהצבעה: תמר כפיר (מ"מ יו"ר), יואב צלניקר, דורית הוכנר, אמיר וייס, רענן אמויאל, אורנה להמן, כרמית פינג-קדמי, נחום פלד / אילן טייכמן, ניר אנגרט / הלל זוסמן, עמיר ריטוב ואיריס האן.

46. הוראות לעניין חומ"ס בנוסח ההוראות המופקד ובנוסח ההוראות המוצע:

לבקשת נציג הגה"ס, יערוך מינהל התכנון ויעביר לחברים מסמך השוואה בין ההוראות המופקדות למוצעות בנושא חומ"ס.

47. נספח נופי-סביבתי עפ"י הוראות תמ"א 35:

לשאלת נציג משרד החקלאות לעניין דרישת נספח נופי-סביבתי לתכניות במחוז חיפה לאחר אישורה של תמ"מ 6 הובהר כי הוראות תמ"א 35 חלות בנושא זה.

48. מעקב ובקרה בהוראות המוצעות – תשתיות וגריעת שטחים פתוחים:

נציג המשרד להגנת הסביבה ביקש להוסיף את נושא תשתיות ומעקב אחר גריעת שטחים פתוחים לסעיף מעקב ובקרה בהוראות.

הוחלט:

הוועדה מחליטה כי תיווסף התייחסות לתשתיות ולגריעה של שטחים פתוחים בסעיף מעקב ובקרה בהוראות המוצעות.

49. דיון בהמלצות לעניין סעיף 106 (ב):

מ"מ יו"ר הוועדה ציינה כי עתה יוצגו בפני הוועדה ההמלצות לעניין סעיף 106 (ב) לחוק המורכבות משני חלקים. הראשון הינו סוגיות בהן סברנו כי יש לשקול באם נדרש הליך בהתאם לסעיף 106 (ב) לחוק. החלק השני הינו התייחסות לסעיף 106 (ב) לחוק הכלולות בדוח המלצות החוקרת.

נציג מינהל התכנון מציג את ההתייחסות המוצעת לעניין סעיף 106 (ב), כלהלן:

סעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבניה קובע שאם קבלת ההתנגדות עלולה, לדעת מוסד התכנון, לפגוע באדם שאף הוא רשאי להגיש התנגדות לתכנית, לא יכריע המוסד בהתנגדות לפני שייתן לאותו אדם הזדמנות להשמיע טענותיו.

1. כאשר מקורו של השינוי המומלץ בתכנית זו נובע מתכנית מתאר ארצית, אין צורך לשמוע את מי שעלול להיפגע, שכן תכנית מתאר ארצית גוברת על תכנית מתאר מחוזית, והוראותיה יחולו (אלא אם נאמר בה אחרת) בין אם הן מוטמעות בתכנית ובין אם לאו.

2. כאשר מקורו של השינוי המומלץ בתכנית זו נובע מתכנית מתאר מחוזית מאושרת אחרת או מתכנית

מקומית מאושרת, אין צורך לשמוע את מי שעלול להיפגע, משום שהתכנית האחרת כבר נחשפה להליך ההתנגדויות ולהליך לפי סעיף 106 (ב).

3. חלק ראשון :

א. שינוי מסמכי התכנית לרבות אופן תיקון ההוראות :

התכנית המופקדת כללה 13 מסמכים, והועדה החליטה לצמצם לחמישה מסמכים : הוראות, נספח מדיניות התכנון, רשימת המכלולים והאתרים הלאומיים, תשריט ייעודי הקרקע ונספח מערכות תשתית והנחיות סביבתיות.

לא נראה שיש בשינוי הזה משום פגיעה לפי סעיף 106 (ב) מהנימוקים הבאים :

- (1) חלוקת ההוראות להוראות פונקציונליות ולעקרונות מדיניות הצהרתיות אינה משנה את תפיסת התכנון שהנחתה את מוסדות התכנון, ואינה משנה תכנים תכנוניים, אלא את סדר הופעת הנושאים בהם מטפלת התכנית. יתרה מזאת, ריכוז ההוראות הפונקציונליות בנפרד מריכוז שיקולי המדיניות יוצר מערכת עבודה פשוטה, ברורה ונוחה יותר עבור המשתמשים בתכנית וכן הבחנה ברורה בין הוראות לבין שיקולים גמישים יותר ברמה של מדיניות התכנון
 - (2) פישוט ההוראות על ידי קיצור שמות היעודים, קיבוץ מספר יעודים תחת כותרת אחת, מניעת חזרה על הוראות ופיזורן במקומות שונים בהוראות, תוך האחדתן ושיוכן לנושא הרלוונטי רק מטיבים עם המשתמשים בתכנית על ידי הבהרת הכללים שיחולו עליהם.
 - (3) צמצום ההוראות לעריכת מסמכי התכנון רק למצבים שיש בהם כדי להעניק ערך מוסף לתכנון, ייעל את הדיון בתכניות המקומיות הנגזרות מתכנית זו ויפחית את התקורה על הכנת תכניות.
 - (4) עדכון הוראות לייעודי קרקע ולמערכות התשתית בהתאם להוראותיהן המעודכנות של תכניות המתאר הארציות, ככל שאלה אושרו למן הפקדת התכנית, אינו פוגע מהטעם שתכניות אלה, בין אם הן מוטמעות בתכנית ובין אם לאו, גוברות עליה. להיפך, בצעד זה יש משום שקיפות מנהלתית כלפי המשתמשים ויש בכך להקל על הציבור.
 - (5) עדכון תשריט ייעודי הקרקע ונספח מערכות התשתית על פי הקבוע בתכניות מתאר ארציות, אינו פוגע מהטעם שנוכח לעיל. עדכונם של מסמכי תכנית אלה על פי תכניות מקומיות מאושרות אף הוא אינו פוגע כי תכניות אלה כבר נחשפו להליך ההתנגדויות ולהליך לפי סעיף 106 (ב).
- מכל הטעמים הנ"ל לא נדרש הליך לפי סעיף 106 (ב).

ב. שילוב ההוראות לאזור פיתוח כפרי-עירוני (להלן: פרברי) במסגרת הוראות לאזור פיתוח עירוני :

התכנית המופקדת הבחינה בין אזור פיתוח עירוני לבין אזור פיתוח פרברי, הן בתשריט על ידי סימון בצבע שונה, והן על ידי קביעת סעיף נפרד בהוראות עבור כל אחד מהיעודים הנ"ל. בתשריט ובהוראות המוצעים אוחדו שני יעודים אלה לאזור פיתוח עירוני, תוך הותרתה של ההוראה שהבחינה ביניהם, לפיה בישובים מדגמים 3-5 לפי תמ"א 35, תתאפשר שמירה על החקלאות ועל אורח החיים המבוסס עליה בשילוב עם פיתוח מאפיינים עירוניים.

עיקר ההבדל בין הישובים העירוניים לבין הישובים הפרבריים הוא גודלם, וכתוצאה מכך, היקף השירותים המקומיים המתאפשרים בהם, שפיתוחם, בדרך כלל, תלוי בסף כניסה מינימלי של משתמשים. אולם הוראות התמ"מ (המופקדות והמוצעות) מאפשרות סל שימושים דומה בשני סוגי הישובים, ובכך למעשה, מתבטלת ההבחנה שהיא תוצאת הגודל.

האיחוד הזה אינו פוגע משום שהוא לא שינה את התנאים להגשת תכניות מקומיות בשני סוגי הישובים. בנוסף, השינוי נותן ביטוי לעובדה שישוברים בעלי מאפיינים עירוניים נמצאים על רצף של

דגמי פיתוח. השינוי מקל עם הישובים הפרבריים ומאפשר מעבר של ישובים פרבריים מדגם ישוב אחד למשנהו באופן חלק יותר, שאינו מגביל את פיתוחו, ומשכך, לא נדרש הליך לפי סעיף 106 (ב).

ג. **איחוד הוראות לאזור פיתוח עירוני ולאזור פיתוח עירוני-חופי :**

בתשריט המופקד סומן רסטר "חופי" על גבי אזור פיתוח עירוני. רסטר זה יישאר בסימונו גם לעת אישור התכנית. בהוראות המופקדות נקבעו שני יעודים נפרדים: "אזור פיתוח עירוני" ו"אזור פיתוח עירוני חופי". בהוראות המוצעות אוחד שם של שני יעודים אלה, וזאת משום שההוראות המופקדות לגביהם היו זהות, ולמעט בשלושה עניינים שנשמרו גם בהוראות המוצעות: באזור המסומן כחופי תינתן עדיפות לשימושים בעלי זיקה לים, לגישת הציבור לים ולפתיחת הרקמה הבנויה אל הים. לפיכך אין פגיעה.

4. **חלק שני:** הועדה שקלה את כלל הנושאים לגביהם המליצה החוקרת לקיים הליך לפי סעיף 106 (ב) לחוק, זאת בכפוף להחלטות קודמות ונוכחית של הועדה. הועדה דוחה את הצורך בקיום ההליך בכל המקרים, בנימוקים שלהלן:

א. **הפיכת שטח פתוח עירוני לשטח חקלאי/נוף כפרי פתוח:** החוקרת המליצה לבטל הסימון לשטח פתוח עירוני בתכנית ולקבוע אותו כחלק מתחום שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח, למעט במקרים ייחודיים. באופן מעשי ההמלצה חלה על כמחצית מהשטחים הפתוחים העירוניים בתכנית זו.

ככלל תמכה הולנת"ע בהותרת הסימון של שטח פתוח עירוני ושמירת השפה הייחודית לתמ"מ 6, בשל היותו בעל חשיבות לשמירת השטחים הפתוחים, ובשמירת הרציונל התכנוני של התכנית המופקדת בכל הנוגע לשטחים פתוחים עירוניים בסימונים שונים, ולפיכך דחתה את המלצת החוקרת למעט במקרה אחד:

בעניין חדרה החליטה הולנת"ע כי שטח פתוח עירוני ממערב לדרך מס' 4 ועד לחוף הים, מדרום לנחל חדרה ומצפון לאזור הפיתוח העירוני בעיר יסומן כשטח פארק מטרופוליני. אין בכך שינוי מהותי לתכנית זו, שכן, מדובר בהחלפת שטח פתוח מסוג אחד בשטח פתוח מסוג אחר, המאפשר רצף של הפארק המטרופוליני במורד נחל חדרה. לאור זאת אין צורך בקיום הליך לפי ס' 106 (ב).

ב. **הגבלת השימושים בשטח ביטחוני לשימושים הקבועים בפרק ו' לחוק:** החוקרת המליצה לסייג שימושים והיתרים במתקן ביטחוני על פי סעיף 4.4.3 (א) בהוראות המופקדות לשימושים או היתרים לפי פרק ו' לחוק, ולהזמין את משרד הביטחון לשימוע לפי ס' 106 (ב).

הולנת"ע החליטה, על פי בקשת מערכת הביטחון, להחיל על תמ"מ 6 את ההוראות הקבועות לעניין זה בתמ"מ 5. ההוראה הרלוונטית בתמ"מ 5 היא: "במתקן ביטחוני כהגדרתו בחוק מותרים, כל שימוש או פעולה מטעם או לצרכי מערכת הביטחון או שלוחותיה או באישורן, ובלבד שהאישור ניתן לפי פרק ו' לחוק."

משכך, למעשה, התקבלה המלצת החוקרת בהסכמת משרד הביטחון, ולכן אין צורך להזמין אותו לשימוע כאמור.

ג. **מסילת ברזל ותחנת בנימינה:** החוקרת המליצה לסמן את תוואי הרכבת הקיים העובר בבנימינה כתוואי להסטה, והתוואי מחוצה לה כתוואי לבדיקה והוספת סימון מרכז תחבורה מוצע בסמוך לתוואי לבדיקה. החוקרת גם קבעה כי מבחינת ביטול התוואי בתוך בנימינה "כולם יוצאים נשכרים" ולפיכך, למהלך זה לא נדרש שימוע לפי סעיף 106 (ב). אולם ביחס לתוואי לבדיקה יש לאפשר לבעלי הקרקע הסמוכים לדרך 4 להישמע.

הולנת"ע החליטה לקבל חלקית את המלצת החוקרת ולקבוע בהוראות כי תוואי המסילה בבנימינה יוסט במסגרת תכנית מקומית מערבה וישתלב, ככל הניתן, ברצועת דרך מס' 4, וכי ייקבע מרכז

תחבורה לאורך התוואי המוסט, אולם בהעדר התווייה של המסילה לעת הזו, לא יסומנו התוואי ומרכז התחבורה בתשריט התמ"מ.

משכך, אין מקום לקיים שימוע מהנימוקים הבאים: (1) הסימון יישאר כבתכנית שהופקדה. (2) מיקומם של התוואי ומרכז התחבורה על-פי ההוראות אינם סופיים ולא נוצרת בתכנית זו "מסוימות" לעניין המיקום. (3) התמ"מ מחייבת הכנת תכנית מקומית בטרם המימוש, אשר תופקד להתנגדויות.

ד. **דרך 653 תוואי דרומי בבנימינה**: החוקרת המליצה לערוך שימוע לפי סעיף 106 (ב) באם תתקבל המלצתה לסימונו של תוואי דרך 653 בדרום בנימינה, לחילופין היא המליצה כי השימוע ייערך במסגרת תמ"מ 5/6 שבמסגרת הפקדתה נתקבלה החלטה דומה. הולנת"ע בהחלטתה קיבלה את ההמלצה לסמן את התוואי הדרומי, אולם קבעה כי התוואי הדרומי יסומן בתוואי שאושר בתכנית ש/ד/1311.

מאחר ותכנית ש/ד/1311 אושרה ביום 23.6.08 (י.פ. 5822), לאחר שנשמעו התנגדויות לתכנית, וסלילת הדרך כבר הושלמה, אין למעשה, כל חידוש בהחלטת הולנת"ע, ומשכך, אין צורך לערוך שימוע לפי תכנית זו.

ה. **פרדס חנה כרכור – מחנה 80**: החוקרת המליצה לקיים שימוע לממ"י מחוז חיפה, לוועדה המקומית שומרון ולמשרד הביטחון בכל הנוגע להמלצתה לשינוי האזור בפרדס חנה כרכור מאזור פיתוח עירוני ומשטח פתוח עירוני לשטח חקלאי/נוף כפרי פתוח. הולנת"ע דחתה את ההמלצה. לפיכך ייעודי הקרקע יישארו כבתשריט המופקד. משכך מתבטל הצורך בשימוע לפי ס' 106 (ב).

ו. **כפר ביאליק**: החוקרת המליצה לזמן את בעלי הקרקע הפרטיים בכפר ביאליק לשימוע לפי סעיף 106 (ב) בשל המלצתה לשינוי סימון שטח כפר ביאליק מאזור פיתוח עירוני לאזור פיתוח כפרי ולשטח חקלאי על פי הקבוע בתכנית זב/71 המאושרת. הולנת"ע אימצה את ההמלצה. במקרה זה אין צורך בהליך שימוע כי ההחלטה תואמת תכנית מקומית מאושרת. יתרה מזאת, תמ"א 35 קובעת בסעיף 7.1.2 את הכללים שיחולו על מכלול כפרי מוגן במרקם עירוני ואפשרות שינוי ייעודו לפיתוח עירוני בתכנית מקומית. לעניין זה נקבע בהוראות המוצעות כי שינוי יעוד לפיתוח עירוני לא יהווה שינוי לתכנית זו. משכך, לא נדרש הליך לפי סעיף 106 (ב).

ז. **אופן סימון מוסד**: החוקרת המליצה לבטל את הסימון הפוליגוני של אזור פיתוח כפרי ברקע הסמל של מוסדות מאחר וכוונת התכנון הייתה לפיתוח נחוץ למוסד ולא לשוב עצמאי וכן בהעדר אחידות באופן סימונם של מוסדות. הולנת"ע החליטה כי המוסדות יסומנו בסמל וללא רקע של אזור פיתוח כפרי.

בתכנית נקבע כי תכנית שאושרה טרם אישורה של תכנית זו תעמוד בתוקפה, ומאחר ותכנית זו מאפשרת הרחבתם של מוסדות קיימים שסומנו בסמל בין אם סומנו על גבי אזור פיתוח כפרי ובין אם לאו, לא נדרש הליך לפי סעיף 106 (ב).

ח. **רצועת שיפולי ההר בטירת הכרמל**: החוקרת המליצה להמשיך את הסימון של רצועת שיפולי ההר ולהרחיבה גם לצלע המזרחית באזור טירת הכרמל. הולנת"ע דחתה המלצה זו. לפיכך מתייתר הצורך בהליך לפי סעיף 106 (ב).

ט. **אזור תעסוקה עירון**: החוקרת המליצה לבטל את אזור התעסוקה בעירון ולסמנו כשטח לתכנון בעתיד, בין השאר כפתרון דיור עתידי לתושבי ג'סר-א-זרקא.

הולנת"ע החליטה לסמן את האזור כאזור מטרופוליני משולב, שיכול להוות מרכז מטרופוליני משני ולספק שטחים למוסדות, מבני ציבור ושירותים אזרחיים ברמה מטרופולינית עבור כלל תושבי ואדי

עארה. באזור מטרופוליני משולב ניתנת עדיפות לשימושים מעורבים, לרבות תעסוקה עתירת ידע ומוסדות ציבור מרכזיים. מאחר ומדובר באזור בו מותרים שימושים מעורבים, לרבות תעסוקה, אין פגיעה בעצם שינוי היעוד. משכך, אין פגיעה ואין צורך בהליך לפי סעיף 106 (ב).

הוחלט:

הוועדה לאחר שדנה בישיבה זו בכל הנוגע לקבוע בסעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבניה ולאחר ששקלה את הצורך בקיום ההליכים הקבועים בו, בהתייחס לכלל החלטותיה בתכנית, סבורה שאין בהן כדי לפגוע.

5. נושאים נוספים שעלו במהלך הדיון:

- א. נציגת ארגון הגג של הגופים הירוקים ציינה כי נודע לה כי הוגשה בקשה של תושבי חוואלד בעניין נופית וכי היא מציעה לשמוע אותם בהתאם להליך קבוע בסעיף 106(ב) לחוק.
- ב. מ"מ יו"ר הוועדה הבהירה כי הוראות תמ"מ 6 מאפשרות את הרחבת נופית בשטח המיועד לגן לאומי, בכפוף לקבוע בתמ"מ 8.
- ג. היועצת המשפטית הבהירה כי "הפגיעה" המקנה זכות לשימוע נוסף לפי סעיף 106 (ב) לחוק, נבחנת לפי המצב המאושר ערב הפקדת התמ"מ ולא לפי התכנית המופקדת. בעניינינו קודם להפקדת תמ"מ 6 היה שטחה של נופית כמו גם שטחם של תושבי חוואלד מיועד לגן לאומי לפי תמ"מ 8, וממילא אין בסימון גן לאומי בתשריט אלא כדי לשקף מצב מאושר קודם הפקדת התמ"מ. השינוי בתשריט לא נעשה עקב קבלת התנגדות והא ראייה כי גם שטחים נוספים שאינם מאושרים בתכניות מקומיות יסומנו כגן לאומי. אי מתן הקלה לתמ"מ במסגרת אישור התמ"מ אינו מקנה זכות לשימוע לפי סעיף 106 (ב), כאשר לפי הוראות התמ"מ המוצעות אם תאושר תכנית לפי הוראות הגמישות מתמ"מ 8 היא לא תהווה שינוי לתמ"מ.

הוחלט:

הולנת"ע ממליצה למועצה הארצית על אישורה של תכנית המתאר המחוזית למחוז חיפה, תמ"מ 6, בהתייחס להוראות המוצעות ולנספח ההמלצות, שהופצו לקראת דיון זה, ובכפוף להחלטות והנימוקים להן מישיבות הוועדה מתאריכים 25.1.11, 15.2.11, 15.3.11, ולהחלטות מדיון זה.

הוועדה מודה לאדריכלית ולשמאית המקרקעין הגב' נורית ג'רבי על העבודה שהשקיעה בהתנגדויות הרבות שהוגשו לתכנית, ובכללה שמיעתן, מיון וריכוזן על פי נושאים ומתן מענה להן, כמפורט בדו"ח שהועבר לחברי הוועדה והוצג בפניה בדיונים הקודמים.

הוועדה, לאחר שבחנה את מסמכי התכנית, ובכלל זה את ההוראות המוצעות, ואת מסמך ההמלצות (מצ"ב נספח א') סבורה שהכלול בהם משקף את המסגרת התכנונית הכוללת והראויה לתכנונו של מחוז חיפה לעשורים הקרובים, הן בכל הנוגע לאיזון בין פיתוח לבין שימור, והן ביחס למרכיבי הגמישות שיאפשרו עבודה יעילה של מוסדות התכנון.

הוועדה רואה חשיבות בקידומה של תכנית המתאר המחוזית הכוללת למחוז חיפה, המתווה את מדיניות התכנון ביחס למחוז כולו, ולחיזוק מעמדו של מטרופולין חיפה כמטרופולין הצפוני של ישראל. התכנית מציגה את הפריסה המרחבית של שימושי הקרקע בתחומה תוך קביעת הוראות לקידום ויישום המדיניות למחוז חיפה בהתייחס למדיניות התכנון הארצית. לעניין זה יובהר שעל אף משך הזמן הארוך, בין הפקדת

התכנית ועד למועד אישורה, שומרת התכנית, כפי שבא לידי ביטוי במסמכים שהופצו, על אפשרות תפקודו התכנוני של המחוז בהתאם למדיניות התכנונית שנקבעה בתכנית, לעת הפקדתה, ובהתייחס להתנגדויות שהוגשו ולהחלטות שהתקבלו.

ההחלטה התקבלה פה אחד, בהסתייגות נציגי רט"ג, ארגון הגג של הגופים הירוקים, המשרד להגנת הסביבה וקק"ל מההחלטה בנושא תחנות תדלוק.

חברים שנכחו בהחלטה: תמר כפיר (יו"ר), יואב צלניקר, דורית הוכנר, אמיר וייס, רענן אמויאל, אורנה להמן, נחום פלד, ניר אנגרט, עמיר ריטוב, פנחס כהנא ואיריס האן.

פירוט התיקונים העיקריים במסמכי התכנית:

א. תיקון הוראות התכנית ומסמך המדיניות, עפ"י הנוסח שהופץ לחברים, בכפוף להחלטות שהתקבלו בדיון זה ובתיקונים טכניים, ככל שידרשו.

ב. תשריט מערכות תשתית והיבטים סביבתיים – האחדת תשריט התחבורה, תשריט תשתיות והנחיות סביבתיות א' (מים ושפכים) ותשריט תשתיות והנחיות סביבתיות ב' (מערכות אחרות) לכלל תשריט אחד שיקרא תשריט מערכות תשתית והיבטים סביבתיים.

ג. סימון הישובים בתשריט התכנית יתוקן ע"פ תכניות מתאר מקומיות ובכלל זה אביאל, אושה, אום אל קוטוף, מצפה אילן, עין א-סהלה, פרדס חנה-כרכור, רכסים, זלפה ועוד. סימון כפר ביאליק יתוקן מאזור פיתוח עירוני לאזור פיתוח כפרי ולשטח חקלאי/נוף כפרי פתוח.

ההוראות המוצעות מאפשרות גמישות תכנונית תוך חיזוק העירוניות ביישובים העירוניים, שמירת אופי המרחב הכפרי והטמעת המדיניות התכנונית ביישובים שלאורך החוף, זאת תוך פישוט ההוראות החלות עליהם ובהתייחס לשימושים, לאופן הרחבתם, לפיתוח התיירותי בתחומם ועוד.

ד. סימון **אזורי התעסוקה** יישאר כמסומן בתשריט המופקד, למעט השינויים הבאים: משולש תל נחל, מצפון לאזור תעשייה מיוחד, יסומן כאזור תעסוקה; יבוטל סימון אתר מטרופוליני משולב ליד הטכניון; אזור תעסוקה גרנות יסומן בפולגון ע"פ תכניות מקומיות מאושרות; בנוסף לאזור המטרופוליני המשולב במשולש גלעם, ישונה ייעודו של אזור התעסוקה עירון לאזור מטרופוליני משולב, שמטרתו לאפשר שימושים כלל אזוריים של מוסדות ותעסוקה כמענה לצרכי יישובי מרחב עירון.

ה. **במוסדות** דוגמת שפיה, כפר גלים, כפר סיטרין יבוטל סימון אזור פיתוח כפרי הנמצא ברקע של סמל מוסד. הוראות התכנית בנוגע למוסדות אלה אינן פוגעות בתכנון הקיים ומאפשרות את הרחבתם, גם אם אינם בתחום ישוב.

ו. יתווסף סימון של **מתחמי תיירות** ונופש ע"פ תמ"א 13 ביישובים שלאורך החוף, ויבוטל סימון **מוקד פיתוח תיירותי** בתחום אזור פיתוח עירוני, שכן אכסון מלונאי מתאפשר ללא מגבלה עפ"י ההוראות הקבועות לאזור זה.

נושא התיירות מקבל דגש מיוחד בהוראות המוצעות, בתחום היישובים, בשטחים הפתוחים ולאורך החוף, בכפוף לקבוע בתמ"א 13.

ז. בנושא **שטחים פתוחים:**

(1) שמורות טבע, גנים לאומיים, שמורות נוף ויערות יתוקנו ע"פ תמ"א 8 ותמ"א 22, לפי העניין, וע"פ תכניות מקומיות מאושרות, ויסומנו ללא יעוד כפול (למעט שמורות נוף).

- (2) ייגרע סימון היער שבתחום הפיתוח של עוספיה.
- (3) סימון רצועות נחל יעודכן ע"פ תמ"א 34/ב/3.
- (4) איחוד סימון חוף רחצה עירוני וכפרי.
- (5) שטח פתוח עירוני יתוקן במקומות הבאים: הסרת חץ מפוליגונים, ביטול סימון שהיה ביעוד כפול עם יער ושינוי סימון של שטח פתוח עירוני בסמוך לנחל חדרה לפארק מטרופוליני.
- ח. בכל הנוגע לתחבורה ולתשתיות:
- (1) עדכון תשריטי התכנית על פי תמ"א 3/78, תמ"א 31/א/7, תמ"א 23/15/1, תמ"א 23/18, תתל/13, ש/ד/1311. יבוטל סימון של דרכים שאינן ברשת הארצית.
- (2) בנושא כרייה וחציבה ייערכו התיקונים הבאים: ביטול סימון של האתרים שפיה אי' ע"פ תמ"א 14/3, עמק חפר על פי תתל/4/3, 6, חדרה ע"פ חד/2020.
- (3) ייגרעו מנספח התשתיות והיבטים סביבתיים סימונים של אתרי פסולת, אזור רגיש לתוספת זיהום אוויר, שטח לשימור משאבי מים ברגישות גבוהה מאוד ורדיוסי מגן, ויעודכן סימון של מים ושפכים לפי תמ"א 34 כן יעודכן נספח זה על פי תמ"אות נושאות מאושרות נוספות, ככל שיידרש.
- ט. בכל הנוגע ליחס לתמ"אות:
- (1) יתוקן סימון תחום תמ"א 13/3, ויתווסף סימון תמ"א 13 במפרץ חיפה.
- (2) יתווספו הוראות אשר יבהירו כי התכנית אושרה על פי הוראות המעבר בתמ"א 12/1 ותמ"א 35.
- י. תיקונים טכניים של מנהל התכנון.

חברים שנכחו בדיון: תמר כפיר (מ"מ יו"ר), יואב צלניקר, דורית הוכנר, עדנה פרדו, דוד ויינברג, אמיר וייס, רענן אמויאל, אורנה להמן, כרמית פינץ-קדמי, אילן טייכמן/ נחום פלד, ניר אנגרט/ הלל זוסמן, עמיר ריטוב, פנחס כהנא ואיריס האן.

סעיף זה לפרוטוקול אושר בישיבה 496 בתאריך 23.10.12

חתימת רונית מזר, מ"מ יו"ר הוועדה: _____.

חתימת תמר כפיר, מ"מ יו"ר הוועדה: _____.

חתימת מזכיר/ת הוועדה: _____.

תכנית מתאר מחוזית למחוז חיפה – תמ"מ 6

דיון לקראת אישור התכנית - נספחים

ישיבת ולנת"ע ביום 11.9.12

תוכן

3	ההליך הסטטוטורי בתמ"מ 6	3
3	הליך החקירה	3
4	תמ"מ 6 ושילובה במדיניות התכנון הארצית	4
5	נספח 2: התייחסות מפורטת לנושאים שעלו בהתנגדויות	5
5	המלצות לפי הוראות מעבר בתמ"אות	5
5	1. תמ"א 35	5
7	2. תמ"א 12 / 1	7
7	התייחסות לנושאי ההתנגדויות	7
7	3. שם התשריט :	7
7	4. תחולת התכנית - שינוי בגבולות המחוז	7
7	5. מסמכי התכנית	7
9	6. הגדרות ומסמכי תכנון	9
10	7. כושר נשיאה	10
10	8. מטרות התכנית	10
10	9. חקלאות :	10
10	10. פיתוח עירוני	10
10	11. פיתוח כפרי	10
11	12. דחיית ההתנגדויות להרחבת אזור פיתוח עירוני ואזור פיתוח כפרי	11
11	13. דחיית ההתנגדויות בשל מצוקת קרקע לבניה וסחירות נמוכה	11
11	14. איחוד וחלוקה ויצירת תמריצים לפיתוח המקרקעין במגזר הערבי	11
11	15. צפיפות	11
11	16. מצפה אילן	11
11	17. אתר מטרופוליני משולב	11
11	18. אזור תעסוקה עירוני	11
12	19. אזורי תעסוקה	12
13	20. אזור תעשייה מיוחד	13
13	21. מוסד	13
13	22. תמ"א 13 :	13
14	23. מוקד פיתוח תיירותי עירוני/פרברי	14
14	24. בתי עלמין	14
15	25. גנים לאומיים, שמורות טבע, שמורות נוף ויערות	15
15	26. תכניות מקומיות לבינוי בשטחים המסומנים בתמ"מ כשטחים פתוחים	15
16	27. שטח פתוח/חקלאי מוגן - קריית ים/מכון דוד	16
16	28. פארק מטרופוליני	16
17	29. שטח פתוח עירוני :	17
18	30. מחנה 80	18
18	31. רצועת נחל וסביבותיו	18
18	32. חוף רחצה	18
18	33. בריכות תעשייתיות בעתלית	18
18	34. כרייה וחציבה	18
20	35. מערכת תחבורה עתירת נוסעים	20
20	36. דרך 653	20
21	37. דרכים נופיות	21
21	38. דרך דשנים	21
21	39. מחלף יוקנעם	21
21	40. מסילת הברזל ותחנת הרכבת בבנימינה	21
22	41. ישימותה של תמ"א 23	22
22	42. רצועה לשילוב תשתיות	22

22.....	חומרים מסוכנים :	43.
22.....	אתרי פסולת מוצקה.....	44.
22.....	איכות האוויר.....	45.
23.....	הוראות מעבר (תכנית ג/400).....	46.
24.....	רמת דיוק וסטיות :	47.
24.....	הזמנת נציג רטי"ג לדיונים.....	48.
24.....	שטח ביטחוני – קו התפר.....	49.
24.....	החלת הוראות סביבתיות על שטח ביטחוני.....	50.
24.....	התנגדויות שהגיעו באיחור.....	51.
25.....	היועצות לפי סעיף 57 לחוק ופרסום דבר ההפקדה.....	52.
25.....	הסדרת בנייה בלתי חוקית.....	53.
25.....	פגיעה בערך הקרקע או בפוטנציאל.....	54.
25.....	שיפוי.....	55.

נספח 1: רקע לדיון

ההליך הסטטוטורי בתמ"מ 6

תאריך	מוסד תכנון	ההליך
22.1.02	ועדה מחוזית	המלצה למועצה הארצית להפקדת התכנית
7.5.02	מועצה ארצית	דיון בהפקדת התכנית
7.1.03	מועצה ארצית	הוחלט להפקיד את התכנית בתנאים
7.7.03	ולקחש"פ	דיון בתכנית
1.9.03	ולקחש"פ	החלטה בתכנית
29.1.04	הפקדה	פרסום דבר ההפקדה ברשומות
15.4.04	הארכת תקופת ההפקדה	פרסום הארכת מועד להגשת התנגדויות ברשומות
28.6.05	ולנת"ע	מינוי חוקרת
25.1.11	ולנת"ע	הצגת דו"ח החקירה על ידי החוקרת
15.2.11	ולנת"ע	דיון בדו"ח החוקרת
15.3.11	ולנת"ע	דיון בדו"ח החוקרת

הליך החקירה

לתמ"מ 6 הוגשו 4,069 התנגדויות. שימוע ההתנגדויות החל ביום 2.1.06 וכלל 35 דיונים שהסתיימו ביום 3.9.06.

התפלגות ההתנגדויות הייתה כדלקמן:

הישוב	מספר ההתנגדויות
אום אל פאחם	648
בקה אל גרביה-ג'ת	673
גבעת עדה	257
דלית אל כרמל ועוספיא	552
מוסמוס	130
עין א-סהלה	308
ערערה	485
יתרת המחוז	1,016
סה"כ	4,069

הליך קליטת ההתנגדויות כלל סריקתן, קליטת פרטי המתנגדים ובאי כוחם ופרטים מזהים לגבי המקרקעין. ההתנגדויות מוינו למועצות מקומיות או לשובים, שבתחומם נמצאים המקרקעין נשוא ההתנגדויות. שמיעת ההתנגדויות, שכללה מספר סיורים, התנהלה על פי מיון זה.

במסגרת עבודתה בחנה החוקרת את אלפי מסמכי ההתנגדות והתייחסה למכלול טענות ההתנגדות. הטענות נקלטו בתוכנת ההתנגדויות מיוחדת שפותחה לצורך כך על ידי החוקרת. הליך עבודתה של החוקרת אפשר מיון יעיל של נושאי ההתנגדות, איחוד נושאים וגיבוש נושאי החקירה העיקריים.

כמו כן בחנה החוקרת את כל הטיעונים שנכללו בהתנגדויות באופן פרטני ולאחר מכן ריכזה את הטיעונים לרמה המתאימה לבחינה ולמתן מענה ברמה של תכנית מתאר מחוזית וקבעה לגביהם את המלצתה.

הולנת"ע שמעה באריכות את המלצות החוקרת, שפרסה בפניה את ממצאי החקירה.

תמ"מ 6 ושילובה במדיניות התכנון הארצית

תכנית המתאר המחוזית למחוז חיפה - תמ"מ 6 הוכנה במקביל להכנתה של תכנית המתאר הארצית לבניה, לפיתוח ולשימור – תמ"מ 35. התכנית הופקדה על פי החלטת המועצה הארצית מיום 7.1.03, עוד טרם כניסתה לתוקף של תמ"מ 35, יחד עם זאת היא נערכה תוך התייחסות לתמ"מ 35 שקודמה במקביל והיא תואמת לעקרונות שנקבעו בתכנון הארצי.

תמ"מ 6 נערכה על בסיס תכנית האב למטרופולין חיפה, באופן המבטיח את האיזון הנדרש שבין הפיתוח המתאפשר מכוחה לבין שמירת השטחים הפתוחים. המסגרת שנקבעה בתכנית זו מאפשרת קידומן של תכניות מקומיות במרחב מחוז חיפה באופן ראוי, מאוזן ומושכל.

עתודות הפיתוח שנקבעו בתמ"מ 6 מאפשרות את המשך פיתוחו של המחוז אף מעבר לשנת 2020, שהייתה שנת היעד שנקבעה בבסיס התכנון, בדגש על הישובים העירוניים: חיפה והקריות, חדרה וסביבתה ויישובי ואדי ערה, תוך יצירת התנאים לחיזוק מעמדו של מטרופולין חיפה כמוקד מטרופוליני, שבתחומו ימוקמו כל הפעילויות המתאימות לגלעין המטרופולין.

התמ"מ מכוונת את תהליכי גידול האוכלוסייה והתמורות בפריסתה המרחבית, תוך מתן עדיפות לדגמי פיתוח עירוניים, ולשיתוף פעולה בין יישובים לשם השגת יתרונות לגודל ולהתמחות, ולהבטחת מגוון צורות יישוב במטרה לאפשר את פיתוח היישובים. התמ"מ מאפשרת הרחבתם של יישובים עירוניים ופרבריים בהליך פשוט יחסית, בסמכות הועדה המחוזית, אף מעבר למסומן בה, ויוצרת תנאים להעלאת רמת החיים ואיכות החיים במחוז חיפה ולצמצום פערים בין קבוצות אוכלוסייה ובין אזורים. במקביל התכנית מאפשרת את פיתוחם של היישובים הכפריים, תוך שמירה על אורח החיים והנוף הכפרי ומניעת התפשטות פרברית בלתי מבוקרת של מגורים ותעסוקה אל השטחים הפתוחים.

התכנית מסדירה ומכוונת את פיתוח התעסוקה, התעשייה והתיירות במחוז, תוך הבחנה בין ייעודי קרקע שונים. באזור מטרופוליני משולב תינתן עדיפות לשימושים אשר ישרתו את כלל המטרופולין או חלק משמעותי מהמחוז, לרבות תעסוקה ומוסדות ציבור מרכזיים, במטרה להעצים את פיתוחם של הגלעין המטרופוליני והמרכז המטרופוליני המשני. באזור/אתר תעסוקה יותרו כל סוגי התעסוקה, תוך עירוב שימושים. מרכזיותו של אזור תעסוקה מפרץ חיפה תודגש על ידי ריכוז שימושים אשר קיים יתרון למיקומם בגלעין המטרופולין ובכללם בתחומי השירותים העסקיים והפיננסיים, המחקר והפיתוח הטכנולוגי והמדעי, מוסדות ומבני ציבור ומסחר.

באזור מפרץ חיפה מרוכזים מפעלים עתירי חומרים מסוכנים, בענפי הפטרוכימיה, הכימיה, הדשנים והאנרגיה וכן אזורי אחסנה לחומ"ס ומסדרונות להולכתם והנפקתם. בנוסף יש במחוז מערכות תשתית מגוונות. המדיניות הקבועה בתכנית זו היא לצמצם את המפגעים הסביבתיים ואת רמת הסיכון הנובעים מהתעשייה הכבדה וממערכות התשתית על ידי ריכוז המפעלים המסוכנים באזור התעשייה המיוחד וקביעת תנאים והגבלות לפיתוחם.

לאורך חוף הים התיכון מחזקת התכנית את התיירות, תוך צמצום הבינוי בשטחים פתוחים והכוונתו לשימושים המיועדים לבינוי ביישובים העירוניים, הפרבריים והכפריים או בצמידות דופן להם. נכסי המורשת במרכזי היישובים הוותיקים, מקבלים ביטוי מיוחד בתכנית, המעודד שימורם של מכלולים ואתרים לאומיים.

תכנית זו מעודדת את המעבר לתחבורה ציבורית והקטנת השימוש ברכב פרטי על ידי פיתוחה של רשת יעילה של תחבורה ציבורית, תוך שימוש במרכיבי תחבורה מגוונים, לרבות מתע"ן ומתן עדיפות לקביעת נתיבים שמורים. המעבר לתחבורה ציבורית יאפשר את הגברת העירוניות, העצמת הבינוי והפחתת תקן החניה באזורים מוטי תחבורה ציבורית, תוך ייעול השימוש בקרקע.

לצד הפיתוח הרב שהתכנית מאפשרת, היא כוללת גם שטחים ניכרים לשימור. תמ"מ 6 חותרת לשילוב מיטבי בין ייעודי הקרקע לפיתוח לבין השמירה על המרחבים הפתוחים, רציפותם וערכיותם האקולוגית, ובעיקר בליבת המחוז – במרחב הביניים הפתוח, המשתרע בין חיפה לבין חדרה, שבתחומו רכס הכרמל, רמת מנשה וחוף הים התיכון. התכנית מבחינה בין שטחים פתוחים ערכיים מוגנים (כגון שמורות טבע ונוף, גנים לאומיים, יערות) לבין שטחים הראויים להגנה בשל הערכים הטבעיים או החקלאיים שלהם (כגון שטח פתוח/חקלאי מוגן); לבין שטחים פתוחים בעלי זיקה לצרכי הפנאי והנופש של האוכלוסייה (כגון שטח פתוח עירוני, פארק מטרופוליני, חוף רחצה).

נספח 2: התייחסות מפורטת לנושאים שעלו בהתנגדויות

כאמור, הועדה קיימה עד כה 3 דיונים בהתנגדויות לתכנית המתאר המחוזית למחוז חיפה – תמ"מ 6. ביום 25.1.11 שמעה הולנת"ע בהרחבה את עיקרי המלצות החוקרת.

בימים 15.3.11 ו-15.11.11 דנה הועדה, בהשתתפות החוקרת, בהמלצות בהתנגדויות ובנושאים נוספים שהועלו על ידי החברים בכתב ובע"פ, וקיבלה החלטות בתכנית. הדיון הנוכחי מהווה המשך וחלק ממערכת הדיונים שקיימה הועדה עד כה בכל הנוגע להשלמת כלל הסוגיות שהועלו בהליך ההתנגדויות לתכנית.

ההחלטות וההתייחסויות המפורטות לנושאי ההתנגדות שלהלן (החל מסעיף 3) עוקבות אחר סדר הסעיפים בהוראות המוצעות. החלטות הולנת"ע מדיונים קודמים משולבות בנספח זה במסגרת ובציון תאריך קבלת ההחלטה כדי שאפשר יהיה להפנות לפרוטוקולים המלאים.

המלצות לפי הוראות מעבר בתמ"מ אות

1. **תמ"מ א 35: תמ"מ 6 הינה תכנית מחוזית כוללת ראשונה למחוז חיפה. היות והפקדתה קדמה לתמ"מ א 35 מחליטה הועדה לאשרה על פי הוראות המעבר בסעיף 17 לתמ"מ א, גם במקרים שאינה תואמת לה, לאחר שבחנה את התכנית, לרבות בנושאים הבאים: נספח נופי-סביבתי, תוספת שטח לפיתוח ושטח פתוח מיוחד.**

פרסום דבר הפקדתה של תמ"מ 6 היה ביום 29.1.04. תמ"מ א 35 אושרה ביום 27.12.05. סעיף 17.3 להוראות תמ"מ א 35 קובע כי רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית שהוחלט על הפקדתה בטרם אישור התמ"מ אף אם אינה תואמת אותה, ובלבד שקיים בה דיון נוסף ונימק את החלטתו. תמ"מ 6 חורגת מהוראות תמ"מ א 35 בעניינים הבאים:

א. **נספח נופי-סביבתי:** לא צורף לתכנית, לעת הפקדתה, נספח נופי-סביבתי כאמור בסעיף 9.1.2 לתמ"מ א 35. על פי תמ"מ א 35, תכנית מתאר מחוזית בשטח ברגישות נופית סביבית נדרשת לנספח נופי-סביבתי במטרה להביא בפני מוסד התכנון את המסד הנופי-סביבתי בטרם יחליט על תוספת לפיתוח על פיה.

מטרתו של נספח נופי-סביבתי היא לרכז מידע נופי וסביבתי כגון תיאור ערכי הסביבה, תיאור מערכת החקלאות, תיאור המורשת והנוף בתחום התכנית ובסביבתה, ניתוח השפעות התכנית על המערכת האקולוגית וכו', וזאת כדי לצמצם פגיעה בשטחים ערכיים מבחינה נופית וסביבתית. ניתוח המידע הסביבתי מאיר נקודות רגישות שבהן צריכה התכנית המוצעת לטפל, והוא מיועד לקביעת כללים לשימור ערכי הטבע, הנוף והמורשת בתכנית, ושילובם בהוראות.

תכנית זו לא לוותה בתסקיר או בנספח, אולם סקירת משאבי הטבע, הנוף, החקלאות והמורשת כמו גם הטיפול באיתור מפגעים וצמצומם במסמכי הלוואי של התכנית היוו חלק חשוב במסד הנתונים שהוכן על ידי עורכיה, ושעל בסיסו נערכה התכנית. מסמכי התכנית מהווים תחליף ראוי לתסקיר ולנספח וממלאים אותו צורך תכנוני לקבל החלטות על בסיס תשתית עובדתית מוצקה.

על פי הוראות סעיף 10.1.2 (2) בתמ"מ א 35 רשאי מוסד תכנון לקבוע כי נספח נופי-סביבתי יצורף לתכנית מקומית שתיערך על פי התמ"מ.

על פי הוראות סעיף 10.1.2 (3) רשאי מוסד תכנון לפטור מחובת נספח נופי-סביבתי בתנאים הקבועים בסעיף, ובכללם לאחר ששוכנע שאין בתכנית כדי לפגוע בערכי הנוף, הטבע, החקלאות, הסביבה והמורשת.

על פי הוראת סעיף 10.1.3 בתמ"מ א 35 נדרשת כל תכנית מקומית בשטח ברגישות נופית סביבתית גבוהה, המייעדת שטח לבינוי על פי הוראות הגמישות הקבועות בתמ"מ, להיות מלווה בנספח נופי-סביבתי.

לאור הנימוקים לעיל ניתן לפטור במקרה זה מהגשת הנספח.

ב. **שטח לפיתוח:** אזור פיתוח עירוני בתמ"מ זו חורג מגבול מרקם עירוני בשני מקרים: בקרית ביאליק ובפורידיס.

(1) **קריית ביאליק:** ביום 3.1.06 החליטה המועצה הארצית להפקיד את תמ"מ 4/6 – תכנית מתאר מחוזית לשכונת מגורים אפק.

בעת הדיון במועצה הארצית הבהיר היועץ המשפטי של משרד הפנים כי מאחר ותמ"מ 4/6 "גוזרת שטח לפיתוח עירוני המופקד כחלק מתמ"מ 6", ניתן להחיל על התכנית את הוראות המעבר הקבועות בתמ"מ 35. התכנית אושרה וקיבלה תוקף ביום 5.10.06 (י.פ. 5587).

מאחר ומדובר בתכנית מאושרת, יש לאשר את השטח כמסומן בתשריט המופקד.

(2) **פורידיס:** על פי נתוני הלמ"ס בפורידיס היו בשנת 2010 כ-11.2 אלף תושבים והצפיפות ברוטו בישוב עמדה על כ-4,100 נפשות לקמ"ר. יעד האוכלוסייה של הישוב בתמ"מ לשנת 2020 הוא 20,000 ויעד הצפיפות הוא 6,000 נפשות ברוטו, תוך אפשרות להקטנתו בשל גודל המשפחות.

לישוב תכנית מתאר מאושרת – ש/391 (5.5.94). בתכנית זו השטח ממערב לדרך מס' 4 הקיימת מסומן כחקלאי.

בתמ"מ 6 סומנה דרך מס' 4 כדרך המוסטת קמעא מערבה בשטח הגובל בישוב, והסטה זו אושרה בתמ"מ 3/78.

השטח לפיתוח עירוני של פורידיס גובל היום בדרכים 4 ו-70 ממערב ומדרום בהתאמה, במזרח גובל הישוב בכפר הנוער מאיר שפיה, ובצפון, תחום ההשפעה של מחצבת עין איילה עולה על השטח המיועד לפיתוח בתכנית זו. מנתונים אלה עולה כי האפשרות להרחיב את פורידיס, הגם שאינה נדרשת בטווח הקצר, מותנית בהסטה דרך מס' 4 מערבה.

הוראות תמ"מ 6 המוצעות קובעות שתנאי להפקדת תכנית מקומית בשטח הכלוא בין דרך מס' 4 הקיימת לתוואי המוצע להסטה דרך מס' 4 מערבה, הוא אישורה של תכנית מפורטת לתוואי המוצע של דרך מס' 4.

לאור העובדה שהתכנית הופקדה עם תוספת השטח הזו, בהתחשב בעובדה שהתכנית הופקדה לפני אישורה של תמ"מ 35, ולאור ההתניה כאמור לעיל, ניתן לאשר את החריגה.

ג. **שטח פתוח מיוחד:** סעיף 7.1.1 להוראות תמ"מ 35 קובע כי תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח במרקם עירוני תופקד רק אם התכנית כוללת שטח פתוח מיוחד אשר היקפו לא יפחת מתוספת השטח לפיתוח באותה תכנית. הוראה זו באה להבטיח כי קיים בתחום התכנית שטח פתוח הנותן מענה לפעילויות הפנאי והנופש הנדרשות לאוכלוסיית המרקם.

תמ"מ 6 היא התכנית המחוזית הראשונה למחוז חיפה, שטחי הפיתוח המוצעים בה נבחנו לאור עקרונות התכנון הארציים כפי שהובהר לעיל. חלק ניכר מהשטח המסומן בתמ"מ לפיתוח תואם תכניות מקומיות מאושרות לבינוי.

מאחר והתכנית מבטיחה את האיזון הנדרש שבין שמירת השטחים הפתוחים לבין הפיתוח המתאפשר מכוחה, ומאחר והתכנית מקצה שטחים ניכרים לשימושי פנאי ונופש, לרבות שימושי נופש ופנאי לרווחת כלל תושבי המדינה, ובעיקר עבור תושבי מטרופולין חיפה, ניתן לאשר גם אין היא כוללת שטח פתוח מיוחד.

לעניין היחס לתמ"מ 35 יובהר כי מעצם היות תמ"מ 6 תכנית מחוזית כוללת ראשונה למחוז חיפה, אין בקביעת ייעודי הקרקע לפיתוח משום "תוספת שטח לפיתוח" כהגדרתה בתמ"מ 35. משכך, הוראות תמ"מ 35 בכל הנוגע ל"תוספת שטח לפיתוח" אינן חלות.

2. **תמ"מ א" 12/1:** לאשר את התמ"מ ע"פ סעיף 4.4 להוראות תכנית מתאר ארצית לתיירות (מלונאות) - תמ"מ א" 12/1. התמ"מ הופקדה בשנת 2004 ומאז, בעשור האחרון, היא מהווה את הבסיס התכנוני שמכוון את מוסדות התכנון במחוז חיפה. יש מקום לחזק מסד תכנוני זה ולאשרו כפי שהוא על אף אי ההתאמה לתמ"מ א" 12/1 בכל הנוגע למדיניות התיירות הכפרית, ובעיקר לאורך חוף הים.

השיקול לאשר את תמ"מ 6 בכפוף לסעיף 4.4 להוראות המעבר בתמ"מ א" 12/1 נובע מהוראות תמ"מ א" 12/1 לשובים כפריים. מאחר והבסיס התיירותי קיבל התייחסות נרחבת בתמ"מ המופקדת, החלת תמ"מ א" 12/1 על תכנית זו עלולה לפגוע בבסיס ובאיזון התכנוני של התמ"מ ובשיקולים שהנחו את מוסדות התכנון לעת הכנתה והפקדתה.

פרסום דבר הפקדתה של תמ"מ 6 היה ביום 29.1.04. תמ"מ א" 12/1, שאושרה ביום 21.9.10, קובעת בסעיף 4.4 להוראותיה כי ניתן לאשר תכנית שהוחלט להפקידה לפני יום אישורה גם אם היא סותרת את המגמות שנקבעו בתמ"מ א", ובלבד שמוסד התכנון בחן אותה מחדש.

מדיניות פיתוח התיירות כפי שבאה לידי ביטוי במסמכי תמ"מ 6 המופקדת, היא לאפשר את הפיתוח התיירותי בשובים הכפריים, ולהעצימו בשובים לאורך החוף.

התייחסות לנושאי ההתנגדויות

3. שם התשריט:

15.2.11: הועדה מסכימה עם העקרון העומד בבסיס המלצת החוקרת לשינוי שם התשריט מ"תשריט ייעודי קרקע" ל"תשריט ראשי" שמטרתו לחדד את האבחנה בכל הנוגע לקביעת ייעודי קרקע ברמה של תכנית מתאר מקומית לעומת הקבוע בתכנית מתאר מחוזית. עם זאת הועדה רואה חשיבות בשמירת אחידות השפה הקבועה בתכנית המתאר המחוזית ולפיכך מחליטה:

א. שם התשריט יישאר כפי שהופקד - תשריט ייעודי קרקע.

ב. הועדה מקבלת את המלצתה ונימוקיה של החוקרת, כמענה לדחיית ההתנגדויות לנושא זה, בכל הנוגע לטענות בדבר חשש מפגיעה לירידת ערך, שכן אין בשינוי שם התשריט כדי לשנות את המהות והסימונים בתשריט, המכונים כבר בשם כללי "אזורים" ו"שטחים".

ג. עם זאת, יובהר בהוראות התכנית כי אין בשם התשריט כדי לקבוע ייעודי קרקע, ואלו יקבעו במסגרת התכנית המקומית שיוכנו בהתאם למסגרת שנקבעה בתמ"מ א".

4. **תחולת התכנית - שינוי בגבולות המחוז (שטחים שנוספו, שטחים שנגרעו):** לקבל חלקית את המלצת החוקרת כדלקמן:

א. הקו הכחול של התכנית יתאם לגבול המחוז העדכני.

ב. ייגרעו שטחים במקום בו צומצם גבול המחוז.

ג. במקום בו הורחב גבול המחוז לא יסומנו ייעודי קרקע, אלא אם אלה קבועים בתמ"מ א".

5. **מסמכי התכנית:** לצמצם את מספר מסמכי התכנית ולעדכן אותם, כדלקמן:

א. הוראות התכנית נוסחו מחדש על פי העקרונות הבאים, שעיקרם הבחנה בין כללים פונקציונליים שנקבעו בהוראות התכנית לבין כללים דקלרטיביים, שהועברו למדיניות התכנון וזאת במטרה לפשט ולקצר את הוראות התכנית, להגמיש ולהבהיר את הכללים שיחולו על תכניות מקומיות בתחום המחוז וליעל את עבודת מוסדות התכנון.

ב. תשריט ייעודי הקרקע יעודכן על פי תמ"מ א" ותכניות מאושרות אחרות, בכפוף להחלטות הולנת"ע.

ג. תשריט תחבורה, תשריט סביבתי א' ותשריט סביבתי ב' יואחדו ל"נספח מערכות תשתית והיבטים סביבתיים" והנספח יעודכן לפי תכניות מתאר ארציות, תכניות לתשתיות לאומיות ותכניות מקומיות מאושרות.

ד. לקבל את המלצת החוקרת ולהפוך את נספח מחייב ג' "רשימת מכלולים לשימור ואתרים לאומיים" לרשימת מידע.

ה. נספח מחייב א' "אזורי תכנון, מקבצי תכנון ודגמי ישובים", נספח מחייב ב' "יעדי צפיפות לפיתוח יישובים", נספח מידע ו' "יעדי אוכלוסייה וקיבולת אוכלוסייה במקבצים עירוניים ובישובים לפיתוח כפרי-עירוני" לא יכללו במסמכי התכנית באשר תמ"א 35 קובעת הוראות במרבית עניינים אלה ואין מקום לשנות או כפילות.

ו. נספח מידע ד' "רשימת אתרי מלחמת העצמאות במחוז חיפה" ונספח מידע ה' "רשימת אתרי הנצחה במחוז חיפה" לא יכללו במסמכי התכנית באשר הרשימות לקוחות מתמ"א 21 ותמ"א 29 בהתאמה ואינן מוסיפות מידע חדש. ההוראות יפנו לתמ"אות אלה.

ז. נספח מידע ז' "רשימת אתרי קידוח ואזורי מגן" לא יכללו במסמכי התכנית מאחר והנושא מתעדכן מעת לעת ומוסדר בתקנות.

ח. לקבל חלקית את המלצת החוקרת ולבטל את נספח מידע ח' "אתרי עתיקות מוכרזים, סיווג יערות לפי תמ"א 22 ושמורות יער במחוז חיפה" באשר אתרי עתיקות הם אתרים מוכרזים שדבר הכרזתם מופיע ברשומות, אין התכנית קובעת הוראות בעניינם, ובכל מקרה יחול חוק העתיקות, תשל"ח – 1978 על תקנותיו; סיווג יערות לפי תמ"א 22 יוטמע בתשריט התכנית, ובכך יבטל הצורך בנספח נפרד; שמורות יער אינן מסומנות בתכניות מחוזיות, והסמכות להחליט בעניינן היא של פקיד היערות, על פי פקודת היערות. בנוסף, הולנת"ע כבר החליטה להעביר נושא זה לדברי הסבר.

התכנית המופקדת כללה 13 מסמכים. החוקרת המליצה להפוך חלק מהם לדברי הסבר.

לעניין הוראות התכנית, השינויים הוטמעו בנוסח ההוראות המוצע, לרבות חלק מהמלצות החוקרת והחלטות ולנת"ע מיום 15.2.11 ומיום 15.3.11, וההוראות נוסחו על פי הכללים הבאים:

א. מסמך ההוראות חולק לשני חלקים: ל"הוראות" ול-"מדיניות התכנון בתכנית" על בסיס הבחנה בין כללים תכנוניים פונקציונאליים לבין כללים דקלרטיביים שמטרתם להבהיר את המדיניות החלה, וליצור מסד של עקרונות תכנון לשיקול דעתו של מוסד תכנון.

ב. קיצור שמות היעודים, ככל הניתן, והתאמת השמות למהותם התכנונית. לדוגמא: במקום "מוקד פיתוח תיירותי כפרי/כפרי-חופי" יבוא: "מוקד תיירות כפרי", במקום "אזור/מוקד משולב למוסדות ציבור תעסוקה מטרופוליני/אזורי" יבוא "אזור מטרופוליני משולב" (ללא שינוי בתכנים).

ג. צמצום מספר ייעודי הקרקע/מערכות תשתית על ידי קיבוץ מספר יעודים שאין ביניהם הבדל משמעותי ליעוד אחד, למשל, במקום ייעודי קרקע עירוניים "אזור פיתוח עירוני", "אזור פיתוח עירוני חופי", "אזור פיתוח כפרי-עירוני" ו"אזור פיתוח כפרי-עירוני-חופי" יהיה יעוד של "אזור פיתוח עירוני" שיכלול גם את ההוראות המיוחדות החלות על שטח המסומן ככפרי-עירוני וכחופי.

ד. הקטנת מספר מסמכי תכנון נדרשים והקניית סמכות למוסד תכנון לשקול את היקפם.

ה. מניעת חזרה על הוראות ופיזורן במקומות שונים בהוראות, תוך האחדתן ושיוכן לנושא הרלוונטי.

ו. עדכון הוראות לייעודי קרקע ולמערכות התשתית בהתאם להוראותיהן המעודכנות של תכניות המתאר הארציות, ככל שאלה אושרו למן הפקדת התכנית.

לעניין תשריט ייעודי קרקע:

- א. עדכון ע"פ המלצות החוקרת ובכפוף להחלטות הולנת"ע.
- ב. תשריט התכנית יעודכן על פי תכניות מתאר ארציות ובכללן תמ"א 8, תמ"א 22, תמ"א 3, תמ"א 23, תמ"א 34 וכו', תוך עדכון על פי תכניות מקומיות מאושרות, ככל הנדרש.
- לעניין נספח מערכות התשתיות והנחיות סביבתיות:** ייערך עדכון על פי המלצות החוקרת, בכפוף להחלטות הולנת"ע וכן על פי תכניות ארציות ומקומיות, ככל שנדרש.

6. הגדרות ומסמכי תכנון:

15.3.11: תזכיר סיסמי ותקופה להגשת מסמכים - הועדה מקבלת חלקית את המלצת החוקרת כלהלן:

א. ההגדרות של תזכיר סיסמי, סקר סיכונים וסקר כושר נשיאה, יערכו בתאום בין מינהל התכנון למשרד להגנת הסביבה, ובהתאם לקבוע בתמ"א 30.

ב. לעניין קביעת הוראה המחייבת הגשת חוות דעת למסמכים בתוך תקופה קצובה של 21 יום או פרק זמן ארוך יותר שיקבע מוסד תכנון. המשרד להגנת הסביבה יעביר את המלצתו למקרים בהם נדרש פרק זמן ארוך יותר שיבחן בישיבה הבאה. יתווסף סעיף כללי על פיו רשאי מוסד התכנון לקבל החלטה ללא אותה חוות דעת באם לא התקבלה במועד שנקבע, מנימוקים שירשמו.

15.3.11: חומ"ס - פטור ממסמכים - הועדה מקבלת את הערת המשרד להג"ס בנוגע לשטח שבו חלה תמ"א 30 (אזור המפרץ), העתיר בתשתיות חומ"ס, בכל הנוגע למסמכים הנדרשים ולקביעה של המשרד להגנת הסביבה כגורם המוסמך לאשר פטור מהם. ההוראות יתוקנו כך שהגמישות המוצעת ע"י החוקרת בנוסח סעיף 4.7 לא תחול על החומ"ס שבאזור זה.

15.3.11: הוראות התכנית לעניין מסמכים נדרשים למערכת התחבורה, יתוקנו כך שבתכנית שהוכן לה תסקיר השפעה על הסביבה לא יידרש מסמך סביבתי או מסמך עיצוב עירוני במידה וניתן לנושאים אלו מענה במסגרת התסקיר.

יובהר כי הדרישה למסמכים תהיה לעת הכנת התכנית המפורטת.

לתקן את ההגדרות על פי החלטות הולנת"ע, לצמצם את מספר ההגדרות הנדרשות בתכנית, להתאימן להוראות המוצעות. לצמצם את מספרם של מסמכי התכנון.

לעניין הגדרת מסמכי תכנון, בהחלטתה מיום 15.3.11 קבלה הולנת"ע החלטות שונות לעניין מסמכי תכנון, ובכללן הוספת הגדרה לסקר סיכונים ולתזכיר סיסמי. הולנת"ע קבעה כי ההגדרה למסמך עיצוב עירוני תיבחן במינהל התכנון ובמידה ויוצעו תיקונים יוצגו הללו בפני הועדה. בנוסף נקבע כי המשרד להגנת הסביבה יעביר את המלצתו בנושא תקופת הזמן להכנת מסמכים סביבתיים לסוגיהם, ובכללם תסקיר השפעה על הסביבה.

נערכה בדיקת כל המסמכים הנדרשים בתכנית ונמצא כי התכנית המופקדת התייחסה ל- 8 סוגים של מסמכי תכנון. החוקרת המליצה להוסיף 3 סוגי מסמכים, והולנת"ע קיבלה את המלצתה. כלומר, בסה"כ מדובר ב- 11 מסמכי תכנון. בדיקה של ההוראות המופקדות העלתה כי התכנית הנחתה לעשות שימוש במסמכי לוואי ב- 65 מצבים שונים, וזאת בנוסף למקרים בהם נדרשים סקר סיכונים, תזכיר סיסמי וסקר כושר נשיאה (7 מקרים). בנוסף תמ"אות שונות, המוחלות על התכנית, יוצרות מערכת של מסמכי לוואי נוספים הנדרשים לעת בחינת תכניות מקומיות.

מספר מסמכי הלוואי הנדרשים בתכנית זו והיקף השימוש המחויב בהם בהוראות התכנית המופקדת אינו פרופורציוני להיקף הנדרש בתמ"מים כוללים אחרים, וספק אם נדרשת הנחיה מסוג זה כלפי מוסדות התכנון. ויוער שלהכנת מסמכי לוואי יש עלות כלכלית הן בכסף

והן ביעילות ובמהירות הדיון, ולכן, יש מקום לבחון את היקף מסמכי הלוואי הנדרשים, ולקבוע אותם רק במצבים שיש בהם כדי להעניק ערך מוסף לתכנון.

חוק התכנון והבניה בסעיף 83א קובע כי מגיש תכנית יגיש למוסד תכנון יחד עם התכנית, מסמכים הדרושים להסברתה וכל מידע או מסמך אחר שידרוש יושב ראש מוסד התכנון. נדרשו מסמכים כאמור, רשאי יו"ר מוסד התכנון לקבוע את המועד להגשתם, וכן לקבוע כי התכנית לא תופקד או לא תאושר, בטרם הוגשו המסמכים. כלומר, ככלל, הסמכות לדרוש מסמכי תכנון מסורה לכל יושב ראש מוסד תכנון, בין אם היא קבועה בתכנית ובין אם לאו.

לאור זאת, ולאור הריבוי במסמכי התכנון, מוצע לצמצם את מספרם ל- 5 ולדרוש אותם רק במקרים שהגשתם תתרום באופן משמעותי לגיבוש בסיס הנתונים העובדתי, לניתוח התכנית ולקבלת החלטות בה. יחד עם זאת, במדיניות התכנית נקבע הצורך לבסס את התכניות על מידע רלוונטי.

סעיף ההגדרות צומצם בהתאם לאמור לעיל וכך גם הדרישות למסמכי תכנון.

7. כושר נשיאה: לדחות את המלצת החוקרת לעניין הוספת הגדרה ל"כושר נשיאה".

כושר נשיאה הוא פונקציה של קיומן של תשתיות באופן יחסי לשימושים אחרים. הוראות התכנית שעניינן התאמת היקף התשתיות לפיתוח ולבינוי נותנות מענה לנושא זה ולפיכך לא נדרשת הגדרה נוספת.

8. מטרות התכנית:

15.3.11: מניעת מטרדים - לקבל המלצת החוקרת לשינוי הניסוח במטרות התכנון במקום **"..להפחית מטרדים סביבתיים.."** יבוא **"..למנוע מטרדים סביבתיים.."**

9. חקלאות:

15.3.11: הועדה מקבלת את המלצת החוקרת בעניין ביטול הדרישה לתכנית מתאר מחוזית. הוראות התכנית יתוקנו כך שבמסגרת תכנית מקומית תתאפשר הקמת מבנים חקלאיים לסוגיהם ביעודי הקרקע השונים תוך מתן העדפה להקמתם בשטחים הפחות רגישים, על פי היעודים בתכנית.

10. פיתוח עירוני: אזור פיתוח עירוני, אזור פיתוח עירוני-חופי, אזור פיתוח כפרי-עירוני ואזור פיתוח עירוני-כפרי-חופי יאוחדו תחת "אזור פיתוח עירוני" תוך פירוט המאפיינים הייחודיים לכל אזור.

איחוד ההוראות לעניין פיתוח עירוני, כפרי-עירוני וחופי בא לפשט את ההוראות, שכן ההבדלים בין ארבע קטגוריות אלה היו מזעריים, וההוראות המופקדות פעלו בשיטת ההפניה, כאשר עיקר הפירוט ניתן באזור פיתוח עירוני, והוראות לאזורי פיתוח כפרי-עירוני, עירוני-חופי וכפרי-עירוני-חופי הפנו להוראות אזור פיתוח עירוני. בהוראות המוצעות ההוראות הייחודיות לכל אזור קובצו במסגרת ההוראות לאזור פיתוח עירוני.

התכנית מדגישה את העצמת העירונית, ההתחדשות העירונית והרוויית הבינוי הקיים. פירוט היתר בהוראות המופקדות חתר תחת מטרתה, ויצר מצב של התעסקות בטפל במקום בעיקר. איחוד ההוראות לשטחים העירוניים והפרבריים, תוך שמירה על מאפייני המדרג האורבני, מעצים את מטרות התכנית, נותן ביטוי לעובדה שישוברים בעלי מאפיינים עירוניים נמצאים על רצף של דגמי פיתוח, ומאפשר מעבר של ישובים מדגם ישוב אחד למשנהו.

11. פיתוח כפרי:

15.2.11: הועדה מנחה את מינהל התכנון להגיש הצעה לתיקון נוסח הוראות התכנית בהתייחס לסוגי הישובים השונים המסומנים כאזור פיתוח כפרי. הנוסח המוצע יתייחס לשונות שבין סוגי הישובים, ויביא לידי ביטוי את הנושאים שהועלו בדיון על ידי החברים

והחוקרת, ובכלל זה הוראות להרחבתם.

15.3.11: הועדה מקבלת את המלצת החוקרת לעניין שינוי יעוד תחום הישוב כפר ביאליק מאזור פיתוח עירוני לאזור פיתוח כפרי ולשטח חקלאי/נוף כפרי פתוח כמפורט בהמלצתה. שינוי שטח זה לאזור פיתוח עירוני לא יהווה שינוי לתמ"מ.

לקבל חלקית את המלצות החוקרת בכל הנוגע לישובים הכפריים ולפישוט ההוראות בהתייחס לדרכי הרחבתם, מקומם בשטחים פתוחים, והפיתוח התיירותי הנדרש בהם, הכל תוך ניצול מיטבי של הקרקע ושמירת אופיים הכפרי והחקלאי.

12. דחיית ההתנגדויות להרחבת אזור פיתוח עירוני ואזור פיתוח כפרי: לקבל את המלצת החוקרת בדבר דחיית ההתנגדויות להרחבת אזורי הפיתוח העירוניים והכפריים המסומנים בתשריט לעת אישור התכנית, וזאת בשל העדר הצורך בכך, ולמעט במקרים הספורים בהם צוין כי יש צורך לעדכן את אזור הפיתוח העירוני או הכפרי על פי תכניות מקומיות מאושרות.

תמ"מ 6 נותנת מענה לכל צרכי הפיתוח בהתאם לתחזיות אוכלוסייה, תעסוקה ורווחה שנערכו על ידי עורכיה, ובמקביל יוצרת מסגרת לשמירה על עתודות קרקע ועל שטחים פתוחים. כשבוחנים את האמצעים המפורטים בתכנית עולה שיש קשר רציונאלי בין מטרות התכנית לבין האמצעים בהם היא נוקטת להשגתם.

בנוסף, התמ"מ מאפשרת הרחבת ישובים עירוניים לכל המטרות הנדרשות בהיקף של עד 10% מהמסומן בתשריט, בתנאים הקבועים בה והרחבת הישובים הכפריים בכפוף לתנאים שנקבעו.

13. דחיית ההתנגדויות בשל מצוקת קרקע לבניה וסחירות נמוכה: לקבל את המלצת החוקרת בדבר דחיית ההתנגדויות להרחבת אזורי הפיתוח העירוניים והכפריים המסומנים בתשריט בשל קשיים הנובעים ממצוקת קרקע שמקורה באופן פיזור הבעלות הפרטית על הקרקע ובשל סחירותה הנמוכה.

עתודות הפיתוח שנקבעו בתמ"מ 6 על סמך בסיס הנתונים שנאספו על ידי עורכיה מאפשרות את המשך פיתוחו של המחוז, על כל חלקיו, לשנת 2020 שהייתה שנת היעד שנקבעה בבסיס התכנון, ואף מעבר לכך. פיתוח הנשען על תפרוסת בעלויות קרקע עלול להביא לתכנון בלתי רציף של קרקע מתוכננת ולפגוע באיזון שנקבע בתכנית בין פיתוח לבין שימור.

14. איחוד וחלוקה ויצירת תמריצים לפיתוח המקרקעין במגזר הערבי: לדחות את המלצת החוקרת לקביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתכנית. הוראות אלה קבועות בחוק ואין מניעה כלשהי לעשות בהן שימוש. כלים אחרים אפשריים הם כלים לבר-תכנוניים שאין התכנית יכולה לטפל בהם.

15. צפיפות: לקבל את חלקית את המלצת החוקרת ולבטל את הוראות הצפיפות בתכנית, מאחר ואלה קבועות בתמ"מ א" 35, ואין מקום לשונות או כפילות.

16. מצפה אילן: תכנית מ/ 414 למצפה אילן אושרה בולנת"ע ביום 26.10.10. ככל שתאושר תכנית זו טרם אישורה של תמ"מ 6 יסומן בתמ"מ 6 אזור פיתוח כפרי בהתאם לקבוע בתכנית המקומית.

17. אתר מטרופוליני משולב: לבטל סמל אתר מטרופוליני משולב ליד הטכניון.

מאחר והאזור כולו בתחום אזור פיתוח עירוני של חיפה ונשר, ממילא מותרים שם כל השימושים. ככל שתוגש תכנית לאזור מטרופוליני משולב, היא תיבחן על ידי מוסד תכנון על פי הכללים החלים על הפיתוח העירוני.

18. אזור תעסוקה עירוני:

15.2.11: הועדה דנה באזור התעסוקה המוצע בעירון בהתייחס להמלצת החוקרת ולהערות

שהועלו בדיון. הוועדה תקבל החלטתה בנושא לאחר שתשוב ותבחן את כל המידע הרלוונטי לנושא, שיגובש ויוגש על ידי מנהל התכנון.

לקבל חלקית את המלצת החוקרת לביטול אזור התעסוקה בעירון ולסמן אותו, למעט שטחים הכלולים בתמ"מ 22 שיסומנו כיער, כאזור מטרופוליני משולב.

בישיבתה מיום 15.2.11, בעניין אזור התעסוקה המטרופוליני, דנה הולנת"ע באזור התעסוקה המוצע בתמ"מ מזרחית לערעה, בהתייחס להמלצת החוקרת לבטלו בשל חוסר התאמתו לשמש לייעודו באיתורו זה, ובספקות שהועלו בדיון בדבר נחיצותו של אזור התעסוקה באיתור המוצע. הוועדה ביקשה לקבל החלטתה בנושא לאחר שתשוב ותבחן את כל המידע הרלוונטי לנושא, שיגובש ויוגש על ידי מנהל התכנון.

לעניין זה נמצא:

א. על פי המלצות החוקרת האזור אינו מתאים לשמש לייעודו כאזור תעסוקה מטרופוליני/אזורי כמסומן בתכנית המופקדת, בהתאם לנימוקיה בסעיף 2.9.3 (עמ' 33 בדו"ח).

ב. צוות התכנון של אשכול 3, מצא כי יש העדפה למיקומו של אזור תעסוקה אזורי בסמיכות למחלף עירון, ולא במיקום שהוצע במסגרת תמ"מ 6, זאת על בסיס בחינת חלופות שערך.

לעומת זאת נמצא שבמרחב ואדי ערה אין מתחם אזורי מרכזי שיכול להוות מרכז מטרופוליני משני ולספק שטחים למוסדות, מבני ציבור ושירותים אזוריים ברמה מטרופולינית עבור כלל תושבי הישובים.

היתרונות של סימון אזור תעסוקה עירון כאזור מטרופוליני משולב:

א. באזור מטרופוליני משולב ניתנת עדיפות לשימושים מעורבים אשר ישרתו את תושבי האזור ברמה מטרופולינית, לרבות תעסוקה עתירת ידע ומוסדות ציבור מרכזיים. זאת, במטרה להעצים את פיתוחו, כמוקד מטרופוליני משני לשירות כלל יישובי המרחב, והגברת המאפיינים העירוניים בכל המרחב.

ב. מאחר ומדובר באזור בו מותרים שימושים מעורבים, לרבות תעסוקה, אין פגיעה בעצם שינוי היעוד.

19. אזורי תעסוקה:

15.3.11: לקבל המלצת החוקרת בהתאם להנמקתה, כי שימושי עורף נמל אפשריים במסגרת אזור תעסוקה מטרופוליני/אזורי.

לקבל חלקית את המלצת החוקרת לדחיית ההתנגדויות המתייחסות למיקום אזורי התעסוקה ולהוספת סעיף לחלוקת הכנסות באזור תעסוקה חדש. לקבל את ההמלצה לדחיית ההתנגדויות לסימון הרחבת אזורי תעסוקה בישובים כפריים בשלב זה, אולם לאפשר הרחבה בתכנית מקומית שתאושר ע"פ הקבוע בתמ"מ.

פריסת אזורי התעסוקה נעשתה על פי שיקולים תכנוניים שונים, לרבות מיקומם של מרכזי האוכלוסייה העירונית, נגישות תחבורתית, גודל השטחים הנדרשים, השפעות העלויות לנבוע ממכלול השימושים המותרים, הסיכונים והמטרדים לציבור וכו'. מאחר ורוב אזורי התעסוקה הם אזורי קיימים, אין מקום לשנות את פריסתם. עם זאת מיקומו של אתר התעסוקה המסומן בבקשה אל גרביה ייקבע בתכנית מקומית, ויכול שיהיה בכל מקום בתחום אזור הפיתוח העירוני של הישוב, וזאת כדי להבטיח גמישות תכנונית בתכנון המקומי.

לעניין חלוקת ההכנסות נוסף סעיף הקובע כי מוסד תכנון ישקול את הצורך בקיומו של הסכם שיתוף בין רשויות בתכנית בהיקף העולה על 50 דונם, המשנה יעוד של שטח לתעסוקה.

לעניין אזורי תעסוקה בישובים כפריים, ההוראות המוצעות מאפשרות הן הרחבת אזורי תעסוקה קיימים בישובים כפריים, והן קביעת אזורי תעסוקה חדשים במסגרת הרחבת ישוב

בכפוף לתנאים שנקבעו. בנוסף מאפשרות ההוראות, בכפוף לאמור בתמ"מ 6/3, לקבוע אזורי תעסוקה במועצות אזוריות.

20. אזור תעשייה מיוחד: לקבל חלקית את המלצת החוקרת:

א. לקבוע כי על אזור תעשייה מיוחד יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית לכשזו תאושר.

ב. כדי להבטיח רציפות תכנונית, ייקבע כי טרם אישורה של התכנית הארצית, רשאית הועדה המחוזית לקבוע תנאים לאישור תכניות מקומיות בהתייחס לתכנית המתאר הארצית לדרום מפרץ חיפה - תמ"מ א' 30 כפי שהומלצה לממשלה על ידי המועצה הארצית – כמסמך מנחה.

ג. משולש תל נחל ייגרע מאזור תעסוקה מיוחד ויסומן כאזור תעסוקה מטרופוליני.

המועצה הארצית המליצה ביום 3.2.09 לממשלה לאשר את תמ"מ א' 30. תמ"מ א' 30 קובעת הנחיות לצמצום ההשפעות הסביבתיות של המתחם לרבות בנושאים הבאים: טיפול בשפכים, זיהום הקרקע, טיפול בפסולת, צמצום זיהום האוויר, מניעת מטרדי ריח ורעש, מניעת זיהום הים וכו'. הוראות אלה הן ברמת פירוט גבוהה יותר מאשר אלה שנקבעו בהוראות המופקדות של תמ"מ 6, ולכן ראוי להחיל את הוראות התמ"מ א' לכשתאושר על תכנית זו, וכמסמך מדיניות מנחה לוועדה המחוזית, עד לאישור התמ"מ א' על ידי הממשלה.

לעניין משולש תל נחל, החוקרת המליצה לסמן את הקרקע באזור תעשייה מיוחד מצפון למסילת הברזל כאזור תעסוקה מטרופוליני באופן שמסילת הברזל תהווה גבול בין האזורים. הולנת"ע החליטה ביום 15.3.11 לקבל את המלצת החוקרת.

21. מוסד: לקבל את המלצת החוקרת לתיקון סימון כל המוסדות שנמצאים מחוץ לישובים העירוניים כסמל בלבד, תוך ביטול הרקע של אזור פיתוח כפרי שסומן מתחתיו.

החוקרת המליצה לבטל את הרקע של אזור פיתוח כפרי במוסדות: שפיה, כפר גלים, כפר סיטרין, יגור, כפר הנוער הדתי ליד רכסים, כפר חסידים, אלוני יצחק, עין שמר, גבעת חביבה, כפר פינס, מעגן מיכאל, מצפון למשמרות, ממערב למענית ולהשאיר רק את הסמל, מאחר וכוונת התכנון הייתה לפיתוח נחוץ למוסד ולא לישוב עצמאי וכן בהעדר אחידות באופן סימון של מוסדות (חלק מהמוסדות, כולם מוסדות חינוך אזוריים, סומנו על רקע אזור פיתוח כפרי ואזור פיתוח כפרי-חופי, וחלק מהמוסדות סומנו ללא רקע).

לאור ההצעה לקבל את המלצת החוקרת, תוקנו הוראות התכנית כך ששם היעוד שונה "מאזור/אתר למוסדות אזוריים" ל"אתר למוסד אזורי". כן נקבע שבבולותיו של מוסד ייקבעו בתכנית מקומית, וניתן יהיה להרחיב מוסד בצמוד דופן לשטח המיועד לבינוי.

22. תמ"מ א' 13:

15.2.11: בנושא הבדלי הסימון בתשריט בין תמ"מ 6 ובין הסימון בתמ"מ א' 13, הועדה מורה למינהל התכנון להגיש הצעת החלטה לקביעת הוראות בנושא היחס שבין הסימונים המופיעים בתמ"מ 6 לבין אלו בתמ"מ א' 13, בליווי הלשכה המשפטית, במטרתה להשאיר, ככל האפשר, את המסומן בתשריט בתמ"מ 6, מבלי שיהיה בכך פגיעה בקבוע בתמ"מ א' 13. בפני הולנת"ע יוצג מיפוי של הסימון בתמ"מ 6 ובתמ"מ א' 13 באופן שיאפשר להבחין בהבדל בין הסימונים, תוך התייחסות להמלצת החוקרת ועל מנת לבחון ולהבהיר את הסוגיות השונות.

15.3.11: לקבל המלצת החוקרת לשינוי שטח מאזור תעסוקה מטרופוליני/אזורי לנמל, ולהוסיף מעגן דיג לשימושים המותרים בנמל.

א. השטחים שמצפון למסילת החוף במפרץ חיפה, ולמעט השטחים שסומנו כאזור פיתוח עירוני בהתאם לשינוי גבולות תמ"מ א' 13 שאושר בולנת"ע ביום 29.11.11 במסגרת ההחלטות בתכנית חפ/2000, יסומנו ברסטר כ"תחום תמ"מ א' 13" ויחולו עליהם הוראות התמ"מ א'. שדה התעופה של חיפה יסומן בסימבול ע"ג תחום תמ"מ א' 13.

ביום 7.2.12 החליטה המועצה הארצית לפצל את תמ"מ 30 כך שייגרעו מתחומה השטחים מצפון למסילת החוף, אשר יטופלו במסגרת תמ"מ 13/ב/1 לנמל חיפה. עד לאישור התמ"מ החדשה תחול על האזור תמ"מ 13 התקפה. ע"ג תחום תמ"מ 13 יסומן שדה התעופה בסימבול. בכך מתייחד הצורך לדון בהערת משרד הביטחון לעניין אופן סימונו של המסלול הצפוני של שדה התעופה.

כפועל יוצא מהמלצה זו לא יסומן בתשריט נמל חיפה, וההוראות המתייחסות אליו ייגרעו.

ב. סימון "תחום תמ"מ 13" בסמוך לנמל הכרמל יתוקן בהתאם לתשריט המאושר של תמ"מ 13/3 (הרחבת שטח התמ"מ מזרחה).

תחום תמ"מ 13/3 הורחב מזרחה, והוא יתוקן בתשריט.

ג. לקבל חלקית את המלצת החוקרת בעניין "תחום תיירות ונופש" בתמ"מ 13, ולתקן את ההוראות, כפי שהורתה הולנת"ע, כלהלן: באזורים בהם מופיע בתמ"מ 13 יעוד "אזור תיירות ונופש" בחפיפה עם שטחים המיועדים כאזור פיתוח עירוני/כפרי-עירוני/כפרי בתמ"מ 6, יתווסף על גבי סימון הייעוד הקיים סימון של "אזור תיירות ונופש" לפי תמ"מ 13.

לעת הפקדת התמ"מ אושר על ידי המועצה הארצית שינוי בגבולות יעודים בתמ"מ 6 ביחס למסומן בתמ"מ 13 לחוף הים (ולמעט בתחום מפרץ חיפה). בשטחים פתוחים בהם סומן בתמ"מ 13 יעוד "תיירות ונופש", סומן סמל מוקד תיירות כפרי בתמ"מ 6, ונקבעו הוראות לעניין זה.

החוקרת מצאה כי בדרום חדרה, באזור המלונאות מצפון למכמורת ובאזור עתלית יש אי התאמה בין סימון התיירות בתמ"מ 13 לבין הסימון בתמ"מ 6, ולפיכך הציעה כי במצב כזה סמכות ההכרעה תהיה לולנת"ע.

ביום 15.2.11 החליטה הולנת"ע כי בנושא הבדלי הסימון בתשריט בין תמ"מ 6 לבין תמ"מ 13, תוגש הצעת החלטה לקביעת הוראות בנושא היחס שבין הסימונים המופיעים בתמ"מ 6 לבין אלה בתמ"מ 13, במטרה להשאיר, ככל האפשר את המסומן בתשריט תמ"מ 6, מבלי שיש בכך פגיעה בקבוע בתמ"מ 13.

על מנת להבהיר כי תמ"מ 13 גוברת על תמ"מ 6 בכל הנוגע לייעוד לתיירות ונופש ע"פ תמ"מ 13, "אזור תיירות ונופש" ע"פ תמ"מ 13 יסומן ברסטר ככל שהוא חופף שטחים המיועדים כאזור פיתוח עירוני/כפרי-עירוני/כפרי בתמ"מ 6. כמו כן נקבעה הוראה על פיה תכנית מקומית, בשטח זה, תופקד רק בתנאי התאמתה לתמ"מ 13.

23. מוקד פיתוח תיירותי עירוני/פרברי: לקבל את המלצת החוקרת בכל הנוגע לגריעת סמל מוקד פיתוח תיירותי עירוני/פרברי וההוראות החלות.

באזור פיתוח עירוני ובאזור פיתוח כפרי-עירוני (פרברי) מותרים כל התכליות והשימושים. ככל שתוגש תכנית למוקד פיתוח תיירותי, היא תיבחן על ידי מוסד תכנון על פי הכללים החלים על הפיתוח העירוני. באזורים לחוף ים בהם תמ"מ 13 סימנה תחום תיירות ונופש יסומן רסטר של אזור "תיירות ונופש" על גבי יעוד הקרקע, ויחול ממילא הקבוע בתמ"מ 13.

24. בתי עלמין:

15.3.11: בנוסף לקבוע בהוראות תמ"מ 6 לעניין בתי עלמין, יתווסף סעיף לפיו בסמכות הועדה המחוזית להוסיף שני בתי עלמין אזוריים, במרכז המחוז ובדרומו, ללא צורך בשינוי לתמ"מ 6.

לדחות את המלצת החוקרת לעניין סימון בית עלמין בתחום תכנית ש/1079 (תכנית שנדחתה ע"י הועדה המחוזית), ולאפשר לוועדה המחוזית להוסיף בתי עלמין מבלי שיהוו שינוי לתכנית זו.

הוראות תמ"מ 6 נותנות העדפה לקביעת בתי עלמין בשטחים המיועדים לפיתוח או בצמידות דופן להם. כן נקבע בהוראות כי במידה והוצע בית עלמין מחוץ לאזור המיועד לפיתוח, תינתן עדיפות להקמתו בשטח חקלאי/נוף כפרי פתוח.

בית העלמין המוצע לסימון נמצא בשטח פתוח/חקלאי מוגן על פי תכנית זו והוא אינו צמוד דופן לשוב. בין בית העלמין המוצע לבין הישוב יש שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח, ולא נבחנה חלופה למיקומו בשטח זה. בנוסף, אין לבית העלמין נגישות ישירה מדרך.

לעניין 1079/ש, הועדה המחוזית החליטה ביום 8.1.03 שלא להפקיד את תכנית 1079/ש וקבעה כי תדון בתכנית לבית עלמין רק לאחר שהנושא ייבחן במסגרת תכנון כולל של מרחב התכנון והאזור סביבו, במסגרתו ייכללו בחינה פרוגרמטית של האוכלוסייה לה מיועד בית העלמין וחלופות מיקום. כן קבעה הועדה המחוזית שאת נושא בית העלמין של בנימינה יש לבחון בתכנית כוללת לשוב.

25. גנים לאומיים, שמורות טבע, שמורות נוף ויערות:

15.3.11: יערות - סימון יערות בתשריט התכנית יתוקן כך שלא תסומן חפיפה בין שטחי הפוליוגונים לבין שטחי יערות עפ"י תמ"מ 22 ויעודכן עפ"י תכניות מתאר מקומיות מאושרות ליער.

15.3.11: שמורות יער - לקבל המלצת החוקרת בנושא שמורות יער ולגרוע את ההתייחסות במסמכי התכנית.

15.3.11: שמורות, גנים ויערות - מינהל התכנון יגיש הצעה, במסגרתה תהיה אבחנה בין שטחי יער ויעור ושטחי גנים ושמורות, שעל פי תכניות מתאר ארציות לבין שטחים ביעודים אלה אשר נוספו במסגרת התמ"מ.

א. התשריט יתוקן בכל הנוגע לשמורות טבע, גנים לאומיים ושמורות נוף, לרבות על פי תכניות מקומיות.

ב. התיקון ייערך כך שתהיה הבחנה בין יערות, שמורות וגנים שעל פי תמ"מ אות לבין אלה שנוספו בתכנית זו. שמורה מוצעת תהיה שמורה שנוספה בתכנית זו.

ג. בהמשך להחלטת הולנת"ע מיום 15.3.11, ולאחר בחינת תשריט התכנית ותמ"מ 22, תשריט התמ"מ יתוקן כלהלן:

(1) ככל שניתנו הקלות ואושרו תכניות לפיתוח או לבינוי, ייגרעו שטחי יער.

(2) שטחי יער לא יהיו בחפיפה ליעודי קרקע אחרים, למעט שמורת נוף.

(3) שטחי היער יתוקנו על פי תכניות מקומיות מאושרות והקלות שניתנו על ידי הולנת"ע.

ד. לאשר הקלה מתמ"מ 22 במערב הישוב עוספיא במטרה לאפשר את יעוד הקרקע לפיתוח עירוני של הישוב, כפי שמקודם בימים אלה בתכנית מתאר מקומית (תחום 1117, יק 3, כ- 50 דונם, מתוכם כ- 30 ד' מאושרים בתכנית עד/107 שקדמה לתמ"מ א).

26. תכניות מקומיות לבינוי בשטחים המסומנים בתמ"מ כשטחים פתוחים: לקבל את המלצת החוקרת ולדחות את ההתנגדויות לסימון שטחים מאושרים לבינוי בתכניות מקומיות כשטחים לפיתוח בתחום השטחים הפתוחים בתכנית זו.

מתנגדים שונים ביקשו לסמן מפעלים, אתרי נופש, תחנות תדלוק ושטחים נוספים המיועדים לבינוי בשטחים הפתוחים, על פי תכניות מקומיות מאושרות. במסגרת התמ"מ נקבעו תנאים להגשתן של תכניות חדשות, ובמקביל לכך, נקבע כי אין התמ"מ פוגעת בתכניות מאושרות (גם אם אינן מסומנות בתשריט) ובתכניות הכוללות הוראות מפורטות (אף באפשרות להוצאת היתרים מתוקפן), וזאת כדי להבטיח רציפות תכנונית וודאות משפטית. תכניות

מקומיות מכוחן של תכניות מאושרות שאינן תואמות תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשרן לאחר ששוכנעה שאינן פוגעות בשטחים הפתוחים ונימקה את החלטתה.

ככלל, התמ"מ מגנה על שמירת השטחים הפתוחים ועל רציפותם.

27. שטח פתוח/חקלאי מוגן - קריית ים/מכון דוד:

15.3.11: נציגי רשות הטבע והגנים ומשרד הביטחון יעבירו למינהל התכנון את הנתונים המפורטים בנושא שטח מתחם רפאל שמצפון לקריית ים, ובכלל זה מיפוי והחלטות סטטוטוריות. ההכרעה בנושא תהיה לאחר קבלת המסמכים.

לדחות את המלצת החוקרת לשינוי יעוד בתחום רפאל'ל משטח פתוח/חקלאי מוגן לשטח חקלאי/נוף כפרי פתוח.

בעניין אופן סימון השטח מצפון לקריית ים, סברה החוקרת שבשטח מופר אין מקום לקביעת הסיווג של שטח פתוח/חקלאי מוגן, שהוא סיווג מחמיר בהשוואה לשטח חקלאי/נוף כפרי פתוח, ובעיקר כאשר, בראייה ארוכת טווח, עשוי השטח לשמש לפיתוח. בנוסף, היא סברה שמאחר ובתמ"מ א 13 סומן השטח כחקלאי, יש לסמנו כחקלאי/נוף כפרי פתוח גם בתכנית זו.

מנגד, לעת הדיון בסוגיה זו בולנת"ע ב-15.3.11, הציע נציג רט"ג לשנות חלק משטחו של מפעל רפאל בקריית ים לשמורת טבע, על פי הידברות בין רט"ג לבין משרד הביטחון.

הולנת"ע דחתה את המלצת החוקרת וביקשה כי נציגי רט"ג ומשרד הביטחון יעבירו למינהל התכנון את הנתונים המפורטים בנושא שטח מתחם רפאל'ל שמצפון לקריית ים, ובכלל זה מיפוי והחלטות סטטוטוריות. הוחלט כי ההכרעה בנושא תהיה לאחר קבלת המסמכים.

מעת הדיון בולנת"ע ועד עתה לא התקבלו מסמכים בנושא, ועל כן אין מקום לשנות ייעודו ולהעלות את רמת שימורו כפי שביקשו נציגי רט"ג ולא להוריד את רמת השימור כפי שהמליצה החוקרת.

ההוראות המוצעות של התמ"מ מאפשרות הוספת שמורת טבע בתכנית מקומית, מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית זו. ייעודו של השטח כשטח פתוח/חקלאי מוגן יוצר מסגרת סטטוטורית להגנה על ערכיו.

28. פארק מטרופוליני:

15.3.11: לקבל חלקית את המלצת החוקרת להגמשת ההוראות לפארק מטרופוליני, ולתקן את נוסח ההוראות בהתאם למפורט להלן, כך שבסמכות הועדה המחוזית יהיה לאשר תכנית מקומית לחלק משטחו של השטח המיועד לפארק מטרופוליני בתנאים הבאים:

א. נערך ע"י הועדה המחוזית מסמך המפרט בתשריט ובמלל את תכנונו הכולל של השטח המיועד לפארק מטרופוליני, והתכנית תואמת לקבוע במסמך זה.

ב. יקבעו בתכנית הוראות אשר יבטיחו הקמתו של הפארק בד בבד עם הבינוי.

ג. הובטח בתכנית קיומן של התשתיות הנדרשות.

ד. בתכניות מקומיות למתחם בפארק המטרופוליני יקבע:

- היקף השטח הפתוח המיועד בתכנית המקומית, ללא בינוי, דרכים וחניות, לא יפחת מ- 85%.

- התכנית תתאם למסמך הכולל לפארק.

- התכנית תאושר ע"י הועדה המחוזית, ויובטח בהוראותיה כי לא יאושר הבינוי אלא לאחר שיובטח יישומו של השטח הפתוח.

ה. התכנית תכלול התייחסות לממשק שבין השטחים הפתוחים לבין הבינוי, ואפשרות

להמשך קיום החקלאות והתייחסות, ככל הניתן לבעלויות ולזכויות בקרקע.

29. שטח פתוח עירוני:

15.2.11: תמ"מ 6 כוללת מגוון רחב של סימונים המתייחסים לשטח פתוח עירוני. ככלל, מקבלת הועדה את ההערות שהועלו בדיון בדבר חשיבות שמירת השפה התכנונית בנושא זה, הייחודית לתמ"מ 6, המחזקת את שמירת השטחים הפתוחים. עם זאת, על מנת לבחון את הנושא לפרטיו יערוך מינהל התכנון ויצג בפני הועדה מיפוי אשר יפרט את הסימונים השונים והמלצתו בנושא, לרבות המלצה לנוסח ההוראות והתייחסות למקרים פרטניים המפורטים בדו"ח החוקרת.

להותיר את סימונו של "שטח פתוח עירוני" כפי שנקבע בהחלטת הולנט"ע מיום 15.2.11, לרבות תיקון ההוראות כך שתיווצר הבחנה בין שטח פתוח עירוני לבין גיא שמור ורצועת שיפולי ההר. לקבל חלקית את המלצת החוקרת בכל הנוגע לשטח פתוח עירוני סמוך לנחל חדרה.

בתשריט המופקד סומן שטח פתוח עירוני כדלקמן:

סוג	אופן הסימון
שטח פתוח עירוני	שטח בצבע ירוק
שטח פתוח עירוני עם חץ בקצהו	שטח בצבע ירוק עם חץ בצבע ירוק בקצהו
גיא (ואדי) שמור	קו מקווקו דק עם חץ בקצהו בצבע ירוק
רצועת שיפולי ההר	קו מקווקו עבה בצבע ירוק

ההוראות המופקדות בסעיף 7.19 התייחסו לכל סוגי השטח הפתוח העירוני, תוך הבחנה ביניהם על ידי הוספת הוראות מיוחדות לכל סוג.

החוקרת המליצה לשנות את אופן סימונם של כ- 19 פוליגונים ולהוסיף שני סימונים במקומות נוספים. אופן הסימון המוצע על ידי החוקרת לא היה אחיד, והתייחס באופן פרטני למיקומו של כל פוליגון של שטח פתוח עירוני המוצע לשינוי וייעודי הקרקע הסמוכים לו.

מוצע לתקן את התשריט כדלקמן:

א. שטח פתוח עירוני יישאר ברובו בסימונו כפי שהיה בתשריט המופקד, ואולם, כאשר חלים במקום ייעודי קרקע מתמ"א 8 או מתמ"א 22, הגוברות על תכנית זו, הם יסומנו בהתאם, והיתרה, אם ישנה, תסומן כשטח פתוח עירוני.

ב. **חדרה:** לקבל את המלצות החוקרת מנימוקיה לשינוי הסימון של שטח פתוח עירוני. שטח פתוח עירוני ממערב לדרך מס' 4 ועד לחוף הים, מדרום לנחל חדרה ומצפון לאזור הפיתוח העירוני בעיר יסומן כשטח פארק מטרופוליני, ולמעט שטח פתוח עירוני לאורך דרך מס' 2. שטח זה נמצא ברצף עם שטח פארק מטרופוליני והמשכיותו מערבה עד לים מעצימה את ייעודו ומטרתו לטובת כלל האוכלוסייה. השטח הפתוח העירוני לאורך דרך מס' 2 יישאר בחלקו בסימונו ובחלקו האחר יסומן כיער על פי תמ"א 22.

ג. לדחות את המלצת החוקרת בכל הנוגע להארכת "רצועת שיפולי ההר ומרגלותיו" דרומה ממזרח לטירת כרמל, שכן אזור זה אינו מהווה חץ אלא גובל בשטחים פתוחים ערכיים. הרצועה מסומנת בתחום אזור פיתוח עירוני ומטרתה לכוון להעדפת שימור המופע הנופי הפתוח, תוך יצירת חץ בין הבינוי שבראש ההר לבין זה שלמרגלותיו.

ד. לדחות את המלצת החוקרת להוסיף סימון גיא (ואדי) שמור בין עין הוד לניר עציון. הישובים עין הוד לפי תכנית חכ/35 (1.12.98, י.פ. 4706) וניר עציון לפי תכנית חכ/126 (11.9.07, י.פ. 5717) גובלים זה בזה. מטרתה של הצעת החוקרת הייתה לשמור על חץ בין הישובים, ואולם הוספת רצועה של גיא שמור ביניהם עלולה לפגוע בתכניות המאושרות לישובים אלה. יצוין כי בתחום הקו הכחול של תכנית חכ/35 יש כבר רצועה רחבה של שטח פתוח בגבול עין הוד-ניר עציון.

ה. לבטל את סימון החץ במקומות בהם סומן שטח פתוח עירוני כשטח (לא כסמל או כקו מרוסק) עם חץ באחד מקצותיו. היקפו של שטח כאמור לא ישונה. ההוראות יוגמשו כך שתישמר למוסד תכנון האפשרות לשנות את היקף השטח הפתוח העירוני ואת פריסתו.

ו. ההוראות נוסחו מחדש תוך שמירה על ההבחנה בין סוגי השטח הפתוח העירוני ושמירה על עקרונות התכנון שהיו קבועים בהוראות המופקדות.

30. **מחנה 80:** לדחות את המלצת החוקרת לשינוי ייעודו של מחנה 80 ואזור פיתוח עירוני הסמוך לו לשטח חקלאי/ נוף כפרי פתוח ולהותירו בהתאם למסומן בתשריט כפי שהופקד.

משרד הביטחון מצא כי המלצת החוקרת לשנות היעוד משטח פתוח עירוני ומשטח לפיתוח עירוני לשטח חקלאי/נוף כפרי פתוח בגבול מחנה 80 מעורר בעייתיות לאור היות השטח מופר, צמוד דופן לבינוי קיים ונכלל בתמ"מ א 35 כמרקם עירוני. לפיכך מוצע להותירו בהתאם למסומן בתשריט המופקד, מהנימוקים שלעיל.

31. **רצועת נחל וסביבותיו:** יתווסף סימונם של נחלים המוגדרים בתמ"מ א 3/ב/34 כתוואי נחל וסביבתו והם יסומנו כ"רצועות נחל" בתכנית זו.

לקבל את המלצת החוקרת ולבטל את המושג "תוואי נחל לבדיקה" המסומן בנחל חדרה ובנחל קישון, מבלי שנקבעו לכך הוראות.

כדי למנוע סתירה בין תכנית זו לבין תמ"מ א 3/ב/34 ומאחר וניתן בתכנית מקומית לנחל לשקול את הסטתו תוך התייחסות לשמירת ולשיקום הנחל על מערכותיו הטבעיות, תפקודו האקולוגי וחשיבות תפקודו כערץ ניקוז, אין צורך בסימון התוואי לבדיקה.

32. **חוף רחצה:** לאחד את הוראות חוף רחצה עירוני עם הוראות חוף רחצה כפרי, ולבדל בין הוראות פונקציונליות שיישאו במסגרת הוראות התכנית לבין מדיניות החלה על חופים שתועבר ל"מדיניות התכנון".

33. **ברירות תעשייתיות בעתלית:**

15.3.11: שטח הברירות יקבע כך שיתאם לתמ"מ א 13. יובהר בהוראות כי ניתן יהיה ליעדו כשטח פתוח אשר ישמש את תושבי הישוב והאוכלוסייה בכלל, בדומה לשטח ציבורי פתוח.

34. **כרייה וחציבה:**

15.3.11: לקבל חלקית את המלצת החוקרת לעניין הצורך בתסקיר השפעה על הסביבה לכרייה וחציבה. בסעיף 9.6 ייקבעו הוראות אשר יבטיחו את צמצום ההשפעות הסביבתיות של המחצבה על סביבתה, ככל שאינן נדרשות על פי הקבוע בתמ"מ א 14.

15.3.11: הולנת"ע מקבלת המלצת החוקרת, יעוד שטח מחצבת נשר יישאר כבתשריט המופקד- יעוד לשטח פתוח/ חקלאי מוגן. יובהר כי המחצבה הנטושה איננה כלולה בתמ"מ א 14.

לקבל חלקית את המלצות החוקרת בכל הנוגע לכרייה וחציבה כמפורט להלן:

א. לייתר את הצורך בהוראה לעניין תסקיר השפעה על הסביבה, שכן הוראה זו מחויבת מכוח תמ"מ א 14.

ב. להותיר את סימון פארק תיירות חוטם הכרמל בתשריט ואת מחצבת בנימינה בנספח.

ג. סעיף הכרייה והחציבה יעודכן כך שיתאפשרו פעילויות של פנאי ונופש במסגרת הסדרתו ושיקומו של אתר חציבה תוך שמירת מרבית שטחו כשטח פתוח, מבלי שיהיה בכך שינוי לתכנית זו. כן תיוותר ההוראה לפיה לעת הסדרת פני השטח באתר כרייה וחציבה או לעת שיקומו ותאפשר תכנית להטמנת פסולת בכפוף לאמור בתמ"מ א 16/ 4.

ד. לתקן נוסח הוראות ס' 9.6 בכל הנוגע למחצבות שפיה, ולתקן את התשריט והנספח כד שמחצבת שפיה א' תיגרע ובמקומה יסומן שטח פתוח/חקלאי מוגן.

ה. ביטול סימון מחצבת עמק חפר בנספח.

ו. ביטול סימון מחצבת חדרה בנספח (בהתאם לתכנית חד/2020).

ז. הוספת התייחסות לאיתור אתרים פגועים ולאתר שיקום במדיניות התכנון.

להלן הנימוקים:

א. **התניית תכנית למחצבה בתסקיר השפעה על הסביבה:** תמ"מ 14 קובעת בסעיף 6.3 להוראותיה כי "לא ידון ולא יחליט מוסד תכנון בתכנית מפורטת לאתר אלא אם הוכן וצורף לתכנית תסקיר השפעה על הסביבה...." בנוסף סעיף 7 להוראות התמ"מ כולל הנחיות מפורטות למניעת מפגעים ולשמירה על איכות הסביבה, וזאת על סמך תסקיר ההשפעה על הסביבה.

אין צורך לחזור בתכנית מחוזית על האמור בתכנית הארצית הגוברת עליה.

ב. **מחצבת בנימינה וסימונה כפארק תיירותי:** חלק מתכנית ש/339 לאתר לשימור מבצר שוני (26.3.09, י.פ. 5935) כלול באתר חציבה זה. במסגרת הדיון בתכנית זו, ביום 16.6.02 החליטה ועדת המעקב והבקרה של תמ"מ 14 **לא לגרוע** את המחצבה מתמ"מ 14, אלא לפעול בהתאם לסעיף 4 לנספח ה' לתמ"מ 14/3 בו נקבעו הוראות מיוחדות המאפשרות למוסד תכנון לאשר תכנית שיקום למחצבת בנימינה ולקבוע לוח זמנים לכך. מאחר ותכנית השיקום תואמת את תמ"מ 14, אין היא גורעת את האתר ממנה.

תכנית ש/1249 לפארק תיירות מיוחד באתר מחצבת בנימינה, שהוחלט לאשרה ביום 20.9.11, הוגשה לוועדה המחוזית בהתאם לסעיף הנ"ל.

לכן, ניתן להשאיר את סימון מחצבת בנימינה בנספח התשתיות כפי שהומלץ על ידי החוקרת, ולבטל את הקבוע בסעיף 9.6 ג', שכבר מומש.

לעניין מטרת הפארק, חלקו הדרומי של פארק תיירותי זה נמצא עפ"י תמ"מ 35, בתחום מכלול נופי וחלקו הצפוני נמצא בשמורת נוף לפי תמ"מ 8 ולפיכך בתחום זה ניתן לאפשר רק חלק מהשימושים הכלולים בתמ"מ 6 בפארק תיירותי מיוחד. ההוראות המוצעות עודכנו בהתאם.

יובהר כי השימושים המצומצמים תואמים לקבוע בתכנית לפארק הנדיב בתמ"מ 6/5 ולתכניות המקומיות שהוכנו לשיקומו של האתר כאמור לעיל.

מכל האמור לעיל עולה שתשריט תמ"מ 6 מאפשר את שיקום המחצבה על ידי יעוד השטח לפארק תיירותי. מאחר והמחצבה לא נגרעה מתמ"מ 14, ייוותר סימונה בנספח התשתיות, כפי שהיה לעת ההפקדה.

ג. **שיקום מחצבות על ידי פיתוח כלכלי:** סעיף 9.6 ב' יתוקן כך שייקבע בו כי יעוד אתר חציבה לפעילויות של פנאי ונופש תוך שמירת מרבית שטחו כשטח פתוח, במסגרת הסדרתו ושיקומו לא יהווה שינוי לתכנית זו. לעת הסדרת פני השטח באתר כרייה וחציבה או לעת שיקומו ותאפשר תכנית להטמנת פסולת בכפוף לאמור בתמ"מ 16/4.

בסעיף המופקד נקבע כי במסגרת תכנית לשיקום אתר לכרייה ולחציבה, ניתן יהיה ליעדו לשימושים שיהיו בסיס כלכלי לשיקום, תוך העדפת שימושי תיירות ונופש והטמנת פסולת.

נושא שיקומו של מחצבות נקבע בתכנית למחצבה או לעת שיקומה, וממומן על ידי הקרן לשיקום מחצבות אשר מעצם ייסודה אמונה על הטיפול בנושא השיקום. אין זה מן הראוי לקבוע שימושים אשר יממנו את פעולת השיקום, אלא ראוי כי השיקום יעשה ברגישות מרבית תוך שיקום ושילוב האתר בסביבתו הטבעית ככל האפשר. בהתאם

לעמדה עקרונית זו, מוצע כי יעוד האתר לפעילויות פנאי ונופש תוך שמירת מרביתו כשטח פתוח במסגרת הסדרתו ושיקומו לא יהווה שינוי לתכנית זו.

לאור אישורה של תמ"מ א/16/4, ביום 22.11.11, יתוקנו ההוראות וייקבע כי לעת הסדרת פני השטח באתר כרייה וחציבה או לצורך שיקומו רשאי מוסד תכנון לאשר באתר כרייה וחציבה תכנית להטמנת פסולת יבשה ובכפוף לקבוע בתמ"מ א/16/4.

לעניין שימושי תיירות ונופש, ההוראות המוצעות לנופש בחיק הטבע מאפשרות לקבוע, בכפוף לתנאים, שירותי נופש בחיק הטבע בכל ייעודי הקרקע.

ד. **מחצבות שפיה:** מוצע לבטל סימונו של אתר שפיה א' באתר כרייה וחציבה בתשריט ייעודי הקרקע ובנספח ולקבל חלקית את עמדת החוקרת לפיה ניתן להסיר את ההתייחסות לאתרי שפיה א' וג' מההוראות. במקום שטח מחצבת שפיה א' יסומן בתשריט שטח פתוח/ חקלאי מוגן.

תמ"מ א/14/3 (25.5.00) קבעה בסעיף 6.2 כי תכנית זו מבטלת את אתר שפיה א', אולם הוראה זו "לא תיכנס לתוקפה אלא לאחר אישור תכנית מפורטת לחציבה חכ/249". תכנית חכ/249 אושרה ביום 26.6.03 (י.פ. 5198), ולפיכך אתר שפיה א' בטל וניתן להסירו מהתשריט ומהנספח.

על פי ס' 1 לנספח ה' לתמ"מ א/14/3 "לא יותרו בתכנית מפורטת לאתר זה שימושים אחרים מלבד השימושים למתקני עיבוד חומרי הגלם ומפעלים לתוצרים". לכן, לא צריך לחזור על משפט זה במסגרת סעיף 9.6 ג', ויש להסירו. ויוער, למחצבת שפיה א' תכנית מאושרת ש/60א (12.7.84, י.פ. 3075) המאפשרת הקמת מתקני מחצבה ובנייני שירותים למחצבה. תכנית זו תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

בנוסף, מאחר ומחצבת שפיה ג' מסומנת בתשריט ובנספח אין צורך לקבוע זאת בהוראות, וניתן להסיר גם משפט זה מהסעיף.

ה. **אתר עמק חפר (201 א'):** מוצע לקבל את המלצת החוקרת למחיקת הסימון לאתר 201 א' מהנספח ומההוראות התכנית. יעוד השטח יהיה כמסומן בתשריט ייעודי הקרקע.

המלצת החוקרת נשענת על עמדת הוועדה המחוזית בישיבתה מיום 28.7.09, על פיה בוטל האתר במסגרת אישור תת"ל 4/3, 6 - כביש 9 (התכנית פורסמה לאישור ב- 7.9.05). סימון האתר בנספח יבוטל וההתייחסות אליו בסעיף 9.6 ג' תימחק.

ו. **אתר חולות חדרה (118):** מוצע להסיר את אתר חולות חדרה מהנספח ומההוראות סעיף 9.6 ג'. יעוד השטח יהיה כמסומן בתשריט ייעודי הקרקע.

ביום 28.7.09, בעת הדיון בתכנית חד/2020 המליצה הוועדה המחוזית בפני ועדת המעקב והבקרה של תמ"מ א/14 ובפני הולנת"ע לבטל את אתר חולות חדרה בתמ"מ א/14 מאחר ושטח זה מהווה עתודת קרקע עיקרית לפיתוח תיירות ומגורים במערב חדרה. ביטול האתר אושר על ידי ועדת המעקב והבקרה ביום 9.11.09 ועל ידי הולנת"ע בהחלטתה מיום 8.6.10.

ז. **איתור אתרים ואזורים פגועים ושיקומם:** לקבל את המלצת החוקרת. במדיניות התכנון נוספה התייחסות לנושא זה.

35. **מערכת תחבורה עתירת נוסעים:**

15.3.11: **תתווסף הגדרה של מערכת הסעה רבת קיבולת אשר תפנה לזו הקבועה בתכנית מתאר ארצית תמ"מ א/23/א/4 (מתע"ן).**

36. **דרך 653:**

15.3.11: **דרך 653 - הועדה מקבלת את המלצת החוקרת בדבר עדיפות החלופה הדרומית**

לדרך 653, על פני התוואי הצפוני מנימוקיה ומהנימוקים הבאים, כפי שהושמעו בדיון:

- א. כפילות בהוספת תוואי דרך צפוני על תוואי הדרך הקיימת העוברת מדרום לבנימינה.
 - ב. מצב של כפילות דרכים מחייב בהכרח כפילות תשתיות הנדרשות להעברה.
 - ג. פגיעה בתוואי שטח פתוח/ חקלאי מוגן בעל ערכיות רבה בשל יחידת הנוף הייחודית של "חוטם הכרמל", ופגיעה בקשר הפיסי הקיים בין הישוב לשמורות ולשטחים הירוקים מצפון לו.
 - ד. מעבר התוואי הצפוני יפגע בנחל תנינים המוגדר בתמ"מ א/34 / ב/3 כעורק ניקוז ראשי בתחום נחל לתכנון.
 - ה. סגירת מחצבת חוטם הכרמל ועימה הפסקת תנועת המשאיות העוברת את בנימינה.
 - ו. בדיקה תחבורתית שנעשתה בעבר והראתה על ישימות השימוש בתוואי הדרומי הקיים כדרך אזורית.
 - ז. פתיחת קטע 18 של תוואי כביש 6, יצר מערך תנועתי שונה מזה שהיה קודם לכן, ומשפיע על הצורך בחלופה הצפונית.
 - ח. קביעתו של התוואי הדרומי כחלופה המומלצת, תואם לתפיסת התכנון של מתכנני סובב בקעת הנדיב תממ/ 6 / 5, נתמך בהמלצת החוקרת בתכנית ש/ ד / 771 / חכ/ ד / 338 שהמליצה על בדיקת התכנון לתוואי הדרומי, ובנוסף תואם להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית שנתמכה ע"י החלטת בית המשפט.
- מנימוקים אלו, הועדה מחליטה כי דרך 653 תסומן בתוואי הדרומי בהתאם לתוואי הדרך בתכנית המקומית המאושרת ש/ד/ 1311 במקום סימון בתוואי הצפוני כפי שהופקד. מינהל התכנון יבחן באם נדרשים הליכים סטטוטוריים נוספים ויעדכן, ככל שיידרש, את הוועדה בממצאים.

בהמשך להחלטת הולנת"ע מיום 15.3.11 יסומנו בתשריט שני התוואים בליווי הוראות.

37. דרכים נופיות: #:

15.3.11: הדרכים הנופיות המסומנות בתמ"מ/6, יישארו כפי שנקבע בתכנית שהופקדה. אופן סימונן יבחן לעת תיקון התשריט עפ"י ההחלטות.

38. דרך דשנים: #:

15.3.11: לקבל הערת נציגת משרד התחבורה לעניין דרך דשנים, נוסח ההוראות יתוקן בהתאם ולא יכלול התניות לפיתוח דרך דשנים.

39. מחלף יוקנעם: #:

15.3.11: לקבל את המלצת החוקרת לסימון למחלף יוקנעם בהתאם לתמ"מ/א/ 31 / א/ 7, ככל שתאושר טרם עריכת התיקונים במסמכי תמ"מ/6 לאישור.

40. מסילת הברזל ותחנת הרכבת בבנימינה: #:

15.3.11: לקבל את המלצת החוקרת לסימון תוואי המסילה כך שהתוואי הקיים בבנימינה יסומן כתוואי מומלץ לשינוי. תבחן התוואי המסילה לאורך דרך מס' 4, לרבות מרכז תחבורה בסמוך לאור עקיבא.

לקבוע בהוראות התכנית סעיף לפיו מסילת הברזל בבנימינה תוסט לכיוון דרך מס' 4 וכי ייווסף לאורכה מרכז תחבורה אשר ישרת את בנימינה ואת אור עקיבא. התוואי המוצע ומרכז התחבורה לא יסומנו בתשריט.

הולנת"ע החליטה ביום 15.3.11 כדלקמן: "לקבל את המלצת החוקרת לסימון תוואי הרכבת הקיים העובר בבנימינה כתוואי להסטה, והתוואי מחוצה לה כתוואי לבדיקה והוספת סימון מרכז תחבורה מוצע בסמוך לתוואי להסטה." יש קושי לקבוע את ההתוויה בתמ"מ משום שחזרת התוואי לתחנת פרדס חנה עוברת בשטח פתוח/חקלאי מוגן, ויש צורך בבדיקה מעמיקה יותר כדי לקבוע את התווייה בשטח זה.#

41. ישימותה של תמ"א 23: לקבל את המלצת החוקרת ולדחות את ההתנגדויות המבקשות לבחון את מידת הגמישות של תמ"א 23 בתכנית זו.

ככל שתידרש הקלה מקו בניין או בהתוויית המסילה, היא תעשה בתכנית מקומית למסילה או לשטח המיועד לבינוי בתכנית מקומית, כפי שמאפשרות הוראות התמ"א.

42. רצועה לשילוב תשתיות: לדחות את המלצת החוקרת להארכת תוואי הרצועה לאיחוד תשתיות מגן שמואל ועד לחוף הים כדי לאפשר התווייה הקווים הנדרשים להתפלה. הרצועה תסומן על פי התכנית המופקדת באופן סכמתי.

בנספח תשתיות והנחיות סביבתיות סומנו הרצועות העיקריות לאיחוד תשתיות בהן עוברות תשתיות ארציות, וההוראות התייחסו לרצועות אלה.

בהוראות המוצעות הורחבה ההתייחסות לשילובן של תשתיות ברצועה אחת, וזאת לאור מדיניות התכנון הארצית בתמ"א 35, המעודדת את העיקרון בדבר שילובן של תשתיות בתכניות. הנוסח המתוקן מאפשר שילובן של כל התשתיות ברצועות משולבות ובלבד שנבחנו ההשפעות ההדדיות ביניהן וביניהן לבין סביבתן. לאור זאת, מתייחד הצורך בסימון רצועות נוספות לאיחוד תשתיות בנספח. עם זאת, מוצע להשאיר בנספח את הרצועה הקיימת ולסמנה באופן סכמתי.

43. חומרים מסוכנים:

15.3.12: הועדה מקבלת את הערת המשרד להגנת הסביבה. נוסח ההוראות יתוקן כך שמוסד תכנון שדן בתכנית הכוללת חומ"ס, יחליט על הפקדתה לאחר שהועברה לו חוות דעת המשרד להגנת הסביבה.

15.3.12: מפעל דשנים - נושא "מפעלי דשנים" נכלל במונח "מפעלים כימיים" ועל כן לא יתווסף להוראות כבהמלצת החוקרת.

44. אתרי פסולת מוצקה: להסיר מהנספח את האתרים לסילוק פסולת מוצקה, אשר לא סומנו בתמ"א 16/4 ואינם תואמים את המדיניות הקבועה בה.

בנספח מסומנים האתרים הבאים:

- אתר סילוק מקומי – בין נווה ים לבין גבע כרמל;
- אתר סילוק מקומי – בין גבע כרמל לצרופה;
- אתר סילוק מקומי – בין צרופה לבונים;
- אתר סילוק פסולת יבשה – שפיה;
- אתר לטיפול באשפה יגור.

בינתיים, ביום 22.11.11 אושרה תמ"א 16/4 שקובעת מדיניות לפיה ירוכז פינוי הפסולת באתרים מרכזיים וגדולים, וזאת בהסתמך על החלטות ממשלה שונות בעניין זה. תמ"א 16/4 איננה מסמנת אתרים בתחום מחוז חיפה, ובשטחים המסומנים בתמ"מ אין תכניות מאושרות לאתרי פסולת. כדי להתאים את התמ"מ לתמ"א 16/4 מוצע להסיר את סימון האתרים.

45. איכות האוויר:

15.3.11: נציג המשרד להגנת הסביבה יעביר למינהל התכנון את ממצאיו באם לאור חוק 'אוויר נקי' נדרשות הוראות לאזור בעל רגישות לתוספת זיהום אוויר. לחילופין, יעביר למינהל

התכנון הצעה לנוסח ההוראה.

לאור אישורו של חוק אוויר נקי, התשס"ח – 2008, המסדיר סוגיה זו ברמה כלל ארצית, מתייתרות הוראות התכנית בעניין זה. לפיכך מוצע כי סעיף 9.3 ב' יוסר מההוראות וכי סימון "אזור בעל רגישות לתוספת זיהום אוויר" בנספח מערכות תשתית והנחיות סביבתיות ייגרע.

בהחלטת הולנת"ע מיום 15.3.11 נקבע ביחס לסעיף 9.3 ב' כי נציג המשרד להגה"ס יעביר למינהל התכנון את ממצאי בדיקתו באם לאור חוק אוויר נקי נדרשות הוראות לאזור בעל רגישות לתוספת זיהום אוויר. באם נדרשות הוראות אלה, יעביר למינהל התכנון הצעה לנוסח הוראה בעניין. מאחר ונמצא כי הושלמה החקיקה בעניין זה, יש להסיר את הנושא מהתכנית.

46. **הוראות מעבר (תכנית ג/400):**

15.2.11: הוועדה מורה למינהל התכנון לבחון ולהציג את ההיבטים השונים וההשלכות לגבי מעמדה של ג/400, האפשרות לביטולה והיחס בין תמ"מ 6 לבניה, בליווי הצעת החלטה בנושא זה.

15.3.11: בהוראות התכנית יובהר כי לא תופקד תכנית מכוח תכנית מתאר מקומית שאושרה קודם לאישורה של תכנית זו אלא אם היא תואמת לתכנית זו.

לקבוע בהוראות כי תכנית מקומית שאושרה לפני אישורה של תכנית זו תישאר בתוקפה וכי תכנית שהוחלט להפקידה לפני אישורה של תכנית זו תידון מחדש על ידי מוסד תכנון וניתן יהיה לאשרה אף אם אינה תואמת את תמ"מ 6, בנימוקים שיירשמו, ובאישור הוועדה המחוזית.

כמו כן ייקבע כי תכניות חדשות חייבות לתאם את תמ"מ 6, ואולם ניתן יהיה לאשר תכניות מפורטות מכוחן של תכנית שאושרה או תכנית שהופקדה לפני אישור התמ"מ, ובלבד שהתקבל אישור הוועדה המחוזית לתכנית המפורטת, לאחר ששוכנעה כי התכנית המפורטת אינה פוגעת בשטחים פתוחים ונימקה את החלטתה.

בהחלטת הולנת"ע מיום 15.2.11, הורתה הוועדה למינהל התכנון לבחון ולהציג את ההיבטים השונים וההשלכות לגבי מעמדה של תכנית ג/400, האפשרות לביטולה והיחס בין תמ"מ 6 לבניה, בליווי הצעת החלטה בנושא זה.

ככלל, מדיניות מערכת התכנון תומכת בכך שבמסגרת תכנית מחוזית נקבעים תנאים להגשתן של תכניות חדשות, ובמקביל לכך, אין פוגעים בתכניות מאושרות ובאפשרות להוצאתן היתרים מתוקפן וזאת כדי להבטיח רציפות תכנונית וודאות משפטית.

תכנית ג/400, תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת, אושרה ביום 10.1.63 (י.פ. 989), דהיינו לפי פקודת בניין ערים, 1936. מאז אישורה, הוכרזו שטחים ניכרים ממנה כקרקע חקלאית, על חלקים ניכרים ממנה חלות היום תמ"מ 8, תמ"מ 22, תמ"מ 13 ותכניות מתאר ארציות נושאות אחרות. בנוסף, אושרו למעלה מ-200 תכניות מקומיות שמשנות אותה.

תכנית ג/400 משתרעת על פני 6 מקטעים הכלולים היום במחוז חיפה, ואולם עיקרה חל על ליבת המחוז - מרחב הביניים הפתוח שבין חיפה לבין חדרה והכולל בעיקר את יישובי הר הכרמל, מושבות הברון ויישובי ואדי ערה.

על פי הוראותיה, ניתן להוציא מכוחה של ג/400 היתרי בניה, בתנאים שנקבעו בה, וכל זמן שלא אושרה תכנית מתאר מקומית אחרת באותו אזור. יודגש כי בהתייחס לתכנית ג/400, הוצאת היתרים מתוקפה אינה הליך פשוט. רוב הבקשות להיתרים, ובכלל זה באזורים שאין בהם תכניות מקומיות אחרות, נדרשות לאישור הוועדה המחוזית, שלה שיקול דעת רחב לאשר או לדחות את הבקשות. ויודגש, הוצאת היתרי בניה מכוחה של ג/400 במקרים אלה אינו כהוצאת היתרי בניה מכוחה של תכנית מפורטת, אלא הוא מותנה בשיקול דעת רחב ואינו מתנהל כדבר שבשגרה.

באופן ספציפי, לעניין נושא המחצבות שהועלה על ידי החוקרת, כמו גם לשימושים אחרים באזור חקלאי, למעט שימושים למים, חשמל, ביוב וכבשני סיד, נדרש אישור הועדה המחוזית להיתרים כאמור.

בדיקה שנעשתה מול המחוז במקרים אלה העלתה כי לא נפרצה המדיניות של המחוז לאורך השנים, ולא ניתנו היתרים אלא לאחר שהופעל שיקול דעת מוסד התכנון, ונבחנה ערכיות השטחים ושיקולים תכנוניים נוספים.

בנסיבות המקרה, לא נמצא שיש מקום לבטל את ג/400 ויש להתמיד במדיניות שלא לפגוע בתכניות מאושרות שקדמו לתמ"מ, ועל כן ניתן להשאיר את ג/400 בתוקפה כל זמן שלא אושרה תכנית מקומית אחרת באותו אזור.

47. רמת דיוק וסטיות:

15.2.11: במטרה לפשט ולייעל, ובכלל זה להגיע, ככל האפשר, להאחדה של הוראות תכניות המתאר המחוזיות, מחליטה הועדה כי מינהל התכנון יגיש נוסח סעיף "רמת דיוק התכנית וסטיות מותרות" מתוקן, תוך התאמתו לניסוח הקיים בתכניות מתאר מחוזיות כוללות מאושרות.

48. הזמנת נציג רט"ג לדיונים:

15.3.11: לדחות את המלצת החוקרת ולהשאיר בהוראות את הסעיף על פיו יוזמן נציג רט"ג לדיוני הועדה המחוזית בתכניות הממוקמות בשטחים הפתוחים ביעודים הבאים: שטח פתוח / חקלאי מוגן, רצועת נחל וסביבותיו, חוף רחצה כפרי, חוף מוגן, שטח שמורות טבע, גנים לאומיים, שמורות נוף.

49. שטח ביטחוני – קו התפר:

15.3.11: לקבל את המלצת החוקרת בכל הנוגע להתאמת הסעיף הביטחוני לזה שנקבע בתמ"מ 5. לדחות את המלצת החוקרת בכל הנוגע להגדרת מתקן ביטחוני. ההגדרה תישאר על פי נוסח ההוראות המופקד, התואם לזה הקבוע בתמ"מ א/10 / ד/10.

לא לקבל את הערת משרד הביטחון להוסיף סעיף להגבלת בנייה בקרבת גדר הביטחון.

משרד הביטחון ביקש להוסיף הוראה המגבילה בניה בקרבת גדר הביטחון, כפי שנקבע בהוראות תמ"מ 1/30.

בתמ"מ 1/30 ההוראה נכללה בתכנית המופקדת, ואילו במקרה זה הבקשה היא להוסיף את ההוראה לקראת אישור התכנית. אין מקום לקבוע הוראה שלא ניתן להעריך את השפעתה בשלב אישור התכנית.

50. החלת הוראות סביבתיות על שטח ביטחוני: לדחות את המלצת החוקרת לפיה אין להטיל על שטח ביטחוני הוראות בדבר שמירת הסביבה. להוסיף בסעיף הדן בשטח ביטחוני הוראה הקובעת כי פעולות בניה ופיתוח במתקן ביטחוני ייעשו תוך נקיטת אמצעים למניעת או למזעור הפגיעה בערכי טבע ונוף, לצמצום המפגעים הסביבתיים ולהבטחת פתרונות נאותים לתשתיות, לרבות ביוב.

ברוב התכניות המחוזיות הכוללות נקבע הסדר דומה, וזאת במטרה לצמצם את המפגעים הסביבתיים הנגרמים על ידי הבניה והפיתוח בשטחים ביטחוניים.

51. התנגדויות שהגיעו באיחור: ככלל נשמעו ונדונו התנגדויות שהוגשו עד מועד תחילת שמיעת ההתנגדויות ואולם, הולנת"ע מחליטה לקבל את המלצת החוקרת לעניין שמיעת של התנגדויות מאוחרות כדלקמן: ככל ששמיעת ההתנגדויות, אף אם הוגשו באיחור, לא פגעה ביעילות הליך השמיעה שהתקיים בפני החוקרת נעשה מאמץ להזמין מתנגדים כאמור ולאפשר שמיעתם. יודגש שהליך ההתנגדויות נקצב בזמן מתוך מטרה להבטיח יעילות

ושוויון בין כלל הצדדים המיצגים אינטרסים שונים ולפיכך יש חשיבות ציבורית לעמידה בלוח זמנים כפי שנקבע בחוק.

52. היועצות לפי סעיף 57 לחוק ופרסום דבר ההפקדה: לקבל את המלצת החוקרת לדחות את הטענות בדבר הליך הפקדה לקוי.

הועדה המחוזית הסמיכה צוות לשמוע הערות לפי סעיף 57 לחוק. הצוות קיים בין התאריכים ה- 15.11.01 ו-10.1.02 עשרה דיונים שבהם נשמעו הערות הועדות והרשויות המקומיות. הצוות הביא בפני הועדה המחוזית את ממצאיו ביום 22.1.02, והועדה המחוזית החליטה בנושאים אלה במסגרת הדיון להפקדה.

דבר הפקדת התכנית פורסם בעיתונות בשפות העברית והערבית בתאריכים: 15.1.04 בעיתונים הארץ ומעריב, 16.1.04 בעיתון כל אל ערב וב-23.1.04 בעיתון מקומי. ברשומות: 29.1.04, י.פ. 5269. דבר הארכת המועדים להגשת התנגדויות פורסם אף הוא כדין בעיתונות היומית וברשומות.

הודעות לתלייה על לוחות מודעות נשלחו ממזכירות המועצה הארצית לכל הועדות המקומיות הנוגעות בדבר.

המספר הגדול של ההתנגדויות שהתקבלו מעיד על מודעות ציבורית גבוהה להפקדת התכנית.

53. הסדרת בנייה בלתי חוקית: לקבל המלצת החוקרת בדבר דחיית התנגדויות המבקשות להסדיר את הבנייה הלא חוקית, ולהוסיף כי אין מקום לחריגה ממדיניות התכנית רק לצורך מתן לגיטימציה למבנים שלא נבנו כחוק, ובפרט לא בתכנית מחוזית.

בינוי שלא כדין אינו תוצר של הליך תכנוני מושכל, המלווה בהליך פרסום שנועד לשתף את הציבור. כל תכנית ראוי שתבחן בהיבט הכולל ובהתייחס לצרכי הישוב והתאמתה למדיניות התכנון הארצית, לתמ"מ 6, ובהתאם להנחיות היועץ המשפטי לממשלה לפיהן יש לתת את המשקל הראוי לאינטרס הציבורי המובהק של אי-עידוד עבירות בניה מתוך סבירות ומידתיות.

54. פגיעה בערך הקרקע או בפוטנציאל: לקבל את המלצת החוקרת ולדחות את כל הטענות לפגיעה בשווי ובפוטנציאל הכלכלי של הקרקע.

התמ"מ, כמו כל תכנית מתאר אחרת מטילה הגבלות על השימוש במקרקעין. יחד עם זאת, התכנית אינה פוגעת בתכנית שאושרה לפני אישורה גם אם היא סותרת אותה, ואף מאפשרת את אישורן בתנאים של תכניות שהוחלט להפקידן עובר לאישורה.

יתרונה של התכנית הוא בוודאות המשפטית ובסיכוי ליציבות התכנונית שהיא יוצרת. התכנית מכוונת, ככל הניתן, את הפיתוח לשטחים מפותחים או לשטחים צמודי דופן לבנוי. מבחינה זו בעלי קרקע כמו גם מתכננים ומקבלי החלטות יכולים להעריך בקלות את סיכוייה של הצעה תכנונית זו או אחרת.

הבעלות הפרטית, לכשעצמה, אינה מקנה זכות להיכלל בתכנית משביחה ואינה מקנה זכויות בניה. כדי שניתן יהיה לבנות במקרקעין מסוימים, בין אם פרטיים ובין אם בבעלות המדינה, יש להכין תכנית המשנה את יעוד הקרקע ומאפשרת בינוי. הסמכות לקבוע היכן יהיו ייעודי הקרקע השונים מסורה למוסדות התכנון גם כאשר הקרקע פרטית. תכנון מסודר ויעיל מחייב שהבניה תהיה ברצף לקיים משני טעמים עיקריים: א. כדי לחסוך במשאב הקרקע שהוא משאב מוגבל, וב. כדי למנוע מצב של הארכת קווי תשתית ללא ניצולם האופטימלי.

55. שיפוי: לקבל את המלצת החוקרת לדחיית ההתנגדויות המבקשות לתת לוועדות המקומית כתב שיפוי על מנת להבטיח להן הגנה מתביעות פיצויים.

ביסוד היטל ההשבחה עומד הרעיון של צדק חברתי שקובע כי מי שנהנה מהשקעתה של רשות ציבורית בתכנון ובפיתוח, ואשר כתוצאה מכך עלה ערך נכסיו, ראוי שישא בהוצאות אלה, ומנגד, מי שנפגע על ידי תכנית ראוי שיפוצה על ידי הציבור. על פי הקבוע בחוק התוה"ב אין סימטריה מלאה בין עקרונות אלה, כי בעוד שהועדה המקומית אינה יכולה לגבות היטל

השבחה לעת אישור תכנית מחוזית, פגיעה על ידי תכנית מחוזית עלולה לחייבה בפיצוי. על אף זאת, אין מקום לתת לוועדה המקומית כתב שיפוי.

יצוין שבמסגרת שינוי היעוד העתידי על פי תכנית זו צפויות לוועדה המקומית הכנסות בגין היטל השבחה, אגרות והיטלים.

שיפוי מהמדינה לוועדות המקומיות ניתן למצוא בתכניות דרך, תכנית לשדה תעופה (נתב"ג), תכניות לתחנות כוח ורשת החשמל, אנטנות תקשורת וכו'. במקרים אלה עמדת המדינה היא כי קיים גוף מסוים שהוא הנהנה העיקרי מהתכנית ולכן חובת השיפוי "מגולגלת" לפתחו של אותו גוף. במקרה הנדון אין המדובר בתכנית מסוג זה, ואין מקום לחרוג מהכלל הרגיל לפיו הגוף המפצה הוא הוועדה המקומית, כפי שאין לחרוג מהכלל הרגיל לפיו היטלי השבחה ישולמו לוועדה המקומית.

עוד יודגש כי תכנית המתאר המחוזית מהווה תכנית מאוזנת שנותנת ביטוי למדיניות התכנון המחוזית והארצית כפי שראו אותה הוועדה המחוזית והמועצה הארצית לאורך השנים.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מחוזית מחוז חיפה – תמ"מ 6

הוראות התכנית

אוגוסט 2012

צוות תכנון בראשות

פרופ' אדם מזור

מזור-פירסט אדריכלים

פרופ' יגאל צמיר

צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

הוראות התכנית

1.	שם התכנית, תחולתה ומסמכיה	3
1.1	שם התכנית	3
1.2	תחולת התכנית	3
1.3	מסמכי התכנית	3
2.	הגדרות	4
3.	מטרות התכנית והתכנון	6
3.1	מטרות התכנית	6
3.2	מטרות התכנון	6
4.	הנחיות תכנון כלליות	7
4.1	עריכת תכניות מקומיות	7
4.2	התחדשות עירונית או חלקים ותיקים ביישוב	7
4.3	אזור מוטת תחבורה ציבורית	7
4.4	ייעול השימוש בקרקע	8
4.5	חקלאות	8
5.	פיתוח	9
5.1	אזור פיתוח עירוני	9
5.2	אזור פיתוח כפרי	11
5.3	אזור מטרופוליני משולב	12
5.4	אזור/אתר תעסוקה	13
5.5	אזור תעשייה מיוחד	14
5.6	אתר למוסד ציבורי	14
5.7	תחום תמ"מ 13	15
5.8	מוקד תיירות כפרי	15
5.9	פארק תיירות	16
5.10	שירותי תיירות	16
5.11	נופש בחיק הטבע	17
5.12	בית עלמין	17
6.	שימור	18
6.1	שמורות טבע, גנים לאומיים, שמורות נוף, יער וייעור	18
6.2	שטח פתוח/חקלאי מוגן	19
6.3	אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח	19
6.4	פארק מטרופוליני	19
6.5	שטח פתוח עירוני	21
6.6	גיא (ואדי) שמור/רצועת שיפולי ההר	22
6.7	רצועת נחל	22
6.8	חוף רחצה	22
6.9	חוף מוגן	23
6.10	בריכות תעשייתיות	23
6.11	כרייה וחציבה	23
6.12	מכלול לשימור ואתר לאומי	24
6.13	אתרי מלחמת העצמאות	24
6.14	אתרי הנצחה במחוז חיפה	24

25.....	7. תחבורה	7.1
25.....	מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן)	7.2
25.....	מרכז תחבורה	7.3
26.....	דרכים ומסילות ברזל	7.4
26.....	אזור/אתר לשדה תעופה	7.5
26.....	תחנות תדלוק	8. תשתיות ואיכות הסביבה
27.....	הוראות כלליות	8.1
27.....	שילוב תשתיות	8.2
28.....	מגבלות פיתוח באזורים חשופים למטרדים סביבתיים	8.3
28.....	חומרים מסוכנים	8.4
30.....	אזור למתקנים הנדסיים / אתר למתקן הנדסי	8.5
34.....	הוראות כלליות	9. יחס לתכניות אחרות
34.....	רמת דיוק התכנית וסטיות מותרות	9.1
34.....	עמדת נציג רשות הטבע והגנים	9.2
35.....	שטח ביטחוני	9.3
35.....	הוראות מעקב ובקרה	9.4
36.....		9.5
	מדיניות התכנון בתכנית	
37.....	מדיניות תכנון עדכנית	1. פיתוח ושימור
37.....	פיתוח ושימור	2. אזור פיתוח עירוני
38.....	אזור פיתוח עירוני	3. אזור פיתוח כפרי
38.....	אזור פיתוח כפרי	4. תעסוקה
39.....	תעסוקה	5. תיירות, נופש ופנאי
40.....	תיירות, נופש ופנאי	6. שטחים פתוחים
40.....	שטחים פתוחים	7. חופים
40.....	חופים	8. תחבורה
41.....	תחבורה	9. מערכות תשתית
42.....	מערכות תשתית	10. איכות הסביבה
42.....	איכות הסביבה	11. רשימת מכלולים לשימור ואתרים לאומיים
	רשימת מכלולים לשימור ואתרים לאומיים	
44.....	מכלולים לשימור	א. אתרים לאומיים
45.....	אתרים לאומיים	ב.

הוראות התכנית

1. שם התכנית, תחולתה ומסמכיה

1.1 שם התכנית

תכנית זו תקרא "תכנית מתאר מחוזית למחוז חיפה - תמ"מ 6", (להלן: "תכנית זו" או התכנית").

1.2 תחולת התכנית

תכנית זו חלה על כל שטח המחוז למעט שטחים שנוספו למחוז לאחר מועד הפקדתה (29.1.04).

1.3 מסמכי התכנית

1. הוראות התכנית הכוללות 37 עמודים (להלן: "הוראות התכנית" או "ההוראות");
2. תשריט ייעודי קרקע הערוך בקנה מידה 1: 50,000 (להלן: "התשריט");
3. נספח מערכות תשתית והיבטים סביבתיים הערוך בקנה מידה 1: 50,000 – נספח מנחה (להלן: "הנספח");
4. נספח מדיניות התכנון בתכנית הכוללת 7 עמודים (להלן: "מדיניות התכנון") – נספח מנחה;
5. נספח רשימת מכלולים ואתרים לאומיים – נספח מידע.

1.3.1 היחס בין מסמכי התכנית

המסמכים המפורטים לעיל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה וייקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית לבין התשריט יגברו ההוראות. במקרה של סתירה בין ההוראות והתשריט לבין הנספח, יגברו ההוראות והתשריט.

2. הגדרות

1. בתכנית זו יהיו נודעים לביטויים המפורטים להלן הפירושים המופיעים לצידם.	
כהגדרתם בתכנית מתאר ארצית לתיירות, תמ"א 12 / 1 – מלונאות (להלן: "תמ"א 12 / 1").	"אכסון מלונאי", "יחידת אירוח", "יחידת קיט (צימר)"
מתקני אכסון הכוללים תשתית להקמת אוהלים או מבנים קלים ושירותים נלווים כגון חניוני לילה (קמפינג).	"אכסון קל"
כהגדרתו בתכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור, תמ"א 35, (להלן: "תמ"א 35").	"אתר ביקור"
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.	"החוק"
כהגדרתם ב"חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג – 1993" בכפוף ל"תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), התשנ"ו – 1996" (להלן: "חומ"ס").	"חומרים מסוכנים"
עיבוד האדמה, גידול צמחי וגידול בעלי חיים.	"חקלאות"
מבנה המשמש לגידול צמחי או לגידול בעלי-חיים, דוגמת חממה, רפת וכד'.	"מבנה חקלאי"
מבנה המשמש לטיפול בתוצרת חקלאית, לרבות אחסון, מיון, קירור ועיבוד.	"מבנה שירות חקלאי"
מוסד המוסמך לאשר את התכנית.	"מוסד תכנון"
מסמך תכנון המפרט את ההשפעות הסביבתיות של תכנית מוצעת על סביבתה ו/או של הסביבה על התכנית במטרה לשמור על ערכי טבע, נוף ומורשת ורציפות השטחים הפתוחים ולמנוע או לצמצם את הפגיעה בסביבה.	"מסמך סביבתי"
מבנים ומתקנים למים, ביוב, ניקוז, פסולת, חשמל ואנרגיה, דלק, גז, נפט, שידור ותקשורת, שדות תעופה ומתקני תשתית אחרים כפי שתקבע המועצה הארצית מעת לעת, וכן קווים להולכה, חלוקה ואספקה של הנ"ל, ככל שהם נדרשים.	"מערכות תשתית"
מפעל/מתקן העוסק בחומרים מסוכנים העלולים לסכן בריאות, חיים או רכוש, מחוץ לגדר המפעל/מתקן.	"מפעל/מתקן מסוכן"
כהגדרתו בתמ"א 35.	"מרכז תחבורה"
מערכת תחבורה עתירת נוסעים (להלן: "מתע"ן"), מסילתית או שאינה מסילתית, בעלת קיבולת נוסעים גבוהה, הפועלת בתדירות גבוהה.	"מתע"ן - מערכת תחבורה עתירת נוסעים"
מסמך תכנון הבודק את הסיכונים הבטיחותיים שעלולים לגרום בסביבתם ייצור, שימוש, אחסון, או שינוע של חומרים מסוכנים.	"סקר סיכונים"
כהגדרתו בתמ"א 35.	"צמוד דופן"

"קו החוף"	בהתאם להגדרתו ב"חוק שמירת הסביבה החופית, התשס"ד – 2004".
"קירוי צמחי"	מנהרות ובתי רשת פריקים לקירוי עונתי של גידול צמחי.
"רמת סיכון קבילה"	מדד לרמת סיכון ודרך חישובו שייקבעו מעת לעת על ידי הגורמים המוסמכים.
"רצועת נחל"	כהגדרתה בתמ"א 35.
"שדה תעופה"	כהגדרתו בתכנית מתאר ארצית לפריסת שדות התעופה - תמ"א 15.
"שטח מיועד לבינוי"	כהגדרתו בתמ"א 35.
"שטח פתוח"	שטח המיועד לייעודי הקרקע לפי המפורט בסעיף 6 ולמעט מכלול לשימור, אתר לאומי, אתר מלחמת העצמאות ואתר הנצחה במחוז חיפה.
"שירותי נופש בחיק הטבע"	מתקנים פתוחים לפנאי ונופש בחיק הטבע.
"שירותי תיירות"	כהגדרתם בתמ"א 35.
"תזכיר סייסמי"	מסמך הקובע קריטריונים מנחים לביצוע הערכת סיכונים הנובעים מרעידות אדמה באתר נתון והקובע עקרונות תכן לתכנון ועמידות מבנים המחזיקים בחומרים מסוכנים, במקרה של רעידת אדמה.
"תכנית מקומית"	תכנית מתאר מקומית, תכנית מפורטת.
"תכנית מקומית כוללת לשוב"	תכנית מקומית החלה על כל שטח שיפוטה של רשות מקומית או על חלק משמעותי ממנו, או תכנית מקומית לשוב בתחומי מועצה אזורית החלה לפחות על כל השטח המיועד לבינוי בשוב, תחשב כתכנית מתאר כוללת לשוב. לעניין זה תחשב כתכנית מתאר מקומית כוללת לשוב, גם תכנית מקומית לכל אחד משלושת מקבצי הבינוי במועצה המקומית בסמ"ה (ברטעה, מעויה, עין א-סהל), או לכל אחד מחמשת מקבצי הבינוי במועצה המקומית מעלה עירון (ביאדה, מושריפה, מצמוץ, זלפה, סאלם).
2.	בכל מקום בו נקבעה הגדרה או הוראה על פי תכנית ארצית הכוונה היא לתכנית הארצית על שינויה.
3.	מונח שלא הוגדר מפורשות בתכנית זו תהייה נודעת לו המשמעות שניתנה לו בחוק התכנון והבניה אלא אם משתמעת כוונה אחרת.

3. מטרות התכנית והתכנון

3.1 מטרות התכנית

1. קביעת ההנחיות והתנאים הדרושים לביצוע תכניות המתאר הארציות ומדיניות התכנון ארצית בתחום המחוז.
2. קביעת ההוראות והתנאים הדרושים להכנתן ולאישורן של תכניות מקומיות במסגרתן ייקבעו ייעודי הקרקע ופריסת התשתיות במטרה להבטיח את התנאים הדרושים לפיתוחו של המחוז.
3. קביעת הוראות לעניין ייעודי הקרקע תוך שמירה על ערכי טבע, נוף ומורשת, איכות הסביבה, קרקע חקלאית ושטחים פתוחים והבטחה של פיתוח בר-קיימא למען הדורות הבאים.
4. קביעת הוראות ותנאים שיאפשרו את שדרוג איכות החיים העירונית ושיפור איכות הסביבה בכל ייעודי הקרקע והוראות לעניין מערכות תחבורה ותשתית.
5. קביעת הוראות למעקב, עדכון ובקרה אחר ביצוע תכנית זו.

3.2 מטרות התכנון

1. יצירת התנאים הנאותים לתפקודו היעיל ולפיתוחו הפיסי, הכלכלי והחברתי של המחוז תוך חיזוק מעמדו של מטרופולין חיפה כמטרופולין הצפוני של ישראל.
2. מתן מענה לצרכי הבינוי והפיתוח בשטח מחוז חיפה בהתאם לצרכי הפיתוח של האוכלוסייה ולפוטנציאל הצמיחה הכלכלית והתרומה למשק.
3. כיוון תהליכי גידול האוכלוסייה והתמורות בפריסתה המרחבית תוך מתן עדיפות לדגמי פיתוח עירוניים ולשיתוף פעולה בין יישובים לשם השגת יתרונות לגודל ולהתמחות, ולהבטחת מגוון צורות יישוב ודגמי פיתוח.
4. יצירת התנאים להעלאת רמת החיים ואיכות החיים במחוז חיפה; לצמצום פערים בין קבוצות אוכלוסייה ובין אזורים.
5. יצירת התנאים לפיתוח בר-קיימא על ידי יעול ניצול הקרקע והשימוש בה בשטחים המיועדים לפיתוח, העצמת העירוניות והמבנה העירוני תוך שמירה על רציפות המרחבים העירוניים הבנויים ומניעת פרבור. שיפור איכות החיים העירונית, עידוד ההתחדשות העירונית, הרוויית הבינוי הקיים ושיקומו.
6. שמירה על אורח החיים והנוף הכפרי תוך מניעת התפשטות פרברית בלתי מבוקרת של מגורים ותעסוקה אל השטחים הפתוחים.
7. פיתוח מתואם של מערכות התשתית והתחבורה וקידום מערכות התחבורה הציבורית, ובעיקר מערכות עתירות נוסעים.
8. מניעת מטרדים סביבתיים, מוקדי זיהום ומוקדי סיכון או צמצום תחום השפעתם, במטרה למזער את הפגיעה באיכות הסביבה ולשקם אזורים פגועים.
9. שמירה על מרחבים פתוחים ורצופים, על ערכי טבע, נוף טבעי, חופים ומורשת ושמירה על עתודות של קרקע ומשאבים אחרים לדורות הבאים.
10. טיפוח האזור כמקור משיכה לתיירות פנים וחוץ תוך שימור ערכי טבע ונוף; הבטחת נגישות לחוף הים לציבור הרחב.

4. הנחיות תכנון כלליות

4.1 עריכת תכניות מקומיות

1. לא יינתן היתר בנייה מכוח תכנית זו, אלא על פי תכנית מקומית.
2. בתכנית מקומית שאינה תכנית מצומצמת, ישקול מוסד תכנון את הצורך במענה לתשתיות, למערכות תחבורה ולשטחים לצרכי ציבור, לרבות שטחים פתוחים, בהתייחס לשלבי הפיתוח. בתכנית הגובלת בשטחים פתוחים ישקל הצורך בממשק שבין הבינוי לשטח הפתוח.
3. מסמכים נלווים:
 - א. בכל מקום בו נדרשים מסמכים נלווים כגון תסקיר, תזכיר, סקר, מסמך תכנון או חוות דעת, ולמעט המסמכים הנדרשים בסעיף 8, יימסרו המסמכים תוך 21 ימים מיום שנדרשו, אלא אם קבע מוסד התכנון בהחלטתו פרק זמן ארוך יותר. מוסד התכנון רשאי לקבל החלטתו בתכנית המקומית אף ללא המסמכים הנלווים אם חלף המועד להגשתם, ובנימוקים שיירשמו.
 - ב. לא יינתן פטור מהגשת מסמכים הנדרשים בסעיף 8.4 לתכנית מקומית בתחום אזור תעשייה מיוחד או לתכנית הכוללת ריכוז גבוה של חומרים מסוכנים אלא לאחר קבלת חוות דעת של נציג השר להגנת הסביבה בוועדה המחוזית.

4.2 התחדשות עירונית או חלקים ותיקים בישוב

1. בתכנית מקומית להתחדשות עירונית או להתחדשות חלקים ותיקים בישוב, ישקול מוסד תכנון בין יתר שיקוליו את הנושאים הבאים על פי העניין:
 - א. טיפול או חיזוק של מבנים רעועים או מסוכנים ובכללם מבנים שאינם עומדים בתקנים לרעידות אדמה, לרבות פינוי מבנים או אזורים ובנייה מחדש.
 - ב. הרווית הבינוי הקיים על ידי תוספת יחידות דיור, הרחבת יחידות דיור קיימות, תוספת שימושים ושטחי בנייה, הסבת שימושים, עירוב שימושים וכדומה.
 - ג. שיפור והשלמת השירותים הציבוריים, לרבות תחבורה ציבורית ושטחי חנייה.
 - ד. בחינת היקף שטחי הציבור הנדרשים תוך שילוב שימושים ציבוריים וניצול ככל האפשר של שטחים ומבני ציבור קיימים.
 - ה. חידוש והתאמת מערכות התשתית.

4.3 אזור מוטה תחבורה ציבורית

1. מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית מקומית באזור מוטה תחבורה ציבורית, המשורת על ידי מתע"ן או הנמצא בסמיכות למרכז תחבורה, לאחר ששקל, בין היתר, את הנושאים הבאים:
 - א. העלאת הצפיפות בשטחים המיועדים לבניה במטרה להעצים ולייעל את השימוש בקרקע;
 - ב. קביעת תקני חניה מופחתים לרבות הסבה של חניונים ומרתפי חניה לשימושים אחרים;
 - ג. התאמת שלביות הבנייה והפיתוח בהתייחס לתכנון של מערכות התחבורה לרבות תשתיות ומתקנים הנדרשים למערכות התחבורה.

4.4 ייעול השימוש בקרקע

1. בתכנית מקומית ייקבעו כללים בדבר עירוב שימושים, ככל הניתן, תוך קביעת התנאים המתאימים לכך, לאחר ששקל מוסד תכנון את המטרדים, אם צפויים, ואת השפעתם על מגוון השימושים.
2. בתכנית מקומית יתאפשר בינוי בתת הקרקע למקלטים, לחניה ולמערכות תשתית כשימושים ראשיים. מוסד תכנון רשאי לאפשר שימושים נוספים ובכללם מסחר, מבני ציבור וכל שימוש אחר שניתן לקיימו בתת הקרקע ובלבד שאין פגיעה בשימושים הראשיים.
3. בתכנית מקומית המייעדת שטח לבינוי ניתן לקבוע תנאים לכריית חומרי גלם, לרבות חול וקרקע חקלאית, בטרם השימוש בקרקע ליעוד הקבוע ובלבד שהכרייה תהיה חלק בלתי נפרד מתהליך הפיתוח והבנייה. בהכנת התכנית המקומית יילקחו בחשבון ניצול של משאבי הכרייה העודפים ומניעת מטרדים סביבתיים.
4. שטח המיועד לפיתוח בתכנית זו יכול לשמש לעיבוד האדמה כל עוד לא אושרה בו תכנית מקומית, ויכול שתכנית מקומית לבינוי תכלול הוראות המאפשרות את המשך העיבוד החקלאי על פי שלבי ביצועה.

4.5 חקלאות

1. על אף האמור בסעיף 4.1 ס"ק 1, בשטח שנקבע בו השימוש לחקלאות ניתן יהיה להתיר הקמתו של קירוי צמחי מבלי שתידרש לכך תכנית מפורטת.
2. מוסד תכנון הדן בתכנית מקומית הכוללת חקלאות:
 - א. יקבע, במידת הצורך, את ההבחנה בין סוגי הפעילות החקלאית בהתייחס לרגישות השטח ולהשפעתה על הסביבה.
 - ב. ישקול את הקמתם של מבנים חקלאיים ו/או מבני שירות חקלאיים, בהתייחס לנושאים הבאים:
 - (1) הבחנה בין שטחים פתוחים ללא מבנים, בהם יותר רק קירוי צמחי, לבין שטחים בהם תותר הקמת מבנים חקלאיים או מבני שירות חקלאיים, ככל הנדרש.
 - (2) הוראות להקמת המבנים, לרבות סוג המבנה שטחי הבנייה, ממדיו, אופן השתלבותו בסביבה הנופית וכיוצא"ב.
 - (3) הנחיות לממשק (ובכלל זה גידור) בין השטחים החקלאיים לבין שימושים אחרים בשטחים גובלים ובכללם שטחים מבונים ושטחים פתוחים ערכיים, לשמירת רציפותם למעבר מטיילים ובעלי חיים, ככל הניתן.
3. ככלל, מיקום מבנה חקלאי יהיה בתחום אזור לפיתוח או בשטח המיועד לבינוי, או צמוד דופן לאזור לפיתוח או לשטח המיועד לבינוי. ואולם, רשאי מוסד תכנון לאפשר הקמתו של מבנה חקלאי גם אם אינו בתחום אזור לפיתוח או שטח המיועד לבינוי אף אם אינו צמוד דופן לאחר ששוכנע, מנימוקים תכנוניים או אחרים, כי הקמתו מחויבת בשטח הפתוח ובלבד ובחן חלופות מיקום במטרה למזער את פגיעתו, ככל האפשר, בשטחים ערכיים או ברציפות השטחים הפתוחים.
4. ככלל, מבנה שירות חקלאי לא יהיה בשטח חקלאי. ואולם, רשאי מוסד תכנון לאפשר את הקמתו בשטח חקלאי באם הינו צמוד דופן לשטח המיועד לבינוי. במקרים חריגים רשאי מוסד תכנון לאשר הקמתו בשטח חקלאי גם אם אינו צמוד דופן לאחר ששוכנע כי הפעילות החקלאית במקום מחייבת טיפול ראשוני, מייד וזמני של התוצרת החקלאית במקום גידולה, שאז יכול שיהיה בשטח חקלאי ובלבד והוגבל היקפו, ככל הניתן.

5. פיתוח

5.1 אזור פיתוח עירוני

מסומן בתשריט כדלקמן :

אזור פיתוח עירוני : בצבע כתום.

פיתוח מותנה : בסמל של כוכבית על גבי אזור פיתוח עירוני.

אזור פיתוח עירוני המסומן כחופי : בשכבה חצי שקופה (רסטר) של פסים אלכסוניים בצבע כחול.

5.1.1 שימושים מותרים

באזור פיתוח עירוני יותרו כל התכליות והשימושים כפי שייקבעו בתכנית מקומית וכנדרש לשוב עירוני.

5.1.2 הוראות והנחיות לתכניות מקומיות

1. מוסד תכנון הדן בתכנית מקומית כוללת לשוב או לחלק משמעותי ממנו, ישקול את הנושאים הבאים, על פי העניין :

א. מתן פתרונות דיור מגוונים ;

ב. הקצאה של שטחים הנדרשים לתעסוקה, תיירות, מוסדות, מבני ציבור, שטחים פתוחים ותשתיות, במטרה לשפר את תנאי החיים, התעסוקה והרווחה ;

ג. צמצום מטרדים והטמעת עקרונות פיתוח בר-קיימא ;

ד. הקצאה של שטחים פתוחים לשם שמירת משאבי טבע ונוף ולמניעת רצפים בנויים ;

ה. התייחסות לאופי העיצוב העירוני ולייעול השימוש בקרקע תוך יצירת סביבה עירונית איכותית ;

ו. התייחסות למתחמי התחדשות עירונית ;

ז. מענה לתשתיות הנדרשות.

2. בשוב מדגמים 3-5 לפי תמ"מ א' 35, ישקול מוסד תכנון את הצורך בקביעת הוראות שיבטיחו את האפשרות לשמור על החקלאות ועל אורח החיים המבוסס עליה בשילוב עם פיתוח מאפיינים עירוניים.

3. הועדה המחוזית תחליט על הפקדתה של תכנית מקומית להרחבת אזור פיתוח עירוני בתנאים הבאים :

א. נבחנו חלופות לשטח ההרחבה ושוכנע מוסד תכנון כי החלופה בתכנית היא המיטבית.

ב. ההרחבה תהיה בהמשך רצוף וצמוד דופן לאזור הפיתוח של הישוב.

ג. תינתן עדיפות למיקום ההרחבה :

(1) ברצף לאזור פיתוח עירוני שאינו מסומן כחופי ;

(2) בשטח ברגישות נמוכה במדרג השטחים הפתוחים ;

(3) באופן המונע פגיעה ברציפות השטחים הפתוחים.

- ד. הובטח קיומן של מערכות תשתית נאותות.
- ה. ניתן מענה לשירותים הנדרשים לציבור, לרבות הקצאת שטחים נדרשים למוסדות ציבור ולשטחים פתוחים.
- ו. ההרחבה משתלבת בסביבה הבנויה.
4. סך כל השטחים להרחבת אזור פיתוח עירוני לא יעלו על 5% מהשטח המסומן בתשריט כאזור פיתוח עירוני.
5. על אף האמור בס"ק 4 לעיל, רשאית הועדה המחוזית לאשר הרחבה העולה על 5% בתנאים הבאים:
- א. ההרחבה מבוקשת במסגרת תכנית כוללת לשוב.
- ב. סך כל השטח להרחבה לא יעלה על 10% מהשטח המסומן בתשריט לאותו יעוד קרקע.
- ג. נקבעה שלביות ביצוע.
6. בתכנית לתוספת שטח לבינוי בהיקף משמעותי החלה בשטח המסומן בתשריט כחופי, והסמוכה לחוף ים:
- א. תינתן עדיפות לשימושים בעלי זיקה אל החוף המיועדים לציבור כגון נופש, בידור, פנאי, תרבות, שירותי תיירות, אכסון מלונאי ושטחים פתוחים, תוך שילובם, ככל האפשר, של שימושים אלה ברקמת המגורים.
- ב. תובטח נגישות מרבית ונוחה של הציבור הרחב אל חוף הים ולאורכו.
- ג. ייקבעו עקרונות עיצוב בהתייחס למאפייניו החזותיים והאקלימיים של האזור, לרבות מניעת חזית רציפה, הבטחת נצפות לים והדגשת הקשר והנגישות בין חוף הים לבין העורף הבנוי.

פיתוח מותנה

7. במקום בו היו מאגרי דלק ומסומן סמל, יחליט מוסד תכנון על הפקדת תכנית מקומית בתנאי וצורך לתכנית תסקיר השפעה על הסביבה והוכח כי ניתן ליעד את השטח לשימושים המוצעים.

פורידיס

8. מוסד תכנון יחליט על הפקדת תכנית מקומית באזור פיתוח עירוני ביישוב פורידיס, בשטח הכלוא בין דרך מס' 4 הקיימת לבין תוואי להסטת דרך מס' 4 מערבה, בתנאי ואושרה תכנית מפורטת לתוואי להסטת הדרך.

כפר ביאליק

9. תכנית מקומית החלה בתחום תכנית זב/71, המשנה את היעוד לאזור פיתוח עירוני, תופקד בתנאים הבאים:
- א. נקבעה לשוב מסגרת מוניציפאלית אחרת;
- ב. שוכנעה הועדה המחוזית שהמסגרת המוניציפאלית באזור זה תספק את השירותים הנדרשים לשטח שייעודו שונה;
- ג. שינוי הייעוד לא יהווה שינוי לתכנית זו.

5.2 אזור פיתוח כפרי

מסומן בתשריט כדלקמן :

אזור פיתוח כפרי : בצבע כתום בהיר.

אזור פיתוח כפרי המסומן כחופי : בשכבה חצי שקופה (רסטר) של פסים אלכסוניים בצבע כחול.

5.2.1 שימושים מותרים

- 0 מגורים ;
- 0 מוסדות ומבני ציבור ;
- 0 חקלאות ;
- 0 תעסוקה ;
- 0 שימושים נדרשים לשירות הקהילה ;
- 0 אכסון מלונאי ושירותי תיירות ;
- 0 שטחים פתוחים.

5.2.2 הוראות והנחיות לתכניות מקומיות

1. מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית מקומית באזור פיתוח כפרי לאחר ששקל, לפי העניין, את הנושאים הבאים :
 - א. שמירת האופי הכפרי של הישוב, לרבות מבחינת הצפיפות, הבינוי, החזות, איכות הסביבה, הרכב התעסוקה והיקפה.
 - ב. מתן מענה לכלל צרכי הישוב הכפרי, תוך שמירה על החקלאות והשימושים הנלווים לה.
2. באזור פיתוח כפרי המסומן בתשריט כחופי ייתן מוסד תכנון עדיפות לשילובם של שימושי תיירות ונופש עם השימושים האחרים.
3. מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית מקומית הכוללת תעסוקה באזור פיתוח כפרי בתנאים הבאים :
 - א. גודלו של שטח לתעסוקה בישוב כפרי יהיה פרופורציונלי לגודל האוכלוסייה ברשות המקומית.
 - ב. מוסד התכנון יבחן את היצע התעסוקה במרחב התכנון המקומי בשלמותו או בתחום אחר שיקבע, והוא יהיה רשאי להגביל את גודלו של השטח לתעסוקה משיקולים של מניעת פגיעה בחוסנם הכלכלי של ישובים עירוניים סמוכים, לרבות לעניין היקף המסחר בתחומם.
 - ג. שטחי התעסוקה ייקבעו במרחק העולה על 500 מטרים מקו החוף, אלא אם שוכנע מוסד התכנון כי ראוי לאפשר השימושים המוצעים בחריגה מכלל זה.
4. הועדה המחוזית תפקיד תכנית מקומית להרחבת אזור פיתוח כפרי לאחר ששוכנעה בצרכי הפיתוח ובהתקיים התנאים הבאים :
 - א. ההרחבה תותר רק לאחר ששוכנעה הועדה שלא ניתן למקם את הבינוי המוצע בתחום האזור המיועד לפיתוח, תהיה באזור חקלאי/נוף כפרי פתוח בהמשך רצוף וצמוד דופן לשטח המיועד לבינוי בתכנית מאושרת.
 - ב. על אף האמור בס"ק א' לעיל, ניתן יהיה להרחיב את אזור הפיתוח הכפרי בשטח אחר, אם מוצו כיווני פיתוח חלופיים וצומצמה, ככל הניתן, מידת הפגיעה בשטחים הפתוחים, ובעיקר בשטחים פתוחים כגון שמורות טבע, גנים לאומיים ויערות, וברציפותם.

5. הרחבת ישוב בשטח המסומן כחופי תתאפשר רק אם שוכנעה הועדה המחוזית כי לא ניתן להרחיב את הישוב בשטח שאינו מסומן כחופי.
6. תכנית להרחבה משמעותית תכלול תשריט נלווה המציג את כלל שטחי הפיתוח של הישוב לצורך בחינת השתלבות ההרחבה בשטח הקיים.
7. באזור פיתוח כפרי, לרבות באזור המסומן כחופי, תותר הקמתן של יחידות קיט ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים:
 - א. מספרן של כלל יחידות הקיט בישוב ייקבע בתכנית.
 - ב. יחידות הקיט יותרו בשטח המגרשים למגורים, ויכול שייבנו כחלק מיחידת הדיור.

5.3 אזור מטרופוליני משולב

אזור מטרופוליני משולב מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אפור וחום.

5.3.1 שימושים מותרים

- o מוסדות ומבני ציבור והשימושים הנלווים הקשורים בתפקודם;
 - o תעשייה עתירת ידע, מחקר ופיתוח;
 - o תעסוקה הקשורה למוסדות הציבור;
 - o משרדים ושירותים מסחריים;
 - o מרכז תחבורה;
- וכן כל הנדרש לצורך תפקודו ותפעולו כאזור מטרופוליני משולב למוסדות ציבור ותעסוקה.

5.3.2 הוראות והנחיות לתכניות מקומיות

1. התכנית המקומית תתייחס לכלל השטח המסומן בתשריט לאזור מטרופוליני משולב, במטרה לייעד את שטחו לצרכים כלל מטרופוליניים, להעצים את פיתוחו, ולחזק את הגלעין המטרופוליני.
2. על אף האמור בס"ק 1, בסמכות הועדה המחוזית לאשר תכנית מקומית גם על חלק מהשטח, אם שוכנעה שאין בתכנית כדי לפגוע במטרה הקבועה לעיל.
3. התכנית המקומית תתייחס לנושאים הבאים:
 - א. מתן עדיפות לשימושים אשר ישרתו את כלל המטרופולין, ובכלל זאת מוסדות ציבור, לרבות בית-חולים, תעשיות עתירות ידע, שימור עתודות קרקע לשימושים ציבוריים נוספים, ככל שיהיו, והכל תוך בחינת האפשרות לעירוב שימושים, אף אם הם כוללים מגורים.
 - ב. קביעת הוראות בדבר שלביות ביצוע.
4. במסגרת התכנית המקומית יישקל הצורך בקיומו של הסכם המבטיח תכנון, ניהול והפעלה משותפים של האזור ליותר מרשות מקומית אחת, וכן חלוקת הכנסות בגינו.

5.4 אזור/אתר תעסוקה

מסומן בתשריט כדלקמן:

אזור תעסוקה מטרופוליני מפרץ חיפה ואזורי תעסוקה נוספים: בצבע אפור.
אתר תעסוקה: בסמל של ריבוע בצבע אפור תחום בקו שחור.

5.4.1 שימושים מותרים

1. באזור/אתר תעסוקה יותרו כל התכליות והשימושים כפי שייקבעו בתכנית מקומית.
2. באזור התעסוקה במפרץ חיפה יתאפשר ריכוז שימושים אשר קיים יתרון למיקומם בגלצין המטרופוליני ובכללם בתחומי השירותים העסקיים והפיננסיים, המחקר והפיתוח הטכנולוגי והמדעי, מוסדות ומבני ציבור ומסחר.

5.4.2 הוראות והנחיות לתכניות מקומיות

1. גבולותיו של אתר תעסוקה ייקבעו בתכנית מקומית.
2. מוסד התכנון יחליט על הפקדתה של תכנית מקומית לאזור/אתר תעסוקה בהתקיים התנאים הבאים:
 - א. נכללו הוראות בדבר אופיו של אזור התעסוקה בהתייחס לתמהיל השימושים המוצע והתנאים הדרושים למימוש.
 - ב. נשקלו השימושים המותרים בתכנית והשפעתם על שימושים גובלים ונקבעו התנאים הנדרשים בהתאם לכך.
 - ג. נבחנו ההשפעות העלולות לנבוע ממכלול השימושים המותרים ומיקומם, ובעיקר בין שימושים העלולים ליצור סיכונים או מטרדים לבין שימושים קולטי קהל, ונקבעו, במידת הצורך, ההוראות הנדרשות לשם כך בתכנית.
 - ד. נבחנו הסיכונים והמטרדים הסביבתיים כגון רעש, זיהום אוויר וקרקע ואחסנת חומרים מסוכנים, ונקבעו הוראות והאמצעים למניעתם או לצמצומם.
 - ה. נקבעו ההוראות, ככל הניתן, לשירות האזור על ידי מערכת התחבורה הציבורית.
 - ו. נבחן היקף השימושים למסחר במטרה לעודד את שימושי המסחר במרכזי הערים ולמנוע את פרבורם.
 - ז. בתכנית כאמור תיקבע שלביות פיתוח בהתייחס לשימושים קיימים כדין בתחומה, ואשר אינם תואמים לקבוע בה.
3. מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית מקומית המשנה ייעודו של שטח לתעסוקה בהיקף של 50 דונם או יותר לאחר ששקל את הצורך בקיומו של הסכם המבטיח תכנון, ניהול והפעלה משותפים ליותר מרשות מקומית אחת, וכן חלוקת הכנסות בגינו.
4. על אף האמור בסעיף 5.4.1 ס"ק 1, מוסד תכנון הדן בתכנית מקומית הכוללת מגורים ואכסון מלונאי באזור/אתר תעסוקה יחליט על הפקדתה רק אם שוכנע כי התקיימו התנאים הבאים:
 - א. השימושים הנ"ל מהווים חלק אינטגרלי של יישוב עירוני סמוך, ובכלל זאת לעניין שילובם באוכלוסיית העיר.
 - ב. קיומם של שירותים ציבוריים מספקים במרחק סביר לשירות התושבים או האורחים.
 - ג. צמצום החשיפה למטרדים הנובעים מהפעילות התעסוקתית באזור.

אתר תעסוקה בבאקה אל גרביה

5. מיקומו של אתר התעסוקה המסומן בבאקה אל גרביה ייקבע בתכנית מקומית, ויכול שיהיה בכל מקום בתחום אזור הפיתוח העירוני של הישוב.

אזורי תעסוקה במועצות אזוריות

6. במועצות אזוריות יוקמו אזורי תעסוקה, ככל הניתן, באזור פיתוח כפרי ו/או בשטח חקלאי/נוף כפרי פתוח, ובתנאי התאמתם לתנאים הקבועים בתמ"מ 6 / 3.

7. בתכנית מקומית לאזור תעסוקה במועצה אזורית ייבחנו:

א. הצורך באזור תעסוקה בהתייחס לאזורי תעסוקה מאושרים בישובים ובמרחב.

ב. הצורך במתן מענה למבני שרות חקלאיים.

5.5 אזור תעשייה מיוחד

אזור תעשייה מיוחד מסומן בתשריט בצבע סגול.

1. על השטח המסומן בתשריט כאזור תעשייה מיוחד יחולו הוראותיה של תכנית מתאר ארצית נושאית.

2. על אף האמור לעיל, טרם אישורה של תכנית כאמור, רשאית הועדה המחוזית לקבוע תנאים לאישור תכניות מקומיות באזור תעשייה מיוחד, בהתייחס לקבוע בתכנית המתאר הארצית לדרום מפרץ חיפה - תמ"מ 30 כפי שהומלצה לממשלה על ידי המועצה הארצית - כמסמך מנחה (המסומנת בקו סגול מקווקו).

5.6 אתר למוסד ציבורי

אזור למוסד אזורי מסומן בתשריט בצבע חום.

אתר למוסד אזורי מסומן בתשריט בסמל של ריבוע בצבע חום.

5.6.1 שימושים מותרים

0 מוסדות ומבני ציבור והשימושים הנלווים להם.

5.6.2 הוראות והנחיות לתכניות מקומיות

1. גבולותיו של אתר למוסד אזורי ייקבעו בתכנית מקומית.
2. ביטולו של אזור/אתר למוסד אזורי לא יהווה שינוי לתכנית זו.
3. שינוי אזור למוסד אזורי לא יהווה שינוי לתכנית זו.
4. אין בסימונם של מוסדות אזוריים בתשריט כדי למנוע הרחבתם של מוסדות קיימים או כדי למנוע הקמתם של מוסדות נוספים בשטחים המיועדים לפיתוח.

5.7 תחום תמ"א 13

מסומנים בתשריט כדלקמן:

תחום תכנית מתאר ארצית לחוף הים התיכון - תמ"א 13 בחיפה ובטירת הכרמל: בפסים אלכסוניים בצבע כחול על רקע המפה ומוקף בקו בצבע כחול.
תחום תיירות ונופש על פי תמ"א 13 חוף הים התיכון: בשכבה מנוקדת חצי שקופה (רסטר) בצבע ורוד על גבי ייעודי הקרקע.

1. בתחום חיפה וטירת הכרמל, כמסומן בתשריט, יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית לחוף הים התיכון - תמ"א 13.
2. תכנית מקומית באזור המסומן בתשריט בסימון חופי וכתחום תיירות ונופש על פי תמ"א 13, תופקד בתנאי התאמתה לתכנית מתאר ארצית לחוף הים התיכון - תמ"א 13.

5.8 מוקד תיירות כפרי

מוקד תיירות כפרי מסומן בתשריט בסמל של משושה בצבע צהוב ובתוכו משושה שחור.

5.8.1 שימושים מותרים

- o אכסון מלונאי;
- o יחידות קיט;
- o שירותי תיירות.

5.8.2 הוראות והנחיות לתכניות מקומיות

1. גבולותיו של מוקד תיירות כפרי ייקבעו בתכנית מקומית.
2. בתכנית הכוללת מוקד תיירות כפרי יובטח כי:
 - א. הבניה תהיה נמוכה ובעלת אופי כפרי, המשתלב באופי המקום, ובהתאם לגובה הבניה ולצפיפות השכיחה בסביבה או בתחום הישוב.
 - ב. אין בתכנית כדי לפגוע באופי החקלאי של האזור.
3. אכסון מלונאי יותר באזור פיתוח כפרי בתנאים הבאים:
 - א. מספר יחידות האירוח לא יעלה על 100.
 - ב. בתכנית הכוללת מוקד תיירות כפרי באזור פיתוח כפרי, שבתחומו סומן בתשריט סמל של מוקד תיירות, ניתן לקבוע היקף גדול יותר של יחידות אירוח בתנאים הבאים:
 - (1) הוכנה לישוב תכנית כוללת;
 - (2) התקבל אישורה של הועדה המחוזית.
 - ג. תכנית הכוללת אכסון מלונאי באזור פיתוח כפרי, שבתחומו לא סומן סמל של מוקד תיירות כפרי בתשריט, תופקד בתנאים הבאים:
 - (1) הוכנה תכנית כוללת לישוב;
 - (2) שוכנע מוסד התכנון כי קיימים בישוב או בסביבתו מאפיינים תיירותיים;
 - (3) התקבל אישורה של הועדה המחוזית.

4. תכנית הכוללת מוקד תיירות כפרי במקום בו סומן סמל בשטחים פתוחים תופקד בתנאים הבאים:

- א. שוכנע מוסד תכנון כי הבינוי המוצע משתלב באופי הסביבה.
- ב. מספר יחידות האירוח במוקד תיירות כפרי לא יעלה על 100.
- ג. התקבל אישורה של הוועדה המחוזית.

5.9 פארק תיירות

מסומן בתשריט בפסים בצבע אפור, ירוק לסירוגין ומוקף בקו צהוב.

5.9.1 שימושים מותרים

- o אכסון מלונאי;
- o שירותי תיירות, לרבות שירותי תרבות, בידור, פנאי, נופש וספורט;
- o אטרקציות תיירותיות;
- o מוסדות ציבור;
- o אזורים להתקהלות ולמופעים תחת כיפת השמיים;
- o חקלאות ושטחים פתוחים, מגוננים או טבעיים;
- o פעילות הקשורה לדעת מוסד תכנון לצביון ולמורשת המקום.

5.9.2 הוראות והנחיות לתכניות מקומיות

1. מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית מקומית בפארק תיירות בהתקיים התנאים הבאים:
 - א. בתכנית מקומית בפארק חוטם הכרמל יובטח כי עיקר השטח ייועד לשטחים פתוחים במטרה לשמור על מרחב פתוח, גדול ככל האפשר, וייקבעו התנאים לפיהם פיתוח השטחים הפתוחים יעשה בד בבד עם פיתוח השטחים המיועדים לבינוי.
 - ב. בתכנית מקומית בפארק היין יובטח תכנונו של אזור תיירותי איכותי בעל צביון וסגנון המותאמים למורשת הבנייה ולהיסטוריה של המקום, תוך התאמת השימושים והרכבם היחסי לאופי התיירותי של האזור, ותוך קביעת מפרט סביבתי ועיצובי התואם את אופיו.
 - ג. התכנית המקומית לא תפגע ברציפות השטחים הפתוחים שבמרחב ותכלול התייחסות מפורטת לממשק בינה לבין השטחים הפתוחים הגובלים ולמזעור הפגיעה בהם.

5.10 שירותי תיירות

1. מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית מקומית המאפשרת שירותי תיירות בשטחים פתוחים בהתקיים התנאים הבאים:
 - א. התכנית מאפשרת שירותי תיירות סמוכים לאתר ביקור.
 - ב. הוגש מסמך סביבתי ונבחנו חלופות למיקומם של שירותי התיירות בסמיכות לאתר הביקור, וככל הניתן, מחוץ לשטחים פתוחים ערכיים.
 - ג. הבינוי המוצע משתלב באופי הסביבה, לרבות מבחינת שטח, גובהו, עיצובו, הנגישות והתשתית הנדרשת לו, ואינו פוגע בצביונו של אתר הביקור.
 - ד. היקף הבינוי לשירותי תיירות בשטחים פתוחים לא יעלה על 500 מטרים רבועים.

5.11 נופש בחיק הטבע**5.11.1 שימושים מותרים**

- o שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים ;
- o מתקנים פתוחים לספורט, פנאי ונופש בחיק הטבע, לרבות אכסון קל (ללא אכסון מלונאי).

5.11.2 הוראות והנחיות לתכניות מקומיות

1. מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית מקומית הכוללת שירותי נופש בחיק הטבע בשטחים פתוחים, בתנאים הבאים :
 - א. הוגש למוסד התכנון מסמך סביבתי, נבחנו חלופות והוא שוכנע כי לא תיגרם פגיעה בערכיות השטחים הפתוחים או ברציפותם, וכי השירותים המוצעים משתלבים בסביבתם.
 - ב. מוסד התכנון שוכנע כי לא ניתן למקם את השירותים בשטחו של ישוב או בצמידות דופן לו או באזור חקלאי/נוף כפרי פתוח.
 - ג. מיקום שירותי הנופש בחיק הטבע יהיה, כלל הניתן, בסמיכות לדרכים ולתשתיות קיימות.

5.12 בית עלמין

בתי עלמין מסומנים בתשריט בצבע צהוב בהיר ובפסים דקים אופקיים ואנכיים בצבע ירוק.

5.12.1 הוראות והנחיות לתכניות מקומיות

1. בשטחים אלה יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין - תמ"א 19.
2. בתכנית מקומית תינתן עדיפות לבתי עלמין בשטחים המיועדים לפיתוח בתכנית זו ולפתרונות של קבורה רוויה.
3. תכנית מקומית להרחבת בית עלמין המסומן בתשריט או המאושר בתכנית מקומית בשטח פתוח, תופקד בתנאים הבאים :
 - א. שוכנע מוסד תכנון כי נדרשת הרחבתו על אף קיומם של בתי עלמין אזוריים קיימים או מתוכננים.
 - ב. התכנית המוצעת משתלבת בסביבתה ואינה פוגעת בערכי טבע ונוף.
4. הוועדה המחוזית תחליט על הפקדתה של תכנית מקומית לבית עלמין חדש בשטחים פתוחים בתנאים הבאים :
 - א. הוגש מסמך סביבתי.
 - ב. התכנית חלה באזור המיועד לפיתוח בתכנית זו או בצמידות דופן לו או באזור חקלאי/נוף כפרי פתוח וככל הניתן מחוץ לשטחים פתוחים ערכיים, במטרה לצמצם את מידת הפגיעה בערכי טבע ונוף וברציפות השטחים הפתוחים.
 - ג. מיקומו ייקבע ככל האפשר בנגישות לתשתיות קיימות.

6. שימור

6.1 שמורות טבע, גנים לאומיים, שמורות נוף, יער וייעור

מסומנים בתשריט כדלקמן:

גן לאומי לפי תמ"א 8: בקווים אלכסוניים מרווחים שתי וערב בצבע ירוק.
שמורת טבע לפי תמ"א 8: בקווים אלכסוניים צפופים שתי וערב בצבע ירוק.
שמורת נוף לפי תמ"א 8: בקווים אלכסוניים מרווחים בצבע ירוק.
יער וייעור לפי תמ"א 22: בקווים אלכסוניים צפופים בצבע ירוק עם מסגרת בצבע חום כהה.
יער וייעור בחפיפה עם שמורת נוף: במשבצות שתי וערב מלבניות אלכסוניות בצבע ירוק.
שמורה שנוספה בתכנית זו: בקווים אלכסוניים מרווחים שתי וערב בצבע ירוק בהיר.
יער שנוסף בתכנית זו: בקווים אלכסוניים צפופים בצבע ירוק.

6.1.1 הוראות והנחיות לתכניות מקומיות

1. על שטחים של גנים לאומיים, שמורות טבע, שמורות נוף או על שטחי יער וייעור יחולו הוראות התכניות הארציות: תכנית מתאר ארצית לגנים לאומיים, שמורות טבע ושמורות נוף – תמ"א 8, תכנית מתאר ארצית ליער ולייעור – תמ"א 22 או תכנית מתאר ארצית לחוף הים התיכון – תמ"א 13, לפי העניין.
2. שינוי ייעודם של גן לאומי, שמורת טבע, שמורת נוף או יער שנוספו בתכנית זו לשטח ערכי כדלקמן: גן לאומי, שמורת טבע, שמורת נוף או יער, לא יהווה שינוי לתכנית זו.
3. על אף האמור בס"ק 1 לעיל, מוסד תכנון רשאי לשנות ייעודו של גן לאומי, שמורת טבע, שמורת נוף או יער שנוספו בתכנית זו בתנאים הבאים:
 - א. היקף השטח שייעודו שונה אינו עולה על $\frac{1}{3}$ מסך השטח של גן לאומי, שמורת טבע או שמורת נוף כמסומן בתשריט.
 - ב. היקף השטח שייעודו שונה אינו עולה על 25% משטחו של היער כמסומן בתשריט.
 - ג. התקבל אישורה של הועדה המחוזית.
4. במקרה בו השטח מצומצם בהיקפו, יהיה זה בסמכות הועדה המחוזית לשנות ייעודו כאמור גם בהיקף גדול יותר מהקבוע בס"ק 3 לעיל, ובלבד שנימקה את הצורך וההצדקה לכך בהחלטתה.
5. על אף הקבוע בס"ק 3 לעיל, רשאי מוסד תכנון לשנות ייעוד שטחם של גן לאומי, שמורת טבע, שמורת נוף או יער שנוספו בתכנית זו לייעוד אחר אם נקבע שטח חלופי בהיקף דומה לשטח הנגרע, אשר אינו נופל בערכו הסביבתי או הנופי, ובלבד שאינו בשטח המיועד לגן לאומי, שמורת טבע, שמורת נוף או יער בתכנית זו.
6. גן לאומי או שמורת טבע יוכרזו ככאלה על פי תכנית מקומית בלבד.
7. בתכנית מקומית ניתן לייעד שטחים נוספים לגן לאומי, שמורת טבע, שמורת נוף או יער מעבר לאלה שנקבעו לכך בתכנית זו ולא יהיה בכך שינוי לתכנית זו.

6.2 שטח פתוח/חקלאי מוגן

מסומן בתשריט בצבע ירוק כחלחל בהיר.

6.2.1 הוראות והנחיות לתכניות מקומיות

1. בתכנית מקומית ישקול מוסד תכנון, בין היתר וככל שיידרש, את הנושאים הבאים:
 - א. הדרכים לשימור, טיפוח או שיקום השטחים הפתוחים בהתאם לאיכויותיהם הטבעיות, הנופיות, הסביבתיות או התרבותיות.
 - ב. המשך הפעילות החקלאית.
 - ג. מתן מענה לנופש בחיק הטבע.

6.3 אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח

מסומן בתשריט בצבע ירוק-צהבהב בהיר.

6.3.1 הוראות והנחיות לתכניות מקומיות

1. מוסד תכנון הדן בתכנית מקומית באזור חקלאי/נוף כפרי פתוח ישקול בין יתר שיקוליו את התכנית על פי העקרונות הבאים:
 - א. בינוי צמוד דופן ושמירה על רציפות השטחים הפתוחים.
 - ב. העדר פגיעה באופיו של הנוף הכפרי הפתוח, ובכלל זה התאמה לאופייה החזותי של הסביבה מבחינת צורת הבניה הקיימת, צפיפותה, רציפותה ונצפותה.
 - ג. התחשבות בתנאים הנדרשים לקיום החקלאות.
 - ד. הימנעות מפריצת דרכים חדשות.
 - ה. נגישות לתשתיות קיימות כגון מים, ביוב וחשמל.

6.4 פארק מטרופוליני

מסומן בתשריט בצבע ירוק כהה, ומתייחס לשלושה פארקים כדלקמן: נחל קישון, נחל חדרה ועירון.

6.4.1 שימושים מותרים

כל הנדרש לתפקודו של פארק מטרופוליני [להלן: "הפארק"] כשטח פתוח נגיש לציבור, בעל סף כניסה כלל מטרופוליני או אזורי, שבו מתקיימות גם פעילויות לפנאי ונופש, ובכלל זה ולפי סדר העדיפות הבא:

- o שטחים פתוחים, לרבות שטחים מגוננים;
- o חקלאות;
- o גופי מים גדולים, פארק מים, בריכות שחייה, בריכות לדיג ולנופש;
- o מתקני ספורט ונופש פתוחים וסגורים כגון אצטדיונים, מתקנים לספורט מוטורי;
- o שטחים להתקהלות המונים, לאירועים ולמופעים רבי משתתפים בשטחים פתוחים;
- o מסלולי טיול ושבילים לרוכבי אופניים;
- o דרכי גישה וחניה לציבור המשתמשים בפארק;
- o מבנים ומתקנים לצרכי תרבות, בידור, בילוי ונופש: מוזיאונים ומוסדות תרבות, אזור ירידים, לונה פארק, גן שעשועים, גן חיות, גן בוטני, גן נושאי וכיוצ"ב;

- 0 הסעדה, גני אירועים ;
- 0 מסחר בזיקה ישירה וכשימוש נלווה לשימושים בפארק ;
- 0 מבנים ומתקנים הדרושים לאחזקתו השוטפת של הפארק.

6.4.2 הוראות והנחיות לתכניות מקומיות

1. ייערך מסמך מדיניות בראייה כוללת לכל תחום הפארק, אשר יאושר על ידי הועדה המחוזית.
2. מסמך המדיניות לפארק יכלול את הנושאים הבאים :
 - א. בחינת צרכי הפנאי והנופש של האוכלוסייה.
 - ב. הגדרת התנאים לאישור תכניות מקומיות, לאחר שנקבעה חלוקתו של הפארק למתחמים ואפיונו של כל מתחם.
 - ג. הגדרת אזורים לשימור בשל ערכיהם הטבעיים והנופיים בכל מתחם, קביעת דרגת השימור הרצויה בהם והאמצעים שינקטו להגנה עליהם ; וקביעת עקרונות בעניינים הבאים :
 - (1) שמירת ערכי טבע, נוף ומורשת ;
 - (2) רציפות השטחים הפתוחים ;
 - (3) נגישות הציבור הרחב אל הפארק וככל הניתן, מעבר חופשי של הציבור.
 - ד. קביעת העקרונות להמשך הפעילות החקלאית בתחומי הפארק.
 - ה. קביעת עקרונות להקמתם של מבנים לשימושים המותרים בפארק, וקביעת מוקדים בהם ירוכז הבינוי, תוך צמצום, ככל האפשר, של פריסתם והיקפם.
3. מוסד תכנון הדן בתכנית מקומית למתחם בפארק יחליט על הפקדתה בתנאי התאמתה למסמך המדיניות וייקבעו בה הוראות בנושאים הבאים :
 - א. הממשק שבין השטחים הפתוחים הערכיים לבין הבינוי.
 - ב. התייחסות להמשך הפעילות החקלאית בשטח.
 - ג. קביעת שלביות פיתוח ובכלל זה התנאים למימוש הבניה בד בבד עם מימוש השטח הפתוח.
 - ד. תכסית הבינוי, לרבות דרכים וחניות, לא תעלה על 15% מסך שטחה של התכנית.
 - ה. על אף האמור בס"ק ד' לעיל, תותר תכנית הכוללת רק בינוי ובלבד שאושרו בתחום הפארק תכניות מקומיות המבטיחות את ייעודו של שטח בהיקף של 85% כשטח פתוח לפארק.
4. על אף הקבוע בס"ק 3 לעיל, יהא זה בסמכותה של הועדה המחוזית לאשר תכנית מקומית גם לחלק משטח הפארק אף אם טרם הוכן מסמך מדיניות כאמור בתנאים הבאים :
 - א. שוכנעה כי קיימת חשיבות מיוחדת או דחיפות לקידומה.
 - ב. שוכנעה שהתכנית משתלבת במטרות הפארק ואין בה כדי לפגוע בעיקר תפקודו כשטח פתוח.
 - ג. התכנית תכלול בינוי בתנאי ונדרש לתפקוד הפארק ובלבד שהיקפו מצומצם ככל הניתן.

5. רשאי מוסד תכנון לאשר תכניות הרחבה למתקני טיפול בשפכים הגובלים בפארק נחל קישון או בפארק נחל חדרה, בתנאי ושוכנע שמוצו, ככל שניתן, האמצעים הטכנולוגיים לניצול יעיל של השטח ולצמצום ההשפעות הסביבתיות על הפארק האמור.

6.5 שטח פתוח עירוני

שטח פתוח עירוני מסומן בתשריט בצבע ירוק.

6.5.1 שימושים מותרים

- o שטחים פתוחים, מגוננים או טבעיים;
- o חקלאות;
- o נופש בחיק הטבע;
- o מתקני ספורט ונופש;
- o שימושים לצרכי הסעדה תרבות, בילוי ובידור, גני אירועים, לרבות שטחים לאירועים ולמופעים רבי משתתפים בשטח פתוח.

6.5.2 הוראות והנחיות לתכניות מקומיות

1. תכנית מקומית בשטח פתוח עירוני נועדה לשמש כחיץ של מרחב בעל אופי פתוח לשם שיפור איכות החיים העירונית ולמניעת רצפים בין ישובים, ולייעד שטחים שיאפשרו הקמת פארקים עירוניים.
2. בתכנית מקומית החלה בשטח פתוח עירוני ישקול מוסד תכנון את הנושאים הבאים:
 - א. שמירה על משאבי טבע, נוף ומורשת ייחודיים הנמצאים בתחומם ובסמוך להם.
 - ב. שמירה על רציפות השטח הפתוח.
 - ג. מתן מענה להעלאת רווחת החיים העירונית.
 - ד. מתן נגישות לציבור לשטח פתוח עירוני באמצעות שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופנים, ולרבות באמצעות קביעת זיקת הנאה לטובת הציבור.
3. מוסד תכנון הדן בתכנית החלה בשטח פתוח עירוני הכוללת בינוי יחליט על הפקדתה בתנאים הבאים:
 - א. שוכנע מוסד התכנון שהבינוי המוצע משתלב בשטח הפתוח ואינו פוגע ברציפותו ובמעבר חופשי של הציבור.
 - ב. תמנע פגיעה במשאבי טבע, נוף ומורשת הכלולים באזור או הגובלים בו.
 - ג. היקף הבינוי לא יעלה על 2% מהשטח הפתוח העירוני.
 - ד. על אף האמור בס"ק ג' לעיל, רשאי מוסד תכנון לחרוג מהיקף הבינוי בתנאים הבאים:
 - (1) שוכנע מוסד התכנון כי השטח נועד למטרה ציבורית;
 - (2) שוכנע מוסד תכנון כי קיים מענה לפארק עירוני;
 - (3) התקבל אישורה של הועדה המחוזית לאחר שנימקה זאת בהחלטתה.

6.6 גיא (ואדי) שמור/רצועת שיפולי ההר

גיא שמור מסומן בתשריט בקו ירוק מקווקו וחץ ירוק בקצהו.
רצועת שיפולי ההר ומרגלותיו מסומנת בתשריט בקו ירוק עבה מקווקו.

6.6.1 הוראות והנחיות לתכניות מקומיות

1. בתכנית מקומית החלה במקום בו קיים סימון סכמתי של גיא שמור או רצועת שיפולי ההר ישקול מוסד תכנון את הנושאים הבאים:
 - א. מניעת פגיעה במשאבי טבע, נוף ומורשת ייחודיים.
 - ב. שמירה על רציפות השטח הפתוח.
 - ג. מתן נגישות לציבור באמצעות שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים.

6.7 רצועת נחל

מסומנת בתשריט בסמל של קו רציף בצבע תכלת.

6.7.1 שימושים מותרים

- o שטחים פתוחים טבעיים;
- o חקלאות;
- o נופש בחיק הטבע;
- o שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים.

6.7.2 הוראות והנחיות לתכניות מקומיות

1. בתכנית מקומית לרצועת נחל ייקבעו הוראות לשמירת הנחל ולשיקומו, לשמירת מערכותיו הטבעיות והנופיות ולטיפוח ערכי טבע ונוף לאורכו; לשימור בתי הגידול שבו ולמעבר בעלי חיים לאורכו ובסביבתו; לייצוב גדותיו ולעיצובן; ולתפקודו כציר ניקוז, תוך מניעת זיהומו.
2. התכנית המקומית תקבע את היקף השימוש ברצועת הנחל לנופש בחיק הטבע, ותכלול הוראות בדבר שמירת זכות המעבר של הציבור אל רצועת הנחל ולאורכו, לרבות הסדרת צירי טיול להולכי רגל ולרכבי אופניים.
3. בתכנית מקומית ייקבעו תנאים למתן היתרי בנייה שעניינם מניעת זיהום הנחל.
4. ברצועת נחל העוברת או הגובלת באזור פיתוח עירוני רשאי מוסד תכנון לקבוע גם שימושים המותרים בשטח פתוח עירוני.
5. הוראות סעיף זה לא יחולו על מובל סגור.

6.8 חוף רחצה

חוף רחצה מסומן בתשריט בצבע צהוב.

6.8.1 הוראות והנחיות לתכניות מקומיות

1. על חוף רחצה יחול הוראות תכנית מתאר ארצית לחופים – חוף הים התיכון – תמ"א 13.
2. בתכנית מקומית לחוף רחצה יימנעו ככל האפשר שימוש קרקע שאינם בזיקה ישירה לים, לחוף ולציבור.

6.9 חוף מוגן

מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק ולבן לסירוגין.

6.9.1 שימושים מותרים

- o שטחים פתוחים טבעיים ;
- o מתקנים ותשתיות הנחוצים לשם הגנה על החוף, תחזוקה ו/או שיקום של משאבי הטבע המקומיים ;
- o שבילי גישה וטיול.

6.9.2 הוראות והנחיות לתכניות מקומיות

בתכנית מקומית יושם דגש על שימור החוף והגנה על ערכי טבע, נוף ומורשת בתחומו ולאורכו וייקבעו הוראות לשיקום וטיפול אזורי החוף על מנת לשמר ולשחזר את ערכיותם ומשאביהם.

6.10 בריכות תעשייתיות

בריכות תעשייתיות מסומנות בתשריט בצבע כחול בהיר.

יותר שינוי ייעודו של שטח זה בתכניות מקומיות לשטח פתוח אחר, בהתאם להוראות תמ"א 13 שינוי מס' 7.

6.11 כרייה וחציבה

אתרי כרייה וחציבה מסומנים בתשריט בצבע ורוד.

בנספח ד' מסומנים כדלקמן :

אזור כרייה ומספרו : בשטח בצבע בורדו מוקף בקו שחור ובתוכו מספר בתוך מלבן.
אזור חציבה ומספרו : בשטח בצבע חום מוקף בקו שחור ובתוכו מספר בתוך מלבן.
תחום השפעה של אזור חציבה : בקו כחול.

6.11.1 הוראות והנחיות לתכניות מקומיות

1. על אתרי כרייה וחציבה יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית לאתרי כרייה וחציבה, לחומרי גלם לבנייה ולסלילה - תמ"א 14.
2. הסדרת פני השטח של אתר כרייה או חציבה או שיקומו, לאחר מיצוי חומר הגלם או הפסקת פעילות הכרייה והחציבה בו, ויעוד שטחו לפעילויות של פנאי ונופש תוך שמירת מרבית שטחו כשטח פתוח, לא יהוו שינוי לתכנית זו.
3. לעת הסדרת פני השטח באתר כרייה וחציבה או לצורך שיקומו רשאי מוסד תכנון לאשר בו תכנית להטמנת פסולת יבשה בהתאם לקבוע בתכנית המתאר הארצית לפסולת מוצקה - תמ"א 16 / 4.

6.12 מכלול לשימור ואתר לאומי

מכלול לשימור מסומן בתשריט בכוכב צהוב.

אתר לאומי מסומן בתשריט בכוכב ירוק.

6.12.1 הוראות והנחיות לתכניות מקומיות

1. רשימת מכלולים לשימור ואתרים לאומיים כוללת את פירוט מכלולי השימור והאתרים הלאומיים.
2. רשאי מוסד תכנון לקבוע בתכנית מכלולים לשימור ואתרים לאומיים נוספים על אלו המפורטים ברשימה, ולא יהיה בכך שינוי לתכנית זו.
3. בתכנית מפורטת שבתחומה קיים מכלול לשימור או אתר לאומי, ייקבעו, ככל הניתן וככל הנדרש, הוראות בדבר תיעוד, שימור ושיחזור אופיו של המכלול, האתר או המבנה וקביעת השימוש, הבינוי והפיתוח המוצע בתכנית בהתייחס לאופיו ולערכים אותם הוא מייצג.

6.13 אתרי מלחמת העצמאות

מסומן בתשריט בכוכב בצבע תכלת.

על אתרי מלחמת העצמאות במחוז חיפה יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית לאתרי מלחמת העצמאות - תמ"א 21.

6.14 אתרי הנצחה במחוז חיפה

מסומן בתשריט בכוכב בצבע אדום.

על אתרי הנצחה במחוז חיפה יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית לאתרי הנצחה – מחוזות ירושלים וחיפה - תמ"א 29.

7. תחבורה

7.1 מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן)

1. מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית הכוללת מתע"ן לאחר ששקל את הנושאים הבאים:
 - א. קישוריות ושילוב מיטבי של כלל אמצעי התחבורה באזור, לרבות אוטובוס, רכבת, רכבת תחתית, רכבת קלה או רכבל.
 - ב. קביעת נתיבים שמורים למתע"ן ולאמצעי תחבורה ציבורית אחרים.
 - ג. מיקום מגרשי חנה וסע, תחנות לאיסוף ולהורדת נוסעים ואזורים לתחזוקה ולתפעול של אמצעי תחבורה.
 - ד. מניעת מפגעים סביבתיים ובטיחותיים.

7.2 מרכז תחבורה

מסומן בתשריט בסמל ריבוע אפור ובתוכו ריבוע שחור.
מסומן בנספח בסמל ריבוע אפור ובתוכו ריבוע שחור.

7.2.1 שימושים מותרים

שימושים ראשיים

- o מתקנים, מבנים ורציפים להעלאה ולהורדה של נוסעים, לרבות תחנת רכבת, תחנת אוטובוסים, תחנת מוניות, מתקני שירות ומשרדים להפעלת התחנה;
- o מתקנים הדרושים לנוחות ולבטיחות הנוסעים, כגון מעברים להולכי רגל, מתקני הצללה, מתקני כרטוס וכיוצא באלה;
- o שטחי חניה.

שימושים נוספים

- o משרדים, מסחר ושירותי הסעדה.

7.2.2 הוראות והנחיות לתכניות מקומיות

1. מיקומו המדויק וגבולותיו של מרכז תחבורה ייקבעו בתכנית מקומית.
2. הוספה, שינוי או ביטול של מרכז תחבורה לא יהיו שינוי לתכנית זו.
3. תכנית הכוללת הוספה של מרכז תחבורה בשטחים פתוחים תותנה באישור הועדה המחוזית.
4. בתכנון מרכז תחבורה יושם דגש על נגישות נוחה ועל שילוב וקישוריות בין אמצעי תחבורה.
5. במרכז תחבורה בשטח המיועד לפיתוח בתכנית זו יותרו כל השימושים המותרים באותו אזור, ולרבות השימושים הנוספים, ובלבד שהשימושים התחבורתיים לא ייפגעו.
6. תכנית למרכז תחבורה בשטחים פתוחים תכלול שימושים ראשיים. שימושים נוספים יותרו כשימושים נלווים לשימושים הראשיים.
7. בתכנית מקומית למרכז תחבורה ייקבעו הוראות לצמצום מטרדים סביבתיים.

7.3 דרכים ומסילות ברזל

סימונים בתשריט ובנספח כלהלן:
דרך מהירה: קו עבה כפול בצבע אדום.
דרך פרברית מהירה: קו דק כפול בצבע אדום.
דרך ראשית: קו עבה בצבע אדום.
דרך אזורית: קו דק בצבע אדום.
דרך נופית: בנקודות ירוקות בצמוד לקו הדרך.
מסילת ברזל: בקו מרוסק בצבע שחור ולבן לסירוגין.
רכבל: רכבל מסומן בקו דק מקוטע בצבע תכלת.
מחלף: בעיגול לבן גדול מוקף בשחור.
מחלפון: בעיגול לבן קטן מוקף בשחור.
מנהרות וגשרים: בסמלים של סוגריים מרובעים הפוכים.

7.3.1 הוראות והנחיות לתכניות מקומיות

1. על דרכים יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית לדרכים – תמ"א 3.
2. על מסילות ברזל יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל – תמ"א 23.
3. מוסד תכנון הדרג בתכנית לתוואי לדרך 653 מצפון לבנימינה, יחליט על הפקדתה לאחר ששוכנע בדבר נחיצות התוואי ולאחר בחינתן של חלופות, ובכלל זאת חלופה לתוואי מדרום לבנימינה. מוסד התכנון יכלול בין שיקוליו את השתלבות התוואי בסביבה ובנוף בהתייחס בין היתר לרצועת נחל תנינים ושיפולי דרום רכס הכרמל.
4. מוסד תכנון הדרג בתכנית לתוואי המסילה בבנימינה, יחליט על הפקדתה לאחר בחינתן של חלופות, במטרה לתת מענה של תחבורה ציבורית המשלבת מרכז תחבורה, דרך ארצית ומסילה באמצעות חלופה להסטת המסילה מערבה, בצמוד לדרך מספר 4 בין בנימינה לאור עקיבא.
5. אין בסימון של מנהרות וגשרים בתכנית זו למנוע הוספה, ביטול או שינוי, כפי שייקבע בתכנית מקומית.
6. מוסד תכנון הדרג בתכנית לדרך או למסילה העוברת או הגובלת בגנים לאומיים, שמורות טבע, שמורות נוף או יערות יקבע את התנאים לשיקום שולי הדרך, אמצעים והגבלות לשמירת הנוף הנשקף ולשילוב חזותי של הדרך עם סביבתה.

7.4 אזור/אתר לשדה תעופה

אתר לשדה תעופה מסומן בתשריט ובנספח בסמל של מטוס בתוך עיגול בצבע שחור.

תכנית מקומית לשדה תעופה תיערך על פי הקבוע בהוראות תכנית המתאר הארצית לפריסת שדות תעופה – תמ"א 15.

7.5 תחנות תדלוק

1. על תחנות תדלוק יחולו הוראות תכנית המתאר הארצית לתחנות תדלוק – תמ"א 18.
2. מוסד תכנון הדרג בתכנית מקומית הכוללת תחנת תדלוק בשטח שאינו אזור לפיתוח יחליט על הפקדתה בתנאי ושוכנע שאין פגיעה בערכי טבע ונוף וברציפותם ונימק את הצורך בהקמתה.
3. בתכנית החלה בשטחים המסומנים ברגישות נופית סביבתית גבוהה ע"פ תמ"א 35, התקבל אישור הועדה המחוזית, אלא אם נדרש אישור המועצה הארצית ע"פ תכנית מתאר ארצית.

8. תשתיות ואיכות הסביבה

8.1 הוראות כלליות

1. בכל סעיף המגדיר שימושים מותרים בתכנית זו, תותר, בתכנית מקומית, הקמתן של מערכות תשתית כפי שמתחייב מאופיו של האזור ומהשימושים האחרים המותרים בו.
2. מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית הכוללת מערכות תשתית, ולמעט תשתית מקומית בעלת השפעה מצומצמת, לאחר שבחן את הצורך באחד או יותר מהמסמכים הבאים: מסמך סביבתי, תזכיר סיסמי, סקר סיכונים, תסקיר השפעה על הסביבה, לפי העניין והוראות כל דין. נכללו רכיבי של מסמך אחד במסמך אחר המוגש עם התכנית, לא יידרש כפל מסמכים.
3. בשטחים פתוחים או בשטחים המיועדים בתכנית מקומית למכלול לשימור או אתר לאומי ישקול מוסד תכנון, בבואו להפקיד תכנית מקומית הכוללת מערכות תשתית, את הצורך בבחינת חלופות למיקומן של מערכות התשתית במטרה למנוע פגיעה בערכי טבע, נוף ומורשת. מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של התכנית לאחר שבחן את המסמכים וקבע את ההוראות הנדרשות.
4. ככל שסביר וניתן, יוטמנו קווי תשתית בתת הקרקע.
5. על אף האמור בס"ק 4 לעיל, רשאי מוסד תכנון לאשר בתכנית מקומית קווי תשתית מעל הקרקע בתנאים הבאים, כולם או מקצתם:
 - א. שוכנע מוסד תכנון כי מבחינה הנדסית, טכנולוגית או פיזיקלית יש להקים מעל הקרקע;
 - ב. שילובם עם שימושים אחרים;
 - ג. מזעור המגבלות שיטילו על סביבתם, כך שלא יהוו מטרד לשימושים סמוכים.

8.2 שילוב תשתיות

רצועה משולבת לשילוב תשתיות מסומנת בנספח בצבע צהוב תחום בקו אדום.

1. רשאי מוסד תכנון לדרוש הצגת חלופות לדרכים ולמערכות תשתית לצורך ייעול השימוש בקרקע ולצמצום המגבלות הסביבתיות, במסגרתן תיבחן האפשרות לשילוב תשתיות, ובעיקר להכללת קווי תשתית ברצועת דרך או ברצועת תשתית אחרת (להלן: רצועה משולבת).
2. מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית מקומית הכוללת שילוב תשתיות אם התקיימו התנאים הבאים:
 - א. נערך תסקיר השפעה על הסביבה, נבחנו ההשפעות ההדדיות ברצועה המשולבת ובינה לבין סביבתה מההיבט הנופי, סביבתי והנדסי, והוצעו פתרונות לייעול השימוש בקרקע, לרבות על ידי שימוש בפתרונות טכנולוגיים והנדסיים זמינים.
 - ב. נקבע תחום התכנית בהתייחס לרצועה המשולבת והמגבלות הנובעות ממנה.
 - ג. נקבעו, ככל הנדרש, הנחיות לתיאום השלבים לביצוע.
3. הוספה, ביטול או שינוי של רצועה משולבת לא יהוו שינוי לתכנית זו.

8.3 מגבלות פיתוח באזורים חשופים למטרדים סביבתיים

1. מוסד תכנון הדן בתכנית מקומית באזור החשוף למטרדים סביבתיים, כדוגמת אזורים הסמוכים לאזורי תעשייה, תשתיות נפט, שדות תעופה, תחנות כוח, מתקני דלק, אתרי סילוק פסולת ואתרי כריה וחציבה, יחליט על הפקדתה בתנאים הבאים:
 - א. נערך תסקיר השפעה על הסביבה או סקר סיכונים או מסמך סביבתי הבוחן את מקור המפגע והזיהום והשפעותיו.
 - ב. בחן מוסד התכנון את התכנית על פי ממצאי התסקיר, הסקר או המסמך וקבע את ההוראות למניעתם או צמצומם של מטרדים ומפגעים סביבתיים אלה.
 - ג. קבע תנאים לשימושים כדוגמת מגורים, מסחר או שימושים קולטי קהל אחרים, ובכללם איסור הקמתם או הגבלתם, ככל שנדרש.

8.4 חומרים מסוכנים

8.4.1 מסמכי תכנון

1. מוסד תכנון הדן בתכנית מקומית המייעדת שטח לשימושים ולמערכות תשתית, שעל פי חוות דעת של המשרד להגנת הסביבה כוללים ריכוז גבוה של חומרים מסוכנים, יחליט על הפקדתה לאחר שיוגשו לו המסמכים הבאים:
 - א. תסקיר השפעה על הסביבה או סקר סיכונים הבוחן את המטרדים וגורמי הסיכון בתכנית והמפרט את האמצעים הנדרשים למניעתם או לצמצומם, לרבות הוראות בטיחות.
 - ב. תזכיר סיסמי, הבוחן את ההגנות הנדרשות למניעת מפגעים סביבתיים במקרה של אירוע רעידת אדמה והמפרט את האמצעים לטיפול במקרה של אירוע.
2. מוסד תכנון יבחן את התכנית על פי ממצאי התסקיר, סקר הסיכונים או התזכיר הסיסמי ויקבע את ההוראות הנדרשות בתכנית, לרבות הוראות לעריכת בדיקות מפורטות נוספות כתנאי למתן היתרי בנייה, הנובעות מממצאי התזכיר הסיסמי.

8.4.2 מפעל/מתקן מסוכן חדש

תכנית למפעל/מתקן מסוכן חדש תופקד רק אם שטחה כלול בשטח המיועד לאזור תעשייה מיוחד ויחולו עליו הוראות סעיף 5.5 לעיל.

8.4.3 מפעל/מתקן מסוכן קיים

1. מוסד תכנון הדן בתכנית למפעל/מתקן מסוכן עתיר חומרים מסוכנים, שהוקם לפני אישורה של תכנית זו, אינו כלול בתחום אזור תעשייה מיוחד, והכולל, בין היתר, את השימושים הבאים: מפעלים או מחסנים כימיים או פטרוכימיים, מפעלי דשנים, חוות מכלים לאחסון חומרים מסוכנים, מסופים לשינוע ולניפוק חומרים מסוכנים ו/או תחנת מעבר לטיפול בפסולת מסוכנת יחליט על הפקדתה לאחר ששוכנע כי:
 - א. התכנית אינה מוסיפה שימושים למפעל/מתקן הקיים.
 - ב. מטרת התכנית לצמצם את רמת הסיכון והמטרדים בגין המפעל/המתקן הקיים.

2. תכנית כאמור תופקד רק אם נקבעו בה הוראות בעניינים הבאים :

א. אמצעים למיגון מקורות הסיכון ולצמצום השפעת הסיכונים עד למניעה מרבית של השפעת הסיכונים בהתייחס לסקר סיכונים שיערך, במסגרתם יובטח כי :

(1) המפעל/מתקן המסוכן עומד ברמת סיכון קבילה.

(2) המפעל/מתקן המסוכן נוקט באמצעים מיטביים לצמצום הסיכונים ולמניעה מרבית של הטלת מגבלות כלשהן מעבר לגבול המגרש.

ב. מועדים להפסקת השימוש במפעל/במתקן המסוכן.

ג. הוראות לתחזוקת המבנים הקיימים עד לפינויים.

ד. שלבים לפינוי המפעל/מתקן ולהסרת המפגעים הסביבתיים וגורמי הסיכון.

ה. הוראות לטיפול בקרקע ובמניעת זיהום מי התהום.

8.4.4 תכנית סמוכה לתחום מפעל/מתקן מסוכן

1. מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית הסמוכה לתחום מפעל/מתקן מסוכן לאחר שנתקבלה חוות דעת המשרד להגנת הסביבה ולאחר שהתייעץ עם פיקוד העורף.

2. בתכנית כאמור ייקבעו, ככל הנדרש, תנאים או מגבלות סביבתיים או בטיחותיים בגין שימושים אלה, בהתאם לתסקיר השפעה על הסביבה או סקר סיכונים, לפי העניין.

8.4.5 מסדרון חומרים מסוכנים (חומ"ס)

מסומנים בנספח כדלקמן :

מסדרון חומ"ס ראשי קיים : בקו רציף צהוב התחום בשני קווים שחורים רצופים.

מסדרון חומ"ס ראשי מוצע : בקו מקווקו בצבעים צהוב ושחור התחום בשני קווים שחורים דקים.

מסדרון חומ"ס לבחינת היתכנות העתקה : בקו צהוב מקוטע.

1. מוסד תכנון הדן בתכנית הכוללת מסדרון של קווי תשתית המשמשים להולכת חומרים מסוכנים במצב של נוזל או גז (להלן : מסדרון חומ"ס), יחליט על הפקדתה בתנאים הבאים :

א. יוגש תסקיר השפעה על הסביבה, אשר יתייחס, בין היתר, להגדרת הסיכונים הנובעים ממסדרון החומ"ס ולהשפעה המצטברת של ריכוז חומ"ס.

ב. התכנית תקבע הוראות בנושאים הבאים :

(1) תחזוקת הצנרת וסימונה ;

(2) אמצעי מיגון ועמידות למקרה של כשל הנדסי, חבלה ורעידות אדמה ;

(3) מערכות לבקרת דליפות, כולל למניעת זיהום ;

(4) קווי בניין ומגבלות על שימושי קרקע סמוכים.

2. הוספה, שינוי או ביטול של מסדרון חומ"ס לא יהווה שינוי לתכנית זו.

3. תינתן עדיפות להצמדת מסדרון חומ"ס חדש למסדרון קיים.

4. בתכנית למסדרון חומ"ס בתחום אזור תעסוקה מטרופוליני חיפה תיבדק האפשרות להעברת מסדרון חומ"ס באמצעות מנהרת תשתיות.

8.5 אזור למתקנים הנדסיים / אתר למתקן הנדסי

אזור למתקנים הנדסיים מסומן בתשריט באפור תחום במסגרת בצבע ורוד.

אתר למתקן הנדסי מסומן בתשריט בסמל משולש בצבע ורוד.

על אזור/אתר למתקנים הנדסיים יחולו הוראות תכנית זו ותכניות המתאר הארציות, לפי העניין.

8.5.1 טיפול בשפכים

מתקני טיפול בשפכים מסומנים בנספח ג' כלהלן:

מתקן טיפול בשפכים – מוצע שקיים: בסמל של משושה בצבע סגול ובתוכו משושה שחור.

מתקן טיפול בשפכים – מוצע: בסמל של משושה בצבע מגנטה ובתוכו משושה שחור.

מאגר קולחים – קיים: בסמל של עיגול בצבע סגול או בפוליגון בצבע ורוד.

שטח לאיתור מאגר קולחים: בשטח בצבע ורוד מוקף בקו בצבע מגנטה.

ציר רצועה אופציונאלי לתכנון מובל קולחים בין אזורי: בקו ירקרק עבה מותחם בשני קווים שחורים.

1. על מתקני טיפול בשפכים יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית למשק המים – ביוב – תמ"א 34.

2. תכנית מקומית הכוללת מתקן טיפול בשפכים תופקד לאחר שבחן מוסד תכנון את הנושאים הבאים:

א. פתרונות משותפים למספר ישובים או רשויות מקומיות לטיפול בשפכים.

ב. בשטח פתוח / חקלאי מוגן או ברצועת נחל, התקבל אישור הועדה המחוזית, לאחר שזו שוכנעה שתכנונו נעשה תוך התחשבות מרבית בשמירה על משאבי הטבע ומאפייני הנוף ונימקה את החלטתה.

8.5.2 קו מים ארצי

קו מים ארצי מסומן בנספח ג' בקו טורקיז עבה.

על קו מים ארצי יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, מערכות הפקה והולכה של מים – תמ"א 34 / ב / 5.

8.5.3 איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי התהום

שטח איגום והחדרה מסומן בנספח ג' בצבע כחול.

אזור פגיעות מי-תהום מסומן בנספח ג' בצבע סגול מותחם בקו שחור.

על איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי התהום יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים – איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מים התהום – תמ"א 34 / ב / 4.

8.5.4 ניקוז

מסומנים בנספח ג' כדלקמן:

גבול רשות ניקוז: בקו מרוסק עבה בצבע ירוק.

רצועת רגישות לניקוז: בקו דק בצבע ירוק.

רצועת נחל: בקו מרוסק דק בצבע טורקיז.

על תכנית לניקוז יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית לניקוז ונחלים תמ"א 34 / ב / 3.

8.5.5 פסולת מוצקה

על אתרים לטיפול ולסילוק אשפה יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית לפסולת מוצקה – תמ"א 16 / 4.

8.5.6 חשמל

מסדרון חשמל קו 400 ק"מ מסומן בתשריט ברשת צהובה.

קווי ומתקני חשמל מסומנים בנספח ד' כדלקמן :

תחנת כוח קיימת : בשטח בצבע אדום מוקף בקו כחול.

תחנת כוח ותחנת מיתוג : בשטח בצבע טורקיז מוקף בקו אדום.

תחנת מיתוג : בשטח בצבע טורקיז מוקף בקו כחול.

תחנת משנה מאושרת : בסמל של משולש תכלת.

קו 161 ק"מ : בקו טורקיז מרוסק.

קו 161 ק"מ לביטול והעתקה/הטמנה : בקו בצבע תכלת-שחור לסירוגין.

קו 400 ק"מ : בקו אדום מרוסק.

רצועה מאושרת לקו 400 ק"מ : בצבע סגול בהיר.

1. יותרו כל הקווים, המתקנים והמבנים הדרושים ליצור חשמל, להולכתו, לחלוקתו ולאספקתו ולרבות,

o קו מתח על – 400 ק"מ ;

o קו מתח עליון – 161 ק"מ ;

o שטח למעבר קווי חשמל – למתח על ועליון ;

o תחנת כוח/טורבינות גז ;

o תחנת מיתוג והשנאה ;

o תחנת משנה ;

o מבנים חיוניים להפעלת המתקן וכל תשתית או מבנה אחרים הנדרשים.

2. על הקווים, המתקנים ורצועת מעבר קווי חשמל יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית חלקית לתחנות כוח ורשת חשמל - תמ"מ 10 וכן חוק משק החשמל תשנ"ו – 1996, על תקנותיו.

קווי חשמל

3. איתורו של שטח המיועד לקו מתח עליון ייקבע בתכנית מקומית, בהתחשב בטופוגרפיה, בערכי טבע ובמטרדים סביבתיים.

4. הוספה, ביטול או שינוי של קו מתח עליון בתכנית מקומית לא יהוו שינוי לתכנית זו.

5. לא יינתן היתר או הרשאה להקמת קווי מתח על וקווי מתח עליון אלא בהתאם לתכנית מקומית.

בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים

6. מגבלות קווי בניין מקווי חשמל ומרצועות חשמל ייקבעו במסגרת תכנית להקמתם. מקום בו לא אושרה תכנית כאמור, יחליט מוסד תכנון בשימושים גובלים בכפוף למדדים המפורטים בטבלה להלן:

מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל:

מציר קו	מהתיל הקיצוני	
מ' 2.25	מ' 2.00	1. קו חשמל מתח נמוך:
מ' 6.50	מ' 5.00	2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי:
מ' 8.50	-	בשטח פתוח:
מ' 15.50	מ' 11.00	3. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו: בשטח בנוי:
מ' 20.00	-	בשטח פתוח:
מ' 35.00	-	4. קו חשמל מתח על: מעל 161 ק"ו עד 400 ק"ו:

7. למרות האמור בס"ק 6 לעיל רשאי מוסד תכנון לחרוג מהמרחקים המפורטים בטבלה לאחר שהתקבלו חוות דעת חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה.

8. בתכנית הכוללת תחנות תדלוק, או מתקני דלק אחרים (כמו אחסון וקווי הולכה), מחסנים לחומרי נפץ או חומרים מסוכנים אחרים, יקבעו המרחקים מקווי החשמל למתקנים על-פי הוראות כל דין ובהעדר קביעת דין, על-פי מסמך סביבתי שיוכן לצורך כך.

9. לא תאושר תכנית ולא תינתן הרשאה לקווי חשמל אלא אם נבדקו מרחקי הבטיחות מיעוד לתחנת תדלוק או ממתקני דלק אחרים (כמו אחסון וקווי הולכה), מחסנים לחומרי נפץ או חומרים מסוכנים אחרים על-פי כל דין ובהעדר קביעת דין, על-פי מסמך סביבתי שיוכן לצורך כך.

תחנות משנה (תחמ"ש)

10. יהא זה בסמכותה של הועדה המחוזית לאשר בתכנית מקומית הוספה, ביטול או שינוי של תחנת משנה להשגאת מתח עליון למתח גבוה מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית זו, ובהתחשב בתנאים מקומיים, ברציפות השטחים הפתוחים ובצורך למנוע מפגעים בטיחותיים או סביבתיים.

11. מוסד תכנון הדן בתכנית מקומית הכוללת תחנת משנה יחליט על הפקדתה של התכנית בתנאים הבאים:

א. הוגש מסמך סביבתי הבודק את ההשפעות של תחנת המשנה על הסביבה.

ב. באזור המיועד לפיתוח בתכנית זו ישולבו, ככל האפשר, תחנות משנה במבנים או בתת הקרקע, ויכול שישתלבו במבנים בהם ישנם שימושים נוספים, ובלבד שתיתן עדיפות להקמת תחנות משנה באזורים שאינם מיועדים למגורים ובשימושים שאינם קולטי קהל.

ג. בתכנית מקומית המייעדת שטחים לתעסוקה בהיקף העולה על 300,000 מ"ר או שטחים למגורים ו/או תיירות בהיקף העולה על 14,000 יחידות דיור/יחידות אירוח יבחן מוסד תכנון אם נדרש שטח לתחנת משנה, ולמעט כאשר הוצג בפניו פתרון אחר בתאום עם חברת החשמל.

ד. בשטחים פתוחים תוקם תחנת משנה במבנה סגור.

ה. על אף האמור בס"ק ד' לעיל, רשאי מוסד תכנון להפקיד את התכנית אף אם אין תחנת המשנה במבנה סגור אם שוכנע כי למבנה הסגור אין יתרון מן ההיבט הנופי.

8.5.7 גז פחמני מעובה

אתרי וקווי גפ"מ מסומנים בנספח ד' כלהלן :

אתר גפ"מ קיים : בסמל של ריבוע בצבע מגנטה.

אתר גפ"מ זמני קיים : בסמל של ריבוע בצבע מגנטה ועליו סימון של X.

אתר גפ"מ מוצע : בסמל של ריבוע בצבע מגנטה ובתוכו ריבוע שחור קטן.

אתר גפ"מ חלופי : בסמל של עיגול בצבע מגנטה ובתוכו נקודה שחורה קטנה.

תוואי צנרת גפ"מ - קיים : בקו מרוסק בצבע מגנטה.

1. על אתרי גפ"מ ועל קווים להובלת גפ"מ יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית למשק הגפ"מ, תמ"א 32.

2. בתשריט סומנו שני אתרים על פי תמ"א 32. תינתן עדיפות לאתר המצוי באזור תעשייה מיוחד על פני האתר המצוי בפארק המטרופוליני.

8.5.8 גז טבעי

מערכת הולכה לגז טבעי מסומנת בנספח ד' בקו מרוסק בצבע שחור ומגנטה לסרוגין.

על מערכת הולכה לגז טבעי ומתקנים נלווים יחולו הוראות תמ"א/ 37.

9. הוראות כלליות

9.1 יחס לתכניות אחרות

9.1.1 תכניות מתאר ארציות

1. תכנית זו אושרה על פי הוראות המעבר של תמ"א 35.
2. תכנית זו אושרה על פי הוראות המעבר של תכנית המתאר הארצית לתיירות – תמ"א 12 / 1.
3. באזור פיתוח כפרי, לרבות באזור המסומן כחופי, בו מסומן מוקד תיירות כפרי רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מקומית, בהתאם להוראות המעבר בסעיף 4.4 בתמ"א 12 / 1.

9.1.2 תכנית מתאר מחוזית

במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית מתאר מחוזית אחרת שאושרה טרם אישורה של תכנית זו, תגבר תכנית זו.

9.1.3 הוראות מעבר ותכניות מקומיות

1. תכנית מקומית שאושרה לפני אישורה של תכנית זו תישאר בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
2. תכנית מקומית שהוחלט על הפקדתה לפני יום תחילתה של תכנית זו, רשאי מוסד תכנון להחליט על אישורה, אף אם אינה תואמת את הוראות תכנית זו. אולם תכנית כאמור לא תפורסם למתן תוקף אלא אם כן קיים מוסד התכנון דיון בתכנית לאחר אישורה של תכנית זו, נתן אישורו בנימוקים שיירשמו, והתקבל אישורה של הועדה המחוזית.
3. תכניות מקומיות חדשות חייבות לתאם תכנית זו, ואולם ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית מתאר מקומית כמפורט בס"ק 1 ו-2 לעיל, ובלבד שהתקבל אישור הועדה המחוזית לתכנית המפורטת, לאחר ששוכנעה כי התכנית המפורטת אינה פוגעת בשטחים פתוחים ונימקה את החלטתה.
4. תכנית זו אינה גורעת מסמכויות מוסד תכנון לקבוע איסורים והגבלות נוספים ומחמירים בתכנית מקומית.
5. תכנית מתאר מקומית או היתר שיאושרו על פי הוראות הגמישות שנקבעו בתכנית מתאר ארצית, לא יהיו שינוי לתכנית זו.

9.2 רמת דיוק התכנית וסטיות מותרות

1. בסמלים שבתשריט יש לראות מגמה כללית לאיתורו הרצוי של אזור ליעוד ושימוש קרקע מסוים. מיקומם המדויק, גודלם וגבולותיהם ייקבעו בתכנית מקומית, בכפוף להוראות תכנית זו.
2. סטיות ביחס ליעודי הקרקע, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק מבחינת איתור או גודל השטח וצורתו ומחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין לראות בכך שינוי לתכנית זו.
3. יותר לסטות מיעודי הקרקע המסומנים בתשריט על מנת למנוע פגיעה בנכסי נוף, טבע, בשטחי עתיקות, באתרים היסטוריים או בבניינים בעלי ערך היסטורי ואין לראות בכך שינוי לתכנית זו.

9.3 עמדת נציג רשות הטבע והגנים

רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית מקומית החלה על שטח פתוח/חקלאי מוגן, רצועת נחל, חוף רחצה כפרי, חוף מוגן, שמורת טבע ונוף, גן לאומי בתנאי וניתנה לנציג רשות הטבע והגנים, הזדמנות להעביר את עמדתו בנושא.

9.4 שטח ביטחוני

1. בתכנית זו "שטחים ביטחוניים" – מתקנים ביטחוניים, כהגדרתם בחוק, שטחים הסגורים בצו סגירה מכוח תקנות ההגנה (שעת חירום), 1945, שטחים שלגביהם הוטלו מגבלות על פי החלטה של ועדה למתקנים ביטחוניים או ועדת הערר למתקנים ביטחוניים, לפי פרק ו' לחוק.
2. הוראות סעיף זה יחולו על כל השטחים הביטחוניים, כפי שיהיו מעת לעת ואולם הן לא יחולו על שטח סגור בצו סגירה מכוח תקנות ההגנה (שעת חירום), 1945, שנסגר לאחר כניסתה לתוקף של תכנית זו אלא אם כן ניתנה הודעה על כך בצירוף הצו והמפה הנלווית אליו למועצה הארצית, לוועדה המחוזית ולוועדה המקומית, הנוגעות בדבר או אם קבע הרמטכ"ל שטעמי בטחון מחייבים שלא לתת למועצה הארצית, לוועדה המחוזית ולוועדה המקומית המתאימות הודעה כאמור. בכל מקרה של סתירה בין הוראות סעיף זה לבין הוראות אחרות בתכנית זו, יגברו הוראות סעיף זה.
3. בנוסף לאמור בכל הוראה בתכנית זו, יחולו על שטחים ביטחוניים הוראות אלה:
 - א. במתקן בטחוני כהגדרתו בחוק מותרים, כל שימוש או פעולה מטעם או לצורכי מערכת הביטחון או שלוחותיה או באישורן, ובלבד שהאישור ניתן לפי פרק ו' לחוק.
 - ב. לא תופקד כל תכנית, לרבות תכנית מפורטת, לפי תכנית זו, החלה על שטחים ביטחוניים, אלא לאחר התייעצות עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה (להלן: "נציג שר הביטחון").
 - ג. בכפוף לאמור בס"ק א' לעיל, לא יינתן היתר ולא יבוצעו עבודה או שימוש בשטח ביטחוני, על פי כל תכנית שתוכן על פי תכנית זו, אלא בהתאם לאישור בכתב של נציג שר הביטחון ובכפוף לתנאים ולמגבלות שיקבעו על ידו.
 - ד. על החלטת נציג שר הביטחון לפי ס"ק ג' לעיל ניתן יהיה לערר בפני הוועדה למתקנים ביטחוניים במחוז. הייתה הוועדה למתקנים ביטחוניים הגוף המוסמך לתת את ההיתר המבוקש ידון הערר בפני ועדת הערר למתקנים ביטחוניים.
 - ה. לא הודיע נציג שר הביטחון בוועדות המחוזיות לתכנון ובנייה על עמדתו או על החלטתו, כאמור לעיל בס"ק ב' ו-ג', לפי העניין, בתוך 60 יום מהמועדים המפורטים בס"ק ה (1) וה' (2) שלהלן, רשאי מוסד התכנון הנוגע בדבר להפקיד את מהתכנית, או להחליט על מתן היתר בנייה, לפי העניין:
 - (1) לעניין ס"ק ב' לעיל – מהמועד בו התבקשה התייחסותו, או לגבי תכנית בסמכות הוועדה המחוזית מהמועד בו נשלח לו פרוטוקול של דיון שהתקיים במליאת הוועדה המחוזית לגבי התכנית, לפי המוקדם מביניהם.
 - (2) לעניין ס"ק ג' לעיל המועד בו התבקש אישורו של נציג שר הביטחון.
 - (3) הופקדה תכנית מבלי שקוימה התייעצות כנדרש לפי ס"ק ב' לעיל, אין בכך כדי לפגוע בתוקף החלטת ההפקדה. על אף האמור, אם לא קוימה התייעצות כאמור בס"ק ב' לעיל ודרש זאת נציג שר הביטחון, בתוך תקופת ההפקדה יקיים מוסד התכנון שהחליט על ההפקדה דיון בעמדת נציג שר הביטחון. מצא מוסד התכנון שיש מקום לתקן את התכנית יורה על תיקונה בהתאם. לא קיבל מוסד התכנון את עמדת נציג שר הביטחון יקבע לו תקופה נוספת להגשת התנגדות לתכנית.
 - (4) כל תכנית שתופקד לפי סעיף 3, תכלול את ההוראה שבס"ק 3 ג' לעיל.

- (5) אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל רשות הנתונה בחוק להתנגד לתכנית שהופקדה.
4. אין בהוראות תכנית זו ובתשריטיה כדי לבטל או לשנות שטחים ביטחוניים או תחומיהם ואת ההוראות החלות בהם, ואין בהם כדי לבטל או לשנות הוראות, ובכלל זה הוראות שינוי והגבלות שימוש שהוטלו, על פי פרק ו' לחוק, בכל שטח שעליו חלה התכנית, וכן אין בהן כדי לגרוע מההוראות החלות על מתקן בטחוני כשמשמעותו בפרק ו' לחוק.
5. אין בתכנית זו כדי למנוע מתן אכרזה, קביעה ו/או אישור לגבי יצירת שטחים ביטחוניים חדשים על ידי הגופים המוסמכים לעשות כן ובהתאם להוראות כל דין.
6. אין בהוראות התכנית כדי לשנות הסכמים בנוגע לשטחים ביטחוניים אשר ניתן היתר לשימוש בהם מאת מערכת הביטחון, ותנאי ההיתר וההסכמים יעמדו בתוקפם כל עוד לא חדל השטח כולו מלהיות שטח ביטחוני.
7. פעולות בניה ופיתוח במתקן ביטחוני ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת או למזעור הפגיעה בערכי טבע ונוף, לצמצום המפגעים הסביבתיים ולהבטחת פתרונות נאותים לתשתיות, לרבות ביוב.

9.5 הוראות מעקב ובקרה

1. מדי פעם בפעם, וככל הניתן אחת לארבע שנים, תבחן הועדה המחוזית במליאתה את השגת יעדי התכנית.
2. דיון כאמור ייערך לאחר שלשכת התכנון המחוזית תגיש למליאת הועדה המחוזית דין וחשבון המבוסס על נתונים סטטיסטיים, שיכול שיכללו נתונים לעניין אוכלוסייה, מגורים, תעסוקה, תיירות, שירותי ציבור, חזות עירונית וסביבתית והתחדשות עירונית. הדו"ח יכלול המלצות בדבר צעדים שיש לנקוט.
3. פרוטוקול הדיון של הועדה המחוזית יובא לידיעת המועצה הארצית ויהיה פתוח לעיונו של הציבור.

נספח מדיניות התכנון בתכנית

1. מדיניות תכנון עדכנית

מטרתה של תכנית המתאר המחוזית למחוז חיפה – תמ"מ 6 היא לגבש מדיניות תכנון עדכנית למחוז חיפה בעשורים הבאים, תוך יצירת הבחנה תכנונית בין פיתוח לשימור, וקביעת הנחיות להכנת תכניות מקומיות אשר יכוונו את הפיתוח לאזורים המיועדים לפיתוח בתחומה, ולשימורם של אזורים אחרים.

תכנית המתאר המחוזית קובעת הוראות להכנת תכניות מקומיות מיום אישורה ואילך, תוך הבחנה בין תכניות כוללות לשוב או לחלק משמעותי ממנו לבין תכניות מפורטות, נקודתיות או תכניות שאינן בהן משום שינוי מהותי.

תכנית כוללת לשוב או לחלק משמעותי ממנו וכן תכנית לבינוי בשטח שטרם נבנה או תכנית המשנה מהותית את אופי הבינוי תידרש לעסוק במגוון של נושאים כגון יעדי אוכלוסייה, צפיפות, התחדשות עירונית, מגורים, תעסוקה, תיירות ופנאי, שטחים פתוחים ושטחים לצרכי ציבור, מערכות תשתיות ותחבורה, מניעת מפגעים וכן בנושאים כגון שימור, ממשק בין שטחים פתוחים לבנויים, שיקום אתרים פגועים ועיצוב עירוני. תכנית כאמור תנחה, ככל הסביר והנדרש, עריכת תכנית לאיחוד וחלוקה לצורך איזון בין בעלי הקרקע השונים.

תכנית כאמור תתבסס על מידע תכנוני שייאסף וינותח במסמכים נלווים לתכנית, כגון מיצוי עתודות, פרוגרמה לפריסת ייעודי קרקע ומערכות תחבורה ותשתית, ובחינת השתלבותו של הבינוי המוצע בסביבה והשפעתו על הנוף העירוני או הטבעי. היקף המידע הנאסף וסוג המסמכים הנלווים נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון, כמו גם פטור ממסמכים.

כאמור תכניות חדשות תתאמנה לקבוע בתכנית זו, ואולם, כעניין של מדיניות, אין התכנית פוגעת בתכניות מקומיות שאושרו לפני יום אישורה. ביחס לתכנית מקומית שהוחלט להפקידה לפני אישורה של תכנית זו, ואולם טרם אושרה, רשאי מוסד תכנון לאשרה גם אם אין היא תואמת את המדיניות הקבועה בתכנית זו, ובלבד שבחן אותה מחדש ונימק את החלטתו.

בשטחים המיועדים בתמ"מ לפיתוח ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית מתאר מקומית שאושרה לפני אישורה של תכנית זו, אף אם אינה תואמת תכנית זו, ואולם לא ניתן יהיה לעשות כן בשטחים פתוחים.

2. פיתוח ושימור

תמ"מ 6 הוכנה במקביל להכנתה של תכנית המתאר הארצית לבניה, לפיתוח ולשימור – תמ"מ 35. התכנית הופקדה על פי החלטת המועצה הארצית מיום 7.1.03, עוד טרם כניסתה לתוקף של תמ"מ 35, יחד עם זאת היא נערכה תוך התייחסות לתמ"מ 35 שקודמה במקביל והיא תואמת לעקרונות שנקבעו בתכנון הארצי.

תמ"מ 6 נערכה באופן המבטיח את האיזון הנדרש שבין הפיתוח המתאפשר מכוחה לבין שמירת השטחים הפתוחים. המסגרת שנקבעה בתכנית זו מאפשרת קידומן של תכניות מקומיות במרחב מחוז חיפה באופן ראוי, מאוזן ומושכל.

עתודות הפיתוח שנקבעו בתמ"מ 6 מאפשרות את המשך פיתוחו האורבני של המחוז אף מעבר לשנת 2020 שהייתה שנת היעד שנקבעה בבסיס התכנון, בדגש על הישובים העירוניים. כן מאפשרת התכנית את פיתוחם של הישובים הכפריים, תוך שמירה על אורח החיים והנוף הכפרי ומניעת התפשטות בלתי מבוקרת של מגורים ותעסוקה אל השטחים הפתוחים.

במקביל התכנית מאפשרת שמירה על השטחים הפתוחים ועל ערכי טבע, נוף, מורשת וחקלאות.

3. אזור פיתוח עירוני

1. תכנית זו מאזנת בין פיתוח לשימור על ידי הפניית עיקר הפיתוח לישובים העירוניים, ויעוד רוב השטח בליבו של המחוז כשטחים פתוחים לסוגיהם.
2. התכנית יוצרת את התנאים לחיזוק המוקד המטרופוליני שבתחומו ימוקמו כל הפעילויות המתאימות לגלעין המטרופולין, והפיכתו למטרופולין הצפוני של ישראל. העצמת מעמדו כמוקד מטרופוליני תהיה על ידי:
 - א. מתן עדיפות לשימושים אשר מוסד התכנון סבור כי קיים יתרון למיקומם בגלעין המטרופולין ובכללם מוסדות ציבור וממשל כלל מטרופוליניים, שירותים עסקיים ופיננסיים, מחקר ופיתוח טכנולוגי ומדעי, תעשיות עתירות ידע, ועבודות קרקע לשימושים ציבוריים נוספים.
 - ב. מתן עדיפות לתפקודו העתידי של הנמל המערבי כמסוף נוסעים וכחזית ים פתוחה לציבור במטרה ליצור מוקד תיירות עירוני ולהביא להתחדשות מקיפה של העיר התחתית בחיפה.
3. התכנית מחזקת את התפקוד העירוני והמשך הפיתוח האורבני על ידי הקצאת שטחים ניכרים לפיתוח, הגדלת הצפיפות של שימושי הקרקע, ייעול השימוש בקרקע והתחדשות עירונית ויוצרת תנאים לשיפור איכות החיים לרבות רווחת המגורים, והרחבת מגוון השירותים והתעסוקה. התכנית קובעת גבולות פיתוח לישובים עירוניים וכללים להרחבתם בצמידות דופן במטרה למנוע את זחילת הפיתוח וגלישתו לשטחים הפתוחים באופן לא מבוקר.
4. מדיניות הפיתוח בישובים העירוניים תתבסס על העקרונות הבאים:
 - א. התחדשות עירונית והרוויית הבינוי הקיים באזורים ותיקים ושמירת איכות החיים בהם.
 - ב. עידוד השימוש בתחבורה ציבורית ויצירת אזורים מוטי תחבורה ציבורית, שבהם ניתן יהיה להעצים את הבינוי.
 - ג. התאמת פיתוח התשתיות והשטחים הפתוחים הציבוריים לצרכי האוכלוסייה במטרה לשפר את איכות החיים.
 - ד. עירוב שימושים והגברת השימוש בתת-הקרקע לשימושים מתאימים.
 - ה. מניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים.
5. שטחי הפיתוח העירוניים לאורך החוף מסומנים כחופיים במטרה לשמור, ככל הניתן, על גישה נוחה של הציבור אל החוף ולאורכו ולעודד בתחומם פעילויות ושימושי תיירות, נופש, בידור ותרבות בעלי זיקה לים ולחוף, הפתוחים לציבור, תוך שילובם ברקמת המגורים. ההוראות נותנות עדיפות להרחבת ישוב באזורים שאינם מסומנים כחופיים, במטרה לצמצם את הבינוי לאורך החוף.
6. מדיניות התכנון העירונית מעודדת החלת הוראות תכנוניות אלה גם בשטחים המיועדים לבינוי שטרם נבנו או לתכנית הכוללת שינוי מהותי בשטחים מבונים, תוך בחינת השלכותיהם על המרחב הבנוי בו הם מצויים.

4. אזור פיתוח כפרי

1. התכנית שמה דגש על שמירת אופיו של המרחב הכפרי הנשען על החקלאות בשילוב עם פנאי ונופש.
2. התכנית מעודדת פיתוח מבוקר של ישובים כפריים בכפוף לקבוע בתמ"א 35, תוך מתן מענה לצרכי המגורים, חיי הקהילה והפעילות החקלאית ומניעת התפשטות פרברית בלתי מבוקרת של מגורים ותעסוקה אל השטחים הפתוחים.

3. אזורי פיתוח כפרי מסומנים כחופיים במטרה לשמור, ככל הניתן, על גישה נוחה של הציבור אל החוף ולאורכו ולעודד שימושים המיועדים לציבור, בעלי זיקה אל החוף, תוך שילובם ברקמת המגורים.
4. התכנית מאפשרת את הפיתוח התיירותי בישובים הכפריים, ומעצימה אותו בישובים לאורך החוף ובכרמל, תוך צמצום הבינוי בשטחים פתוחים והכוונתו לשטחים המיועדים לבינוי בישובים הכפריים או בצמידות דופן להם.

5. תעסוקה

1. התכנית קובעת כמטרה לפתח את הפוטנציאל הכלכלי של מטרופולין חיפה ולהגביר את חלקו של המחוז בתרומה למשק וקובעת את פריסת אזורי התעסוקה בתחומי. באזורים אלה תקודם מדיניות משולבת של השלמת בינוי, התחדשות פיזית, תוך התאמת אופי השימושים לתכנית זו, ושיקום ופיתוח סביבתי.
2. ריכוזם של אזור תעסוקה, אזור מטרופוליני משולב, אזור תעשייה מיוחד והנמלים בתחומה של חיפה, מעצימים את מרכזיותו של גלעין המטרופולין כמוקד תעסוקה, תעשייה ומסחר מגוון ובעל חשיבות כלל ארצית.
3. באזור/אתר תעסוקה יותרו כל סוגי התעסוקה, תוך עירוב שימושים. מרכזיותו של אזור תעסוקה מפרץ חיפה תודגש על ידי ריכוז שימושים אשר קיים יתרון למיקומם בגלעין המטרופולין ובכללם בתחומי השירותים העסקיים והפיננסיים, המחקר והפיתוח הטכנולוגי והמדעי, המוסדות ומבני ציבור והמסחר. מגורים ואכסון מלונאי יתאפשרו בתנאי קיומם של שירותים ציבוריים מספקים במרחק סביר וצמצום החשיפה למטרדים סביבתיים.
4. התנאים לפיתוחו של אזור/אתר תעסוקה ייקבעו בתכנית מקומית. עם זאת, המדיניות בתכנית זו היא:
 - א. לשפר את הנגישות אל אזורי התעסוקה באמצעות תחבורה ציבורית, לאורך צירי תחבורה ראשיים ובסמיכות למערכת תחבורה ציבורית.
 - ב. להגדיל את אינטנסיביות השימושים וייעול ניצול הקרקע על ידי קביעת אחוזי בניה גבוהים, באופן שבערים מדגם 1-2 לפי תמ"מ 35 ממוצע אחוזי הבניה באזור תעסוקה יעמוד על 200% לפחות; בישובים מדגם 3 - על 150% לפחות ובישובים עירוניים מדגם 4 - על 100% לפחות.
5. הרחבת אזורי תעסוקה או קביעת אזורי תעסוקה חדשים בישובים עירוניים תתאפשר:
 - א. במסגרת שינוי יעוד פנימי בתחום אזור פיתוח עירוני, שבו מותרים כל השימושים, או במסגרת תכנית להרחבת ישוב.
 - ב. תכנית לאזור תעסוקה חדש או להרחבת אזור קיים תתבסס על תכנון כולל במסגרתו ייבחנו היצע שטחי התעסוקה ומימוש הבניה בהם בתחום הישוב בו מוצעת התכנית.
 - ג. בתכנית מקומית כאמור ניתן יהיה לקבוע את סדר הפיתוח ואת השלבויות הנדרשת.
6. במועצות אזוריות יתאפשר פיתוח אזורי תעסוקה בכפוף לתנאים הקבועים בתמ"מ 6 / 3, לאחר בחינת הצורך באזורי תעסוקה חדשים בהתייחס לאזורים מאושרים בישובים ובמרחב ובהתייחס לרגישות הנופית-סביבתית של השטח.
7. באזור מטרופוליני משולב תינתן עדיפות לשימושים אשר ישרתו את כלל המטרופולין, לרבות תעסוקה ומוסדות ציבור מרכזיים, במטרה להעצים את פיתוחו, כמוקד לשירות כלל יישובי המרחב.

8. התכנית מכוונת הקמתם של מפעלים/מתקנים מסוכנים, הכוללים ריכוז גבוה של חומ"ס, באזור התעשייה המיוחד, במטרה לצמצם את רמת הסיכון והמטרדים הנובעים מהתעשייה וממתקני התשתית.

6. תיירות, נופש ופנאי

1. תכנית זו קובעת כיעד את חיזוק התיירות ומעודדת שימושים תיירותיים אינטנסיביים בכל הישובים, תוך הכוונתם לאתרים ייחודיים ומגוונים, בדגש על חוף הים והכרמל.
2. המגמה התכנונית בתכנית זו היא לעודד את הקשר והנגישות מהרקמה העירונית שלאורך החוף אל החוף, ולשלב ברקמת המגורים פעילות תיירות, נופש ופנאי להן זיקה אל החוף, לרבות יצירת חזית ים פתוחה לציבור במטרה ליצור מוקדי תיירות עירוניים.
3. נכסי המורשת בישובים הוותיקים מקבלים ביטוי מיוחד בתכנית, המעודד שימורם של מכלולים ואתרים לשימור.
4. לאורך חוף הים התיכון מחזקת התכנית את התיירות, תוך צמצום הבינוי בשטחים פתוחים והכוונתו לשטחים המיועדים לבינוי בישובים הכפריים או בצמידות דופן להם.
5. בשטחים הערכיים, במרחב הביניים הפתוח, הפיתוח יהיה מינימאלי, זהיר ומבוקר, ובהם מייעדת התכנית שירותי תיירות בסמוך לאתרי ביקור ושימושי נופש בחיק הטבע בשטחים הפתוחים.
6. התכנית מעגנת את תפקודם של פארק היין ופארק חוטם הכרמל כפארקים מיוחדים לתיירות.

7. שטחים פתוחים

1. לצד עתודות הפיתוח הקבועות בתכנית זו, נקבעו גם שטחים מגוונים לשימור.
2. השטחים לשימור נועדו לשמירה על המרחבים הפתוחים, רציפותם וערכיותם האקולוגית, ובעיקר בליבת המחוז – במרחב הביניים הפתוח, המשתרע בין חיפה לבין חדרה, שבתחומו רכס הכרמל, רמת מנשה וחוף הים התיכון.
3. התכנית מגדירה את האמצעים הבאים לקביעת האיזון בין הבנוי לפתוח, ובכלל זה:
 - א. יצירת סולם של שטחים פתוחים בעלי דרגות שימור שונות בהתאם לערכיותם ולפריסתם;
 - ב. הכוונת תוספת הבינוי לשטחים המיועדים לפיתוח והנחייה לבינוי צמוד דופן;
 - ג. קביעת הוראות לשטחים שבהם הפיתוח יהיה מינימאלי, זהיר ומבוקר.
4. התכנית מבחינה בין שטחים פתוחים ערכיים מוגנים (שמורות טבע ונוף, גנים לאומיים ויערות), לבין שטחים הראויים בשל ערכיהם להגנה כמרחב החקלאי או הטבעי (שטח פתוח/חקלאי מוגן, שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח ורצועת נחל), לבין שטחים פתוחים בעלי זיקה לצרכי הפנאי והנופש של האוכלוסייה (שטח פתוח עירוני, פארק מטרופוליני/אזורי, חוף רחצה וחוף מוגן).
5. התכנית מסמנת את רצועות הנחלים ומטרתה לעודד עריכת תכניות לרצועות נחל לכל אורכן, תוך שמירת הערכים הסביבתיים, האקולוגיים ועל תפקוד הנחלים כמערכת ניקוז.

8. חופים

1. מטרת התכנית היא לאפשר שמירתו של חוף הים כנכס ציבורי בהתאם לעקרונות הבאים:

- א. שמירת החוף כשטח פתוח לציבור ובכלל זה הבטחת גישה חופשית לחוף ולאורכו.
- ב. קביעת הנחיות להגנה על החוף, לרבות רציפותו ומשאבי הנוף, הטבע והמורשת שלאורכו, תוך התייחסות לתנאים סביבתיים ואקלימיים לאורך החוף והימנעות משינוי מהותי של אופיו.
- ג. שמירת מבטים פתוחים אל החוף והים.
2. התכנית מסווגת את השטחים שלאורך חוף הים כלהלן:
- א. שטחי פיתוח המסומנים כחופיים;
- ב. חופי רחצה הממוקמים לאורך הפיתוח היישובי;
- ג. חופים מוגנים שנועדו בעיקר לשם הגנה על החוף ותחזוקתו או לשיקום של משאבי הטבע המקומיים.
3. מטרתו של סימון שטח המיועד לפיתוח כחופי היא לעודד שימושים בזיקה לחוף ולים, ולהגביר את השימושים הנגישים לציבור הרחב בתחומו. הרחבת ישוב בשטח המסומן כחופי תתאפשר רק אם שוכנעה הועדה המחוזית כי לא ניתן להרחיב את הישוב בשטח שאינו מסומן כחופי.
4. פיתוח חוף רחצה ייעשה בהתחשב בעקרונות הבאים:
- א. כל פיתוח בתחום חוף רחצה ייעשה תוך שמירה מרבית על ערכי הטבע, הנוף והמורשת בו ולאורכו.
- ב. השימושים יהיו בזיקה לחוף הרחצה, תוך הבחנה בין חוף עירוני שבו יכול שהשימושים יהיו אינטנסיביים לבין חוף רחצה כפרי שבו רמת הפיתוח תהיה אקסטנסיבית במטרה לשמור על הנוף הפתוח הנשקף.
- ג. מספר מוקדי הפיתוח יהיה מצומצם, תוך התאמתם לאופיו הטבעי של החוף או לסביבתו הבנויה.
- ד. תכנית לחוף רחצה תכלול הוראות לבניה, לפיתוח ולשיקום נופי תוך התאמת הבינוי והעיצוב לסביבה, על מנת למזער ככל האפשר את הפגיעה בערכי הטבע בחוף.
- ה. הסדרי הגישה לחוף רחצה עירוני יעודדו שימוש בתחבורה ציבורית.
- ו. שטחי החניה בחוף רחצה עירוני או כפרי יוסדרו בעורף החוף וייקבעו, ככל הניתן באופן שימנע נתק בין החוף לבין החזית הבנויה ובהתחשב באופי הסביבה ובצורך להגן על משאבי הטבע של החוף.

9. תחבורה

1. תכנית זו מעודדת את המעבר לתחבורה ציבורית והקטנת השימוש ברכב פרטי על ידי עידוד פיתוח של רשת יעילה של תחבורה ציבורית, תוך שימוש במרכיבי תחבורה מגוונים: מרכז תחבורה, דרך, מסילת ברזל, לרבות מתע"ן, ומחלפים או מחלפונים, וכן על ידי מתן עדיפות לקביעת נתיבים שמורים לתחבורה ציבורית.
2. העברת משקל הכובד לתחבורה ציבורית יאפשר את העצמת הבינוי והפחתת תקן החניה באזורים מוטי תחבורה ציבורית, תוך יעול השימוש בקרקע.
3. התכנית מעודדת בחינת חלופות למיקומם של מרכיבי תחבורה בשטחים פתוחים, במכלול לשימור או באתר לאומי במטרה למנוע פגיעה בערכי חקלאות, טבע, נוף, מורשת וברציפות השטחים הפתוחים וחותרת לצמצום של מטרדים סביבתיים ונופיים הנובעים משימושי תחבורה.

4. קטעי דרך או מסילת ברזל העוברים בשטח שייעודו לשמורת טבע, לגן לאומי, לשמורת נוף, ליער וייעור או בתחום רצועת נחל, וכן בשטח הגובל בשטחים אלה, ראוי שיתוכננו כדרך נופית או כמסילה נופית. תכנית כאמור תכלול:
- א. שילוב חזותי של הדרך או המסילה עם סביבתה ובכלל זאת שמירה על רציפות הנוף הפתוח כפי שנשקף מהשטחים הפתוחים אל הדרך או המסילה וממנה אליהם.
 - ב. שיקום מפגעים נופיים שעלולים להיגרם כתוצאה מביצוע הדרך או המסילה.
 - ג. קביעת מעברים עיליים או תת-קרקעיים לצרכים אקולוגיים, למעבר כלים חקלאיים, למטיילים וכד'.
5. מרכז תחבורה יוקם, ככל הניתן, בשטח המיועד לפיתוח בתכנית זו. תכנית למרכז תחבורה תפרט את הביקושים למערכות תחבורה בתחום התכנית המוצעת ובסביבתה או בתחום אחר כפי שיקבע מוסד תכנון. בתכנית כאמור ישקלו הנושאים הבאים:
- א. דרכי גישה לרכב פרטי וציבורי.
 - ב. חניה לרכב פרטי ולתחבורה ציבורית ומסופים לכלי רכב ציבוריים.
 - ג. שילוב בין אמצעי התחבורה השונים.
 - ד. דרכי גישה ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים.
6. נמל חיפה מהווה עוגן כלכלי המעצים את מרכזיותה של חיפה כגלעין המטרופולין וכמוקד תעסוקה וסחר מגוון ובעל חשיבות כלל ארצית. פיתוח הנמל, כנמל בינלאומי ראשי ותכנון שדה התעופה, ייקבעו במסגרת תכנית מתאר ארצית.

10. מערכות תשתית

- 1. התכנית מחילה את הוראותיהן של תכניות המתאר הארציות על מערכות התשתית, ובמקרים ספציפיים אף מפרטת אותן.
- 2. הרגישות הסביבתית והנופית, לרבות חלופות, ייבחנו על פי מסמכי הלוואי, במטרה לצמצם את הפגיעה הנופית-סביבתית ולמנוע, ככל הניתן, מפגעים ומטרדים ממערכות התשתית.
- 3. ככלל, קווי תשתית יוטמנו בתת הקרקע, ולמעט במקרים בהם שוכנע מוסד התכנון כי ניתן להעביר את קווי התשתית מעל הקרקע, בין אם מטעמים טכנולוגיים או הנדסיים ובין אם מטעמים אחרים.
- 4. המדיניות הארצית לפיה יש לשלב מערכות תשתית ברצועות משולבות, באה לידי ביטוי גם בתכנית זו. התכנית מעודדת את מוסדות התכנון לבחון אפשרות לרצועות תשתית משולבות לעת בחינת חלופות למערכות התשתית, וקובעת תנאים להפקדת תכנית לרצועה משולבת, לרבות בחינה של השפעות הדדיות בין תשתיות ברצועת התשתית ובין הרצועה המשולבת לבין סביבתה.

11. איכות הסביבה

- 1. במחוז חיפה בכלל, ובאזור מפרץ חיפה בפרט, מרוכזים תחנות כוח, מפעלים עתירי חומרים מסוכנים בענפי הפטרוכימיה, הכימיה, הדשנים והאנרגיה וכן אזורי אחסנה לחומרים מסוכנים ומסדרונות להולכתם והנפקתם. בנוסף יש במחוז מערכות תשתית נוספות ומגוונות.
- 2. המדיניות הקבועה בתמ"מ היא ליצור בתחום המחוז את התנאים לפיתוח בר קיימא, למנוע מפגעים ומטרדים סביבתיים ולטפל במוקדי סיכון במגמה למנוע או לצמצם את תחום השפעתם.

3. סל האמצעים של התכנית בכל הנוגע לעידוד הקיימות בתכניות מקומיות מגוון וכולל בתחומי הנחיות שונות, הפזורות בהוראות כגון:
- א. חסכון במשאבי קרקע וייעול השימוש בקרקע, לרבות על ידי עידוד העירוניות, התחדשות עירונית, הרוויית הבינוי הקיים, עירוב שימושים, בנייה בתת הקרקע, בינוי צמוד דופן לתכניות מאושרות לבינוי, קבורה רוויה, ניצול חומרי כרייה וקרקע חקלאית בטרם השימוש בקרקע למטרות פיתוח ושילוב תשתיות.
 - ב. שמירה על נכסי טבע, נוף, מורשת, חופים ורציפות השטחים הפתוחים, והבטחת גישת הציבור אליהם.
 - ג. עידוד המעבר לתחבורה ציבורית על ידי פיתוח צירים ואזורים מוטי תחבורה ציבורית, עידוד הקישוריות בין אמצעי תחבורה, פיתוח מרכזי תחבורה, ועידוד מוקדים קולטי קהל במרכזי תחבורה או לאורך צירים מרכזיים.
4. באופן ספציפי יותר מתמקדת התכנית בגיבושה של מדיניות לצמצום המפגעים הסביבתיים ורמת הסיכון הנובעים ממפעלים, ממתקנים וממערכות התשתית מסוכנים על ידי ריכוז המפעלים/מתקנים המסוכנים באזור התעשייה המיוחד ועל ידי קביעת תנאים והגבלות על גורמי הסיכון שמטרתם היא להגיע לרמת סיכון קבילה ולמניעה או לצמצום המטרדים והמפגעים הסביבתיים.
5. בהקשר זה, התכנית מתייחסת לארבעה מצבים וקובעת בהם הוראות, לרבות חובת הכנת מסמכים סביבתיים נלווים כגון תסקיר השפעה על הסביבה, סקר סיכונים ותזכיר סיסמי, אשר יצביעו על האמצעים למניעת או לצמצום המטרדים והסיכונים הנובעים מהפעילויות המסוכנות:
- א. מפעל/מתקן מסוכן חדש מופנה לאזור התעשייה המיוחד, שם נקבעו הוראות סביבתיות מחמירות במסגרת תמ"מ 30, אשר טרם אושרה על ידי הממשלה. עד לאישור התמ"מ יהיו הוראותיה, כפי שאושרו על ידי המועצה הארצית לתכנון ולבניה, מסמך מנחה להכנת תכניות מקומיות בשטח זה.
 - ב. התכנית מכוונת להוצאתם של מפעלים/מתקנים מסוכנים מאזורים אחרים בתחום המחוז, וקובעת תנאים להכנת תכניות מקומיות למפעלים/מתקנים אלה לתקופת הביניים ועד לפינויים, לרבות האפשרות לקביעת מועדים להפסקת השימוש המסוכן.
 - ג. התכנית קובעת הוראות להכנת תכניות הסמוכות למפעלים או מתקנים מסוכנים, במטרה לצמצם ככל הניתן את השפעת המפעלים/המתקנים המסוכנים על סביבתם.
 - ד. התכנית קובעת הוראות למסדרונות להולכת חומרים מסוכנים.

רשימת מכלולים לשימור ואתרים לאומיים

א. מכלולים לשימור	
1. חיפה	• המושבה הגרמנית • מתחמי הבהאים (הגנים המדורגים, המקדש, בית הקברות, מתחם הצליינות) • ואדי ניסנס • טיילת פנורמה • תל שקמונה ואזור מערות הקבורה • מערת אליהו • מנזר הכרמליתים • סטלה מאריס • חורשת הארבעים • מחשוף הטוף הוולקני בין הטכניון והאוניברסיטה • נחל בן דור
2. אום אל-פחם	• מרכז הישוב הוותיק
3. עתלית	• חוות אהרונסון • שדרת הדקלים • שטח הקינון בבריכות הצפוניות • נמל עתלית והמבצר הצלבני
4. זכרון יעקב	• המושבה ההיסטורית ומבנים ברחובות הסמוכים • היקב • גן רוטשילד • בית לנגה • גבעת זמרין
5. עוספיא	• מרכז הישוב הוותיק
6. דלית אל כרמל	• מרכז הישוב הוותיק
7. בנימינה	• המושבה ההיסטורית
8. חדרה	• מרכז המושבה ההיסטורית • חפציבה וסביבתה
9. פרדס חנה	• המושבה ההיסטורית • שדרת הגרווילאות
10. גבעת עדה	• גרעין המושבה ההיסטורית
11. מאיר שפיה	• המושבה ההיסטורית
12. עין הוד	• הישוב ההיסטורי
13. עין שמר	• שיחזור הישוב הישן

ב. אתרים לאומיים

- | | | | |
|----|--------------|---|---------------------|
| 1. | חדרה | • | החאן |
| 2. | עתלית | • | מחנה המעפילים |
| 3. | זכרון יעקב | • | ביה"ס הראשון ביישוב |
| | | • | ברכת בנימין |
| | | • | בית הכנסת אהל יעקב |
| 4. | דלית אל כרמל | • | בית אוליפנט |
| 5. | בת שלמה | • | המושבה |

פרוטוקול הולנת"ע מס' 453 מ מיום 15.3.11

ב' אדר ב' תשע"א

הישיבה נערכה באכסניית בית וגן, רח' הפסגה 8, שכ' בית וגן, ירושלים.

השתתפו:

חברי הועדה:

תמר כפיר (יו"ר) - מינהל התכנון
יואב צלניקר - המשרד להגנת הסביבה
עדנה פרדו- משרד הבטחון
נחום פלד - משרד השיכון
שלום גולדברגר- משרד הבריאות
אבנר סעדון - משרד ראש הממשלה
רענן אמויאל- משרד החקלאות
אורנה להמן- משרד התחבורה
ניר אנגרט - רשות שמורות הטבע והגנים הלאומיים
עמיר ריטוב- מוא"ז לב השרון
פנחס כהנא- המוסדות המיישבים
איריס האן - ארגון הגג של הגופים הציבוריים

מזכירי הועדה:

אריאל סבן, רעות יהודית עמית

נעדרו:

ירדנה פאלוט- המשרד לתשתיות לאומיות
יגאל יוסף- משרד התעשייה והמסחר
רון חולדאי- עיריית תל אביב
אדם מזור- נציג הרשומים בפנקס המהנדסים
איתמר אליצור- הדור הצעיר

סדר היום:

1. אישור פרוטוקול

2. תממ/ 6 : תכנית מתאר מחוזית - מחוז חיפה
מטרת הדיון: דיון שלישי - דיון בדו"ח חוקרת לתוכנית

2. תממ/6 : תכנית מתאר מחוזית - מחוז חיפה
מטרות הדיון: דיון שלישי - דיון בדו"ח חוקרת לתוכנית

נכחו בדיון:

אהוד יוסטמן – מינהל התכנון
שמעון בר שמעון – מינהל התכנון
טל רביב קיויתי – מינהל התכנון

מיכל אמיתי – מינהל התכנון
בני זלמנוביץ – לשכה משפטית, משרד הפנים
אריאל סבן – מזכירות המועצה הארצית

תמר כפיר:

כפי שעודכן בישיבות הקודמות אדר' נורית ג'רבי מונתה כשמאית מכריעה מטעם משרד המשפטים. בכוונתנו לפעול על מנת לאפשר המשך ההשתתפות של נורית בדיונים עד לאישור התכנית. בהתאם להתקדמות שתהיה היום נוכל להעריך טוב יותר את היקף הזמן הנדרש.

עוד יוזכר כי כפי שהוחלט בדיונים הקודמים מינהל התכנון יערוך הוראות מתוקנות והצעות החלטה לוולנט' אשר יוגשו באחד מדיוני הבאים. לאחר שתאושר התכנית ע"י הולנט'ע, היא תועבר לאישור המועצה הארצית והוולחוף.

בהמשך לדיונים הקודמים, עד כה התקבלו הערות מהמשרד להגנת הסביבה, מרשות הטבע והגנים, ממשד התחבורה, מהקרן הקיימת לישראל וממשרד הביטחון. מסמכי ההערות שנתקבלו טרם הדיון (הג"ס, רט"ג ותחבורה) הופצו לחברי הועדה.

היום נמשיך בדיון בהערות המשרד להגנת הסביבה, מהמקום בו הפסקנו בדיון הקודם.

יואב צלניקר:

1) נושא מבנים חקלאיים בהתייחס לסעיף 2.11 בדו"ח החוקרת:

המלצת החוקרת לעניין הקלה לתכנית בנושא מבנים חקלאיים מקובלת עלינו בהתייחס להקמת מבנים חקלאיים בשטח חקלאי/ נוף כפרי פתוח אך לא בהתייחס לשטח פתוח/ חקלאי מוגן הכולל שטחים ערכיים נופית ואקולוגית.

ניר אנגרט:

אנו מצטרפים להערה זו. אנו סבורים שנדרשת תכנית כוללת למבנים חקלאיים בדומה לזו הקיימת במחוז צפון, בהתייחס לשטח הפתוח/ חקלאי מוגן. יצוין כי חלק גדול מהשטחים המסומנים כשטח פתוח/ חקלאי מוגן כלל אינם משמשים לעיבוד חקלאי אלא מהווים שטחים פתוחים טבעיים לסוגיהם.

עדנה פרדו:

לא ברור לי כיצד הוקמו המבנים החקלאיים עד היום.

נורית ג'רבי:

ההתנגדויות בנושא זה הגיעו מכל המגזרים שטענו לגבי הפגיעה הקשה בחקלאות ובהתייחס במיוחד לסעיף 7.16.2 ס"ק ג', הנוגע לשטח הפתוח/ חקלאי מוגן. אני ממליצה להחריג מההוראה את מבני הרשת ואת החממות הלא קשיחות. קיימות היום במחוז תכניות מקומיות המאפשרות להקים מכוחן מבנים חקלאיים. לעניין התכנון הכולל, אני חושבת שנדרשת ראייה כוללת אך יחד עם זאת אני סבורה שדווקא במסגרת תכנית מקומית בשטח מצומצם ניתן לתכנן באופן המאפשר התייחסות פרטנית למאפייני השטח. יש לזכור ששמירה

על השטחים הפתוחים תלויה גם בהמשך הפעילות החקלאית.

רענן אמויאל:

כעקרון הוראות לעניין מבנים חקלאיים יש לקבוע לדעתי במסגרת תכנית מקומית. לא סביר לדרוש עבור מבנה חקלאי עריכת תכנית מחוזית. יובהר כי עפ"י התוספת הראשונה לחוק ביצוע פעילויות חקלאיות ובכללן חריש קרקע ונטיעות אינו נדרש כלל לתכנית. הרעיון ליצור הפרדה בהתייחסות בין שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח לבין שטח פתוח/חקלאי מוגן מקובל אולם אין לקבוע איסור גורף על הקמת מבנים חקלאיים בשטח פתוח/חקלאי מוגן.

תמר כפיר:

ההוראות בנוסח שהופקד מאפשרות הקמת מבנים חקלאיים בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מתאר מחוזית, ובהתייחס לכך יש הסכמה לבטל את הדרישה לתכנית מתאר מחוזית. בהתייחס לדרישה לתכנית כוללת, יש צורך להבחין בין סוגי מבנים חקלאיים; קירוי צמחי אין עניינו כמבנה לגידול בעלי חיים. קיימת העדפה שמבנים חקלאיים ימוקמו בשטחים הפחות רגישים.

החלטה:

הועדה מקבלת את המלצת החוקרת בעניין ביטול הדרישה לתכנית מתאר מחוזית. הוראות התכנית יתוקנו כך שבמסגרת תכנית מקומית תתאפשר הקמת מבנים חקלאיים לסוגיהם ביעודי הקרקע השונים תוך מתן העדפה להקמתם בשטחים הפחות רגישים, על פי היעודים בתכנית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברים נוכחים: תמר כפיר(יו"ר), נחום פלד, עדנה פרדו, אורנה להמן, אבנר סעדון, שלום גולדברגר, ניר אנגרט, רענן אמויאל, יואב צלניקר, איריס האן, עמיר ריטוב, פנחס כהנא.

יואב צלניקר:

(2) בנושא סקר סיכונים בהתייחס לסעיפים 2.13.5-2.13.7 בדוח החוקרת:

למשרד להגנת הסביבה יש מדיניות חדשה לקביעת הפרדה ממקורות סיכון. על כן מומלץ, בהתייחס להוראות סעיף 9.5.1 א' בהוראות המופקדות, לקבוע כי לגבי תכנית הכוללת חומ"ס יפעלו בהתאם למדיניות לקביעת מרחקי הפרדה בין מקורות סיכון המכילים חומרים מסוכנים לרצפטורים (שימושים) קולטי ציבור זאת בהתאם לפרק ג' למדריך ניהול סיכונים, התואם למדיניות המשרד שהוא המומחה והיועץ לעניין סיכונים. יש להפנות למדיניות הכי עדכנית שיש בידינו.

בהתייחס לסעיף 9.5.1 ב' בהוראות המופקדות, יש מקום לקבוע פטור לתכנית באם הגורם המוסמך חיווה דעתו כי אין צורך בסקר. הגורם המוסמך היחיד הינו המשרד להגנת הסביבה ויש לבטל האפשרות לקביעת גורמים נוספים.

עדנה פרדו:

מה היחס בין הצעתך לבין מה שנקבע במסגרת תמ"א/ 30?

יואב צלניקר:

תמ"א 30 אינה מאושרת אך אנו פועלים עפ"י רוח הדברים שלה.

נורית ג'רבי:

ההמלצה שלי לקביעת גורמים מוסמכים נוספים באה על מנת להרחיב האפשרות ולהגמיש את ההוראות בעניין. המשרד להגנת הסביבה, עפ"י הצעת הסעיף, הוא הגורם המסמיך את הגורמים האחרים לעניין זה, ולכן לא רואה סתירה למוצע.

תמר כפיר:

לגבי ניסוח הסעיף בעניין תכנית לחומ"ס, אין מקום לפרט בתמ"מ את ניהול הסיכונים, כפי שהוסבר ע"י יואב. לעניין הסמכות לקביעת הצורך בסקר סיכונים לתכנית אני מבינה כי המשרד להגנת הסביבה מבקש כי לא יערך שינוי לנוסח ההוראות המופקדות בענין סעי' 9.5.1 ב' הקובע כי האחריות לנושא הינה בידי המשרד להגה"ס ולא "גורם מוסמך מטעמו" כבהמלצת החוקרת.

החלטה:

הועדה מקבלת את הערת המשרד להגנת הסביבה. נוסח ההוראות יתוקן כך שמוסד תכנון שדן בתכנית הכוללת חומ"ס, יחליט על הפקדתה לאחר שהועברה לו חוות דעת המשרד להגנת הסביבה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברים נוכחים: תמר כפיר(יו"ר), נחום פלד, עדנה פרדו, אורנה להמן, אבנר סעדון, שלום גולדברג, ניר אנגרט, רענן אמואל, יואב צלניקר, איריס האן, עמיר ריטוב, פנחס כהנא.

יואב צלניקר:

(3) בהתייחס לנושא מסמכים וסקרים נדרשים בסעיף 2.13.10 בדוח החוקרת:

המשרד להגה"ס ממליץ לתקן את נוסח ההגדרה המוצע לתזכיר סיסמי ע"י החוקרת. תזכיר סיסמי אינו מסמך הקובע הנחיות הנדסיות, אלא בוחן את הסיכונים הסיסמיים באתר שבו חלה התכנית. הגדרה של סקר סיכונים תהיה לפי תמ"א 30 וסקר כושר נשיאה יהיה בהתאם ובהתייחס לחוק אויר נקי. יש לחדד את ההגדרות ולהבהיר מה עניינו של כל מסמך.

כמו כן מתנגד לקביעה של 21 יום להגשת חוו"ד היות ויש מסמכים שהכנתם עורכת הרבה מעבר לתקופת זמן זו, הן בשל תיאומים נדרשים או בשל העברת העבודה לגוף אחר.

תמר כפיר:

לעניין משך הזמן שנקבע, מציעה להשאיר את הקביעה של 21 יום, שכן מוסד תכנון רשאי לקבוע לויז ארוך יותר בהתאם לצורך.

שלום גולדברג:

ראוי שיהיה כלל שחל על הכל, או על כ- 80% מהמקרים, ולהחריג את המסמך המיוחד שנדרש לתקופת זמן

ארוכה יותר. אם הנושא נדרש בתקנות, המועד הקבוע בתקנות יהיה המועד הקובע.

נורית ג'רבי:

ההמלצה שלי הייתה להוסיף את כל ההגדרות האלה לתכנית כי הן לא היו קיימות בתכנית המופקדת. בהמלצות נאמר כי הנוסח הסופי של ההגדרות המוצעות ולסעיפים ככלל, יעשה ע"י מינהל התכנון בתיאום עם הגופים הרלוונטיים, במקרה זה המשרד להגנת הסביבה.

אהוד יוסטמן:

נעשית היום עבודה מקיפה הכוללת גם את המכון הגיאולוגי, צריך להוסיף גם אותו כחלק מהגופים האחראים לעניין תזכיר סיסמי. בעניין מגבלת הזמנים להגשת מסמכים נילווים זוהי סוגיה חשובה ויש להקפיד עליה על מנת להצליח לקדם תכניות ללא עיכובים.

החלטה:

הועדה מקבלת חלקית את המלצת החוקרת כלהלן:

1. ההגדרות של תזכיר סיסמי, סקר סיכונים וסקר כושר נשיאה, יערכו בתאום בין מינהל התכנון למשרד להגנת הסביבה, ובהתאם לקבוע בתמ"א 30.
2. לעניין קביעת הוראה המחייבת הגשת חוות דעת למסמכים בתוך תקופה קצובה של 21 יום או פרק זמן ארוך יותר שיקבע מוסד תכנון. המשרד להגנת הסביבה יעביר את המלצתו למקרים בהם נדרש פרק זמן ארוך יותר שיבחן בישיבה הבאה. יתווסף סעיף כללי על פיו רשאי מוסד התכנון לקבל החלטה ללא אותה חוות דעת באם לא התקבלה במועד שנקבע, מנימוקים שירשמו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברים נוכחים: תמר כפיר(יו"ר), נחום פלד, עדנה פרדו, אורנה להמן, אבנר סעדון, שלום גולדברגר, ניר אנגרט, רענן אמואל, יואב צלניקר, איריס האן, עמיר ריטוב, פנחס כהנא.

יואב צלניקר:

(4) בהתייחס לתזכיר סיסמי לתכניות הכוללות חומ"ס, בהתאם להמלצת החוקרת בסעיף 2.13.11 בדוח החוקרת:

בהמלצת החוקרת יש בלבול בין סקר סיכונים ותזכיר סיסמי. החלטת הממשלה התייחסה לסקר סיכונים ולא להשפעות סיסמיות. בשל כך גם אין זה ראוי לתת שיקול דעת למוסד תכנון עפ"י המוצע בתוספת לסעיף 4.7.

נורית גרבי:

המלצתי על הוספת הגדרה ל"מדד סיכון" בהתאם להגדרות בתמ"א 30 שאימצה את החלטת הממשלה בה נקבע מדד לרמת סיכון ולדרך חישובו, בנוסף לכך, לאפשר מתן פטור מהגשת מסמכים בהתייעצות עם הגורמים המוסמכים. המטרה לתת בידי מוסד תכנון את הגמישות לפטור מהצורך בצירופם של מסמכים אשר אינם רלוונטיים לתכנית.

יואב צלניקר:

מפרץ חיפה הינו אזור עתיר תשתיות חומ"ס. יש צורך להתייחס לרגישות האזור ואין מקום לקבוע בתמ"מ שיש למוסד תכנון הסמכות לפטור ממסמכים. תמ"א 30 גוברת, ואי אפשר להתעלם מאמירותיה, על אף שהיא עדיין לא אושרה בממשלה.

תמר כפיר:

אתה אומר למעשה, שההוראות הקיימות מתאימות לכלל המחוז, אך השטח של תמ"א/30 צריך לקבל התייחסות שונה לעניין הדרישה לנספחים ופטור מהם.

החלטה:

הועדה מקבלת את ההערה בנוגע לשטח שבו חלה תמ"א 30 (אזור המפרץ), העתיר בתשתיות חומ"ס, בכל הנוגע למסמכים הנדרשים ולקביעה של המשרד להגנת הסביבה כגורם המוסמך לאשר פטור מהם. ההוראות יתוקנו כך שהגמישות המוצעת ע"י החוקרת בנוסח סעיף 4.7 לא תחול על החומ"ס שבאזור זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברים נוכחים: תמר כפיר(יו"ר), נחום פלד, עדנה פרדו, אורנה להמן, אבנר סעדון, שלום גולדברגר, ניר אנגרט, רענן אמויאל, יואב צלניקר, איריס האן, עמיר ריטוב, פנחס כהנא.

יואב צלניקר:

5) הערות לסעיף 4.4 בהוראות התכנית לעניין שטח ביטחוני ובהתייחס להמלצות החוקרת לעניין בסעיף 2.15.4 בדוח:

יש נוהל חדש לגבי תכניות והיתרים למתקנים בעלי השפעות סביבתיות בשטחים בטחוניים. ראוי שנוהל זה יעוגן בהוראות התמ"מ, תוך אפשרות למתן גמישות מסויימת.

עדנה פרדו:

משרד הביטחון פועל עפ"י חוק. המשרד פועל עפ"י נוהל ולמ"ב, נוהל שגובש יחד עם משרד המשפטים ומשרד הפנים. נוהל זה משמש כנספח מחייב של פרק ו' לחוק, ואין צורך בנוסף לכך לעגן או לכלול בתמ"מ שיקולים או התניות נוספים.

חסרה ההגדרה למתקן ביטחוני כפי שהוגדר בתמ"א 10 / ד / 10. שטחי אש הינם שטחים סגורים בהם משתמשים לצרכי מערכת הביטחון בהתאם לכללים מוסכמים. מבקשת לתקן ולהתאים ההגדרה.

נורית גרבי:

הצעתי באה על מנת לגשר בין הדעות. את הנוהל בעניין החלת דיני איכות הסביבה על מתקנים ביטחוניים, ככל שיש מקום להוראה זו, יש להכלילה בחקיקה ולא בהוראות תמ"מ.

בני זלמנוביץ:

נוהל ולמ"ב גובש בעקבות פסיקה.

החלטה:

לקבל את המלצת החוקרת בכל הנוגע להתאמת הסעיף הבטחוני לזה שנקבע בתמ"מ 5. לדחות את המלצת החוקרת בכל הנוגע להגדרת מתקן בטחוני. ההגדרה תשאר על פי נוסח ההוראות המופקד, התואם לזה הקבוע בתמ"מ א/10 / ד/10.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברים נוכחים: תמר כפיר(יו"ר), נחום פלד, עדנה פרדו, אורנה להמן, אבנר סעדון, שלום גולדברגר, ניר אנגרט, רענן אמויאל, יואב צלניקר, איריס האן, עמיר ריטוב, פנחס כהנא.

יואב צלניקר:

6) ההמלצה לשינוי יעוד הקרקע בתחום מפעל רפאל- קרית ים בהמלצת החוקרת בסעיף 2.15.5 בדוח:
המשרד להגנת הסביבה מתנגד להמלצת החוקרת לשינוי יעוד הקרקע בתחום שטח מפעל רפאל משטח פתוח/חקלאי מוגן לשטח חקלאי /נוף כפרי פתוח. השטח הנדון הינו שטח ערכי, הכולל מערכות טבעיות ואין להפכו לשטח חקלאי/נוף כפרי פתוח, המתפרש כיעוד שטח המהווה עתודה לפיתוח. אנו מעוניינים להשאירו כשטח פתוח/ חקלאי מוגן, שהינו שטח ברמת שימור גבוהה.

ניר אנגרט:

בחודשים האחרונים הוגשה תכנית בתחום זה לולמ"ב, נערכו סקרים בשטח ובוצע תיאום בין רט"ג לרפאל. חלקו המזרחי של השטח הינו שטח מופר וחלקו האחר שטח איכותי הדורש רמת שימור גבוהה. לועדה המחוזית הועבר פוליוגון, המוסכם על הצדדים, אשר עוגן בתכנית הולמ"ב בית כשמורת טבע. אנו מציעים לסמן פוליוגון זה בתמ"מ כשמורת טבע מוצעת מבלי שיהיה ניתן להכריז עליה. יתרת השטח, אינה צריכה להיות מוגדרת כשטח מוגן.

נורית ג'רבי:

מציעה לצמצם את ההמלצה רק לשטח המופר שיסומן כשטח חקלאי/נוף כפרי פתוח, מחשש שסימון שמורה עלול לחייב הליך לפי 106ב'.

רענן אמויאל:

בהתייחס לחלק המופר, מקובל. לגבי השטח הטבעי האיכותי, אני חושב שאין פה עניין ל 106ב' היות ומראש יועד כשטח מוגן ולא כשטח לפיתוח. בנוסף, מי שעשוי להיפגע, הוא בעיקר מפעל רפאל, ואיתם יש הסכמה, שעוגנה ממילא בתכנית ולמ"ב בית, ואך טבעי לעשות את ההתאמות בתכנית זו.

עדנה פרדו:

בתמ"מ א 13 השטח מסומן כשטח חקלאי. אינני מכירה את ההסכמים לעניין הפוליוגון של שטח רפאל, אברר את הנושא ואחזור עם תגובה.

נורית גרבי:

ההמלצה שלי נובעת מהתנגדות של הישוב קריית ים, בה ביקשו שינוי ייעודו של השטח הפתוח החקלאי מוגן במתחם רפאל, שהינו שטח מופר, לשטח חקלאי/נוף כפרי פתוח. בעיקרון בתחום שטח פתוח/ חקלאי מוגן מותרים השימושים לשמורת טבע, גן לאומי, חקלאות וכד'.

אם הדברים הם עפ"י הנאמר, אני מציעה כי תחום הפולגון לשמורת טבע, יוותר בסימונו כשטח פתוח /חקלאי מוגן, ויתרת השטח שהינו שטח מופר, יהפוך לשטח חקלאי/ נוף כפרי פתוח.

תמר כפיר:

המלצת החוקרת אינה סותרת את האפשרות להגדרת השטח כשמורת טבע.

החלטה:

נציגי רשות הטבע והגנים ומשרד הבטחון יעבירו למינהל התכנון את הנתונים המפורטים בנושא שטח מתחם רפאל שמצפון לקרית ים, ובכלל זה מיפוי והחלטות סטטוטוריות. ההכרעה בנושא תהיה לאחר קבלת המסמכים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברים נוכחים: תמר כפיר(יו"ר), נחום פלד, עדנה פרדו, אורנה להמן, אבנר סעדון, שלום גולדברגר, ניר אנגרט, רענן אמויאל, יואב צלניקר, איריס האן, עמיר ריטוב, פנחס כהנא.

יואב צלניקר:

(7) כביש 653 ובהתייחס לסעיף 2.17.5 בדוח החוקרת:

לעניין המלצת החוקרת כי התוואי הדרומי של דרך 653 עדיף על הצפוני. לא ברור מדוע מציעה החוקרת להשאיר את סימון התוואי הצפוני כתוואי לבדיקה. האזור בו עובר התוואי הצפוני מאד רגיש, ואציין כי התכנית לתוואי הצפוני סורבה במחוז מנימוקים שונים. בתמ"מ/ 6 / 5 מוצעת חלופה בתוואי הדרומי, על כן הסימון המוצע לתוואי הצפוני מיותר ואנו מבקשים גריעתו מהתשריט ומהוראות התכנית. גם לאור אישור תכנית ש/ ד / 1311 להפרדה המפלסית ולתוואי דרומי, נראה כי סימון התוואי הצפוני יוצר כפילות מיותרת. התוואי הצפוני אינו נחוץ, ויש לבטל את סימונו.

אורנה להמן:

התוואי הצפוני לדרך 653 מסומן בתמ"מ 3 תיקון 78. תיקון 78 לתמ"מ/א/ 3 נדון במועצה הארצית לפני מספר שנים ואושר בממשלה. אין מקום לכלול חלופה חדשה במערכת הארצית של הדרכים. תמ"מ 6 הכפופה לתמ"מ/א/ 3 אינה יכולה לכלול במסגרתה חלופה אחרת. גם תמ"מ/ 6 / 5 בקעת הנדיב אינה גוברת על תמ"מ 3. יש לסמן התוואי הצפוני בלבד.

לא נבחן באם התוואי הדרומי יכול לעמוד בדרישות דרך אזורית. ההמלצה לחלופה הדרומית היא לאור עמדת התושבים ולא בהתאם לחו"ד תחבורתית מקצועית. משרד התחבורה לא יערוך שום בחינה נוספת לנושא התוואי הצפוני והדרומי. ניתן להשאיר התוואי הקיים כדרך מקומית.

נורית ג'רבי:

בהצגת הדוח בפניכם בישיבה הראשונה, ציינתי כי מוקד ההתנגדויות השני בגודלו היה לנושא כביש 653. המתנגדים טענו לבעיות בטיחות, רעש, רעידות, פליטת מזהמים, זיהום מי תהום ופגיעה סביבתית בחי

ובשטח הפתוח. גם החוקרת בהתנגדויות לתכנית ש/ד/771/חכ/ד/338 (תכנית מפורטת לקטע דרך מס' 653 מדרך 652 ועד דרך מס' 4 תוואי צפוני), קבעה בהמלצתה את הצורך בבדיקת היתכנות לתוואי הדרומי. בהתאם להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית מיום 9.1.07 יזם התכנית נדרש להגיש תוך שישה חודשים מהפצת הפרוטוקול חלופה תכנונית לתוואי דרך 653 מדרום לבנימינה. בהתאם ל-ש/ד/1311 (תכנית לדרך המחברת בין ההפרדה הדו מפלסית בנימינה דרום לבין כביש מס' 4), אושר תוואי דרך מדרום לבנימינה. לאור קיומו של התוואי נראה כי תהיה כפילות מיותרת לשתי דרכים, מצפון ומדרום לשוב. החלופה הצפונית עוברת בשטח רגיש והיא מיותרת. החלופה הדרומית היא הנכונה, ותואמת למדיניות התכנון של בקעת הנדיב. תוואי הדרך הדרומית מאפשר רצף פתוח בין בנימינה לחוטם הכרמל, הדרך הדרומית סלולה בפועל ומשמשת כדרך מקומית. המלצתי שהתוואי הצפוני המופיע בתמ"א 3 תיקון מס' 78, יסומן כתוואי לבדיקה והתוואי הדרומי יסומן כתוואי מוצע. אני מציעה לבטל את סעיף 4.8.1.ב, לעניין החלופות לכביש 653 בקטע חוטם הכרמל. בעקרון שינוי זה, של הסטת התוואי דרומה, מחייב בחינה לפי סעיף 106ב' או ניצול ההליך של הגשת ההתנגדויות במסגרת תמ"מ/מ/5/6 התכנית לסובב בקעת הנדיב, במסגרתה הופקד התוואי הדרומי להתנגדויות, כהליך 106ב' חלופי.

אהוד יוסטמן:

למיטב זכרוני הועדה המחוזית דרשה בעת הדיון בחלופה הצפונית לבחון את החלופה הדרומית לדרך 653. הנושא נבחן גם במסגרת עתירה לבית המשפט, ובעקבות זאת, משרד התחבורה הודיע כי אין לו משאבים לבדיקה, ולכן נסגרה התכנית המפורטת לתוואי הצפוני.

עמיר ריטוב:

נראה כי יש עדיפות לתוואי הדרומי.

תמר כפיר:

המועצה הארצית החליטה על הפקדתה של תממ 5/6 תכנית המתאר המחוזית סובב בקעת הנדיב, כאשר מופיע בה סימון חלופות לדרך 653: התוואי הדרומי והתוואי הצפוני. מבחינת ההליך הייתה הפקדה גם של תוואי דרומי. בקרוב יובאו בפניכם המלצות החוקרת בתממ 5/6 לעניין זה. בתכנית המתאר המחוזית ניתן לערוך שינויים מסויימים בדרכים בהתאם להוראות תמ"א/3 כפי שגם נעשה בדיון הולנטי"ע לאישור תכנית המתאר המחוזית למטרופולין באר שבע, תממ/4/14/23. יש לציין כי החלופה הדרומית נבחרה גם בולקחש"פ וגם בולנטי"ע. במסגרת הדיונים בתכנית מפורטת לתוואי הדרומי, ולמיטב זכרוני המתכנן אמר שהיא יכולה לקבל מאפיינים של דרך אזורית. יש אמנם בעיה בחיבורה לכביש 4 אבל זו סוגיה אחרת.

ניר אנגרט:

המלצת החוקרת נסמכת על מידע רב: ההחלטה להפקדת תמ"מ/5/6 עם סימון התוואי הדרומי, החלטת בית המשפט שתמכה בועדה מחוזית בעניין בחינת התוואי הדרומי. חשוב לזכור שכל חישובי התנועה לפיהם נקבע התוואי הצפוני נעשו לפני פתיחת קטע 18 לכביש 6. מאז פתיחת כביש 6, חלו שינויים בשטח. בנוסף, נסגרה המחצבה בבנימינה ונערכה תכנית לשיקומה, ובכך פסקה התופעה הבעייתית של מעבר משאיות בתחום הישוב.

נחל תנינים מסומן בתמ"א 34 / ב / 3, כנחל מרכזי לשימור ולתכנון, הכביש שקודם בזמנו חצה שלוש פעמים את הנחל הזה. מעבר הדרך בתוואי הצפוני יפגע בנחל תנינים. מכל הטעמים האלה, והשינויים שקרו, נראה בלתי סביר לדבוק בתוואי הצפוני.

מר בני זלמנוביץ':

ככל שמדובר בביטול של דרך מתכנית ארצית, נדרש שינוי לתמ"א. לוועדה יש סמכות לקבוע תוואי חלופי של דרך אזורית קיימת בתמ"א 3, שהיא תומכת בה לרבות שינוי התווית.

נחום פלד:

יש לבחון השלכות תכנוניות לעניין תנועה חוצה בין כביש 2 לכביש 4.

איריס האן:

רמי מנור הכין והציג חוו"ד תחבורתית שתמכה בתוואי הדרומי.

הצעת היו"ר:

לקבל את המלצת החוקרת בדבר עדיפות החלופה הדרומית לדרך 653, על פני התוואי הצפוני מנימוקה ומהנימוקים הבאים, כפי שהושמעו בדיון:

- א. כפילות בהוספת תוואי דרך צפוני על תוואי הדרך הקיימת העוברת מדרום לבנימינה.
- ב. מצב של כפילות דרכים מחייב בהכרח כפילות תשתיות הנדרשות להעברה.
- ג. פגיעה בתוואי שטח פתוח/ חקלאי מוגן בעל ערכיות רבה בשל יחידת הנוף הייחודית של "חוטם הכרמל", ופגיעה בקשר הפיסי הקיים בין הישוב לשמורות ולשטחים הירוקים מצפון לו.
- ד. מעבר התוואי הצפוני יפגע בנחל תנינים המוגדר בתמ"א 34 / ב / 3 כעורק ניקוז ראשי בתחום נחל לתכנון.
- ה. סגירת מחצבת חוטם הכרמל ועימה הפסקת תנועת המשאיות העוברת את בנימינה.
- ו. בדיקה תחבורתית שנעשתה בעבר והראתה על ישימות השימוש בתוואי הדרומי הקיים כדרך אזורית.
- ז. פתיחת קטע 18 של תוואי כביש 6, יצר מערך תנועתי שונה מזה שהיה קודם לכן, ומשפיע על הצורך בחלופה הצפונית.
- ח. קביעתו של התוואי הדרומי כחלופה המומלצת, תואם לתפיסת התכנון של מתכנני סובב בקעת הנדיב תממ / 6 / 5, נתמך בהמלצת החוקרת בתכנית ש / ד / 771 / חכ / ד / 338 שהמליצה על בדיקת התכנות לתוואי הדרומי, ובנוסף תואם להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית שנתמכה ע"י החלטת בית המשפט.

מנימוקים אלו, הועדה מחליטה כי דרך 653 תסומן בתוואי הדרומי בהתאם לתוואי הדרך בתכנית המקומית המאושרת ש / ד / 1311 במקום סימון בתוואי הצפוני כפי שהופקד. מינהל התכנון יבחן באם נדרשים הליכים סטטוטוריים נוספים ויעדכן, ככל שידרש, את הוועדה בממצאים.

הצעת אורנה להמן:

לקבל המלצת החוקרת לעניין סימון התוואי הצפוני.

הצבעה:

בעד הצעת היו"ר: 6

בעד הצעת אורנה: 4

נמנעים: 1

הצעת היו"ר התקבלה.

חברים נוכחים: תמר כפיר(יו"ר), נחום פלד, עדנה פרדו, אורנה להמן, אבנר סעדון, שלום גולדברגר, ניר אנגרט, רענן אמואל, יואב צלניקר, איריס האן, עמיר ריטוב.

החלטה:

הועדה מקבלת את המלצת החוקרת בדבר עדיפות החלופה הדרומית לדרך 653, על פני התוואי הצפוני מנימוקה ומהנימוקים הבאים, כפי שהושמעו בדיון:

- א. כפילות בהוספת תוואי דרך צפוני על תוואי הדרך הקיימת העוברת מדרום לבנימינה.
- ב. מצב של כפילות דרכים מחייב בהכרח כפילות תשתיות הנדרשות להעברה.
- ג. פגיעה בתוואי שטח פתוח/ חקלאי מוגן בעל ערכיות רבה בשל יחידת הנוף הייחודית של "חוטם הכרמל", ופגיעה בקשר הפיסי הקיים בין הישוב לשמורות ולשטחים הירוקים מצפון לו.
- ד. מעבר התוואי הצפוני יפגע בנחל תנינים המוגדר בתמ"א 34 / ב / 3 כעורק ניקוז ראשי בתחום נחל לתכנון.
- ה. סגירת מחצבת חוטם הכרמל ועימה הפסקת תנועת המשאיות העוברת את בנימינה.
- ו. בדיקה תחבורתית שנעשתה בעבר והראתה על ישימות השימוש בתוואי הדרומי הקיים כדרך אזורית.
- ז. פתיחת קטע 18 של תוואי כביש 6, יצר מערך תנועתי שונה מזה שהיה קודם לכן, ומשפיע על הצורך בחלופה הצפונית.
- ח. קביעתו של התוואי הדרומי כחלופה המומלצת, תואם לתפיסת התכנון של מתכנני סובב בקעת הנדיב תממ / 6 / 5, נתמך בהמלצת החוקרת בתכנית ש / ד / 771 / חכ / ד / 338 שהמליצה על בדיקת התכנות לתוואי הדרומי, ובנוסף תואם להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית שנתמכה ע"י החלטת בית המשפט.

מנימוקים אלו, הועדה מחליטה כי דרך 653 תסומן בתוואי הדרומי בהתאם לתוואי הדרך בתכנית המקומית המאושרת ש / ד / 1311 במקום סימון בתוואי הצפוני כפי שהופקד. מינהל התכנון יבחן באם נדרשים הליכים סטטוטוריים נוספים ויעדכן, ככל שידרש, את הוועדה בממצאים.

יואב צלניקר:

8) בנושא אתרי כריה וחציבה בהתאם לסעיף 2.18 בדוח החוקרת:

לא ברור אם החוקרת מבקשת להחמיר בתמ"מ 6 מהתקנות לתסקירי השפעה ע"י הוספת סעי' 9.6 ג' המוצע על ידה. לא מוצאים בכך צורך.

מחצבת בנימינה- נסגרה, על כן יש לעדכן התכנית בהתאם.

מחצבת חריבה איננה מחצבה עפ"י תמ"א 14, ואף איננה פעילה.

יש להבחין בין תסקיר השפעה על הסביבה לבין מסמך סביבתי. האבחנה היא בצורך לבחון חלופות. הדרישה למסמכים נותנת מענה למניעת מטרד לתושבים. יתכן ויש פה בעיה באכיפה, אך אין צורך להחמיר בתקנות לתסקירי השפעה על הסביבה ע"י הוספת הוראות כמוצע ע"י החוקרת.

נורית ג'רבי:

ההמלצה שלי לעדכן או לשנות את סעיף 9.6.g בהוראות (התניית הפקדת תכנית לכריה וחציבה בהכנת תסקיר השפעה והבטחת ביצוע המיגונים הנדרשים בו) מתייחסת להתנגדות להרחבה מזרחה של מחצבת ורד, לכיוון ברטעה. הוגשו התנגדויות ע"י תושבי ברטעה, הטוענים כי הם סובלים ממטרדים מהמחצבה הסמוכה. יתכן והדבר נובע בשל חוסר אכיפה של התנאים להפעלת האתר. יש צורך שהוראות תכנית יבטיחו ביצוע ההמלצות למניעת המטרדים. בהמלצתי חזרתי על הדרישה לחובת עריכת תסקיר השפעה וכתנאי להיתר הבטחת ביצוע המיגונים הנדרשים.

פנחס כהנא:

תמ"א 14/ ב לחציבה עדיין בגיבוש והוסכם לגבי מחצבת ורד על חציבה רק בדופן הצפונית של המחצבה.

תמר כפיר:

תכנית למחצבת ורד הגיעה לדיון בולנת"ע. למיטב זכרוני היתה בתכנית סתירה לתמ"א 22 וגם דווח שהוגשה עתירה לביהמ"ש.

החלטה:

לקבל חלקית את המלצת החוקרת לעניין הצורך בתסקיר השפעה על הסביבה לכריה וחציבה. בסעיף 9.6 ייקבעו הוראות אשר יבטיחו את צמצום ההשפעות הסביבתיות של המחצבה על סביבתה, ככל שאינן נדרשות על פי הקבוע בתמ"א 14.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברים נוכחים: תמר כפיר(יו"ר), נחום פלד, עדנה פרדו, אורנה להמן, אבנר סעדון, שלום גולדברגר, ניר אנגרט, רענן אמואל, יואב צלניקר, איריס האן, עמיר ריטוב, פנחס כהנא.

יואב צלניקר:

9) בהתייחס לנושא פארק מטרופוליני/ אזורי בהתאם לסעיף 2.20.9 בדוח החוקרת:

בפארק מטרופוליני 15% מתכסית שטח הפארק ניתנים לפיתוח. 15% אלו צריכים לכלול את הדרכים, דרכי השרות, ותשתית החניות לצרכי הפארק שלא כהמלצת החוקרת. בעניין ההצעה לחלוקת השטח למתחמים לתכנון. יש יתרון, לאור הניסיון, בתכנון חטיבות קרקע גדולות תוך ראייה כוללת בהתייחס לתיפקוד השטח בכללותו.

נורית ג'רבי:

היקף הבינוי צריך להתייחס להיקף תכסית השטח הבנוי, אין מדובר באחוזי בניה, גם אם הובן אחרת מהניסוח בהמלצותי בדו"ח. כמו כן המלצתי על מתן גמישות באחוזי התכסית לפיתוח לעניין דרכים וחניות, על מנת שלא כל חריגה קלה תידרש לתיקון לתמ"מ.

בנוסף, יש חשיבות לתכנון בקטעים משמעותיים לפי שיקול דעת של הועדה המחוזית, בשל ריבוי בעלויות קרקע, ובשל הכללת מספר רשויות בתחום פארק אחד. נדרשת ראייה כוללת אך ניתן לאפשר תכנון בקטעים משמעותיים בגודלם על מנת למנוע הצורך בשינוי לתמ"מ. בתכנון יש לדאוג כי ישמר האיזון מבחינת החזר

איריס האן:

בעבודה שערכנו בנושא פארקים מטרופוליניים, בכל הפארקים שנסקרו, במחוזות השונים, היה תנאי חשוב של תכנון כולל. אין עניין של חלוקה למתחמים אלא רק לאחר שלב התכנון הכולל. נושא 15% לפיתוח, הוא אחוז גבוה מאד. אם מאפשרים חריגה מאחוז זה, יוצר מצב בו מראש יעשה שימוש בפיתוח רב יותר מעבר ל 15% ואין הצדקה לכך.

בנוסף, יש חשש לניצול לרעה של הוראות הגמישות לעניין תכניות חלקיות. מומלץ לשמור על תכנון סטטוטורי כולל.

תמר כפיר:

בנושא תכנית השטח לבינוי, במידה ויתברר כי בשטחים הפתוחים נדרשת תכנית גבוהה יותר עבור דרכים וחניות, ראוי להשאיר שיקול דעת לוועדה המחוזית, על מנת להימנע מהצורך בהגשת תכנית מתאר מחוזית חדשה.

בנושא האפשרות להגשת תכניות למתחמים, יש חשיבות למתן גמישות לתכנון הפארק המטרופוליני במקטעים על בסיס ראייה תכנונית כוללת, מתוך הבטחת איזון הפיתוח בהתייחס לשאר השטחים. במצב בו פארק מטרופוליני משתרע בתחומן של מספר רשויות, נוצר קושי לביצועו של תכנון סטטוטורי כולל. במידה ולוועדה המחוזית יש ראייה תכנונית כוללת של הפארק, גם אם אינה בעיגון סטטוטורי, ניתן בכפוף לה לאפשר תכנון של חלקים מתוך שטח הפארק, ובלבד ויישמר בתכניות החלקיות היחס של לפחות שמונים וחמישה אחוז שטח פתוח, וחמישה עשר אחוז שטח לבינוי. ראוי לאפשר מהלך שכזה, בעיקר אם בוחנים את הפארק המטרופוליני באזור עירון, שם ישנן בעלויות פרטיות רבות. יש לתת כלים שיאפשרו ישימות לקידום תכנוני והקמתו של הפארק המטרופוליני.

ראוי לתמוך במתן הגמישות אשר הציעה החוקרת. גם בתממ/ 3 / 10 ע"מ לקדם את התכנון, אפשרנו יצירת מסמך תכנוני, שאינו סטטוטורי, אשר מתוכנן ניתן ל'גזור' תכניות חלקיות.

החלטה:

לקבל חלקית את המלצת החוקרת להגמשת ההוראות לפארק מטרופוליני, ולתקן את נוסח ההוראות בהתאם למפורט להלן, כך שבסמכות הוועדה המחוזית יהיה לאשר תכנית מקומית לחלק משטחו של השטח המיועד לפארק מטרופוליני בתנאים הבאים:

1. נערך ע"י הוועדה המחוזית מסמך המפרט בתשריט ובמלל את תכנונו הכולל של השטח המיועד לפארק מטרופוליני, והתכנית תואמת לקבוע במסמך זה.
2. יקבעו בתכנית הוראות אשר יבטיחו הקמתו של הפארק בד בבד עם הבינוי.
3. הובטח בתכנית קיומן של התשתיות הנדרשות.
4. בתכניות מקומיות למתחם בפארק המטרופוליני יקבע:

- היקף השטח הפתוח המיועד בתכנית המקומית, ללא בינוי, דרכים וחניות, לא יפחת מ- 85%.
- התכנית תתאם למסמך הכולל לפארק.
- התכנית תאושר ע"י הוועדה המחוזית, ויובטח בהוראותיה כי לא יאושר הבינוי אלא לאחר שיובטח יישומו של השטח הפתוח.

5. התכנית תכלול התייחסות לממשק שבין השטחים הפתוחים לבין הבינוי, ואפשרות להמשך קיום החקלאות והתייחסות, ככל הניתן לבעלויות ולזכויות בקרקע.

ההצעה התקבלה פה אחד למעט הסתייגותה של איריס האן מעניין ביטול החובה לתכנית כוללת לפארק המטרופוליני.

חברים נוכחים: תמר כפיר(יו"ר), נחום פלד, עדנה פרדו, אורנה להמן, אבנר סעדון, שלום גולדברגר, ניר אנגרט, רענן אמויאל, יואב צלניקר, איריס האן, עמיר ריטוב, פנחס כהנא.

יואב צלניקר:

10) בריכות תעשייתיות בעתלית, בהתייחס לסעיף 3.12 בדו"ח החוקרת:

אנו מתנגדים להמלצת החוקרת להפוך את שטח הבריכות התעשייתיות לאזור פיתוח כפרי-עירוני חופי. הבריכות מתפקדות כמערכת אקולוגית מגוונת וייחודית ולכן יש לקבען בסימון לרמת שימור גבוהה בשל חשיבותן האקולוגית והציבורית.

אהוד יוסטמן:

בחלופות התכנוניות שנבחנו לשוב עתלית, נבחרה חלופה אשר מתייחסת לבריכות אלו כאל שטח לשימור, וכאל משאב תיירותי עבור הישוב.

נורית ג'רבי:

הגדרת הבריכות בתמ"א 13 כ"בריכות תעשייתיות", מצביעה על כך כי ראוי שייכללו בתחום פיתוח שכן. הגדרתן כ"תעשייתיות" נוגדת את היחס אליהן כבעלות ערכי טבע ונוף. המלצתי לכלול שטח הבריכות בתחום הפיתוח העירוני תוך קביעת התניות הנדרשות לשימור, פיתוח וטיפוח מקווי מים וכד', המתאפשרים בתחום פוליגון לפיתוח.

תמר כפיר:

מדברכם ניכר כי אין ויכוח על המהות. מוסכם כי השטח צריך להישאר כשטח פתוח במהותו עבור התושבים. צריך למצוא את השפה וההגדרה שתתאים לתמ"א/13.

החלטה:

שטח הבריכות יקבע כך שיתאים לתמ"א 13. יובהר בהוראות כי ניתן יהיה ליעדו כשטח פתוח אשר ישמש את תושבי הישוב והאוכלוסיה בכלל, בדומה לשטח ציבורי פתוח.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברים נוכחים: תמר כפיר(יו"ר), נחום פלד, עדנה פרדו, אורנה להמן, אבנר סעדון, שלום גולדברגר, ניר אנגרט, רענן אמויאל, יואב צלניקר, איריס האן, עמיר ריטוב, פנחס כהנא.

יואב צלניקר:

11) בנושא איכות אויר בהתייחס לסעיף 3.13.3 בדו"ח החוקרת:

ההתנגדות מבקשת לקבוע אזור בעל רגישות לתוספת זיהום אויר, בהתייחס לאזורים שבתחום ההשפעה של זיהום אויר במפרץ חיפה. בנוסף מבקשים לקבוע בהוראות כי תוגבל ההשפעה הסביבתית לזו המקובלת בבנייני משרדים ותותאם לדרישות באזורי תעשייה דומים. אנו ממליצים לשנות את נוסח סעיף 3.9.3 ב' בהתאם לסעיף 11.5 בתמ"א 30 או באופן אחר, אשר יתייחס לחוק אויר נקי. חוק זה הינו מחמיר ומחייב כל מי שמייצר פליטה לאויר, בהיתר לפליטה. אין תשריט שיכול לייצג מצב תמידי של "רגישות לפליטות אויר" זו הגדרה שקשה לכמת. קובעים רמת רגישות סביבתית, אך יש השתנות תמידית בשל תנאים מטרולוגיים.

החלטה:

נציג המשרד להגנת הסביבה יעביר למינהל התכנון את ממצאיו באם לאור חוק 'אויר נקי' נדרשות הוראות לאזור בעל רגישות לתוספת זיהום אויר. לחילופין, יעביר למינהל התכנון הצעה לנוסח ההוראה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברים נוכחים: תמר כפיר(יו"ר), נחום פלד, עדנה פרדו, אורנה להמן, אבנר סעדון, שלום גולדברגר, ניר אנגרט, רענן אמויאל, יואב צלניקר, איריס האן, עמיר ריטוב, פנחס כהנא.

יואב צלניקר:

12) בנושא בתי עלמין אזוריים בהתייחס לסעיף 3.21.2 בדוח החוקרת:

מתנגדים להמלצת החוקרת לסימון סימבול לבית עלמין אזורי בבנימינה עפ"י תכנית ש/ 1079 היות ותכנית זו נדחתה בועדה המחוזית. הועדה המחוזית מקדמת תכנית לאיתור שטחים לבתי עלמין אזוריים בדרום המחוז. ראוי כי ועדת ההיגוי לנושא תקבע את הפריסה המחוזית, ולא כפי שהומלץ ע"י החוקרת.

נורית ג'רבי:

המלצתי לסימון סימבול לבית עלמין אזורי נבעה מכך שלגבי מיקום זה היתה הסכמה של התושבים ושל הועדה המקומית, וכמו כן קיימת התאמה תכנונית והסימון ימנע הצורך בעריכת תיקון לתכנית המחוזית.

תמר כפיר:

יואב מצביע על כך שועדת ההיגוי טרם סיימה את עבודתה, ולכן אין מקום לקבוע מסמרות בנושא. בתמ"מ מסומן בצפון המחוז בית העלמין האזורי ברגב. המחוז יצא לתכנון ע"מ לאתר 2 בתי עלמין אזוריים נוספים. ראוי לאפשר גמישות בתכנית כך שבסמכות הועדה המחוזית יהיה להוסיף 2 בתי עלמין, במרכז המחוז ובדרומו, ללא סימון בתשריט.

החלטה:

בנוסף לקבוע בהוראות תמ"מ 6 לעניין בתי עלמין, יתווסף סעיף לפיו בסמכות הועדה המחוזית להוסיף שני בתי עלמין אזוריים, במרכז המחוז ובדרומו, ללא צורך בשינוי לתמ"מ 6.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברים נוכחים: תמר כפיר(יו"ר), נחום פלד, עדנה פרדו, אורנה להמן, אבנר סעדון, שלום גולדברגר, ניר אנגרט, רענן אמויאל, יואב צלניקר, איריס האן, עמיר ריטוב, פנחס כהנא.

יואב צלניקר:

13) בנושא כפר ביאליק בהתייחס לסעיף 2.1.1.6 בדו"ח החוקרת:

אנו מתנגדים להמלצת החוקרת בעניין שינוי יעוד הקרקע של הישוב כפר ביאליק לאזור פיתוח כפרי, ומבקשים לשמור את השטח בסימונו – שטח לפיתוח עירוני, ע"מ לעודד ניצול יעיל של הקרקע. מבחינתנו כפר ביאליק נמצא בלב שטח המיועד לפיתוח עירוני ובראיה עתידית לא רואים לנכון להשאירו כליבה כפרית.

נורית ג'רבי:

תחום כפר ביאליק מסומן בתמ"מ 6 המופקדת כאזור פיתוח עירוני. הסימון סותר את תמ"מ 35 בה מסומן הישוב כמכלול כפרי מוגן. תושבים מהישוב התנגדו וטענו שיש אפליה בינם לבין ישובים כפריים אחרים. ההמלצה היא כי יישארו כאזור פיתוח כפרי וכשטח חקלאי/נוף כפרי פתוח. בעתיד אם יחליטו על כך, יוכלו לשנות את הגדרת הישוב בשינוי תמ"מ. הגדרתי כי התיקון יעשה עפ"י תכנית המתאר המקומית המאושרת. קיים חשש כי הדבר ידרוש הליך בהתאם לסעיף 106 ב' לחוק.

ניר אנגרט:

הישוב הוחרג בתמ"מ א' 35 עפ"י החלטת ממשלה בעניין מספר ישובים כפריים, שקבעה כי אין לשנות את אופיים החקלאי. האם שינוי שכזה מצריך הליך לפי סעי' 106ב' לחוק? אנחנו צריכים לבחון אם ראוי כי בגלל נושא זה או אחר לעכב את אישור התמ"מ. מוצע לבחון המקרים הנדרשים לפרסום בהתאם לסעיף 106ב', בסיום החלטותינו.

בני זלמנוביץ:

לא כל שינוי מחייב הליך לפי סעי' 106(ב) לחוק. הליך לפי סעיף זה מתבצע לאחר שלדעת הועדה, קבלתה של התנגדות, עלולה לפגוע בגורם כלשהו ועל כן יש לאפשר לו להשמיע טענותיו.

תמר כפיר:

בתכנית המתאר המחוזית למחוז ירושלים, תמ"מ 1/30 המופקדת, סומנו מראש בסימון מיוחד מספר ישובים כפריים, עם הוראות שאומרות כי ניתן לשנות את אופי הישוב לישוב עירוני ללא תיקון לתמ"מ. ההתנגדויות לתמ"מ 6, מבקשות להשאיר המצב כפי שהוא כיום. עם זאת, ראוי לא לפגוע בכוונות התכנוניות שהיו לעת ההפקדה אשר ראו את הישוב כחלק מאזור הפיתוח העירוני. לכן מוצע לשקול הליך גמיש יותר בהמשך להמלצת החוקרת, הקובע שככל שהישוב יחליט על שינוי אופיו, ממכלול כפרי מוגן, לא יידרש שינוי לתמ"מ.

רענן אמויאל:

חלק גדול משטח המשבצת של הישוב הוא חקלאי ומשמש לפעילות חקלאית. בעבר לא היו ברורות כוונות

הישוב, אך היום הישוב הצהיר בברור על כוונתו. האם החלטה כזו, בעניין סימון עתידי, אינה מהווה סתירה לתמ"א 35? החלטה כאן עלולה להקדים את המעקב של תמ"א 35 בעדכון שלה. שינוי ייעודם של אלפי דונם ראוי שיעשה בבא העת ולא עכשיו בתמ"מ. רואה לנכון לקבל המלצת החוקרת.

החלטה:

הועדה מקבלת את המלצת החוקרת לעניין שינוי יעוד תחום הישוב כפר ביאליק מאזור פיתוח עירוני לאזור פיתוח כפרי ולשטח חקלאי/נוף כפרי פתוח כמפורט בהמלצתה. שינוי שטח זה לאזור פיתוח עירוני לא יהווה שינוי לתמ"מ.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברים נוכחים: תמר כפיר(יו"ר), נחום פלד, עדנה פרדו, אורנה להמן, אבנר סעדון, שלום גולדברגר, ניר אנגרט, רענן אמויאל, יואב צלניקר, איריס האן, עמיר ריטוב, פנחס כהנא.

יואב צלניקר:

14) נושא קריית ים בהתייחס לסעיף 2.1.1.6 בנספח בדו"ח החוקרת:
אנו מעוניינים להשאיר את השטח הגובל עם רפאל כשטח פתוח עירוני.

תמר כפיר:

קיבלנו החלטה בישיבות הקודמות שהנושא של "שטח פתוח עירוני" יוכן לדיון מפורט בליווי מיפוי והמלצות.

יואב צלניקר:

15) נמל הקישון בהתייחס לסעיף 2.4.2 בדו"ח החוקרת:

אנו מתנגדים להמלצת החוקרת לצרף את השטח של נמל הדיג בקישון לשטח הנמל במקום סימונו כשטח תעסוקה מטרופוליני. נכון להתאים הסימון הסימון השטח בתמ"א 30 כנמל דיג. במקום מתקיים נמל דיג מזה עשרות שנים. הסימון נקבע על סמך תכנית מפורטת.

אורנה להמן:

אין לי בעיה שזה יהיה נמל כמו שהמליצה החוקרת. אבל מדוע לסמנו כנמל דיג? האם יש איזשהן הוראות ספציפיות לנמל דיג?

השטח לדעתי היה שטח נמל שאיפשר קיום מעגן דיג על מנת לפתח את האזור. מה יקרה אם הוספת שימוש זה יוביל לכך שתוגש תכנית לשטח מעגן דיג נוסף בתחום הנמל?

תמר כפיר:

המשרד להגנת הסביבה מקבל את המלצת החוקרת לסימון השטח המדובר כשטח נמל, אך מבקש למעשה להוסיף שימושים לנמל: לרבות נמל דיג. שינוי כזה איננו מהווה שינוי לתמ"מ. זוהי רק הרחבה לשימושים. התמ"מ צריכה לאפשר את הגמישות, הגורמים המוסמכים יאמרו את דברם בעניין בהמשך ההליך התכנוני.

לעניין החשש מבקשה למעגן דיג נוסף, ככל שיעלה, ראוי שיבחן בהליך התכנוני העתידי.

נורית ג'רבי:

התכנית הופקדה עם סימון אזור זה כאזור תעסוקה מטרופוליני/אזורי. סעיף 8.2 בהוראות התכנית מתייחס לשימושים וליעודים המותרים בתחום נמל, ביניהם פיתוח והרחבה של נמל חיפה כנמל בינלאומי ראשי, קידום תכנון מחדש של הנמל המערבי כמסוף נוסעים או כחזית ים פתוחה לציבור. ע"מ שלא יתפרש שההגדרה בתמ"מ 6, בעצם אוסרת את הפעילות של נמל דיג, אני מסכימה עם תמר בדבר הוספת השימוש.

רענן אמויאל:

בקישון קיים מעגן הדיג הגדול בארץ, מעגן הדיג הראשי.

הצעת היו"ר:

לקבל המלצת החוקרת לשינוי שטח מאזור תעסוקה מטרופוליני/אזורי לנמל, ולהוסיף לשימושים המותרים בתחום הנמל גם שימוש למעגן דיג.

הצעת אורנה להמן:

לקבל המלצת החוקרת לקביעת שינוי היעוד משטח תעסוקה מטרופוליני/אזורי לשטח נמל.

הצבעה:

בעד הצעת היו"ר - 8

בעד הצעת אורנה להמן - 1

נמנעים - 2

התקבלה הצעת היו"ר.

החלטה:

לקבל המלצת החוקרת לשינוי שטח מאזור תעסוקה מטרופוליני/אזורי לנמל, ולהוסיף מעגן דיג לשימושים המותרים בנמל.

חברים נוכחים: תמר כפיר(יו"ר), נחום פלד, עדנה פרדו, אורנה להמן, אבנר סעדון, שלום גולדברגר, ניר אנגרט, רענן אמויאל, יואב צלניקר, איריס האן, פנחס כהנא.

יואב צלניקר:

הערות לניסוח:

16) בנושא צפיפות, בהתייחס לסעיף 2.3 בדו"ח החוקרת:

מתנגדים להצעה להחליף את המילה "להפחית" במילה "למנוע", בהתייחס למטרות התכנית בסעיף 3.2 ס"ק יב. מראש אתה מונע את הפגיעה באיכות הסביבה, ולאחר מעשה אתה מעוניין לצמצם תחומי השפעתה.

תמר:

מבחינת השפה, החוקרת ממליצה על מניעת מטרדים וצמצום תחום השפעתם. הפחתה מצביעה על כך שמה שהו נשאר. אי אפשר להפחית משהו שמנעת קיומו.

שלום גולדברג:

אם מנעת אז לא נותר מה לעשות.
דברים חדשים רצונך למנוע, ודברים קיימים רצונך למעשה- להפחית השפעתם.

החלטה:

לקבל המלצת החוקרת לשינוי הניסוח במטרות התכנון מ"ל. להפחית מטרדים סביבתיים" ל"ל. למנוע מטרדים סביבתיים"ל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברים נוכחים: תמר כפיר(יו"ר), נחום פלד, עדנה פרדו, אורנה להמן, אבנר סעדון, שלום גולדברג, ניר אנגרט, רענן אמויאל, יואב צלניקר, איריס האן, עמיר ריטוב, פנחס כהנא.

יואב צלניקר:

17) תכנית מפורטת עתידית מכוחה של תכנית מתאר מקומית תקפה, בהתייחס לסעיף 2.8.2 בדוח החוקרת:

יש לשנות ההמלצה לסעיף כך שהועדה תבחן את התכנית לפני שיוחלט להפקידה ולא לקראת מתן תוקף.

נורית ג'רבי:

נשאלתי בהתנגדויות מה מעמדן של תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית מתאר מקומית מאושרת, הקובעת שיש להכין מכוחה תכניות מקומיות, ותכנית מקומית זו לא ניתן לאשרה היות והתמ"מ משנה את המצב התכנוני.

מתעוררת השאלה מה המשמעות שתמ"מ/6 משאירה את תכנית המתאר המקומית בתוקף שאינה תואמת לתמ"מ אם לא ניתן לקדם מכוחה תכנית מפורטת? זה הקונפליקט.

ההמלצה שלי היא להוסיף ס"ק להוראות 4.1.3 כי תכנית מסוג זה תיבחן על ידי הועדה המחוזית לאור תמ"מ 6, לפני שיוחלט אם לתת לה תוקף, וניתן יהיה לתת לה תוקף מנימוקים שיירשמו.

הטענה של יואב הייתה לשאלה באיזה שלב עושים את הבחינה לתכנית, וכאן כתבתי טרם יוחלט אם לתת לה תוקף. אכן, ראוי שהבדיקה תהיה לפני הפקדה, היות ואין טעם להפקיד תכנית שממילא נראה שלא מתאים לאשר אותה. צריך לקבל את ההערה בעניין הזה.

עמיר ריטוב:

לדעתי נכון שיידרש להכין תכנית חדשה בהתאמה למה שקבעה התכנית המחוזית.

אורנה להמן:

אך הם התחילו את התהליך הזה מוקדם יותר לפני אישור התמ"מ.

אהוד יוסטמן:

האם אין כאן חשש לתביעות לפי סעיף 197?

נורית ג'רבי:

אין פה פוטנציאל ודאי, אלא אם נקבעו בוודאות זכויות בנייה. אני מניחה שאין הרבה מקרים כאלה, אך אני לא יודעת כמה יש.

תמר כפיר:

לעניין היחס שבין התמ"מ לבין תכניות מקומיות- עפ"י הוראות תמ"מ 6 תכניות שקדמו לאישורה ישארו בתקפן, אפשר להמשיך לפעול על פיהן. אך אם מגישים היום תכנית חדשה, בין אם היא תכנית בשטח חדש ובין אם היא תכנית שמפרטת תכנית תקפה שקדמה לתמ"מ, התכנית החדשה צריכה לתאם לקבוע בתמ"מ. בערר שהיה בעניין בר/ 320, הובהר בהחלטת ועדת הערר כי תכנית חדשה או תכנית המפרטת תוכנית מתארית תקפה, צריכה לתאם לתמ"מ 3/ 21.

לפי המלצת החוקרת מוצע לתת שיקול דעת לועדה מחוזית אם להפקיד תכנית במידה ותואמת לתכנית מתארית קודמת אף אם איננה תואמת לתמ"מ. לדעתי יש לקבוע כי אם תכנית חדשה תואמת לתמ"מ ניתן יהיה לאשרה ואם אינה תואמת לא ניתן יהיה לקדמה.

בעניין תכניות שכבר הוחלט להפקידן לפי אישורה של התמ"מ, חלות לגביהן הוראות מעבר וניתן לשקול את המשך קידומן גם אם הן סותרות את התמ"מ. לעניין תכנית מפורטת שאושרה לפני אישורה של התמ"מ, אין מגבלה לגבי מתן היתרים מכוחה.

עדנה פרדו:

אנו מתמודדים היום עם בעיה מסוג זה בקטע דרומי של כביש 6, והנושא מעורר בעיה חריפה. חייבים לקבוע בעניין זה באופן חד משמעי.

החלטה:

בהוראות התכנית יובהר כי לא תופקד תכנית מכוח תכנית מתאר מקומית שאושרה קודם לאישורה של תכנית זו אלא אם היא תואמת לתכנית זו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברים נוכחים: תמר כפיר(יו"ר), נחום פלד, עדנה פרדו, אורנה להמן, אבנר סעדון, שלום גולדברגר, ניר אנגרט, רענן אמויאל, יואב צלניקר, איריס האן, עמיר ריטוב, פנחס כהנא.

יואב צלניקר:

(18) אזור תעשייה מיוחד בהתאם לסעיף 2.12 בדוח החוקרת:

תיקון הנוסח המוצע לסעיף- תוספת המילים "טיפול בשפכים" צריך להיות בסיפא, בפירוט המזהמים ולא במיקום בו הוספו. הוספת שימושים- מספיק להוסיף שימושים ל"מפעלים כימיים", היות ומפעלי דשנים הם סוג של מפעלים כימיים.

שלום גולדברג:

בתקנות כתוב כי שימוש בטכנולוגיות מיטביות לטיפול בשפכים חייב להיות עפ"י תקנות בריאות העם. הסעיף המוצע אינו מוסיף ואינו גורע מתקפן של אלו.

תמר כפיר:

אנו מנסים להפחית את רמת הפירוט בהוראות. באם נושא 'טיפול בשפכים' כלול בתקנות, המענה ניתן לו שם.

להערתך, אם ההגדרה של מפעלים כימיים כוללת מפעלי דשנים, אכן אין צורך להוסיפם להוראה. בעניין זיהומים, לאחר שנגיש מסמך הוראות מתוקן לחברי הועדה, במידה ולא ניתן המענה הנדרש, תעלה את הצעתך שוב ונקבל החלטה בעניינה.

יואב צלניקר:

מאחר והנושא מעוגן בתקנות, כפי שהוצג, אין צורך להוסיף הוראה בנושא.

החלטה:

נושא "מפעלי דשנים" נכלל במונח "מפעלים כימיים" ועל כן לא יתווסף להוראות כבהמלצת החוקרת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברים נוכחים: תמר כפיר(יו"ר), נחום פלד, עדנה פרדו, אורנה להמן, אבנר סעדון, שלום גולדברג, ניר אנגרט, רענן אמויאל, יואב צלניקר, איריס האן, עמיר ריטוב, פנחס כהנא.

יואב צלניקר:

(19) מסילת ברזל בהתאם לסעיף 2.16 בדו"ח החוקרת:

לא נדרש לפרט אלו השפעות ייבחנו במסגרת הגשת המסמכים. לדעתנו נכון לציין שיהיה צורך בהגשת תסקיר השפעה על הסביבה או מסמך סביבתי אשר יבחן את ההשפעות הסביבתיות. הנושאים השונים, כמו בחינת נוף ונצפות, נבחנים במידת הצורך בתסקירים. הקביעה למסמכים נלוים תעשה בהתאם לחוק ולתקנות תסקירי השפעה על הסביבה. ההערה מתייחסת לסעיפים נוספים דומים המופיעים במסמך ההמלצות של החוקרת.

אורנה להמן:

מסכימה כי יש להשאיר הנושא לשיקול דעתו של המשרד להגנת הסביבה, ולא לקבוע הוראות נוספות

בתמ"מ. אפשר להחיל את ההוראה גם על נושא מחלף או מחלפון לדרכים, מסילות ומחלפים המטופלים ע"י תסקיר השפעה על הסביבה ולא נדרשים בתמ"מ לתוספת מסמכים לבחינה. יצוין כי תכנית למחלף היא תכנית מפורטת ולא תכנית מקומית כפי שצוין בהוראות תמ"מ/6.

תמר כפיר:

לדבריהם, בתסקיר השפעה על הסביבה ניתן מענה לכל הסוגיות הכלולות במסמכי התכנון שנקבעו בתמ"מ/6. נורית אומרת כי בתמ"מ/6 הוסיפו את הנושא של נספח עיצוב עירוני. ראוי לכן שדרך ברמה הארצית או מסילה או מחלף או מחלפון שנמצאים בתוך מרחב בנוי עירוני, ילוו בנספח עיצוב עירוני במידה והתסקיר לא בחן זאת.

פנחס כהנא:

אם מבקשים מסמך עיצוב עירוני נדרשת הגדרה לגבי מהותו.

נורית ג'רבי:

אני חושבת שהנושא של מסמך עיצוב עירוני זה לא משהו שהוגדר באמת בחוק ולכן הוא יוגדר על ידי גורמי התכנון לפי הרלבנטיות שלו ולפי המרקם העירוני שבו הוא עובר וזו הגדרה מקצועית שאדריכלים ומתכנני ערים אמורים לדעת להתייחס אליה.

שמעון בר שמעון:

יש הגדרה למסמך עיצוב עירוני במסגרת הוראות התכנית המוקדמות.

החלטה:

הוראות התכנית לעניין מסמכים נדרשים למערכת התחבורה, יתוקנו כך שבתכנית שהוכן לה תסקיר השפעה על הסביבה לא ידרש מסמך סביבתי או מסמך עיצוב עירוני במידה וניתן לנושאים אלו מענה במסגרת התסקיר. יובהר כי הדרישה למסמכים תהיה לעת הכנת התכנית המפורטת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברים נוכחים: תמר כפיר(יו"ר), נחום פלד, אורנה להמן, אבנר סעדון, שלום גולדברגר, ניר אנגרט, רענן אמואל, יואב צלניקר, איריס האן, עמיר ריטוב, פנחס כהנא.

הערה: גב' עדנה פרדו לא השתתפה בדיון זה ובהמשך הדיונים.

יואב צלניקר:

20) רכבת בבנימינה בהתייחס לסעיף 2.16.3 בדו"ח החוקרת:

בהתייחס להמלצת החוקרת אנו רואים לנכון לקדם מרכז תחבורה אזורי בזיכרון יעקב ולא בבנימינה.

אורנה להמן:

התמ"מ איננה צריכה לקבוע מיקום תחנת רכבת אזורית. הסוגיות צריכות להיבחן בראיה תחבורתית כללית של תמ"א 23. לתמ"א 23 יש קביעה היכן צריך לעבור התוואי. שירות מסילתי בעיר הינו יתרון ולא חיסרון. אפשר לחשוב על אפשרות של שיקוע המסילה, קירוי, מינהור- ולא להוציאה מן הישוב. לא נבחנה משמעות ההסטה בצמוד לכביש 4 בהתייחס להרחבה שלו ולמסילות החוף. אין בפניכם את כל המידע ולא נבחנו חלופות. בתמ"מ לא צריכות להיקבע מיקומן של תחנות רכבת.

נורית ג'רבי:

לדעתי כל נושא התנועה צריך לצאת מתחום הישוב בנימינה, ולהתמקם לאורך כביש 4, ובכלל זאת מיקומו של מרכז תחבורה. המלצתי היא כי התוואי בבנימינה יסומן כתוואי להסטה, והתוואי שיסומן מחוצה לה יסומן כתוואי לבדיקה. אם תוואי זה ימצא ישים, אפשר יהיה להעתיקו בלי שינוי לתמ"מ. המטרה שלנו היא תמיד לשפר, שמשמעותו גם לתמוך במערכות הסעת המונים, לתת מענה לביקושים ולחזק ביקושים כדי להפחית את השימוש ברכב פרטי, להעלות את איכות החיים של התושבים בכל המרקמים העירוניים של בנימינה עצמה ושל הישובים הסובבים אותה. בתמ"מ מסומנים מרכזי תחבורה ראשיים ולא תחנות רגילות.

תמר כפיר:

ברמה עקרונית יש לקדם תחבורה ציבורית בסמיכות לריכוזי אוכלוסיה. לדעתי מערכת תחבורה ציבורית צריכה להגיע לתוך הישובים העירוניים. איננו ממקמים תחנות רכבת אלא מרכזי תחבורה. במקרה זה מדובר על מיקום אשר יאפשר לשרת את הריכוז העירוני של אור עקיבא ובנימינה. אין לנו היום היכולת לקבוע את ההתוויה המדויקת למסילה, לא בחנו זאת.

אהוד יוסטמן:

המלצת החוקרת תואמת להמלצה התכנונית של מתכנני תכנית המתאר לבנימינה, שגובשה לאחר הליך של שיתוף הציבור. הוצאת המסילה החוצה מתאחדת גם עם עידוד אלמנט הציבור לאזור של אור עקיבא, שהופך להיות מוקד גדול. לעניין מרכז התחבורה, צריך לבחון האם ראוי למקמו בסמוך לזכרון יעקב או לאור עקיבא, ולא לקבל את ההחלטה בתמ"מ. לעניין הוצאת המסילה נעשתה עבודה גדולה מאוד לנושא, ואם רוצים להתבסס על משהו. אנחנו יודעים במדויק היכן ראוי לסמן את קו המסילה, צריך רק לקבל החלטה בעניין.

עמיר ריטוב:

בנימינה התפתחה מאוד בזכות הרכבת שעוברת בתחומה, אך נכון להתייחס לאור עקיבא שהיא הריכוז העירוני באזור, ויש עדיפות למיקום הרכבת בצמידות אליה.

איריס האן:

בנימינה איננה עיר. בסמוך לה נמצאים 2 ישובים עירוניים גדולים: אור עקיבא ופרדס חנה. תושבי ישובים אלו נוסעים היום לבנימינה ע"מ להשתמש ברכבת. שירות של מסילה צריך לשרת ריכוזי אוכלוסיה גדולים ואזורים אותם רוצים לפתח. הסטת המסילה כפי שמוצע ע"י החוקרת, תהיה הזדמנות לשרת את אור עקיבא. יש כאן בהחלט הצדקה לעשות הסטה של התוואי ההיסטורי ולתת שירות למקומות שבהם רוצים

את הפיתוח העירוני.

נחום פלד:

למעלה משלושים שנה שקיימת ההמלצה והבדיקה לעניין הסטת תוואי הרכבת, הוצאתו מבנימינה, והעברתו במקביל לכביש כביש 4. סה"כ יש 11 קילומטר בין תחנת בנימינה ותחנת חדרה וזה הקטע הכי ארוך ללא תחנות. קטע זה הוא הגורם המעכב בהגדלת תדירות הרכבות.

הצעת היו"ר:

לקבל את המלצת החוקרת לסימון תוואי המסילה כך שהתוואי הקיים בבנימינה יסומן כתוואי מומלץ לשינוי. מבחן התוואי המסילה לאורך דרך מס' 4, לרבות מרכז תחבורה בסמוך לאור עקיבא.

הצעת אורנה להמן:

לא לשנות את סימון התוואי בבנימינה, הקבוע בתמ"א 23, היות והתמ"מ אינה גוברת, והיות ולא נבחנה חלופה של שיקוע/מינהור/קירוי המסילה הקיימת וכן חלופות אחרות.

בעד הצעת היו"ר: 6

בעד הצעת אורנה: 2

נמנעים: 1

התקבלה הצעת היו"ר.

החלטה:

לקבל את המלצת החוקרת לסימון תוואי המסילה כך שהתוואי הקיים בבנימינה יסומן כתוואי מומלץ לשינוי. תבחן התוואי המסילה לאורך דרך מס' 4, לרבות מרכז תחבורה בסמוך לאור עקיבא.

חברים נוכחים: תמר כפיר(יו"ר), נחום פלד, אורנה להמן, שלום גולדברגר, ניר אנגרט, יואב צלניקר, איריס האן, עמיר ריטוב, פנחס כהנא.

ניר אנגרט:

(21) נושא מחצבת חרייבה בהתייחס לסעיף 2.18.6.2 בדו"ח החוקרת:

מתייחס לעניין מחצבת חרייבה בנשר אשר איננה פעילה. יש לדרוש שיקומה והכללתה באזור גן לאומי. זו מחצבה שכבר הוכרזה כנטושה, והוראות תמ"א/14 כבר אינן חלות לגביה. אין לי התנגדות שתשאר מסומנת כשטח פתוח/חקלאי מוגן.

נורית ג'רבי:

תמ"מ/6 לא משנה את הוראות תכנית המתאר הארצית, וקובעת בסעיף 4.1.1.1 ב. כי תכנית המתאר המקומית שתאושר בהתאם להוראות הגמישות של תכנית מתאר ארצית לא תחשב כסותרת תמ"מ/6. על פי הוראות

תמ"א/14 סעיף 5 לא תאושר הקמת אתר, הפעלתו או סגירתו אלא על פי תכנית מפורטת. בהתאם להוראות תמ"מ 6, הוראות השיקום למחצבות בהן הסתיימה פעילות הכרייה והחציבה תקבענה בתכניות מפורטות. אני לא מצאתי מקום לשנות את הוראות התמ"מ בעניין מחצבת חרייבה. אין מניעה להגשת תכנית מקומית להרחבת הגן הלאומי במקום.

החלטה:

הולנת"ע מקבלת המלצת החוקרת, יעוד השטח ישאר כבתשריט המופקד- יעוד לשטח פתוח/ חקלאי מוגן. יובהר כי המחצבה הנטושה איננה כלולה בתמ"א 14.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברים נוכחים: תמר כפיר(יו"ר), נחום פלד, אורנה להמן, שלום גולדברגר, ניר אנגרט, רענן אמויאל, יואב צלניקר, איריס האן, עמיר ריטוב, פנחס כהנא.

ניר אנגרט:

22) נושא ביטול הזמנת נציג רט"ג להשמיע את עמדתו בהתאם לסעיף 3.19.1 בדו"ח החוקרת:
אנו מתנגדים להמלצת החוקרת שהיפנתה לתמ"א 35, היות והפניה זו בעייתית כיון שייתכנו שינויים בתמ"א 35 בהוראות או בתשריט הרגישויות הסביבתית כך שלא תהיה התאמה לשטחים רגשים.
ארגון הגג של הגופים הירוקים, שנוכח בהמלצת החוקרת כבר חבר בוועדה המחוזית, על כן תמ"א 35 מחריגה ומזמנת את נציג רט"ג. בקשתנו באה על מנת שיהיה בכך מחויבות להזמין אותנו, או לידע אותנו אודות תכניות המגיעות לדיון.

נורית ג'רבי:

היו התנגדויות לנושא. מצד אחד התנגדות שביקשה לקבוע מעמד לנציג קרן קיימת לישראל ודרישה שביקשה מעמד לנציג רשות הניקוז. מצד שני, היו התנגדויות בהתייחס למעמד המיוחד שניתן בהוראות הסעיף 5.4 לרשות הטבע והגנים וארגון הגג של הגופים הציבוריים שעניינם שמירה על איכות הסביבה, בשטח חקלאי מוגן. ההתנגדות טענה כי אין הצדקה להעמיד שטחים אלו בשורה אחת עם שמורות טבע וגנים לאומיים שנקבעו בתמ"א/8. המלצתי הינה לא לתת מעמד מיוחד כזה לרט"ג.
לעניין הבעיה של אי זימון לוועדה המחוזית, לדעתי בעיה זו נפתרת במידה והתכנית מתפרסמת להפקדה כדן, ואז ניתן להגיש לה התנגדות ככל הנדרש.
לדעתי מה שקיים בתמ"א/35 מספק ואין צורך להוסיף בתמ"מ 6 הוראה דומה.

פנחס כהנא:

בתכניות שלנו נעשית עבודה גדולה כדי להימנע מהערבוב שנוצר בעניין שטחים פתוחים, ומהצורך בחוו"ד רט"ג לשטחי יער. כל המהלך יעשה מול מוסד התכנון. לתכניות שלנו לא נדרשת חוו"ד נציג רט"ג.

רענן אמויאל:

האם העובדה שמזמינים במיוחד רק גוף מסוים נותנת לו מעמד בעת השמעת עמדתו בוועדה? למה מזמינים

רק אותם לשמוע את עמדתם? ברגע שהם הגוף היחיד הדעה שלהם כבר אינה דעה מייעצת בלבד.

תמר כפיר:

בסעיף 10.1.4 בתמ"א/35, נקבע כי מוסד תכנון הדן בתכנית מקומית החלה בשטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה יזמין את נציג רשות הטבע והגנים להביע את דעתו על התכנית. אם ההוראה מופיעה בתמ"א 35, זה מצביע על כך שיש בה עניין, ולכן ההוראה זו יכולה להופיע גם בתמ"מ זו. מוצע לבחון לאלו שטחים פתוחים יש צורך בחו"ד נציג רט"ג.

איריס האן:

יש היגיון מאחורי זה, שאם ועדה מקבלת החלטה על השטח שהתמ"מ מצאה לנכון להגדירו כבעל רגישות כזו או אחרת, נכון לשמוע מה המשמעות הסביבתית של העניין הזה של מי שמופקד על נושא שמירת ערכי הטבע והנוף. במקרים רבים זו לא ממש התנגדות. לעיתים זו הערה בהתייחס לפריסה, לטיפול מיוחד הנדרש, כגון: העתקת פקעות. בועדה המחוזית אין משהו שיכול לתת את המידע על כך, ולכן רשות הטבע והגנים מבקשים למעשה שיופעל מנגנון של הודעה.

נורית ג'רבי:

המלצתי היא להוריד את הסעיף לעניין זימון גופים מיוחדים (רט"ג וארגון הגג של הגופים הירוקים) מההוראות התכנית.

הצעת היו"ר:

אני מציעה להשאיר את ההוראה בתמ"מ לעניין זימון נציג רט"ג לדיונים בתכניות שממוקמות בשטחים הפתוחים. לגרוע מהסעיף את אזורי היער והייעור, ואת ההתייחסות לארגון הגג של הגופים הציבוריים, שעניינם איכה"ס. מי בעד הצעתי ומי בעד המלצת החוקרת?

הצבעה:

בעד המלצת החוקרת: 3

בעד הצעת היו"ר: 7

נמנעים: 1

התקבלה הצעת היו"ר.

החלטה:

לדחות את המלצת החוקרת ולהשאיר בהוראות את הסעיף על פיו יוזמן נציג רט"ג לדיוני הועדה המחוזית בתכניות הממוקמות בשטחים הפתוחים ביעודים הבאים: שטח פתוח / חקלאי מוגן, רצועת נחל וסביבותיו, חוף רחצה כפרי, חוף מוגן, שטח שמורות טבע, גנים לאומיים, שמורות נוף.

חברים נוכחים: תמר כפיר(יו"ר), נחום פלד, אורנה להמן, שלום גולדברגר, אבנר סעדון, ניר אנגרט, רענן

אמויאל, יואב צלניקר, איריס האן, עמיר ריטוב, פנחס כהנא.

ניר אנגרט:

(23) תחום גן לאומי בית שערים בהתייחס לסעיף 2.2.3 בדו"ח החוקרת:

מבקשים לסמן את תחום הגן הלאומי לפי החלטת הוועדה המחוזית בתכנית טב/ 254 ו- ג/ 18480.

נורית ג'רבי:

אני הצעתי שתחום הגן הלאומי יותאם לתמ"א/8.

יתרת השטח יהפוך לשטח פתוח חקלאי מוגן.

ניר אנגרט:

אני צריך לבדוק שהחלטה זו אינה בסתירה להחלטת הוועדה המחוזית. אם המלצת החוקרת שהשטח יסומן כשטח מוגן אין לנו בעיה, כי כך יכול להיות מיועד לגן לאומי או לשמורת טבע. אבל אם יש פה סימון אחר, הסותר את ההחלטה של הוועדה מחוזית אז מתעוררת בעיה. אני אבדוק את הנושא שנית.

אורנה להמן:

(24) יחס לתכניות מתאר ארציות בהתייחס לסעיף 2.7.1 בדו"ח החוקרת:

מתייחסת לתיקון טכני המוצע לנוסח ההוראות. מבקשת להוסיף בסיפא על מנת להבהיר כי מה שנקבע בתכנית אחרת, מתייחס להוראותיה של תכנית מתאר ארצית ולא תכנית מתאר מחוזית זו.

נורית ג'רבי:

תכנית מתאר ארצית גוברת, אלא אם נקבע אחרת בהוראותיה.

אורנה להמן:

(25) שינוע חומ"ס ומסמכים וסקרים נדרשים בהתייחס לסעיפים 2.13.1 בדו"ח החוקרת:

מבקשת לא להכיל את הדרישה לביצוע סקרים לעניין שינוע חומ"ס על הרכבת. לנושא שינוע חומ"ס ברכבת, יש תקנות ואין דרישה להכנת תכנית. היום קיימות מגבלות שהמשרד לאיכות הסביבה קובע איפה מותר ואיפה אסור להוביל חומ"ס. ההמלצה לחייב את משרד התחבורה להכנת תכנית לשינוע חומ"ס הינה בקשה לא ריאלית.

נורית ג'רבי:

הייתה התנגדות להתוויה של מסדרון חומ"ס בסמיכות לאזורים מאוכלסים, והתנגדות שביקשה להרחיב ולהבהיר הוראות 8.2.2 לתכניות שיתרו במסגרת השימושים הנחוצים בנמל, שימושים לשינוע וניפוק חומ"ס. המלצתי היא לדחות את ההתנגדות ואני אומרת שניתן לממש היערכות קרונות רכבת לשינוע חומ"ס בתכנית מקומית לפי הוראות 7.8.2, מסופים לשינוע וניפוק חומ"ס. אני הבעתי הצהרה כללית בהתייחס למסדרון חומ"ס, שאמרה כי ראוי לבחון בתכנית נושאית את נושא תשתיות חומ"ס, התווית, העתקתן, איחוד תשתיות ושינוע החומ"ס, לרבות הסמיכות לאזורים מאוכלסים והתניות הנדרשות. יחד עם זאת, אני אומרת כי תמ"מ/6 לא יכולה להורות על תכנית כזאת. הרעיון בדומה להתייחסות לאזור התעשייה המיוחד,

ואזורים עם סיכונים, אותו הדבר צריך להיעשות בהתייחס לנתיב מסוכן בו מתקיים שינוע חומ"ס. יש צורך להגדיר את הסיכון החל בעטיו, ולהגדיר תכנונית באילו נתיבים יעבור החומ"ס, לא התייחסתי לנושא בראיה כלל ארצית.

יואב צלניקר:

האם יש אבחנה בתמ"א 23 בין מסילות למטענים ומסילות לנוסעים? יש צורך במנגנון שיגדיר איפה, כמה ואיך לשנע חומ"ס. היום גוף המוביל חומ"ס נדרש לעמוד בהוראות מסויימות המגדירות זאת.

אורנה להמן:

המשרד להגה"ס צריך לקבוע הנחיות לגבי חומ"ס: איך להסיע ובאילו תנאים. אבל אין לחייב אותנו בהכנת תכנית נושאית שתכלול את כל רשת המסילות בהן מעבירים חומ"ס, על מנת שיבחנו את ההשלכות.

תמר כפיר:

נבדוק אם בנושא שינוע חומ"ס, בסעיף 8.2.2 בו אנו דנים, מדובר רק בהתייחס לאזור תעשייה מיוחד, בתחום תמ"א 30. ככל שלא מדובר במערכת המסילות הארצית, מבינה כי המלצת החוקרת מקובלת ואין הערות.

אורנה להמן:

(26) דרך דשנים בהתייחס לסעיף 2.13.8 בדו"ח החוקרת:

הדרך כבר בביצוע ואין מקום להתניה שכן אינה רלוונטית עוד.

החלטה:

לקבל הערת נציגת משרד התחבורה לעניין דרך דשנים, נוסח ההוראות יתוקן בהתאם ולא יכלול התניות לפיתוח דרך דשנים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברים נוכחים: תמר כפיר(יו"ר), נחום פלד, אורנה להמן, שלום גולדברגר, ניר אנגרט, רענן אמויאל, יואב צלניקר, איריס האן, עמיר ריטוב, פנחס כהנא.

אורנה להמן:

(27) חלופה למסילה לאורך דרך 65 בהתייחס לסעיף 2.16.1 בדו"ח החוקרת:

אין מקום להוסיף צורך במסמכי תכנון (מסמך סביבתי ומסמך עיצוב עירוני למסילה).

תמר כפיר:

אם יש תסקיר לתכנית מסילה (כמו במקרה של תכנית לדרך), והוא מתייחס לממשק עם אזור הפיתוח העירוני, לא נדרש להוסיף נספח עיצוב עירוני לתכנית. דיברנו על כך קודם לכן בנושא מסמכים נלוים. העניין מתייחס גם לגבי מסילות רכבת ולכן החלטתנו לעיל חלה גם במקרה זה.

אורנה להמן:

(28) מערכת הסעה רבת קיבולת בהתייחס לסעיף 2.16.4 בדו"ח החוקרת:

מבקשת להרחיב את ההוראה כך שתתייחס אל מעבר לגלעין המטרופולין, ולהוסיף הגדרה למערכת הסעה רבת קיבולת שתכלול מגוון פתרונות תחבורתיים רבי קיבולת קיימים.

החלטה:

תתווסף הגדרה של מערכת הסעה רבת קיבולת אשר תפנה לזו הקבועה בתכנית מתאר ארצית תמ"א/23/א/4 (מתע"ן).

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברים נוכחים: תמר כפיר(יו"ר), נחום פלד, אורנה להמן, שלום גולדברג, ניר אנגרט, רענן אמואל, יואב צלניקר, איריס האן, עמיר ריטוב, פנחס כהנא.

אורנה להמן:

(29) מנהרות וגשרים בהתייחס לסעיף 2.16.6 בדו"ח החוקרת:

הערה כי תכניות לגשרים ומנהרות מוגשות בתכניות מפורטות ולא מקומיות.

תמר כפיר:

תכנית מקומית מוגדרת בתמ"מ/6 כ'תכנית מתאר מקומית ו/או מפורטת'.

אורנה להמן:

(30) לא התקבלה התייחסות החוקרת לטענות שהועלו ע"י מע"צ.

נורית ג'רבי:

בהתייחסות להתנגדויות נקראה כל התנגדות ותומצתה לנושאים. כל נושא ונושא קיבל תשובה. כל נושא קיבל מספר, והתייחסות. תוכלי לזהות את מספרי הנושאים עפ"י הרשימה שהעברתי לבקשתך. במידת הצורך אפנה אותך לסעיפים הרלוונטים, המתייחסים לאותו נושא התנגדות, בדו"ח.

אורנה להמן:

(31) דרכים נופיות בהתייחס לסעיף 2.17.10 בדוח החוקרת:

מתנגדים לסימון דרכים כדרכי נוף אם אינן עוברות בתחום שמורת טבע, גן לאומי שמורת נוף או בתחום המוגדר כבעל רגישות נופית. דרכים שהופקדו כדרכים נופיות בתמ"מ, לא כולן בהכרח עוברות בשמורה או מהוות פגיעה נופית. חל בלבול בין הדרישה לטיפול נופי לבין הגדרת דרך כדרך נופית. אני מציעה לבחון מחדש את הגדרתן של דרכים כנופיות בתמ"מ.

שלום גולדברג:

תציעי איזה קטע את חושבת שצריך להימחק בו הסימון לדרך נופית, ואז זה יבוא לדיון פה בועדה.

נורית גרבי:

נציג מע"צ בשימוע ההתנגדויות הביע התנגדות להוספת דרכים בסימון דרכי נוף וכמו כן הבהיר כי יש למע"צ אפשרות לפעול מתוקף סעיפים 261.ד ו-261.ז לפי הוראות הפקודה. ברגע שסותרים את המדרג מחוייבים להגיש תכנית, ככל הנראה מצריך הכנת תכנית לכל פרויקט. מגביל ככל הנראה את היכולת לפעול לפי הפקודה, טענתו היתה שדה פקטו מבטלים את הפקודה. ביטול זה מקשה על התפקוד ועל הגמישות ומייקר באופן משמעותי את הפיתוח לרבות לוח זמנים ארוך באופן משמעותי. כמו כן, קביעתה של דרך כדרך נופית מחייב הגשת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם להוראות תמ"א/3. אלו היו הטענות.

בדוח כתבתי כי קריטריונים להגדרת דרך נופית נקבעו בתמ"א/3, בין היתר, הוסמך מוסד תכנון לקבוע דרכים נופיות נוספות. מכאן כי בסמכותה של תכנית מתאר מחוזית להגדיר דרכים נוספות כדרכים נופיות. הנושא של טיפול בדרכים כדרך נופית שהמשמעות היא בין היתר הרגישות שבה מתווים את הדרך בתוך הנוף, שיקום הנוף לאחר סלילת הדרך אלו עקרונות שלטעמי חלים בכל מקום לא רק בדרך נופית, על כן לא מצאתי מקום לשנות את ההגדרה של דרך נופית במקום שהיא הוגדרה כך בתמ"מ/6.

בנוסף היו התנגדויות של בעלי קרקע לעניין הסימון של דרך נופית עם קו ירוק לאורכה, שהתפרש על ידם כאילו זהו שטח ציבורי פתוח, המיועד להפקעה. על כן ביקשתי לשנות את הסימבול לנקודות כדי להבהיר שאין הכוונה לשטח ציבורי פתוח, אלא לסימבול בלבד, אשר אין לו משמעות מדויקת.

נחום פלד:

לגבי הסימון שהחוקרת המליצה לשנות, האם אין סימון אחיד בנוהל מבא"ת? ראוי לשמור על אחידות בסימונים. האם יש משמעות לסימון, האם הרגישות היא בהתייחס לצד כלשהו מצידי הדרך?

ניר אנגרט:

כל תכנית לדרך שמוגשת צריכה לקבל תכנון מיטבי. מציע שכל הדרכים יסומנו כדרכים נופיות.

תמר כפיר:

בתמ"מ 3/21 הסימון לדרך נופית גם כן מופיע בנקודות. הערתך לגבי סימון אחיד נרשמה, נבדוק הנושא. תיקון 7 לתמ"א 3 מאפשר לקבוע כדרך נופית גם דרכים נוספות על אלו העוברות ביעודי הקרקע המוגנים שהזכרת.

החלטה:

הדרכים הנופיות המסומנות בתמ"מ/6, ישארו כפי שנקבע בתכנית שהופקדה. אופן סימונן יבחן לעת תיקון התשריט עפ"י ההחלטות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברים נוכחים: תמר כפיר(יו"ר), נחום פלד, אורנה להמן, שלום גולדברגר, ניר אנגרט, רענן אמויאל, יואב צלניקר, איריס האן, עמיר ריטוב, פנחס כהנא.

אורנה להמן:

32) בקשה לסימון מחלף יוקנעם בתמ"מ 6 בהתייחס לסעיף 2.17.12 בדו"ח החוקרת:
בקשתנו לסמן את מחלף יוקנעם בתמ"מ עפ"י המסומן בתמ"מ א/31 / א/7 שהיא ערב מתן תוקף.

נורית ג'רבי:

אני קיבלתי את ההתנגדות בעניין הזה, ואני ממליצה לסמן המחלף.

החלטה:

לקבל את המלצת החוקרת לסימון למחלף יוקנעם בהתאם לתמ"מ א/31 / א/7, ככל שתאושר טרם עריכת התיקונים במסמכי תמ"מ/6 לאישור.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברים נוכחים: תמר כפיר(יו"ר), נחום פלד, אורנה להמן, שלום גולדברגר, ניר אנגרט, רענן אמויאל, יואב צלניקר, איריס האן, עמיר ריטוב, פנחס כהנא.

אורנה להמן:

33) עורף הנמל בהתייחס לסעיף 2.4.4 בדו"ח החוקרת:

בשל מחסור בשטחים לעורף נמל ולצרכים תפקודיים עתידיים של הנמל, אין מקום לאפשר אזור תעסוקה מטרופוליני בשטח זה. באזור תעסוקה מטרופוליני יהיו שימושים לוגיסטיים ואחרים, לא בהכרח כל השטח ייועד לעורף נמל. הבעיה העיקרית של הנמל היום היא העדר שטחים להצבת מכולות. תמ"מ א/30 סימנה את השטח כעורף נמל. אנו מבקשים כי התמ"מ תאמץ את הקביעה של תמ"מ א/30. האם תמ"מ א/30 גוברת על תמ"מ/6?

תמר כפיר:

כשתמ"מ א/30 תאושר היא תגבר על תמ"מ 6. למיטב ידיעתי בתמ"מ/6 לא נכנסו לפרטים ברמת הרזולוציה של תמ"מ א/30.
אני מציעה למשרד התחבורה לפעול לאישור של תמ"מ א/30 בממשלה.

שמעון בר שמעון:

תמ"מ א/30 נכנסת לפירוט יעודים באזור התעסוקה המטרופוליני, ובכלל זאת חלוקה למכלולים ללוגיסטיקה, לפעילות כלכלית ממוקדת, לתעסוקה ולעורף נמל. תמ"מ/6 מתייחסת לאזור זה בהכללה בהיותה תכנית מתאר מחוזית כוללת. היא אינה קובעת את כל פירוט היעודים אלא מאפשרת את השימושים הנדרשים, בכללם השימושים לעורף נמל.

נורית ג'רבי:

דחיתי ההתנגדות היות ושטח תעסוקה מטרופוליני/אזורי מאפשר גם שטחים לאחסנה וללוגיסטיקה. איני רואה בהגדרת השטח כאזור תעסוקה מטרופוליני/ אזורי בעיה תכנונית בהתייחס לנושא זה.

החלטה:

לקבל המלצת החוקרת בהתאם להנמקתה, כי שימושי עורף נמל אפשריים במסגרת אזור תעסוקה מטרופוליני/ אזורי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברים נוכחים: תמר כפיר(יו"ר), נחום פלד, אורנה להמן, שלום גולדברגר, ניר אנגרט, רענן אמויאל, יואב צלניקר, איריס האן, עמיר ריטוב, פנחס כהנא.

אהוד יוסטמן:

34) 1. בתכנית יש פוליגונים שאינם כוללים תכניות מאושרות: פרדס חנה- כרכור, עין סהלה. תכניות אלו ימצו את אחוזי הגמישות שמוצעים במסגרת הגמישות בתמ"מ. בתכנית המחוזית 9/2 תיקנו את הפוליגונים לעת מתן תוקף.

2. יעד התכנית הינו ל- 2020. יעד תכניות שאנחנו מכינים הינו ל- 2030 יעד הפיתוח שניתן בתמ"מ הוא לעוד 10 שנים. היינו מעוניינים שיוגדלו הפוליגונים או שיגדילו את אחוזי הגמישות לתכנית כוללת ל- 15%. 10% גמישות לא מאפשר מספיק שטח עתודה לתכנון.

בהתייחס לצפי האוכלוסייה שצוין בתכנית, כבר היום ישנם ישובים כדוגמת ג'סר א-זרקא החורגים מהצפי של 2020 שנקבע להם, ובודאי בצפי ל- 2030. השטח המוצע כאפשרות לתושבי ג'סר א-זרקא בתחום אזור התעסוקה המטרופוליני בעירון, גודלו הינו פחות משליש ממה שנדרש פרוגרמאטית ליישוב בשביל לענות לצרכים.

בפרדס חנה כרכור תחום הישוב אינו כולל תחום תכניות מאושרות, אם אכלול אותם, הם יכלו את עשרת אחוזי הגמישות הניתנים להרחבת ישוב בתמ"מ. אם היינו מתקנים את הגבולות לפי תכניות מאושרות יכול להיות שזה היה פותר את הבעיה, כמו שנעשה בתמ"מ 9/2. נראה לכם את העבודה שעשינו ותתרשמו מהנושא.

נחום פלד:

גם אני העליתי סוגיה זו. גם בתמ"מ 9/2 עדכנו את הפרוגרמות לעת מתן תוקף.

נורית ג'רבי:

לדעתי שינוי שנת היעד לתכנית הינו שינוי משמעותי, שאינו ראוי להיעשות במסגרת ההתנגדויות. בעניין ג'סר א-זרקא הוצעו מספר חלופות בעייתיות כגון: הרחבה על שטח הבריכות של מעגן מיכאל, או הסטת כביש 2. אני המלצתי כי אזור התעסוקה בעירון, שטח של כ- 800 דונם, ישמש כפתרון תכנוני לסוגיה, על אף שאני מודעת לבעיית הבדל התרבויות. לא ברור לי מהיכן הנתונים על כך ששטח זה לא יענה על הצרכים הפרוגרמאטיים. אני קיבלתי נתונים אחרים. עניין גודל האוכלוסייה מוצע כי ימחק מהוראות התמ"מ וישאר בהתאם לתמ"מ 35.

תשובתי להתנגדויות רבות שהועלו בנושא הרחבת הפוליגונים לישובים, היא כי קיים עודף פרוגרמתי בהתייחס לשנת היעד לתכנית (מלבד לג'סר א-זרקא). אם השינוי הוא שינוי רוחבי לכל הישובים, לחמישה עשר אחוז, משמעותו שאתה תוסיף בעצם חמישים אחוז על העודפים הקיימים. באזורים שנמצאים לדוגמא תחת הגדרה של אזור חקלאי מוגן יש תכניות מתאר מקומיות שמייצגות אזורים לתעשייה. אם נתקן עפ"י

תכניות מאושרות משמעו לתקן בכל המקומות, וכל ה"ירוק" שאתה רואה בתשריט התמ"מ, שאמרנו שהוא חזון עתידי, לאחר הצפתן של תכניות מקומיות מאושרות, לא יישאר כך. אני לא יודעת אם מהלך כזה הוא נכון.

אהוד יוסטמן:

תכניות בעירון הגיעו לעודפים בשטחי התכנון המוצעים עד לרמה של 50% עודף לישוב. אם לבעל קרקע תהיה גמישות גבוהה לתוספת שטח ביישובים אלו, ישובים אלו יהיו נרחבים מעל ומעבר לנדרש. לעומתם יש ישובים, שהתכנית המאושרת מכלה את כל אחוזי הגמישות ואין עודפים להמשך, ויש מחסור בשטחי פיתוח. אם יתוקנו הגבולות על פי תכנית מאושרת, ואינני מתייחס ליישובים הכפריים, תיפתר בעיה זו. ברוב היישובים קיים עודף אבל יש יישובים בודדים בהם קיימת בעיה כגון בפרדס חנה-כרכור.

עמיר ריטוב:

לדעתי, חזון התכנית הוא שמחוז חיפה יעלה בביקושים. לדעתי ראוי להוסיף 20% לאחוזי הגמישות להרחבת היישובים. אני רוצה להזכיר כי עפ"י העבודה של א. פרנקל, למחוז חיפה, ולפי נתוני תמ"א/ 35, המחוז מצוי בהגירה שלילית (למרות חדרה). צריך לבחון את העניין ולאפשר יותר גמישות לנושא שטחי הפוליגונים. אנחנו רוצים לעודד את הפיתוח במחוז חיפה.

איריס האן:

השאלה אם יש מחסור בעתודות קרקע לפיתוח, בחדרה יש עודפי קרקע לפיתוח.

תמר כפיר:

ראשית ראוי שיועבר אלינו המידע בנוגע לתכניות מאושרות בפרדס חנה-כרכור שאינן מוטמעות בתמ"מ. לעניין יעד התכנית והגמישות המוצעת, היחס למחוז חיפה הינו כאל מרכז הארץ, למעט אולי תפקוד המרחב הצפוני שכמרכז מטרופוליני, משרת את צפון הארץ. אין ספק כי חדרה הינה אזור ביקוש כמעט כמו מחוז מרכז.

בכל מקרה מוצע כי הנושא יבחן ע"י מינהל התכנון, וככל שיידרש יועלה לדיון נוסף.

אהוד יוסטמן:

35) המלצת החוקרת בסעי' 2.1.1.1 בעניין אום אל פחם, בעייתית. החוקרת בחנה את השטחים שהעיריה רוצה לשם הרחבת הישוב, שהם מצפון לכביש 65, בשטח המצוי בין יישובים שאנו מנסים לשמרו כחץ ביניהם, ללא רצף אורבני ליישוב המרכזי.

נורית ג'רבי:

אני מבينة כי אתה מתייחס להשוואה המוצגת בדו"ח שערכתי ושנעשתה בהתייחס לשטחי ההרחבה שהוצעו ע"י הרשות המקומית באום אל פחם, כשטחים חלופיים לשטחי פיתוח שהוצעו בתמ"מ 6, להשוואה לפיה לא מצאתי הבדל מהותי ברמה עקרונית בין חלופה זו בתמ"מ 6 וזו שהוצגה ע"י הרשות המקומית. אתה מעוניין כי יובהר שיש הבדל תכנוני בין החלופות עליהן דובר. במסגרת הקריאה שלי את הנתונים, כאדם שלא מצוי במצב התכנוני בשטח, יובהר כי בהשוואה שלי בחרתי להתייחס לעקרונות ולא לתכנית הספציפית או למהות התכנון. ההערה שלך איננה מתייחסת להמלצותיי אלא לניתוח שערכתי.

במסגרת הגמישויות שתמ"מ/6 מאפשרת, קיימת הגמישות של עד עשרה אחוז הרחבה של תחום הפוליון לתחום שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח. באזור זה, סביב הישוב אום אל פאחם, יש סימון של שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח, משמעותו שבהגדרה קיים פה הפוטנציאל להרחבה. אין זה אומר שוועדת תכנון עתידית שתשב לדון בתכנית תאשר בכל מקום שיש שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח את הגמישות שתתבקש, היא תפעיל שיקולים.

אהוד יוסטמן:

36 הזכרת בדוח 'ועדה בינמשרדית בראשותו של סלמן', שלכאורה המליצה בעניין הסטת והפיתוח בין כביש 6 לכוון כביש 444 ליצירת רציפות לתעסוקה וכד', המלצה זו מנוגדת לתפיסתנו התכנונית. מה המקור למידע זה?

נורית ג'רבי:

בעניין הועדה הבינמשרדית, זוהי טענה שהועלתה במסגרת ההתנגדויות, שהיתה ועדה שכזו. המתנגד טען כי זו ועדה שבמסגרתה הוכנה חוו"ד אוביקטיביות לעניין השטח שבין כביש 6 לכביש 444. נטען בהתנגדות כי הוועדה קבעה שיש לגרוע את הכביש מתמ"מ/א/3, ומתן זכויות בצפיפות גבוהה. לא אומצו המלצותיה של הוועדה, המתנגד פשוט טען שהייתה ועדה כזאת.

פנחס כהנא:

37 1. פוליוני פיתוח בתמ"מ/6 החופפים פוליוני יער בתמ"מ/א/22 ובהתייחס לסעיף 2.1.5 בדוח החוקרת.

2. תמ"מ/א/22 בהתייחס לסעיף 2.7.6 בדו"ח החוקרת:

יש לסמן בתמ"מ/6 את היערות לפי תמ"מ/א/22 בהתאם לפסיקת בית המשפט בעניין תמ"מ/1/47 בסוגיית מצפה נפתוח. בתחום המחוז אושרו תכניות ומקודמות תכניות ליער, אנו מעוניינים כי השטחים שנוספו מתוקפן של תכניות מאושרות ליער, יסומנו בתמ"מ/6. במסמך הערותיי צורפה רשימת התכניות.

החלטה:

סימון יערות בתשריט התכנית יתוקן כך שלא תסומן חפיפה בין שטחי הפוליונים לבין שטחי יערות עפ"י תמ"מ/א/22 ויעודכן עפ"י תכניות מתאר מקומיות מאושרות ליער.

ההחלטה התקבלה פה אחד

חברים נוכחים: תמר כפיר(יו"ר), נחום פלד, אורנה להמן, שלום גולדברגר, ניר אנגרט, רענן אמויאל, יואב צלניקר, איריס האן, עמיר ריטוב, פנחס כהנא.

37 שמורות יער בהתייחס לסעיף 3.11 בדו"ח החוקרת:

אנו מתנגדים להמלצת החוקרת לשנות מעמדו של נספח ח', שמורות יער, ולהעבירו לדברי הסבר. אין חפיפה בשטחי יער בין מסמך שמורות יער לבין תמ"מ/א/22. נוצב מצב בו הציבור לא מודע לנושא שמורות היער. אנו עורכים מסמך המדייק את שמורות היער. צריך למצוא פתרון בו נספח שמורות היער יהיה מחייב בדרך כלשהי. הציבור זקוק למידע בהתייחס לנושא זה.

רענן אמויאל:

שמורות יער אינו יעוד קרקע. יש בעייה עם נושא זה היות ויש התנגשויות בין יעודים שאושרו עפ"י חוק התו"ב לבין שטחי שמורות היער.

נורית ג'רבי:

הצעתי מתבססת על העובדה כי מסמך שמורות היער המהווה שכבת מידע בלבד. תממ 6 אינה משנה מעמד של שמורת יער ועל כן מידע זה אינו חלק מהוראות התמ"מ. המסמך יכול להיות מוצג כמסמך מידע נלווה בדברי ההסבר לתכנית.

תמר כפיר:

ההכרזה על שמורות יער אינה מתוקף חוק התכנון והבניה. כמו ההתייחסות לחוק העתיקות שאינו מהווה חלק מהתכנית.

החלטה:

לקבל המלצת החוקרת בנושא שמורות יער ולגרוע את ההתייחסות במסמכי התכנית. ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברים נוכחים: תמר כפיר(יו"ר), נחום פלד, אורנה להמן, שלום גולדברגר, ניר אנגרט, רענן אמויאל, יואב צלניקר, איריס האן, עמיר ריטוב, פנחס כהנא.

פנחס כהנא:

38) גנים לאומיים, שמורות טבע, שמורות נוף, שמורות מוצעות, יער ויעור בסעיף 7.15 בהוראות תמ"מ 6: הסעיף קובע כי בשטחים שתכניות המתאר הארציות תמ"א 8 תמ"א 13 תמ"א 22 ותמ"א 31 אינן חלות, יחולו הוראות תמ"א 8. קק"ל בדיעה שאין להחיל באופן גורף את הוראות תמ"א 8 בהתייחס ליערות.

נורית ג'רבי:

המשמעות בהוראות היא שבמקום בו יש תוספת יעוד בתמ"מ/6 ליער ויעור, לשמורה מוצעת, לגן לאומי, לשמורת נוף ולשמורת טבע שאין עליהם תמ"א/8, 13, 22 או 35, שם יחולו הוראות תמ"א/8.

רענן אמויאל:

איך תדעו מה מהתוספות היא תמ"א/8 ומה מהתוספות היא תמ"א/22?

שמעון בר שמעון:

בסעיף קודם הוחלט, כי מינהל התכנון יכין הצעת החלטה לנושא שטחי שמורות ויערות המוצעים בתמ"מ 6. נבדוק ונציג בפניכם נוסח הוראות מוצע.

תמר כפיר-מ"מ יו"ר הוועדה:

אנחנו נתקן הוראה זו בהתייחס לשטחים שתמ"מ 6 הוסיפה, תוספת של יערות שאינם בתמ"מ א/22 וגם תוספת שמורות וגנים שלא נמצאים בתמ"מ א/8. מינהל התכנון יציע נוסח הוראות מתוקן לאישור הועדה. בעניין הסימון, תבחן האפשרות כי התוספות ליער ולשמורת טבע יסומנו בסימון שונה.

החלטה:

מינהל התכנון יגיש הצעה, במסגרתה תהיה אבחנה בין שטחי יער וייעור ושטחי גנים ושמורות, שעל פי תכניות מתאר ארציות לבין שטחים ביעודים אלה אשר נוספו במסגרת התמ"מ.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חברים נוכחים: תמר כפיר(יו"ר), נחום פלד, אורנה להמן, שלום גולדברגר, ניר אנגרט, רענן אמואל, יואב צלניקר, איריס האן, עמיר ריטוב, פנחס כהנא.

סיכום:

1. בהמשך לדיון זה תושלם בדיון הבא ההתייחסות להערות שהוגשו.
2. מינהל התכנון יגיש לוועדה את כל המסמכים הנדרשים לרבות נוסח הוראות מתוקן. לאחר דיון בהם וקבלת החלטה בתכנית ניתן יהיה להגישה לדיון במועצה הארצית.

סעיף זה לפרוטוקול אושר בתאריך 16.8.11.

_____ חתימת מזכיר הוועדה:

_____ חתימת יו"ר הוועדה:

פרוטוקול הולנת"ע מס' 450 מיום 15.2.11

י"א אדר א' תשע"א

הישיבה נערכה באכסניית בית וגן, רח' הפסגה 8, שכ' בית וגן, ירושלים

השתתפו:

חברי הועדה:

תמר כפיר (יו"ר) / דורון דרוקמן / רונית מזר / אפרים שלאין - מינהל התכנון
מנחם זלוצקי / יואב צלניקר - המשרד להגנת הסביבה
עדנה פרדו - משרד הבטחון
סופיה אלדור / נחום פלד - משרד השיכון
דוד ויינברג - משרד הבריאות
אמיר וייס / אבנר סעדון - משרד ראש הממשלה
רענן אמויאל - משרד החקלאות
אריק לייבוויץ / כרמית פינץ-קדמי / רפי אלמליח - משרד התעשייה והמסחר
אורנה להמן - משרד התחבורה
הלל זוסמן - רשות שמורות הטבע והגנים הלאומיים
עמיר ריטוב - ראש המועצה האזורית לב השרון
פנחס כהנא - ראש המוסדות המיישבים
איתמר בן דוד - ארגון הגג של הגופים הציבוריים

מזכירי הועדה:

אריאל סבן, רעות יהודית עמית, טל רשף

נעדרו:

אדם מזור - נציג הרשומים בפנקס המהנדסים
פאר ויסנר - עיריית תל אביב
ירדנה פלאוט - משרד לתשתיות לאומיות

סדר היום:

1. אישור פרוטוקול
2. תמ"א/ 38 : תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
3. תמ"מ/ 6 : תכנית מתאר מחוזית - מחוז חיפה
4. תמ"א/ 13 / 4 : תכנית מתאר ארצית חלקית לחופי הים התיכון
5. ק/ 1 / 442 : מבנה ישי גד - קרית מוצקין
6. ג/ 17670 : חוות לולים, כברי
7. ש/ 1396 : שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מגורים
8. גנ/ 18539 : הגדלת אחוזי בניה וצפיפות רח' ויצמן, נהריה
9. ג/ 18858 : הרחבת שכונה מערבית, כפר מנדא

נכחו בדיון:

נורית ג'רבי – חוקרת התמ"מ
 שמעון בר שמעון – מינהל התכנון
 טל קויתי – מינהל התכנון
 אהוד יוסטמן – מינהל התכנון
 אהובה פלג – מינהל התכנון
 בני זלמנוביץ' – לשכה משפטית, משרד הפנים

תמר כפיר:

ישיבה זו הינה הדיון השני בדו"ח החוקרת לתמ"מ 6, אדריכלית נורית ג'רבי. בישיבה הראשונה שהתקיימה ביום 25.1.11 הציגה החוקרת את עיקרי עבודת החקירה ופרטה את הנושאים הכלולים בדו"ח אשר הופץ לחברים לפני הישיבה. ביקשנו שתעבירו הערותיכם, אם יש, למינהל התכנון כדי שנרכז ונכין לדיון. עד כה התקבלו הערות משני גופים בלבד, מהמשרד להגנת הסביבה ומרשות הטבע והגנים. על מנת להתקדם הלאה, ואין ספק שזה לא דיון אחרון, מציעה שנשמע את הערות החברים, בין אם הם העבירו בכתב ובין אם לא, ונאפשר לחוקרת להציג בפני הוועדה את עמדתה וההתייחסות לנושאים השונים שיועלו.

יואב צלניקר:

1) אזורי פיתוח כפריים (אזור פיתוח כפרי ואזור פיתוח כפרי חופי) בהתייחס לסעיפים 2.1.2 ו- 2.1.3 בדו"ח החוקרת:

המלצת החוקרת בעניין האחדה בהוראות בין ישובים חקלאיים שעיקר עיסוקם בחקלאות לבין ישובים הקרויים כפריים אך באופיים ובמרקם דומים יותר לישובים העירוניים בעיית. ההשלכות התכנוניות למהלך שכזה הינן רחבות היקף מבחינת השטחים הנדרשים לפיתוח, הצפיפויות, צורת הפיתוח, והשלכות הסביבתיות.

שמעון בר שמעון:

בהתאם להוראות התכנית המופקדת אין אפשרות לחרוג מתחום הפולגון, בהתייחס לישוב כפרי שאיננו קיבוץ או מושב. מאחר ומאז הפקדת התכנית אושרה תמ"א 35, הקובעת כללים להרחבת הישובים הכפריים, באה המלצת החוקרת במטרה להתאים את ההוראות בעניין אזור פיתוח כפרי. המלצת החוקרת לעניין ההאחדה בהוראות, אינה מתייחסת לאזור פיתוח כפרי בתחום עירייה או מועצה מקומית.

תמר כפיר:

תמ"מ 6 יכולה לאפשר הרחבת יישובים כפריים בכפוף לקבוע בתמ"א 35.

איתמר בן דוד:

אני מוצא את ההיגיון בלפשוט את ההוראות, אך בתמ"מים אחרים קיימת ההבחנה בין סוגי הישובים והוראותיהן, על כן במקרה זה לא הייתי משנה ההתייחסות. מדוע אזור פיתוח כפרי בתחום עירייה או מועצה מקומית צריך להיות מסומן כאזור פיתוח כפרי ולא עירוני?

אהוד יוסטמן:

הישובים הנכללים באזור פיתוח כפרי בתחום עירייה או מועצה מקומית יכולים לקבל מענה להרחבתם בתחום העירוני בו מצוי הישוב. מקבצים אלו נוצרו בסיטואציה היסטורית וצריך לשקול את התנאים להרחבתם, בהתייחס לתחום הישוב העירוני אליו הם משוייכים.

מנחם זלוצקי:

יש שוני בהרחבת ישוב כפרי לעומת ישוב בעל אופי עירוני, יש לבחון עניין הניצול המיטבי של הקרקע בהתאם לאופיו של הישוב, יתכן ואזורי פיתוח אלו נמצאים באותו מרקם, אבל צורת ההתייחסות אליהם צריכה להיות שונה.

נחום פלד:

אני רואה לנכון להכיל את ההוראות של אזור פיתוח עירוני על "ישובי הבת" של אום אל פחם, ולא להתייחס אליהם כאל מהות כפרית.

החלטה:

הועדה מנחה את מינהל התכנון להגיש הצעה לתיקון נוסח הוראות התכנית בהתייחס לסוגי הישובים השונים המסומנים כאזור פיתוח כפרי. הנוסח המוצע יתייחס לשונות שבין סוגי הישובים, ויביא לידי ביטוי את הנושאים שהועלו בדיון על ידי החברים והחוקרת, ובכלל זה הוראות להרחבתם.

יואב צלניקר:

2) ההמלצה לשינוי שם תשריט מתשריט יעודי קרקע לתשריט ראשי, ובהתייחס לסעיף 2.5 בדו"ח החוקרת:

ביחס להמלצה לשינוי שם התשריט אנו סבורים כי התמ"מ התייחסה לשטחים כאל יעודי קרקע, כפי שנעשה בתכניות מתאר מחוזיות אחרות. יש להצמד לשפה התכנונית אחידה. השינוי המוצע הינו שינוי מהותי ואין לקבלו.

הלל זוסמן:

גם אנחנו הערנו לסוגיה זו, ועמדתנו כדעת המשרד להגנת הסביבה בעניין.

נורית ג'רבי:

ההגדרה של יעוד קרקע, קיימת גם בתכניות מתאר ארציות, וגם בהוראות החוק בו נכתב כי בתכנית מתאר מחוזית ניתן לקבוע יעודי קרקע. הקושי נובע מהוראת המעבר בתמ"מ שקבעה כי תכניות מתאר מקומיות נשארות בתוקף. משמעותו כי התכנית קובעת יעוד קרקע במקביל ליעוד קרקע קיים בתכנית מקומית. היות והתמ"מ אינה משנה את היעוד התקף בתכניות המקומיות ועל מנת למנוע מצב של תביעות ירידת ערך, בשל אי הבהירות או אי הבנה לגבי היעוד התקף, הצעתי את התיקון להגדרה של תשריט יעודי קרקע. התמ"מ קובעת את הייעודים העתידיים שיקבעו בתכניות מקומיות עתידיות, לכן קראתי לזה מדיניות תכנון, על מנת שהציבור הרחב יבין שאין בתמ"מ 6 כדי לשנות את יעוד הקרקע הקיים.

לדוגמא, אם מסומן תוואי דרך עפ"י תמ"מ, אין בו כדי לאפשר תביעה לפיצויים אלא רק בעת הכנת התכנית

המפורטת. התכנית כפופה לתכניות ארציות והיעודים בתכניות המקומיות נשארים בתוקפם.

מנחם זלוצקי:

במצב בו קיים היתר למבנה חקלאי, והתכנית משנה הסימון לאזור לפיתוח, החקלאי באותו מקום יגיש תביעה על פגיעה בחקלאות מבחינתו. מוצא את ההגיון בהצעת החוקרת, אך יש חשיבות לשמירת שפה אחידה בין התמ"מים. גם תמ"א 35 דיברה על כך שיעודי הקרקע נקבעים בתמ"מים.

תמר כפיר:

לדברי החוקרת, מתוקף הסימונים בתשריט התמ"מ לא יכולות להיות תביעות, כיון שהתביעות, כמו ההשכחות יהיו ביעודי הקרקע הנקבעים בתכניות מקומיות. שינוי השפה שהחוקרת מציעה הינו רק דיוק במונח, והוא יאפשר להמשיך לעבוד עם אותו תשריט. היעוד עפ"י התמ"מ מאפשר מגוון יעודים בתכניות המקומיות בהתייחס לסימונים השונים שבתשריט התמ"מ.

פנחס כהנא:

החוקרת רואה בתכנית מעין מסמך מדיניות, אך זה בעייתי מאד לעבודה עם התכנית. מה המשמעות של סימון יעוד קרקע, לדוגמא לתעשייה, בהתייחס לכך שבתמ"א 22 מופיע במקום יעוד ליער. האם יחול שם בתכנית עתידית היעוד לתעשייה?

איתמר בן דוד:

מסכים עם בעייתיות הגדרת התכנית כמסמך מדיניות בלבד, בתמ"א 35 היינו פתוחים לשפה חדשה, אבל תכנית מתאר מחוזית אמנם היא כללית, ויש גמישויות במסגרתה, אך צריך להישען בה על מסמך הכולל יעודי קרקע.

נחום פלד:

אני חושב שיש שונות בין תמ"מים, וקשה לדבר על אחידות ביניהן, גם לגבי השפה.

הלל זוסמן:

יש חשש שהשינוי בהגדרה יביא לכך שהתשריט יתקבל כתשריט מנחה בלבד, ולא כתשריט יעודי קרקע, ובכך לא ישאר תוקף לשמירה על השטחים הפתוחים.

החלטה:

הועדה מסכימה עם העקרון העומד בבסיס המלצת החוקרת לשינוי שם התשריט מ"תשריט ייעודי קרקע" ל"תשריט ראשי" שמטרתו לחדד את האבחנה בכל הנוגע לקביעת יעודי קרקע ברמה של תכנית מתאר מקומית לעומת הקבוע בתכנית מתאר מחוזית. עם זאת הועדה רואה חשיבות בשמירת אחידות השפה הקבועה בתכנית המתאר המחוזית ולפיכך מחליטה:

1. שם התשריט ישאר כפי שהופקד - תשריט יעודי קרקע.

הועדה מקבלת את המלצתה ונימוקיה של החוקרת, כמענה לדחיית ההתנגדויות לנושא זה, בכל הנוגע

לטענות בדבר חשש מפגיעה לירידת ערך, שכן אין בשינוי שם התשריט כדי לשנות את המהות והסימונים בתשריט, המכונים כבר בשם כללי "אזורים" ו"שטחים".

2. עם זאת, יובהר בהוראות התכנית כי אין בשם התשריט כדי לקבוע יעודי קרקע, ואלו יקבעו במסגרת התכניות המקומיות שיוכנו בהתאם למסגרת שנקבעה בתמ"מ.

יואב צלניקר:

3. מיקום הסימבולים בהתייחס לסעיפים 2.4.2 ו- 2.4.3 בדו"ח החוקרת:

מתנגדים לשינוי הנוסח המוצע לסעיף 4.2 בהוראות התכנית, המצביע על כך שהסימבולים אינם יעודי קרקע.

נורית ג'רבי:

הסימבולים המסומנים בתכנית מציינים מגמה תכנונית. תביעות, כמו השבחות, יהיו בהתייחס ליעודי קרקע הנקבעים בתכניות המקומיות. הוראות סעיף 4.2, ס"ק (ב) קובעות את היחס המבוקש למיקום הסימבולים, אשר ייבחן בתכנית מקומית או מפורטת עתידית, לרבות ההתייחסות הנדרשת. יחד עם זאת, מוצע כי המילים "סמלים וסימונים סכמאטיים" יימחקו, כדי להותיר את הסעיף כסעיף כללי, המתייחס גם לתחום הפוליגונים, לסימבולים, לדרכים וכיו"ב.

החלטה:

במטרה לפשט ולייעל, ובכלל זה להגיע, ככל האפשר, להאחדה של הוראות תכניות המתאר המחוזיות, מחליטה הועדה כי מינהל התכנון יגיש נוסח סעיף "רמת דיוק התכנית וסטיות מותרות" מתוקן, תוך התאמתו לניסוח הקיים בתכניות מתאר מחוזיות כוללות מאושרות.

יואב צלניקר:

4. שטחים פתוחים עירוניים בהתייחס לסעיף 2.6 בדו"ח החוקרת:

מתנגדים להמלצת החוקרת לביטול יעוד הקרקע של שטחים עירוניים פתוחים, ולשינוי לשטח חקלאי/נוף כפרי פתוח. מהלך זה נוגד את תפיסת התכנון של התמ"מ. השטח הפתוח העירוני הינו חלק מהמרקם העירוני, הוא בא לתועלת האזור העירוני, לטובת כלל הציבור, כחיץ בין אזורי פיתוח לשטחים פתוחים בעלי רגישות נופית סביבתית, להגנה על משאבי טבע ומורשת המצויים במרקם העירוני ובשוליו. הפיכת שטחים אלו לחקלאיים, שאין בהם שום זכויות בניה מלבד מבנים חקלאיים, מהווה פגיעה במדרג של השטחים הפתוחים. אנו מבחינים בין שטחים מסוג זה אשר אמורים להשאר כשטחים פתוחים לחלוטין, לעומת אחרים המצויים בתחום העירוני ואמורים לשמש לטובת פנאי ונופש וכד'.

נורית ג'רבי:

אפשר לראות במקרא את מגוון השטחים הירוקים אליהם מתייחסת התכנית. בתכנית יש מגוון סוגים של שטחים פתוחים, ויש סגרגציה של רמות פיתוח וסדר גודל. באותה מידה ישנן רמות של תכנית מתאר: ארצית, מחוזית ומקומית. סימון שטח פתוח עירוני אינו מתאים לרמה של תכנית מתאר מחוזית, היות שהוא דומה למעשה לשטח פתוח מקומי, בתחום העירוני. המקומות שבהם סומנו השטחים הפתוחים הם בדרך כלל כדי למנוע רצף בנוי, כדי לקבוע ציר ירוק, כיוון של נוף וכד'. כרעיון זה נכון לקבוע עקרונות כאלה בתכנית מתאר מחוזית, בצורה של סימבולים לא כפוליגונים.

נחום פלד:

ראוי כי חיץ יסומן כמימד של אורך, על כן יש פה סימון של רצועה.

תמר כפיר:

תמ"מ 6 קבעה מדרג מפורט של שטחים פתוחים והוסיפה את היעוד של שטח פתוח עירוני. המלצת החוקרת על פיה ניתן לאפשר למוסדות התכנון גמישות בקביעת השטח כשצ"פ עירוני, יכולה להיקבע בהוראות התמ"מ, ובכך להימנע משינוי מהותי לתשריט ולהשאיר עם השפה היחודית של תכנית זו.

אהוד יוסטמן:

סימון סכמתי יאבד את המהות שניסו ליצור בסימון פוליגונים. יש לחצים עצומים בהתייחס לשטחים פתוחים אלה, ככל שנלך לכוון של סימון סכמאטי ההגנה על שטחים אלו תפחת.

הלל זוסמן:

מתנגד להמלצת החוקרת. אם יש מקומות ספציפיים בהם הסימון שגוי, יש מקום לדון בהם. בהתייחס לשאר השטחים המסומנים יש חשיבות להשארת הסימון ליעוד זה.

נחום פלד:

הגמישות לגבי פוליגון שטח פתוח עירוני, צריך להינתן גם לגבי השטח לפיתוח.

החלטה:

תמ"מ 6 כוללת מגוון רחב של סימונים המתייחסים לשטח פתוח עירוני. ככלל, מקבלת הועדה את ההערות שהועלו בדיון בדבר חשיבות שמירת השפה התכנונית בנושא זה, הייחודית לתמ"מ 6, המחזקת את שמירת השטחים הפתוחים. עם זאת, על מנת לבחון את הנושא לפרטיו יערוך מינהל התכנון ויציג בפני הועדה מיפוי אשר יפרט את הסימונים השונים והמלצתו בנושא, לרבות המלצה לנוסח ההוראות והתייחסות למקרים פרטניים המפורטים בדו"ח החוקרת.

יואב צלניקר:

5. תמ"א 13 בהתייחס לסעיף 2.7.4 בדו"ח החוקרת:

תמ"מ 6 איננה משנה את תמ"א 13 אלא מפרטת אותה ומביאה לידי ביטוי את השימושים המותרים בה. אין אנו מוצאים לנכון להוסיף סעיף משנה 4.1.1 כבהמלצה לעניין אישור שימושים עפ"י תמ"א 13 באישור מועצה ארצית או ולנת"ע.

נורית ג'רבי:

המלצתי היא לקבל את ההתנגדות שטוענת כי הוראות התכנית לא מיישמות את הגמישות הקבועה בתמ"א/13, סותרות בחלקן הוראות תכניות מתאר מקומיות וכי נדרש לתקן את הוראות תמ"מ 6 לעניין. הצגתי רשימה של אי התאמות שמצאתי בין תמ"מ/6 ובין תמ"א/13. התמ"מ צמצמה ברוב המקרים את השימושים המותרים.

מאחר ותמ"מ/6 אינה גוברת על תמ"א/13, המלצתי כי במקומות בהם ניתן לפרש את הוראות תמ"מ/6 כחלק מהשימושים המותרים בתמ"א/13, הדבר לא יוגדר כסתירה. שאר המקרים יגיעו לדיון בולנת"ע, שתוכל

להחליט בתכניות ללא צורך בשינוי התמ"מ. פיתרון של גמישות ובקרה תכנונית על ידי הולנת"ע לדעתי מהווה פיתרון ראוי.

כרמית פינץ:

בתמ"מ 6 מסומן אזור פיתוח עירוני חופי או דומה, באזור תיירות ונופש עפ"י תמ"א 13, משמעותו שאישורה של התמ"מ מאפשר שימושים כגון מגורים באזור נופש ותיירות עפ"י התמ"א, ולכן שימושים אלו הנם מעבר למותר בתמ"א.

במקרה כזה, בו תגיע תכנית לבחינה בולנת"ע ותסורב, יהיה בכך משום חוסר עקביות באישור תכניות. לדעתי יש לתקן את תמ"מ 6.

הלל זוסמן:

יש פה בעיה עקרונית, תמ"א 13 נעשתה בראיה כללית ארצית רחבה, ופה ראוי לאמץ את מה שמתאים למקום ותמ"מ 6 אמורה להחליף את תמ"א 13 במחוז זה.

שמעון בר שמעון:

במקרה זה ניתן לאמר כי תמ"א 13 עסקה באופן מפורט בחוף, ותמ"מ 6 כתכנית מחוזית לכלל המחוז התייחסה בראיה כוללת לתחום החופי. טרם הפקדתה נדונו הקלות לתמ"א 13. יצויין כי תחום תמ"א 13/3 סומנה בצורה ייחודית בתשריט בהוראות קיימת הפנייה לתמ"א זו. תכנית זו היתה בהליכים ראשוניים להכנתה בעת שהוחלט על הפקדת תמ"מ 6.

אורנה להמן:

צריך לקבוע מתי אי התאמה נדרשת להכרעה בולנת"ע ומתי הגמישות מאפשרת אותה.

עדנה פרדו:

האם תמ"מ 6 מאפשרת או קובעת את הצורך בהקלות ולנת"ע גם בעניין תכניות ארציות אחרות?

תמר כפיר:

הקלה מתכנית מתאר ארצית, לא תהווה שינוי לתכנית זו. אין ספק כי תכנית ארצית גוברת. תמ"מ 6 יוצרת ראייה שמכלילה, היא משתמשת בשפה משלה שלא תמיד עולה בקנה אחד עם הרזולוציה בה היא נוקטת. נדרש פתרון שיאפשר לתת ביטוי למדיניות התכנונית של התמ"מ, מבלי שתהיה בסתירה לקבוע בתמ"א.

החלטה:

בנושא הבדלי הסימון בתשריט בין תמ"מ 6 ובין הסימון בתמ"א 13, הוועדה מורה למינהל התכנון להגיש הצעת החלטה לקביעת הוראות בנושא היחס שבין הסימונים המופיעים בתמ"מ 6 לבין אלו בתמ"א 13, בליווי הלשכה המשפטית, במטרתה להשאיר, ככל האפשר, את המסומן בתשריט בתמ"מ 6, מבלי שיהיה בכך פגיעה בקבוע בתמ"א/13. בפני הולנת"ע יוצג מיפוי של הסימון בתמ"מ 6 ובתמ"א/13 באופן שיאפשר להבחין בהבדל בין הסימונים, תוך התייחסות להמלצת החוקרת ועל מנת לבחון ולהבהיר את הסוגיות השונות.

יואב צלניקר :

6. מעמדה של תכנית ג/ 400 בהתייחס לסעיף 2.8.1 בדו"ח החוקרת :

אי ביטולה של תכנית ג/400 שהיא תכנית נרחבת, וההתייחסות אליה כאל תכנית מקומית מביאה למצב שתכנית מקומית גוברת על התמ"מ. מבחינתנו זה מצב בלתי סביר. אנחנו חושבים שיש לבטל את התכנית המקומית על מנת לא ליצור עיוות בהיררכית התכנון.

נורית ג'רבי :

ג/400, היא תכנית לפי פקודת בניין ערים מנדטורית שמשתרעת על שטח גדול מעבר לתחום ישוב מסוים. דומה ל-R6 ול-SR-15 במחוז מרכז, שהינן תכניות גדולות ומשמעותיות, שאיפשרו הוצאת היתרי בנייה מכוחן. נושא מעמדה של תכנית מסוג זה, נדון כבר במחוז מרכז, בוועדות ובבתי המשפט. הפסיקה הכירה במעמד של תכנית מעין זו כתכנית מתאר מקומית ולא כתכנית מתאר מחוזית. ככזו היא נשארת בתוקפה, וניתן להמשיך ולהוציא היתרים על פיה, בתנאים שנקבעו בה כל זמן שלא אושרה תכנית מתאר מקומית אחרת באותו אזור. אינני מציעה שינוי למעמדה של ג/400, אני רק עונה למתנגדים שתמ"מ 6 אינה פוגעת בהוצאת היתרים על פיה, אם מתאפשרים על פי התנאים שנקבעו בה.

חלקים ניכרים מ-ג/400 כבר לא רלבנטיים מאחר ואושרו עליהם תכניות מתאר מקומיות ששינו את המצב הסטטוטורי או שיש לגביהם תכניות שמצויות בהליכי תכנון שמיעדות שינוי המצב הסטטוטורי. ביטולה של התכנית יכול ליצור עילה לתביעות לירידת ערך.

אדם המבקש היתר בנייה לפי תכנית ג/400, נזקק לרוב לאישור הוועדה המחוזית, שעבורה תמ"מ 6 היא הראייה התכנונית העתידית של המחוז, ובהתאם לה יבחן האישור להיתר הבנייה. ההיתרים היותר בעייתיים שניתן להוציא עפ"י ג/400 הינם לעניין שטחי כריה וחציבה לגביהם חלה תמ"מ 14, ולעניין שטחים חקלאיים. בשטחים החקלאיים התרים יצטרכו לתאום למדיניות התמ"מ.

הלל זוסמן :

ג/400 הינה תכנית החלה על כל השטחים הגליליים, כמעט על כל תחום המחוז. היא תכנית מאד ישנה, משנות הששים, הכוללת הוראות שאינן רלוונטיות להיום, והסותרות את כל מדיניות התכנון הארצי, לדוגמא, בנושאי ניקוז, בנחלים. תכנית זו מאפשרת להוציא היתרים, לדוגמא למבנים חקלאיים בשטחים מוגנים עפ"י התמ"מ, וזו אינה יכולה להם. תמ"מ 6 צריכה לגבור עליה, ויש לבטלה. מבקש נתונים שיציגו מה ניתן לאשר לפי ג/400 ע"מ לבחון את המשמעות של השארתה בתוקף.

נחום פלד :

אני מסכים כי ג/400 באמת תכנית ישנה, לא מתאימה. יש עררים חוזרים ונשנים בעניין החלטות של ועדה מחוזית בעניינה. תמ"מ 6 צריכה לגבור על ג/400 ולבטלה.

מנחם זלוצקי :

גם דעתי בדבר הצורך בביטול תכנית ג/400. בפועל מדובר כאן בתכנית מחוזית, ותכנית המתאר החדשה נדרשת להחליפה.

בני זלמנוביץ' :

עמדת המדינה שכל התכניות עפ"י פקודת בניין ערים המנדטורית, הן תכניות מקומיות.

תמר כפיר :

יש לאזן בין חשיבות אישורה של תכנית מחוזית ראשונה למחוז חיפה, שתהווה את התשתית התכנונית שתעמוד בפני מוסדות התכנון, לבין ההתמודדות שתדרש באם תתקבל החלטה לביטולה של ג/ 400. תמ"מ 6 קובעת הוראות בדבר הצורך של תכנית מתאר מקומיות שמוגשת לעמוד בקבוע בתמ"מ ולכן, אם ג/ 400 נשארת בתקפה, מרבית הבקשות על פיה נדרשות לאישור מוסדות התכנון על פי מדיניות התקפה, כפי שהציגה החוקרת.

עדנה פרדו :

האם הועדה המחוזית יכולה לסרב למתן היתר? אנו רוצים שתמ"מ 6 תקבע את ההנחיות. אם נזקקים לאישור הועדה המחוזית וזו תפעל עפ"י תמ"מ 6, למעשה בפועל, תמ"מ 6 מגבילה מהותית את ג/ 400.

החלטה :

הוועדה מורה למינהל התכנון לבחון ולהציג את ההיבטים השונים וההשלכות לגבי מעמדה של ג/ 400, האפשרות לביטולה והיחס בין תמ"מ 6 לבינה, בליווי הצעת החלטה בנושא זה.

יואב צלניקר :

7. קביעת אזור תעסוקה אזורי בעירון כאזור עתודה לתכנון בהתאם לסעיף 2.9.3 בדו"ח החוקרת :

החוקרת ממליצה לייעד את אזור התעסוקה בעירון כשטח לתכנון בעתיד בתכנית המתאר המחוזית, בדגש על יעוד למגורים, היות ועולה מבדיקתה כי השטח אינו מתאים לתעסוקה והסיכוי לממש אותו הוא נמוך. נציין כי במסגרת התשובות להתנגדויות של הישובים או ההרחבות, נטען כי בהתאם לפרוגרמה שהוכנה לתכנית, אין מחסור בפתרונות דיור, המצריך לייעד שטחים נוספים למגורים. היעוד של שטח חקלאי נוף כפרי פתוח מהווה למעשה את עתודות הקרקע לפיתוח מעבר למימוש שנת היעד של תמ"מ 6/6. אנחנו בדעה שיש לסמן את השטח באחד מיעודי הקרקע של שטחים פתוחים ולכל הפחות כשטח חקלאי/ נוף כפרי פתוח.

נורית ג'רבי :

השטח מיועד לפיתוח בתכנית המופקדת. המלצתי היא לקבוע אותו כשטח עתודה לתכנון, ובהתייחס לכך לקבוע הנחיות והוראות תכנון לתכנית שתקבע את יעוד השטח, וככל שהתכנית במקום תכלול יעוד למגורים, יותנה אישורה באישור הולנטי.

כחוקרת להתנגדויות אני אמורה להעביר לועדה זו את התחושות שהועלו על ידי המתנגדים, מאות במספר, חלק ניכר מהם מואדי ערה. נכון שמבחינה מקצועית פרוגרמאטית התכנית נבחנה פרוגרמאטית וניתנו בה פתרונות ראויים. אבל בציבור הוצגו עמדות בהתייחס להוראות התמ"מ, שהעבירו תחושה של הסתכלות תכנונית שונה. לטענת המתנגדים לא ניתן לתושבים פתרון תכנוני ראוי, השטחים הפתוחים מהווים טבעת חנק סביב הישובים על מנת למנוע את הרחבתם. קיימת בעיה של בעלויות קרקע וסחירות נמוכה בקרקע הנובעת מהשלכות של תרבות, אורח חיים ומנטליות. שיקולי התכנון לא מתחשבים בבעיות אלה, ומבחינה תכנונית זה נכון. אבל, מצד שני, צריך לתת אופק תכנוני לטווח רחוק יותר.

זכיתי לשיתוף פעולה יוצא מין הכלל מהצוות של אשכול 3 בקבלת מידע, ואני מסכימה שנעשתה פה עבודה מאוד רצינית ואני מעריכה אותה מאוד. אין מחלוקת בינינו על כך שאין צורך פרוגרמאטי בשטח זה לפיתוח.

עם זאת, בשטח תעסוקה זה, יש אלטרנטיבה תכנונית ראויה לבחינה, בה אפשר להגיע לאחוזי מימוש גבוהים, ואולי הדבר מאפשר לצמצם אזורי פיתוח בהם אחוז המימוש הוא נמוך. כאן קיים פוטנציאל, היות ובפולגון זה יש שטח קרקע גדול בבעלות מדינה, המהווה פוטנציאל להקמת מרחב בנוי בצורה של עיר מסודרת, בנויה ומתוכננת מראש.

אהוד יוסטמן:

תכנית האב של ואדי ערה, שזה עתה אומצה, כללה את צרכי הישובים לעשרים ושלושים השנים הבאות מדובר בעניין של תפיסת קרקע. קיים החשש כי סימון של שטח עתידי לבנייה, עלול לזרז בניה בתחומי. לאום אל פחם וגם לישובים אחרים פה, יש כתם לפיתוח בגודל פי שלוש ממה שהם צריכים גם לעתיד רחוק. כמו כן יועדו שני אזורי תעסוקה: אחד בסאלם ואחד בעירון, ובנוסף יש גם אחד בתוך אום אל פחם. נעשתה בדיקה מקצועית פרטנית אמיתית, שנתנה מענה לכל הנושאים האלה. נלקח בחשבון גם נושא בעלויות הקרקע. בכל מקום בו יש בעלות קרקע פרטית גדולה, נלקח בחשבון אחוז מימוש של 1/2 או 1/3. יש מקומות בהם נלקח בחשבון 20% מימוש.

הפולגון עליו מדובר הוא מחוץ לכל תכנית באזור, מלבד בתמ"מ 6. הישובים עצמם, בדיונים שהיו בואדי ערה, אמרו כי אינם זקוקים לשטח זה. בנוסף, נושא צמידות הדופן מאד בעייתי כי אין כאן למעשה צמידות דופן לא לשטח ישוב ולא לשימושים בתוך הפארק האזורי.

נחום פלד:

לויתי את התכניות אשכול 3 ואת תכנית האב לואדי ערה. בבדיקות המפורטות לשטח התעסוקה המוצע, נמצא השטח המדובר כלא ראוי פיזית. כתם בסדר גודל שכזה משמעו הקמת ישוב חדש. צירופו לישות מוניציפאלית, לדוגמה לכפר קרע, משמעו שלא יבואו לגור בו מאף ישוב אחר, הגרעין שישב שם ראשון, הוא שיקבע את האוכלוסיה העתידית במקום. כמו כן אני מתנגד לאי קביעת יעוד ברור לשטח, עדיף ליעדו לשטח פתוח כלשהו.

תמר כפיר:

החוקרת ממליצה לכיוון מסוים, והוועדה יכולה להחליט אחרת. אין ספק כי בעניין שטח זה מועלית השאלה, האם ראוי להחזירו ליעודו כשטח פתוח. אנו מכירים את הבעייתיות, יש בידנו את המידע, והנושא מפורט בדוח החוקרת. כמו כן, שמענו בפירוט את התרשמות החוקרת משמיעת המתנגדים הרבים במרחב זה, את עמדת מתכנני אשכול 3, ואת עמדות הנוכחים. טרם קבלת ההחלטה, ראוי לשקול את כל הסוגיות.

איתמר בן דוד:

סביב העיר המיועדת חריש מתנהל מאבק, התומך בעמדה שישוב זה צריך להיות פתוח לכל המגזרים ולא דווקא לחרדים. תמ"א 35 כיוונה את הפיתוח העירוני דרומית יותר לפולגון בו אנו מדברים, ועל כן אזור זה צריך להיות מיועד לפארק מטרופוליני או יעוד לשטח פתוח אחר.

רענן אמויאל:

הערה בלבד בהתייחס להתרשמות הקיימת בנוגע לבניה בלתי חוקית. מציין כי רבים מגיעים למשרד החקלאות לקבל התייחסות והמלצה כיצד לקדם פרויקטים חקלאיים במסגרת הליכי התכנון, מתוך כוונה לפעול בהתאם לחוק.

החלטה:

הוועדה דנה באזור התעסוקה המוצע בעירון בהתייחס להמלצת החוקרת ולהערות שהועלו בדיון. הוועדה תקבל החלטתה בנושא לאחר שתשוב ותבחן את כל המידע הרלוונטי לנושא, שיגובש ויוגש על ידי מינהל התכנון.

תמר כפיר :

מסכמת את הישיבה : הועדה תמשיך ותדון בדו"ח המלצות החוקרת בישיבה שתקבע בחודש מרץ, ויתכן אף בישיבת ולנת"ע מיוחדת שתיועד רק לנושא זה. על מנת לאפשר הערכות לדיון הבא, נודה אם חברים המעוניינים להעביר הערות, יעשו זאת במהלך השבוע הקרוב. מינהל התכנון יפיץ לחברים את כל הערות שיתקבלו לפני המועד שייקבע לדיון ההמשך. חברי הועדה המעוניינים בפרטים נוספים מהחוקרת בנוגע לחומרי החקירה וההתנגדויות, יעבירו בקשתם, שתועבר לחוקרת.

חברים שנכחו בדיון: תמר כפיר (יו"ר), מנחם זלוצקי, יואב צלניקר, עדנה פרדו, נחום פלד, דוד ויינברג, רענן אמויאל, אורנה להמן, אריק לייבוביץ' / כרמית פינץ-קדמי, הלל זוסמן, עמיר ריטוב, פנחס כהנא, איתמר בן דוד.

סעיף זה לפרוטוקול אושר בישיבת הולנת"ע מס' 453 בתאריך 15.3.11.

פרוטוקול הולנת"ע מס' 449 מיום 25.1.11 כ' בשבט תשע"א

הישיבה נערכה באכסניית בית וגן, רח' הפסגה 8, שכ' בית וגן, ירושלים.

השתתפו:

חברי הועדה:

תמר כפיר (יו"ר)/ דורון דרוקמן - מינהל התכנון
מנחם זלוצקי - המשרד להגנת הסביבה
ירדנה פלאוט – משרד לתשתיות לאומיות
עדנה פרדו – משרד הבטחון
נחום פלד – משרד השיכון
גרגורי רודשטיין – משרד הבריאות
אמיר וייס - משרד ראש הממשלה
רענן אמויאל – משרד החקלאות
אורנה להמן- משרד התחבורה
הלל זוסמן - רשות שמורות הטבע והגנים הלאומיים
עמיר ריטוב- ראש המועצה האזורית לב השרון
פנחס כהנא- ראש המוסדות המיישבים
איתמר בן דוד - ארגון הגג של הגופים הציבוריים

מזכירי הועדה:

אריאל סבן, רעות יהודית עמית, טל רשף

נעדרו:

כרמית פינץ-קדמי - משרד התעשייה והמסחר
סופיה אלדור – משרד השיכון
אדם מזור- נציג הרשומים בפנקס המהנדסים
פאר ויסנר – עיריית תל אביב

סדר היום:

1. אישור פרוטוקול
2. 12/ מפ/ 1002 : מתקן פוטו-וולטאי, יער ומבני משק - נאות סמדר
3. 7/ מפ/ 1001 : מתקן פוטו-וולטאי, קיבוץ מפלסים
4. 12/ מפ/ 1001 : מתקן פוטו-וולטאי, קיבוץ סמר
5. תמ"א/ 34/ ב/ 2/ 2 : תכנית מתאר ארצית לאתרים להתפלת מי ים
6. תמ"מ/ 2/ 3/ 5 : גובה הבניה באזור שטח לשימור חזותי
7. תמ"מ/ 6 : תכנית מתאר מחוזית - מחוז חיפה
8. ג/ 3578 : מושב עבדון
9. ג/ לג/ מק/ 9906/ 10/ 35 : שינוי בקו בניה מדרך אזורית באזור תעשיה עראבה
10. צש/ 40/ 14 : פיתוח איזור התעשיה, תנובות
11. פת/ 2000/ 11/ י : "הסדר כניסות למתחם אזורים"
12. הר/ 20100412 : בקשה להקלה מתמ"א/ 13 ברח' גלי תכלת 66 הרצליה
13. תמ"א/ 46 : תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת להקמת מרכז שהייה למסתננים מגבול מצרים

נכחו בדיון:

נורית ג'רבי – חוקרת התמ"מ
אהוד יוסטמן – מינהל התכנון
רויטל קסטרו – מינהל התכנון
יעל סלומון – מינהל התכנון
שמעון בר שמעון – מינהל התכנון
טל קויתי – מינהל התכנון
ערן אבני – מינהל התכנון
טל רשף – מזכירות המועצה הארצית
רעות יהודית עמית – מזכירות המועצה הארצית
אריאל סבן – מזכירות המועצה הארצית

תמר כפיר:

הדיון היום הינו דיון ראשון בו החוקרת תציג את עיקרי דוח המלצותיה בתמ"מ/6, אשר הופץ לחברי הועדה. בהמשך יתקיימו דיונים נוספים. אנו ניידע אתכם לגבי מועדיהם ולגבי הנושאים שיעלו בהם.

שמעון בר שמעון:

מציג את הרקע לעריכת תמ"מ/6. זוהי תכנית המתאר המחוזית הכוללת הראשונה למחוז חיפה. התכנית התבססה על מסמך מדיניות שהוכן למטרופולין חיפה שכלל את כל מחוז חיפה וחלקים ממחוז צפון. התכנית הופקדה על פי החלטת המועצה הארצית מה-7.1.03, טרם כניסתה לתוקף של תמ"מ/א/35 אולם עריכתה נעשתה במקביל ובתיאום עם תמ"מ/א/35, ותואמת לעקרונותיה. התכנית משקפת איזון בין שטחי פיתוח ושטחים פתוחים. היקף שטחי הפיתוח שנקבעו בה נותן מענה אף מעבר לשנת 2020 היא שנת היעד שנקבעה לתמ"מ. לתכנית הוגשו למעלה מארבעת אלפים התנגדויות. עבודת החוקרת כללה התייחסויות לכל ההתנגדויות באופן פרטני, והמלצותיה מרוכזות בדו"ח שהופץ לוועדה לקראת הדיון. דו"ח זה מרכז את כל המלצות החוקרת והעקרונות שבבסיסן, כפי שעולה גם מהמלצתה המרכזית של החוקרת שיש לאשר את התכנית. תמ"מ/6/ מהווה מסגרת המאפשרת קידומן של תכניות מקומיות במרחב מחוז חיפה באופן ראוי ומושכל, החוקרת מציעה תיקונים פרטניים שונים בתכנית. המטרה בדיון הראשון המתקיים היום הינה להתמקד, בהצגת הדו"ח ע"י החוקרת, אדר' ושמאית המקרקעין נורית ג'רבי.

נורית ג'רבי:

שימשתי כחוקרת להתנגדויות בעבר במספר תכניות אך אף מקרה לא דמה לתכנית זו לה התנגדו למעלה מארבעת אלפים מתנגדים. אינני מכירה תכנית שהוגשו לה כל כך הרבה התנגדויות. תמ"מ/6/ היא תכנית המתאר המחוזית הראשונה של מחוז חיפה. התקבלו מעל תשעת אלפים מסמכים אליהם נדרשתי להתייחס. בחלק מהמסמכים היו חסרים פרטיים מהותיים ונעשה מאמץ להשלים הפרטים. לצורך עבודת החקירה פותחה תוכנה מיוחדת, שסייעה בזיהוי וסיווג טיעוני ונושאי ההתנגדויות. זוהו וסווגו מעל שלושת אלפים טיעוני התנגדויות, אשר רוכזו בדו"ח על פי נושאים. התשובות ניתנו לכל נושא והמלצותי מתייחסות לנושאים השונים שרוכזו בדוח המוגש בפניכם היום. סך הכול יש 4069 מתנגדים. זיהינו שמרבית המתנגדים נמצאים במרחב תכנון עירון-2244. קבוצות מתנגדים גדולות נוספות היו בעיר כרמל 552 והקבוצה הבאה בגודלה הייתה בגבעת עדה. הליך שמיעת ההתנגדויות החל ב-2.1.06 והסתיים ב-3.9.06. המועד האחרון להגשת ההתנגדויות היה

16.5.04. לאחר המועד הזה ולפני תחילת הדיון בהתנגדויות התקבלו עוד עשרים ושתיים התנגדויות. שלוש מהן התקבלו לאחר שנה או יותר מתום התקופה אבל לפני שהתחלתי את השימוע בהתנגדויות. כל ההתנגדויות שהגיעו לפני תחילת השימועים קיבלו התייחסות והמלצתי בעניינן. בקשות חדשות שהגיעו לאחר תום השימועים סירבתי לקבל. הסיבה היא סיבה פרקטית, מאחר ושימוע ההתנגדויות תם טיפול בהתנגדויות אלה היה פוגע בתהליך החקירה ובסופיות הדיון.

החוקרת הציגה במהלך הדיון מצגת (מצורפת כנספח ב' לפרוטוקול) בה הועלו עיקרי הנושאים הכלולים בדו"ח ההמלצות שהגישה:

- דיאגרמה של התפלגות נושאי ההתנגדויות: רוב ההתנגדויות היו בנושאים של זכויות קניין, ירידת ערך וכן בקשות להרחבת פוליוגונים לפיתוח. נושאים נוספים להם היו מתנגדים רבים: הייעוד משמעותו הפקעה, פגיעה בפוטנציאל, אפליה על רקע לאום, בקשות לשינוי תחומי שיפוט ומרחבי תכנון בעיקר באזור ואדי ערה, הליך ההפקדה, סתירה לתכניות, השטח שאליו מתייחסים בהתנגדות הוא צמוד דופן לשטח בנוי ולפיכך ביקשו להגדירו כשטח לפיתוח, הוגנות מרחבית וחוסרים פרוגרמטיים.
- שינוי גבולות מחוז חיפה. במהלך תקופת ההפקדה של תמ"מ/6 שונה גבול המחוז. ההמלצה כוללת התייחסות לשטחים שנוספו לתחום המחוז ולשטחים שנגרעו ממנו.
- נושא יעוד קרקע. ההגדרה של התשריט כתשריט יעודי קרקע הינה בעייתית היות ותמ"מ/6 לא משנה את יעוד הקרקע בדומה לתכנית מקומית אלא מתווה מדיניות/ מסגרת לאישורן של תכניות מקומיות עתידיות. לכן ממליצה לקרוא לתשריט זה בשם אחר - תשריט ראשי או תשריט אזורי.
- ודאות ומסוימות הפוליוגונים. פוליוגון לפיתוח זו היא הגדרה למתחם בתחומי יכולים להיות מגוון יעודים שיקבעו בתכניות מקומיות. יעודו של שטח יעשה בסופו של דבר בתכנית המקומית, שתוכן ותפורסם כדין וניתן יהיה גם להתנגד לה.
- רמת דיוק וסטיות מותרות. התאמת הוראות תמ"מ/6 בעניין רמת דיוק וסטיות מותרות, להוראות סעיף 10.1 בתממ/3, על מנת ליצור אחידות בין הוראות תכניות מחוזיות.
- רה פרצלציה בתכנון. עידוד השימוש בכלי רה פרצלציה בתכנון: פרק ג', סימן ז' לחוק, יוצר איזון ופיזור של הנאות וחובות כתוצאה מתכנון. מומלץ לכלול כמה שיותר בעלי קרקע במסגרת תכנית ובאופן כזה להבטיח שיותר אנשים יהנו מזכויות לפיתוח בעיקר בישובים בהם אין מסחר נרחב בקרקעות.
- מסמכי התכנית ומעמדם: ממליצה שחלק מהמידע הכלול בנספחים כחלק ממסמכי התכנית יועבר לדברי הסבר.
- הוספת סעיפי גמישות להוראות. יש לאפשר למוסד תכנון בהתייעצות עם הגורמים המוסמכים, לפטור מהגשת מסמכים, כולם או מקצתם מנימוקים שירשמו.
- תחום הפוליוגון נקבע בתכנית על פי פרוגרממה של צוות התכנון המראה שהפוליוגונים עונים לצרכים הפרוגרמטיים, לפי הצפי בכל הישובים ומעבר לכך, למעט בג'סר א-זרקא, שם הפוליוגון מתאים לשנת יעד ללא עודפים. לכן את רוב ההתנגדויות להגדלת תחום הפוליוגון לפיתוח נדחו, למעט מספר מקרים, המפורטים בדו"ח. לטעונים כי הפוליוגון אינו עונה לצרכים, התאפשר להגיש פרוגרממה חלופית להוכחת טענותיהם. לא נתקבלה כזו.

נחום פלד:

לדרוש מוועדה מקומית שתגיש פרוגרממה ותוכיח חוסר בשטחים, זה אפשרי. לדרוש מאדם פרטי דרישה כזו זה פשוט לא אפשרי.

נורית ג'רבי:

היתה תמיכה מקצועית למתנגדים בוואדי ערה מהוועדה המקומית, שהעמידה לרשותם מסמכים וסייעה גם בהסברים ובייצוג טיעוניהם.

תכנית מתאר מחוזית היא תכנית כללית בקנה מידה 1:50,000. לא יכול להיות מצב שבו הסימון של הפוליון מראה רמת דיוק על גבול חלקה. המלצתי להתייחס לפוליון כמשהו יותר אמורפי.

- מוסדות חינוך. המלצה נוספת לעניין סימונם של מוסדות חינוך כמו שפייה ואחרים, בהם ברקע הסימון של מוסד החינוך הופיע פוליון אזור פיתוח כפרי. מההתנגדויות עלה שיש המבינים שזה ישוב כפרי- ולא כך הוא. זהו מוסד חינוכי הכולל מגורים נילווים אך אינו ישוב בפני עצמו. מציעה להשאיר סימבול של מוסד חינוך ולבטל ברקע את הסימון של הפוליון לאזור פיתוח כפרי.

- הרכב בעלויות הקרקע. בשל פער בין תפיסת הקניין לבין תפיסת התכנון בעיקר במגזר הערבי, בתחום ישובי עירון יש שטחים שיועדו לפיתוח ובפועל אינם נבנים בגלל מבנה הבעלות בקרקע. עפ"י התכניות שטחים אלה זמינים לבנייה אך מצד שני, התושבים, לא יכולים לבנות על הקרקע הזאת כי היא קרקע פרטית ובתפיסת העולם שלהם, לא נמכרת קרקע בבעלות פרטית. בעבר היו כלים שעודדו או הכריחו את בעלי הקרקע למכור קרקעות שיועדו לבנייה, כמו למשל מס רכוש. מרגע שבוטל מס רכוש אין בעצם שום תמריץ לבעל קרקע, למכור אותה. אחד הכלים שאולי יאפשר התמודדות עם בעיה זו הוא תכנית לרה פרצלציה. כלי זה מאפשר לערוך חילופי שטחים.

אישורה של תמ"מ/6 יאפשר קידום התכנון המתארי המקומי והמפורט ליישובים ובכך יאפשר הוצאת היתרי בנייה.

- נושא הצפיפות. תמ"מ/6 הופקדה לפני אישורה של תמ"מ/א/35 וקיים בה נספח שעסק במדדי צפיפות. מומלץ לבטלו ולהפנות את הנושא לתמ"מ/א/35 המכילה הוראות בעניין זה. תמ"מ/6 מעודדת ניצול הקרקע ביעילות וחיזוק המבנה העירוני, הבטחת פיתוח בר קיימא, שמירה על אורח חיים כפרי ונוף כפרי תוך מניעת התפשטות פרברית בלתי מבוקרת של מגורים ותעסוקה לשטחים הפתוחים. מטרות אלה מהוות יישום של מדיניות התכנון הנגזרת מתמ"מ/א/35.

בהתאם למדיניות זו, המלצתי לדחות את ההתנגדויות שמבקשות, להגדיל אזורי תעסוקה במושבים וקיבוצים.

איתמר בן דוד:

ההמלצה היא להתאים ההוראות לתמ"מ/א/35 בנושא הצפיפויות?

נורית ג'רבי:

ממליצה להפנות בהוראות תמ"מ/6 בנושא מדדי הצפיפות להוראות תמ"מ/א/35. ההתאמה נדרשת מאחר שהיא הופקדה לפני אישורה של תמ"מ/א/35.

- שטחים פתוחים עירוניים. יש אי התאמה בין קנה המידה וההגדרות של תכנית מתאר מחוזית ובין הסימון בתשריט. לכן ממליצה לבטל את היעוד לשטח פתוח עירוני בתכנית ולסמנו כשטח חקלאי/ נוף כפרי פתוח. בתחום שטחי הפיתוח אפשר לסמן שטח פתוח עירוני בסימבול. המלצות למקרים פרטניים מפורטים בדו"ח.

מנחם זלוצקי:

אני לא מבין את הרעיון העומד בבסיס הצעה זו. את מציעה פשוט להחליף יעוד אחד במשנהו?

נורית ג'רבי:

הכוונה היא לשמור על הרציונאל של רצף שטח פתוח, ולא כשטח פתוח עירוני שאינו מתאים לרמת הפירוט של תכנית מתאר מחוזית. אני מבינה כי בדיוני ההמשך נוכל להרחיב את הדיון בנושא.

- מיקום אזורי תעסוקה מטרופולינים ואזוריים. תמ"מ/6 מאמצת מדיניות תכנון ארצית בנושא, וקובעת מיקום אזורי התעסוקה מטרופוליניים ואזוריים במקומות בודדים בתחום המחוץ. בחיפה ובחדרה, כשתי ערים ראשיות במחוז, במרחב עירון, ובין פרדס חנה כרכור לאור עקיבא. אזורי תעסוקה מטרופוליניים ואזוריים נקבעו על בסיס אזורי תעסוקה מרכזיים קיימים ומתוך שיקול של חיזוק הערים כמוקדי תעסוקה. אזוריים חדשים נקבעו במקום בו קיים חוסר פרוגרמתי במרחב, כמו בעירון. ישנו סימון בסימבול לאתרי תעסוקה האחד קיים בגרנות השני בבקה אל גרביה ג'ת. בנוסף יש גם הוראות מיוחדות בסעיף 7.11 לתכנית המופקדת לעניין אזורי תעסוקה אזוריים במועצות האזוריות. סך השטח המוצע לתעסוקה בתחום התכנית, מתאים לצפי הנדרש ונבחן פרוגרמטית על ידי צוות התכנון. התנגדויות לנושא, ביקשו לשנות את מיקום אזור משולב למוסדות ציבור ותעסוקה מטרופולינים/אזוריים. המלצתי היא לדחות את התנגדויות אלו. להתנגדויות לשינוי/ ביטול האזור בעירון המלצתי לקבל את ההתנגדויות בשל הטענות כי האזור שנקבע אינו ישים. מאחר והאזור הזה נמצא מתאים לפיתוח מצד אחד, אבל לא נמצא מתאים וישים כאזור תעסוקה, המלצתי להשאירו כאזור לתכנון בעתיד שיעודו יקבע בתכנית עתידית, שתוכל להציע פתרון לתושבי הסביבה וגם פתרונות ליושבים נוספים המצויים במצוקת קרקע כגון: ג'סר א- זרקא.

איתמר בן דוד:

האם הכוונה בכך לייעדו למגורים כמו הנדבך העירוני הערבי החדש המוצע במערב הגליל? כוונתך היא שכל צורך שיידרש ברמה אזורית, לדרישת קריית חינוך חדשה או משהו דומה יוכל לבא לידי מימוש בשטח זה?!

מנחם זלוצקי:

האם המשמעות היא שניתן להקים כאן את הנדבך העירוני הנדרש?

נורית ג'רבי:

אין מדובר כאן בשטח גדול, אבל עתודה תכנונית זו יכולה לסייע לשחרור לחץ מצד אחד ולהוות פיתרון תכנוני עתידי אמיתי. מאחר שכיום יש אי ודאות בנוגע לצרכים עתידיים אזוריים, אני ממליצה לקבוע אזור זה כעתודה לתכנון

תמר כפיר:

על פי ההצעה, היעוד המתאים ייבחן בעתיד במסגרת תכניות.

נורית ג'רבי:

- נושא חלוקת הכנסות באזורי תעסוקה. ידוע כי כל רשות מעוניינת באזורי תעסוקה בתחומה, בשל ההכנסות מכך. היו טענות שסעיפים מסוג זה בהוראות התכנית אינם הוראה תכנונית ולכן אין לה מקום בהוראות תכנית מתאר. דחיתי ההתנגדויות בעניין זה היות ואם הכנסה מאזור תעסוקה יוצרת לחץ לתכנן אזור

תעסוקה במקום שאינו ראוי, וחלוקת הכנסות פותרת את הלחץ הזה ומאפשרת תכנון ראוי, אז סעיף כזה מהווה סעיף תכנוני בעל חשיבות.

• נושא פארקים מטרופוליניים.

1. קביעת פארק מטרופוליני נוסף. בתכנית נקבעו שלושה פארקים מטרופוליניים/אזוריים וההתנגדויות ביקשו לקבוע פארק מטרופוליני נוסף. המלצתי לדחות את ההתנגדויות היות והפארקים שנקבעו מתאימים גם מבחינת הפיזור הפיזי הגיאוגרפי שלהם, וגם מבחינת גודל האוכלוסייה הם אינם באים במקום פארקים עירוניים.

2. הכנת תכנית כוללת לפארק מטרופוליני. טענה נוספת שהיתה לעניין הפארקים המטרופוליניים הינה לעניין הדרישה להכנת תכנית כוללת אחת לכל תחום הפארק המטרופוליני. היו הרבה התנגדויות לקושי שבהכנת תכנית כזו. אני ממליצה להגדיר גמישות בהוראות התכנית שתאפשר להכין תכנית על חלק משטח הפארק המטרופוליני, תוך ראייה וחשיבה כוללת הנדרשת לפארק ותוך הנמקה לגבולות התכנון.

עמיר ריטוב:

האם במסגרת הפארק המטרופוליני ניתנים חמישה עשר אחוז שטחי בניה?

שמעון בר שמעון:

ברצוני להבהיר: בתכנית של עד חמישה עשר אחוז משטח הפארקים המטרופוליניים במחוז חיפה, ניתן לייעד לביוני בהתאם לשימושים המותרים בפארק מטרופוליני. אין מדובר כאן באפשרות לייעוד שטחים לפיתוח עירוני כמו באזורי נופש מטרופוליניים במחוז מרכז, עפ"י תמ"מ/21/3.

עמיר ריטוב:

אני מבין כי החוקרת ממליצה לאפשר פיצול הפארק לחלקים, מאחר וקשה לתכנן ולבצע פארקים בסדר גודל שכזה.

פנחס כהנא:

אבל האם אין זה מנוגד לעקרון שהזכרת קודם לכן, בדבר יצירת שפה אחידה של הגדרות בתמ"מים השונים?

נורית ג'רבי:

פה לא התייחסתי לצורך בהתאמה בין ההוראות לעניין הפארקים המטרופוליניים. בנושא זה יש שונות מהותית בתפיסת תכנון הפארקים. אם אנחנו רוצים להתאים את תמ"מ/6 בעניין זה לתמ"מ/21/3 אז צריך לערוך את התכנית מחדש.

מצאתי מקום להמליץ על אחידות בין הוראות תמ"מים רק בשני נושאים: בסוגיית הוראות לעניין יחס לתכניות אחרות, ובנושא ההוראות לגבי מתקנים ביטחוניים.

המלצתי המרכזית היא לקדם את תמ"מ/6 היות ויש צורך אמיתי במחוז חיפה לאשר את תכנית המתאר הזו. בהמלצותי נדרש לעשות שינויים שהם בעיני חשובים והכרחיים אבל כאלה שלא יצריכו לערוך את התכנית מחדש או להפקיד אותה מחדש.

3. ההגדרה של פארק מטרופוליני משמעה הפקעה. היו מתנגדים שטענו כי ההגדרה של שטחם כפארק מטרופוליני, משמעו כי השטח מיועד להפקעה. דחיתי התנגדויות אלה היות וסימון השטח כפארק מטרופוליני אינו קובע שטחים להפקעה.

מנחם זלוצקי:

האם שטח הפארקים כולל שטחים בבעלות פרטית?

נורית ג'רבי:

נכללו גם שטחים בבעלות פרטית בפארקים המטרופוליניים. סל הזכויות והשימושים האפשרי כולל גם שימושים סחירים ושימושים חקלאיים. הפארק המטרופוליני לא מייעד את הקרקע להפקעה ואינו מגביל זכויות השימוש החקלאי.

4. היקפי הבנייה בפארקים המטרופוליניים. טענות שהועלו בעניין הצורך בהגדלת הפארקים. שטחי הפארקים הינם עצומים בגודלם, כמו כן היקף הבנייה האפשרי בתחומם ואין מקום להגדלתם. עם זאת אני מציעה להוסיף שיקול דעת לוועדה המחוזית בנושא של התכנית מאחר ונקבע כי נדרש לשמור על שטח בהיקף שמונים וחמישה אחוז כשטח פתוח, והצעתי לאפשר גמישות לוועדה המחוזית לגבי השטחים המיועדים לחניה ולדרכים כך שלא יכללו כשטחי בנייה בהתייחס למגבלה זו.

- מדיניות התכנון במושב ובקיבוץ. עלו טענות לאפליה בהוראות בין המושבים והקיבוצים לבין ישובים כפריים אחרים. המלצתי לאחד ההוראות בהתייחס ליישובים אלה.

שמעון בר שמעון:

קיימת אבחנה בין שלושה סוגי יישובים המיועדים בתכנית כאזורי פיתוח כפריים: מושבים וקיבוצים, יישובים כפריים אחרים ואזורים כפריים בעיריות ובמועצות מקומיות.

נורית ג'רבי:

בהמלצותיי נצמדתי למדיניות של תמ"א/35 בנושא מושבים וקיבוצים.

- אזורי תעסוקה ותעשייה בקיבוצים. אני דוחה את ההתנגדויות להרחבת אזורים אלו, מלבד התוספות המתאפשרות עפ"י הוראות תמ"מ/6.
- אירוח כפרי. לא מצאתי מקום לאבחון בין קיבוץ ומושב בנושא. איחדתי את ההוראות בעניין הזה כך שגם ביישובים כפריים שאינם מושבים או קיבוצים, יותר השימוש לאירוח כפרי בתחום הפוליגון לפיתוח בלבד.
- מסחר לשירות הקהילה. המלצתי להוסיף בהוראות את השימוש למסחר לשירות הקהילה ביישובים הכפריים, היות ולא נכללה הגדרה מתאימה לעניין.
- מבנים חקלאיים. הייתה תמימות דעים של כל היישובים העוסקים בחקלאות, על כך שתמ"מ/6 מהווה מחסום לעניין המבנים החקלאיים היות ולשם הקמתם נדרשת הכנתה של תכנית מתאר מחוזית חלקית או תכנית מתאר כוללת. מצאתי לנכון להמליץ לקבל את ההתנגדויות בעניין זה, ולשנות כלהלן: 1. להוריד את המדרג לתכנית מתאר מקומית, 2. חממות שאינן בבנייה קשיחה לא ידרשו לתכנית המתאר הכוללת הנזכרת. הקמת חממות תתאפשר בהיתר בנייה לפי תכנית מקומית.

תמר כפיר:

החוקרת ממליצה על הקלה, ולהישאר בדרישה להכנתה של תכנית מקומית כוללת למבנים חקלאיים אינטנסיביים יותר.

רענן אמויאל:

השאלה אם קיימת תכנית כזו או שצריך להכין תכנית? גם בשטחים הפתוחים בתמ"מ/ 6 קיימות תכניות מקומיות מאושרות?

נורית ג'רבי:

בחלק מהישובים יש תכניות מתאר מקומיות שמאפשרות הקמתם של מבנים חקלאיים. גם בשטחים הפתוחים בתמ"מ 6, יש תכניות מתאר מקומיות מאושרות. בתמ"מ/ 6 ישנן שטחים פתוחים נרחבים. בשטחים האלה קיימות בפועל הרבה תכניות ובכללן תכניות למפעלים ואזורי תעשייה קיימים. התמ"מ קובעת מגמה עתידית לגבי השטח הזה. לדוגמה, אם מפעל בשטח זה ירצה לספח לו שטחים נוספים ולהתרחב הוא לא יוכל. אבל מצד שני מה שקיים אינו מתבטל. נדרשת הבהרה לעניין המבנים החקלאיים. סככות צל, חממות, כיסויי ניילון וכד', לא ידרשו לתכנית כוללת. מבנים חקלאיים כגון מבנים לגידול בעלי חיים, למחסנים, לסככות, לחממות קשיחות תידרש תכנית מתאר מקומית.

- אזור תעשייה מיוחד. ההתנגדויות היו משני צדדים עיקריים. צד אחד שייצג את המפעלים, וצד שני שייצג את התושבים ואת הרשויות. קבוצת המפעלים צידדה בהרחבת האזור וחיוזוק התשתית הקיימת להמשך פעילותו של האזור. קבוצת התושבים והרשויות ביקשה לקיים בקרה ואכיפה על הפעילות הקיימת ומתן הרחבה במשורה, בכפוף לתנאים. תמ"מ/ 6 כתכנית מתאר מחוזית לא יכולה לבוא ולומר אמירה בדבר התאמת המיקום לתעשייה מסוג זה או לא. זהו קונפליקט הראוי שייבחן במסגרת מדיניות לאומית, היות וזוהי החלטה לאומית אסטרטגית. בעיקרון אני ממליצה להיצמד ולאמץ את עקרונות תמ"מ/ 30 שטיפלה בתחום זה, שטרם קיבלה תוקף.

תמר כפיר:

תמ"מ/ 30 אושרה במועצה הארצית לפני זמן רב ומאז, למיטב ידיעתי, היא מונחת על שולחן הממשלה.

נורית ג'רבי:

- אני מניחה שהיא תאושר בסופו של דבר. ההמלצות שלי, תואמות את תמ"מ/ 30.
- תסקיר השפעה/סקר סיכונים. אני מציעה בתמ"מ/ 6 להוסיף סעיף הקובע כי תסקיר השפעה על הסביבה ו/או סקר סיכונים ו/או סקר הבוחן את ההשפעות הסביבתיות, יובאו לידיעת מוסדות התכנון הנמצאים בתחום ההשפעה: רשויות שגובלות בתכנית וגם רשויות שאינן גובלות בתכנית אבל סקר הסיכונים מצביע עליהם כאזור שנמצא בתחום הסיכון; כתנאי להפקדת התכנית או להוצאת היתרי בנייה, ובכך בעצם להרחיב את השקיפות לגבי הסיכונים ולאפשר להתנגד לתכנית מסוג זה. כמו כן ממליצה על התניית שלביות ביצוע בהוראות התכנית על מנת להבטיח מיצוי כל עתודות הקרקע שיש ברשות המפעל במצב הקיים לפני הרחבתו.
- ממליצה לקבל את ההתנגדויות בעניין שטח "משולש" תל חנן, ולשנות סימונו מאזור תעשייה מיוחד לאזור תעסוקה מטרופולינים/אזורי.
- תשתיות חומ"ס. מפעלים עם חומרים מסוכנים משמעותו שינוע החומרים המסוכנים לאורך כבישים באזורים צפופי אוכלוסייה. הפיתרון לנושא צריך להיעשות במסגרת תכנית מתאר ארצית שתגדיר אזורי תעשייה לחומרים מסוכנים, ותגדיר את הדרכים המובילות אליהן כדרכים להובלת חומרים מסוכנים תוך

בחינת הסיכונים לאוכלוסייה והמגבלות שנדרש ליצור לאורך דרכים מסוג זה. תמ"מ/6 אינה הכלי לטפל בבעיה זו.

- מסמכים נלווים. בתכנית יש דרישה מרובה לסוגי מסמכים נלווים: תסקיר השפעה על הסביבה, תסקיר סיסמי, סקר סיכונים, כושר נשיאה, דוח סביבתי, מסמך סביבתי – מציעה כי כתנאי להפקדה יבחן מוסד התכנון את הצורך באחד או יותר ממסמכים אלה. ומציעה הגדרות לתסקיר סיסמי, לסקר סיכונים, לסקר כושר נשיאה, שינוסחו ביתר דיוק יחד עם המשרדים הרלבנטיים.

מנחם זלוצקי:

למה משמשת ההגדרה שניתנה לעניין סקר כושר נשיאה?

נורית ג'רבי:

ההתייחסות לצורך בסקר כושר נשיאה לצורך בחינת נושא זיהום האוויר. הקמת מפעל שיתרום לזיהום האוויר בסביבה, צריך לערוך סקר הבוחן את כושר הנשיאה של הסביבה מבחינת רמת זיהום האוויר הקיימת. ממליצה כי ההחלטה לעניין הסקר תהיה לשיקול דעתו של מוסד התכנון והגורמים המוסמכים.

- במסדרון תשתיות הכולל חומרים מסוכנים, ממליצה לזמן לדיון להפקדה גם את נציגי הרשויות המקומיות בתחומן מתקיימת השפעה מהעברת התשתית.

גב' אורנה להמן:

איך בודקים את תחום ההשפעה של מסדרון זה?

נורית ג'רבי:

במסגרת סקרים כגון סקר סיכונים יבחנו את גבולות תחום ההשפעה. מוסד התכנון יחליט לפי המסמכים שיעמדו בפניו.

- מתקנים ביטחוניים. לנושא זה היו התנגדויות רבות. אני ממליצה כאן לאמץ את מה שנקבע בתמ"מ/5.
- מוקד פיתוח תיירותי עירוני /פרברי. הוגשו התנגדויות רבות בנושא, שביקשו לסמן בתחומם מוקד לפיתוח תיירותי. אני ממליצה לבטל המוקד וסימונו, היות והשימושים המותרים בפולגון לפיתוח עירוני, כוללים שימושים למטרות תיירות ונופש.

- דרכים. באופן כללי דחיתי את ההתנגדויות לשינוי תוואי דרכים לאור תוקפה של תמ"מ/א/3 על שינוייה, לרבות תיקון 78. עם זאת, במספר דרכים מצאתי שיש מקום בכל זאת להמליץ המלצה שונה:

- דרך 653. ההתנגדויות הרבות היו בנושא החלופה הצפונית לדרך 653 העוברת בקטע הזה מדרום ל'חוטם הכרמלי'. המלצתי להעביר את תוואי הדרך המוצעת דרומה מבנימינה ואת התוואי הצפוני לסמן כדרך לבדיקה.

אורנה להמן:

המלצה זו הינה בניגוד להחלטה על תמ"מ/א/3.

הלל זוסמן:

מה משמעותו של 'דרך לבדיקה'?

נורית ג'רבי:

דרך לבדיקה זו הגדרה שמופיעה בתמ"מ/6. יש מספר דרכים המסומנות בסימון זה. בסימון מופיע במקומות בהם היו שני תוואים חלופיים בחלקם כבר הוחלט סטטוטורית לגבי החלופה הנבחרת. על אף זאת, בנושא דרך 653 המלצתי היא כי התוואי הדרומי עדיף.

איתמר בן דוד:

נודע לנו שהוועדה המחוזית ומשרד התחבורה, בדיונים בוועדה המחוזית ויתרו על התוואי הצפוני. היות ונציגי משרד התחבורה גרסו כי לפחות בעשור הקרוב הם לא רואים הצורך בתוואי זה.

אורנה להמן:

אני לא מכירה החלטה כזאת.

תמר כפיר:

סימון תוואי זה עדיין מופיע בתמ"מ/א/3. המלצת החוקרת הולכת עוד צעד קדימה ואומרת שגם משיקולים תכנוניים, היא מציעה לוותר על התוואי הצפוני, וממליצה על התוואי הדרומי.

נורית ג'רבי:

- נושא הנחלים. רוב רובן של ההתנגדויות היו מאנשים המחזיקים קרקעות סמוכות לנחלים, ומעוניינים לבנות בהם. רוב המתנגדים לא היו מודעים בכלל לכך שקיים חוק הניקוז, ושקיים איסור לבנייה בעורק הנחל, מעליו או ברצועת המגן שלו ללא היתר מאת רשות הניקוז. כולם ראו בתמ"מ/6 כזו שיצרה מגבלות אלה. דחיתי התנגדויות אלו לאור זאת שהמגבלות קיימות בחוק הניקוז ותמ"מ/6 לא יוצרת מגבלות נוספות.
- תוואי הנחל החלופי לבדיקה. מציעה לבטל הסימון המתייחס לנחל חדרה. ממליצה על הוספת גמישות לפיהן הוועדה המחוזית רשאית לאשר הטיה או הסטה של תוואי נחל שמסומן בתכנית במקרים שמצדיקים זאת.
- רצועת נחל וסביבותיו. אני משאירה את שיקול הדעת לוועדה המחוזית לפטור תכנית מהוראות סעיף זה, באזורים בהם הנחל עובר בתעלה בנויה או במובל.
- שדה התעופה. המלצתי לדחות את ההתנגדויות לעניין שדה התעופה, ולקבלן חלקית רק לעניין הוספת הגדרה לשדה תעופה בהתאם לתמ"מ/א/15. תמ"מ/א/15 גוברת על תמ"מ/6, ומגבלות הבנייה שיקבעו במסגרת התכנית המפורטת, שתוכן עפ"י הוראות תמ"מ/א/15 לשדה התעופה, הן שתקבענה.

עדנה פרדו:

האם הפולגון המסומן לשדה תעופה תואם תמ"מ/א/15? האם סימון שדה התעופה בתמ"מ/6 כולל גם את הארכת המסלול לכיוון הים? האם הייתה התנגדות לעניין הארכת המסלול? האם משהו דרש שדה תעופה בינלאומי? אני מעוניינת לדעת האם היו דרישות כלשהן.

נורית ג'רבי:

הנושא יבדק אעביר את החומרים הנדרשים.

- בתי עלמין. היו התנגדויות לבתי עלמין בשתי רמות, בתי עלמין מקומיים ובתי עלמין אזוריים. היה מספר לא מבוטל של התנגדויות לבתי עלמין מקומיים, שאינם מסומנים בתכנית, והובעה בקשה לעגן את מעמדם

במסגרת תמ"מ/6. המלצתי לדחות את ההתנגדויות לעניין זה היות ותמ"מ/6 לא מסמנת בתי עלמין מקומיים. סימונם צריך לעשות בתכנית מתאר מקומית.

- בתי העלמין האזוריים. באזור בנימינה היו מתנגדים שטענו כי אפשר למקם בקרקע שלהם בית עלמין אזורי. הועדה המקומית שנכחה בדיון טענה שגם בתכנית האב שלהם המיקום הזה נמצא כמיקום מתאים, ולכן אני מציעה בעיקרון לקבל את ההתנגדות ולבחון הקמה של בית עלמין אזורי באזור זה. מציעה שהתמ"מ תסמן סימבול במקום.
- מסילות ברזל. לעניין תמ"מ/א/23. סעיפי הגמישות בתמ"מ/א/23 תיקון 9, מאפשרים שינויים נדרשים עקב תכנון מפורט. במקומות בהם הותוו חלופות לקו רכבת וכבר קיימת החלטה לחלופה מסוימת המלצתי להתאים את הסימון בתמ"מ/6 בהתאם לחלופה שנבחרה.
- מסילת ברזל בבנימינה - גבעת עדה. ממליצה לקבל את ההתנגדויות בעניין תוואי המסילה הקיים בתחום הישוב. בניגוד להחלטות שהתקבלו, סברתי שתוואי של רכבת בתוך ישוב זה הוא תוואי בעייתי. הרכבת צריכה לעבור מחוץ לתחום הישוב, בצמוד לכביש 4. מיקום המסילה הקיים אינו מתאים ואני ממליצה לסמן שם תוואי עתידי לבדיקה ואת התוואי הקיים לסמן כתוואי זמני. מוצע להוסיף לאורך תוואי כביש 4 ליד מסילת הברזל גם סימבול למרכז תחבורה אזורי שיעודד את הנושא של הסעת המונים. אנו מתכננים פה עם חזון לעתיד. אני גם מציעה שהתכנית תקבע תקופת מעבר לשינוי זה שלדעתי מבחינה תכנונית הוא נכון.

אורנה להמן:

את מדברת על כל ארבע המסילות?

עמיר ריטוב:

זה נכון תכנונית, וצריך גם לקבוע מועד.

אהוד יוסטמן:

המלצה זו מאוד מסייעת, היא מצטרפת להמלצות דומות ובכלל זאת גם של התכנון המקומי. אני חושש שאם רוצים להרחיב תוואי המסילה, הוצאת המסילה מהישוב לא תתממש.

נורית ג'רבי:

יש להוציא את כל המסילות. יש לקבוע את המטרה באמצעות החלטה סטטוטורית. צריך להגדיר את התקופה, אך ההחלטה של משך הזמן דורשת בחינה גם מתוך שיקולים תקציביים ואחרים. התוואי בתחום הישוב צריך להיות מוגדר כתוואי זמני, ולאורך כביש ארבע צריך להיות תוואי המסילה כולו. במידה ומשיקולים תכנוניים כאלה ואחרים יחליטו על שלביות או על רכבת קלה שתעבור בתחום הישוב אני מניחה שאפשר יהיה לפתור את זה בתכניות המפורטות או המקומיות. אבל הקונספט צריך להיות ברור שאין מקום לתוואי בתוך היישוב. השילוב שקיים היום אינו מתאים.

מנחם זלוצקי:

השילוב שנוצר במקום בלתי אפשרי.

נורית ג'רבי:

- יחס לתכניות אחרות:
- תמ"א/31 הייתה התכנית שחלה בתקופה שבה הופקדה תמ"מ/6. אני ממליצה שכל ההוראות המתייחסות לתמ"א/31 יתוקנו בהתאמה לתמ"א/35.
- תמ"א/13. בחלק מההתנגדויות גילינו שיש הבדל בין הסימון בתמ"מ/6, שסימנה ייעודי שטחים באופן שונה מעט מתמ"א/13. לדעתי השוני הוא שולי ולכן אין בזאת סתירה.

עדנה פרדו:

- זה לא מסתדר לי עם סעיף לפני כן שאמרת שתכנית מתאר ארצית גוברת.
- פה את אומרת שתכנית שתמ"א/13 היעוד שלה לא תואם את תמ"מ/6 וצריך להביא את זה בפני הולנת"ע, יש סתירה בדברך.

נורית ג'רבי:

עפ"י הוראות החוק תמ"א גוברת על תמ"מ. אך הוראות הגמישות בתמ"א, מאפשרות גם לתכניות מקומיות לסטות ממנה. אם יש היתר או תכנית בסתירה לכאורה לתמ"מ/6, אך בהתאמה להוראות הגמישות של אותה תמ"א, זה לא נחשב כסתירה, ובכך תמ"א/13 גוברת. במספר מקומות, שצינתי בדו"ח, כמו בדרום חדרה באזור המלונאות מצפון למכמורת, ובאזור של עתלית-אזורים שבהם יש אי התאמה בין הסימון בתמ"מ/6 ובין תמ"א/13, המלצתי כי התמ"מ תקבע בהוראותיה כי במצב שכזה סמכות ההכרעה בנושא תהיה לולנת"ע.

- בריכות תעשייתיות. בתמ"א/13 הגדרת השטח הינה ל'בריכות תעשייתיות' ובמקביל סומנו בתכנית גם בריכות חקלאיות. הבריכות החקלאיות בתמ"מ/6 לא סומנו, ונכללות באזור חקלאי נוף כפרי פתוח. הבריכות התעשייתיות, שניתן לראותם כסוג של תעשייה, מופיעות עפ"י תמ"א/13. הועדה המקומית והרשות המקומית הגיעו לדיונים בהתנגדויות עם מצגת לרעיון שלהם לתכנון העירוני, והסבירו על חשיבות הקשר של הישוב לים, בקביעת דמותו העתידית. לדעתי יש חשיבות לקשר בין הישוב-אל הים. מצד שני, מבחינת פולגון לפיתוח, לעתלית יש די והותר שטחים לפיתוח פרוגרמאטית. המלצתי שהבריכות התעשייתיות יכללו בתחומי השטחים לפיתוח, כדי לאפשר את הגמישות בתכנון, לרבות קשר היישוב לים.
- תמ"א/14. היו התנגדויות גם מצד המחצבות, וגם מטעם ישובים גובלים. התייחסות בדוח הינה למחצבות באופן פרטני.
- מחצבת ורד- בעקבות התנגדויות רבות מהישוב ברטעה המלצתי להגדיר תנאים ספציפיים להרחבת המחצבה, למרות שיש גם הוראות בתמ"א/14 לנושא של השפעה על הסביבה ומיגונים למניעת מיטרדים.

עדנה פרדו:

זה מעוגן אבל גם בתמ"א/14.

נורית ג'רבי:

- נכון, ציינתי כי הנושא מעוגן גם בתמ"א/14 אבל סברתי שראוי שיוצג גם בתמ"מ/6.
- פיתוח בר קיימא. היו התנגדויות לנושא של שימוש וניצול חומרי כרייה טרם פיתוח, מצאתי לנכון להמליץ כי תהיה הנחיה בעניין בהוראות התכנית.

- תמ"א/22. חלק מבעלי הקרקע בפעם הראשונה נתקלו בעובדה שהקרקע שלהם כלולה בתחום של יער לפי תמ"א/22. בעיקרון אני ממליצה לדחות את ההתנגדויות מאחר ותמ"א/22 חלה. הוסבר למתנגדים שאפשר לקיים עיבוד חקלאי בתחום של שטחי יער ושהקרקע לא מיועדת להפקעה.

פנחס כהנא:

מה ההתייחסויות לתכניות מפורטות ליער שאושרו במחוז?
האם יש גם תוספת של יעוד ליער במסגרת התמ"מ, או גריעה של שטח יער? האם את ממליצה, לעגן בתמ"מ שטחים אלו?

נורית ג'רבי:

- אני היום מציגה סקירה כללית ומהירה על הדו"ח שלי. דיון מעמיק בנושא זה כדאי לקיים בהמשך.
- תוקפן של תכניות מקומיות תמ"מ/6 לא משנה תוקפן של תכניות מקומיות מאושרות. לא מתנגדים לא הבינו זאת. היה מפעל תחמושת, הנמצא בסימון של שטח פתוח/חקלאי מוגן. טענו שהם נמצאים בשטח ושאלו האם התכנית שלהם תישאר בתוקפה. המשמעות עפ"י התמ"מ שאם הם ירצו שטחים נוספים הם לא יוכלו להתרחב. הסברנו למתנגדים השונים כי התכנית המקומית תקפה, וכל מה שניתן לבנות מתוקפה, אפשר לבנות. תכניות מקומיות תיבחנה לגופן לאור ההוראות של תמ"מ/6 והתאמתן למדיניות שנקבעה ובכלל זאת להוראות הגמישות.
- ג/400 הינה תכנית החלה בשטח ניכר מהמחוז. תכנית ג/400 זו תכנית בדומה ל-R6 המנדטורית, תכנית הקובעת יעודי קרקע וזכויות בנייה ומאפשרת מכוחה להוציא היתרים. באזורים חקלאיים היא קובעת שימושים לא חקלאיים שונים בכפוף לאישור ועדה מחוזית. אינני סבורה כי ראוי להוציא היום היתרים לכרייה וחציבה לפי תכנית מסוג זה.
- ירידת ערך. בעיקרון אני מפנה את המתנגדים לעניין טענות אלה להליכים שקבועים בחוק. הפגיעה שהמתנגדים טוענים לה היא פגיעה ישירה. לדוגמה קרקע שמיועדת לבנייה ותמ"מ/6 סימנה אותה כשטח חקלאי/נוף כפרי פתוח. כאן אני חוזרת לנושא של יעודי קרקע, שלדעתי, זאת הגדרה שיש לה משמעות. בעלי קרקע מבקשים פיצויים לפי ערך הציפיות. נושא של ציפיות הוא נושא שכבר מופיע בפסיקה. ציפיה שנכזבה לא תהיה כזאת שמקנה זכות לפיצוי.
- נושא השיפוי. היו התנגדויות שהעלו דרישות של הוועדות המקומית לקבל שיפוי ממושרד הפנים בגין תביעות לירידת ערך. על אף שזו סיטואציה בעייתית, בה הוועדות המקומיות נושאות באחריות על פי חוק חובת תשלום הפיצוי, וסמכות אישור התכנית שגרמה לכאורה לירידת הערך, אם אכן ייקבע שהייתה ירידת ערך, איננה בסמכותם, ולעיתים אף התנגדו לה. ההמלצה שלי לתשובה היא שאלו הוראות החוק.

תמר כפיר:

נעבור עתה לסבב התייחסות של החברים.

נחום פלד:

ההצעה לעניין אזור התעסוקה בעירון, האם הכוונה היא לבטלו לטובת פיתרון לתושבי גייסר א-זרקא? מתוך הכרתי את הנושא, ההמלצה אינה ריאלית. לדוגמא: באום אל פחם קיימות ארבע חמולות שלכל אחת תחום פיתוח משלה ולא קיים עירוב ביניהן. הראשון שיצליח לקבוע מקומו שם, ישפיע על האוכלוסייה העתידית ויקבע את אופיו של הישוב.

שנית, מבחינת סדר גודל השטח, ההצעה מהווה המלצה להקמת ישוב חדש, עם כל המשמעות הנגזרת מכך. לא ברור מה יהיה השיוך המוניציפאלי, האם השטח יהיה שייך למי מהישובים הנוכחיים, או שזה יהיה ישוב חדש לגמרי. איני רואה בכך פתרון נאות.

לגבי הגבלת שימוש במבנים חקלאיים. בהתייחס לסעיף 7.16.2 וההצעה לעניין הכנת תכניות כוללניות, או לפי תחום שיפוט, ראשית אני מציע לערב גם את משרד החקלאות ופיתוח הכפר. אני חושב שאנחנו לא צופים פני העתיד בחקלאות. ההנחיות ממשרד החקלאות ופיתוח הכפר צריכות להיות חוצות גבולות, ולא דווקא בתחום המוניציפאלי.

בנושא מסילת ברזל בנימינה, אני תומך בהעברת התוואי בצמוד לכביש ארבע, שיהווה פיתרון גם לאור עקיבא. ברצוני להזכיר שהמסילה בזמנו הייתה לאורך כביש מספר שתיים.

לעניין מחצבת ורד, את מציעה לבדוק את ההשפעה רק בהתייחס לברטעה שהגישו התנגדויות, אך היום יש שם גם את חריש על הפרק, וההשפעה הצפויה היא גם בהתייחס לחריש.

נושא נוסף בעניין אופק התכנית. אופק התכנית הוא בהתייחס לשנת 2020. כשהתחלנו את התכנית לפני עשר שנים, עשרים קדימה נראה לנו רחוק מאוד. כיום האופק של שנת 2020, קרוב מאד, ממש לפתחנו. בהרבה מקומות אנחנו משנים את היעד, ונכון לשקול נושא זה.

מנחם זלוצקי:

קודם כל, אני רוצה להגיד מילה טובה על העבודה המושקעת והקפדנית וההמלצות שהגשת. שתי הערות קצרות.

לעניין השטחים הפתוחים העירוניים, המלצת לא לסמנם כפי שהם מסומנים כיום. יתכן שיש חלופות אחרות, לדוגמא: לסמן שטחים אלו בתשריט בקנה מידה יותר מפורט, כדי שאפשר יהיה לדעת בדיוק באיזה שטח מדובר.

בנושא הפארקים המטרופוליניים. המלצתך היתה לסגת מהדרישה לתכנון כולל לשטחים אלו, לתכנון חלקי. ראוי שלא יקרה מצב שהתכנון החלקי יהיה רק של המתחמים לפיתוח, וכל השטחים האחרים יישארו למעשה ללא תכנון.

פנחס כהנא:

אני לא אעיר עכשיו בעניין תמ"א/22, אני מבין שיתקיים עוד דיון בנושא. ברצוני לברר האם קיימות הוראות מיוחדות ברמה של תמ"מ בנושא של כיבוי אש? החוקרת בתמ"מ/30 ובהתייעצות עם גורמים נוספים, שקלה הוספת סעיף גם ברמה של תכנית מחוזית אני מציע להוסיף גם כאן סעיף דומה, המקובל על אנשי המקצוע.

אני מצטרף להערה לגבי נושא הפארקים המטרופוליניים. אני חושב שהיו דיונים בעניין שטחי פיתוח בפארקים, זוהי המהות של הפארק המטרופוליני. יש חשיבות לקבוע כללים לתכנונו של הפארק המטרופוליני במספר תכניות.

איתמר בן דוד:

אני גם רוצה לפתוח בברכה, אמנם לא קראתי לעומק את הדו"ח אבל מקריאה במה שהספקתי, וגם מההצעה הברורה באמת נעשתה עבודה מרשימה.

אנחנו נעביר למינהל התכנון הערות באופן מסודר. הייתי רוצה להעלות כעת מספר נקודות. אני מסכים עם החברים שדיברו קודם לגבי הנושא של הפארקים המטרופוליניים. אנחנו צריכים לדון ולגבש

את ההתמודדות עם הנושא הזה.

בנושא הבריכות התעשייתיות בעתלית. אני חושב שתמ"מ צריך להיות יותר דומה לרובד של תכניות המתאר המקומיות מאשר לרובד של תמ"א/35, שהכליל. לתמ"מ יש תרומה בפירוט שהוא מוסיף. לבריכות יש ערכיות מאוד ספציפית, משהו שנוצר בנסיבות מיוחדות. ראוי למצוא לו את הפיתרון המיטבי. אם רוצים לפתוח את עתלית לים. צריך לזכור שיש עוד כמה מגבלות החוסמות במרחב זה את הקשר אל הים ולא הבריכות צריכות לשאת את המחיר.

בעניין הצפיפות, אני מאוד מסכים עם עמדת החוקרת. צריך לזכור ששנים התמ"א והתמ"מים קודמו במקביל. אך יש לקונה בתמ"א/35, שתמ"מ/6 יכולה להוסיף, הצפיפויות המינימאליות לא חלות על אזוריים בנויים קיימים, אלא רק על תוספת של שטח לבינוי. לכן בנושא זה דווקא תמ"מ/6 יכולה לעשות שינוי דרמטי.

בהתייחס לתמ"א/30. דווקא בגלל שהתכנית אינה מתאשרת, יתכן שלתמ"מ/6 יש פה תפקיד חשוב בעניין. אתמול שמענו על כביש 4 החסום בגלל אירוע שכלל משאית גפ"ם. אני חושב שלתמ"מ/6 שלא מתאשרת בממשלה אלא פה, יש איזושהי אפשרות לתת תקווה בעניין מפרץ חיפה. יש מקום לאמירה במסגרתה בעניין היות ויש פה הזדמנות להסדיר את הנושא על כל מפגעיו, גם אם זה ידרוש אולי הליך סטטוטורי נוסף. לגבי תמ"א/13, יש לנו הערות לגבי חלק מההמלצות.

עדנה פרדו:

לא ברור מה המשמעות של ההפניה לתמ"א/30 שאיננה מאושרת עדיין. על אף שתמ"א/30 אינה מאושרת, יש מרכיבים מאוד משמעותיים בהתייחסותה לאזור זה כמו, סקר סיכונים בהתייחס לחומרים המסוכנים. בהמשך לדברים של איתמר, צריך לחשוב איך, לפחות את המרכיבים שלא עמדו בבסיס ההתנגדות לאישורה של תמ"א/30 בממשלה. אנחנו כמערכת ביטחון ופיקוד העורף, העלנו את עמדתנו בהתאם להנחיות של המשרד להגנת הסביבה שבאו לידי ביטוי בתמ"א זו.

אהוד יוסטמן:

הרבה קרה מאז שמיעת ההתנגדויות, התקדמו מאז דברים רבים. הוחלט על הפקדתה של תכנית המתאר לחיפה. נושא הסיכונים מטופל שם גם על ידי מומחים. אני חושב שיהיה כדאי לנסות וליצור התאמה וללמוד מהחלטות שנתקבלו שם. הנושא הססמי מטופל אצלנו לאחרונה בניסיון להגדיר הוראות לכל תכניות המתאר. זה נושא שלדעתי צריך יהיה להיות משולב באיזושהי התאמה מסוימת בתמ"מ. יש תכנית מתאר בהכנה עכשיו לעתלית. התכנית החלה דרכה רק לפני שנה, אבל אנחנו כבר בסוף שלב החלופה הנבחרת, ושם יש התייחסות רחבה מאוד לבריכות, המהוות משאב מאוד גדול לתיירות, ואנחנו יכולים להפנות חזית אליהן, כמו חזית אל הים. ההמלצה של החוקרת בעניין מסילת הרכבת בבנימינה דומה מאוד להמלצה של ועדת העבודה של תכנית האב לבנימינה גבעת עדה. על אף שתכנית זו לא הגיעה לידי סיום בגלל הבחירות, שהובילו לחילופי אישיים ברשות המקומית, וגרמו לעצירת התכנון זו הייתה המלצה מאוד ברורה, שכללה גם ניהול מגעים מול הרכבת להוצאת הרכבת אל מחוץ לשוב. לנושא הבעלות הפרטית וההצעה לאיחוד וחלוקה. אני רוצה לומר שכל תכנית מתאר במגזר הערבי, כוללת מתחמים לאיחוד וחלוקה בדיוק מהטעמים שאת מדברת עליהם. אנחנו מאוד תומכים בעניין הזה.

פרדס חנה כרכור מסיימת עכשיו הכנת חלופה נבחרת לתכנית מתאר לישוב, שהחלה דרכה לפני כשנה. לגבי השטח הפתוח מדרום לישוב, לא לגמרי ברור לי ההסבר של החוקרת בעניין, היות ויש לנו אמירות לגבי מחנה שמונים, וכל הבינוי מבחינת הכניסה הדרומית לעיר.

עמיר ריטוב:

אני רוצה להצטרף לברכות לחוקרת. אני מאוד מקווה שתכנית המתאר הזאת, תעזור לנו להגשים את היעדים של תמ"א/35 לגבי גודל האוכלוסייה במחוז, ושהביקושים באזור חיפה יהיו כמו הביקושים שיש היום באזור המרכז.

אורנה להמן:

יש לי מספר הערות בעניין החומר הרלבנטי לנושא של הדרכים: בהתייחס לנושא של דרך 653. הדרך מאושרת בתמ"א/3 על בסיס החלטות של מוסד התכנון שבדק חלופות בזמנו וקיבל החלטה. כך שאינני יודעת אם ניתן היום לשנות את ההחלטה לגבי חלופות. מוסד תכנון ברמה של מוסד ארצי החליט משהו, ואני חושבת שחלק מהאנשים ישבו פה במתן ההחלטה, אז לנו יש ספקות לגבי היכולת לשנות החלטות מסוג זה. בנושא מסילת הרכבת בבנימינה, אני מבינה שהנושא היה בדיונים משפטים וגם הוצגה חוות דעת של שרית דנה בזמנו לנושא. אני לא יודעת היום איפה הדברים עומדים, צריך לראות את חוות הדעת המשפטית. אמנם ההמלצה שלך היא להעביר את כל התוואי מחוץ לישוב. אבל אינני יודעת אם בחנת את היכולת התפעולית והביצועית מול הרכבת. מדובר על ארבע מסילות, לא נבדק אם זה בר ביצוע. בנוסף יש לי כל מיני הערות ספציפיות לסעיפים ונוסחים טכניים אותם אעביר בהמשך.

רויטל קסטרו:

הייתה החלטת ממשלה על ההרחבה של נמל חיפה, ישנה גם תכנית מופקדת של חיפה, כיצד נושא הרחבת הנמל מתואם עם תמ"מ 6?

פנחס כהנא:

האם נעשתה כבר עבודה בה הטמעת את ההערות שלך בתוך ההוראות?

נורית ג'רבי:

אומר תחילה שהקו המנחה שלי בקבלת ההתנגדויות או דחייתן, הוא בהתאם לרמת התייחסות של תכנית מתאר מחוזית. תכנית מתאר מחוזית, היא תכנית ברמה שתואמת לקנה המידה של 1:50,000, על כל המשמעויות.

לעניין שטחים פתוחים עירוניים, אם מצרפים לתכנית מסמך מפורט, המציג היכן יהיו שטחים אלה, זה לא ישנה את המהות של התכנית. היא לא יכולה להחליף תכנית מתאר מקומית לעניין זה. התלבטתי האם להמליץ על סימבול או להציע בתכנית כללים לגבי שטחים אלו. מאחר והתכנית בחרה בכלי סימבולי, בחלק מהשטחים הפתוחים אבל בחלק מהשטחים הפתוחים היא ממש קבעה יעוד קרקע, חשבתי שיהיה זה נכון להתאים לשיטת התכנית ולהמשיך את הכיוון של הסימבול. נושא זה עוד יידון ואתם תקבלו את ההחלטה הראויה בהתאם לשיקולכם.

בהתייחס לאזור תעסוקה עירוני, כוונתי היא ששטח זה יכול לשמש כעתודה שתאפשר פיתרון גם לתושבי

גייסר אה זרקא אך לא רק להם.

בעניין מבנים חקלאיים, אין פה איסור על הקמת מבנים חקלאיים. יש שאלה באיזה תכנית לקבוע את מיקומם, בתכנית מתאר מחוזית חלקית או בתכנית מתאר מקומית.

הוראות לעניין בדקת תחום ההשפעה קיימות כבר כיום בתמ"א/14 אך סברתי שנכון כי יקבעו גם בתמ"מ.

הרפורמה מציעה לבטל את מדרג תכניות המתאר המחוזיות. אני מציעה לקדם את תמ"מ/6 למתן תוקף בהקדם האפשרי.

בהתייחס למסילת הרכבת בבנימינה, אני חושבת שניתן להעביר את המסילות לא בדרך של איחוד עם דרך 4, אלא בצמוד. אם התוואי עובר במרכז הישוב הוא יכול לעבור לאורך כביש ארצי שלצדו שטח פתוח.

לעניין הנמל, היתה התנגדות של חברת נמלי ישראל והתנגדות של עיריית חיפה. נושאים שונים הועלו בהתנגדויות בהקשר זה. גם נושא הרחבת הנמל, הרציפים, המסילה, וגם הנושא של בת גלים והחזית לים. יש התייחסות בדוח לכל התנגדויות.

גיבשתי את ההמלצות באמצע 2007 אנחנו ב-2011, ודברים השתנו מאז. תמ"א/30 הייתה כבר קרובה לאישור, והסתמכתי עליה ופתאום חלה איזושהי נסיגה במעמד שלה. הסביבה התכנונית דינאמית ומשתנה גם תוך כדי החלטות כאן, אני מניחה שיעלו נושאים שהוחלט לגביהם בינתיים. נצטרך לעשות את ההתאמות הנדרשות כמיטב יכולתנו, ונעשה את זה גם הכי מהר שאפשר, היות ואני מוגבלת בזמן. שר המשפטים אישר לי לסיים את המהלך, אך לוח הזמנים שלנו הוא שלושה חודשים.

תודה על ההקשבה ושיהיה בהצלחה, אני לשירותכם.

תודה לשמעון ולכל הצוות במינהל התכנון וגם בלשכת התכנון המחוזית חיפה.

תודה רבה לכולם.

תמר כפיר :

בהתייחס לשנת היעד לתכנית. שינוי שנת היעד לתכנית משמעו עיכוב משמעותי באישור התכנית, נוכח העבודה והשינויים שיתכן ויידרשו.

בעניין החלת הוראות הצפיפות של תמ"א 35, ההוראות המופקדות של תמ"מ/6 כבר קובעות שאפשר להחיל את ההוראות של הצפיפות גם על שטח בינוי קיים.

בעניין תמ"א 30, אי אפשר להפנות לתמ"א שלא מאושרת, והנושא יבחן.

לעניין בקשות לתאומים ובחינות מול תכניות בהכנה, החוקרת הגישה את דוח ההמלצות, אנחנו עכשיו בדיונים והערות להמלצות אלה. אם יש מידע נוסף שראוי להיחשף לו, יהיה צורך להביא אותו בפני הוועדה.

לעניין החלטות בתמ"א 3. כבר נקבע כי החלטות מוסדות התכנון בנויה ממערכת של נדבכים. אין ספק כי קיימת סמכות לשנות החלטה של אותו מוסד תכנון.

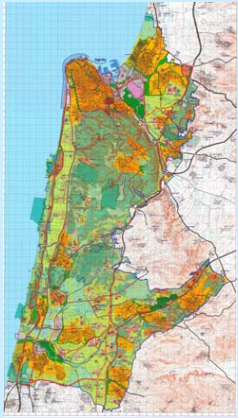
אנחנו נערוך ונביא טיוטה של הוראות מוצעות לדיונים הבאים.

מי שיש לו הערות נשמח אם תעבירו למינהל התכנון, ואנחנו גם נעביר לנורית על מנת שהיא תוכל לתת את הנתונים או את הידע או את ההתייחסות שלה מעבודת החקירה. לפי ההערות שיתקבלו נשקול איך לרכז את הנושאים וסדר הדיונים. הכוונה היא להגיע לדיון נוסף ב-15 בפברואר.

אני רוצה להצטרף לברכות ולברך אותך לא רק על הדו"ח שהגשת לנו אלא התפקיד החדש שמונית לו, שמאית מכריעה. בנוסף אני רוצה לידע את חברי הוועדה שלאור התפקיד החדש זמננו איתך קצר וקצוב. לכן אנחנו צריכים את עזרתכם על מנת להעלות ולדון בכל הנושאים, בהתייחס להערותיכם לדו"ח רצוי שתעבירו לנו הערותיכם השבוע הקרוב, על מנת שיהיה מספיק זמן להיערך.

חברים שנכחו בדיון: תמר כפיר (יו"ר), מנחם זלוצקי, עדנה פרדו, נחום פלד, גרגורי רודשטיין, אורנה להמן, הלל זוסמן, עמיר ריטוב, פנחס כהנא, איתמר בן דוד.

סעיף זה לפרוטוקול אושר בישיבת הולנת"ע מס' 453 בתאריך 15.3.11.

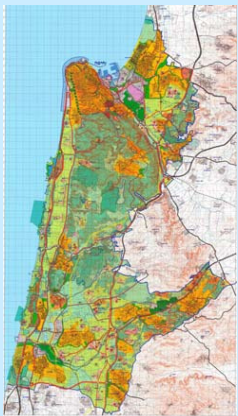


תמ"מ 6- המלצות החוקרת

דיון בולנת"ע 15.02.2011

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511

תמ"מ 6- המלצות החוקרת

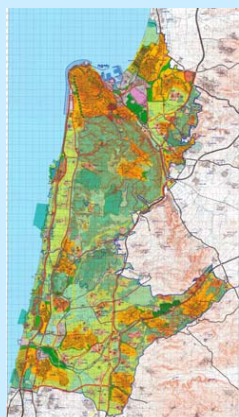


תכנית המתאר המחוזית תמ"מ 6 , הנה תכנית המתאר המחוזית הראשונה של מחוז חיפה. תכנית זו הנה חלק מרצף תכנוני עדכני של תכניות מתאר מחוזיות כלליות למחוזות השונים במדינת ישראל. התכנית נערכה על רקע תכנית אב למטרופולין חיפה המהווה מסמך מדיניות מסוף שנת 1999. הראייה התכנונית הכוללת של מטרופולין חיפה הכולל גם חלקים ממחוז צפון מהווה בסיס לתכנית המחוזית ויחד עם תמ"מ 9/2, משלימה תפיסת התכנון למטרופולין זה.

כללי

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511

תמ"מ 6- המלצות החוקרת



**ההליכים
לאישור התכנית**

תמ"מ 6 הוגשה ביום 01.04.2002 למועצה הארצית.

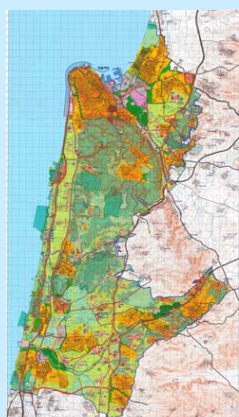
לאחר ההחלטה להפקדה בתנאים ביום 07.01.03 התקיימה התייעצות צוות התכנון מנהל התכנון ומילוי התנאים להפקדה.

התכנית פורסמה לראשונה להפקדה בעיתון ביום 15.1.04, ביום 29.1.04 פורסמה התכנית בילקוט הפרסומים להפקדה. הודעה ראשונה בעיתון בדבר הארכת מועד הדיון בהתנגדויות ב-30 יום פורסמה ביום 20.3.04 ובילקוט הפרסומים ביום 15.4.04.

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511

3

תמ"מ 6- המלצות החוקרת



**הליך קליטת
ההתנגדויות**

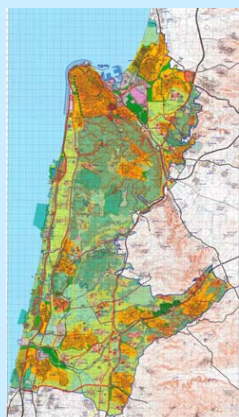
חלק מההתנגדויות שהוגשו היו חסרות פרטים מהותיים כגון כתובת המתנגד, פרטי המקרקעין נשוא ההתנגדות, מספר תעודת זהות תצהיר, יפוי כוח וכיוצ"ב. יצוין כי תקנות בנושא מסמך ההתנגדות והפרטים המחויבים להיכלל בו היו מקלות על ההליך.

בתכנית התקבלו מעל 9,000 מסמכי התנגדות שנדרשו למיון וטיוב נתונים. סריקת ההתנגדויות שבוצעה במשרד הפנים הבטיחה שכל ההתנגדויות אכן תקלטנה בסופו של דבר.

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511

4

תמ"מ 6- המלצות החוקרת



לתכנית התנגדו 4,069 מתנגדים. בניתוח ליישוב נמצא כי מרבית המתנגדים-2,244 במספר-הנם בתחום מרחב התכנון עירון בהתפלגות הבאה:

עירון - אום אל פחם – 648, בקה אל גרביה- ג'ת- 673
ערערה – 485, במוסמוס- 130, בעין אל סאהלה – 308.

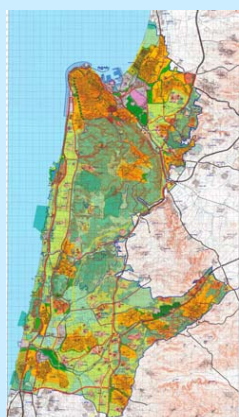
קבוצות המתנגדים הגדולות הבאות הן בעיר כרמל- 552
ובגבעת עדה – 257.

חלק מזערי מההתנגדויות הוסר.

**הליך קליטת
ההתנגדויות**

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
5

תמ"מ 6- המלצות החוקרת



הליך שמיעת ההתנגדויות החל ביום 2.1.2006 והסתיים ביום 3.9.2006 לאחר 35 ימי דיונים מלאים. במהלך הדיונים פרצה מלחמת לבנון השנייה שחייבה הפסקת הדיונים בתקופת הקיץ.

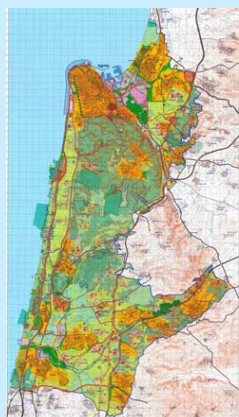
להתנגדויות זומנו דרך קבע ועדות התכנון והרשויות המקומיות כמו כן זומנו 566 גורמים שהם מייצגים או מתנגדים. סך מספר המתנגדים שיוצגו בדיון כ- 1,450. מתנגדים שלא זומנו והגיעו לדיון – נשמעו. הדיונים התקיימו במיין לפי יישובים/ אזורים.

פרסום מועד הדיונים בוצע באינטרנט בעיתונות ובמשרדי הועדות / רשויות מקומיות – בעברית ובערבית.

**הליך שמיעת
ההתנגדויות**

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
6

תמ"מ 6- המלצות החוקרת



המלצת החוקרת	
טיסה 1	דיון בולנת"ע
09.05.2007	15.02.2011

שמיעת התנגדויות	
התחלה	סיום
02.01.2006	03.09.2006

פרסום להארכת הפקדה	
עיתונות	ילקוט פרסומים
20.03.2004	15.04.2004

פרסום להפקדה	
עיתונות	ילקוט פרסומים
15.01.2004	29.01.2004

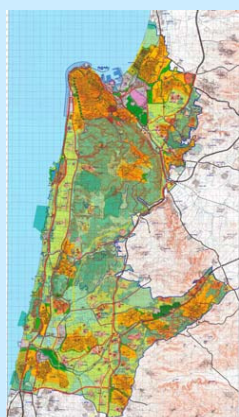
מועצה ארצית	
הגשת התכנית	החלטה להפקדה
01.04.2002	07.01.2003

**סיכום לוחות
זמנים**

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511

7

תמ"מ 6- המלצות החוקרת



המועד האחרון להגשת ההתנגדויות - 16.05.04
רוב רובן של ההתנגדויות הגיע עד תום שנת 2004

לאחר מועד זה ולפני תחילת הדיון בהתנגדויות התקבלו
22 התנגדויות.

3 התנגדויות התקבלו לאחר כשנה או יותר מתום
התקופה, אולם טרם התחלת הדיון בהתנגדויות.

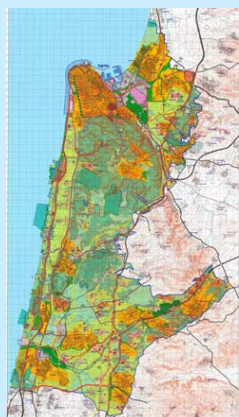
בקשות להגשת התנגדויות חדשות לאחר תום הדיון
בהתנגדויות – נדחו.

**התנגדויות
מאוחרות**

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511

8

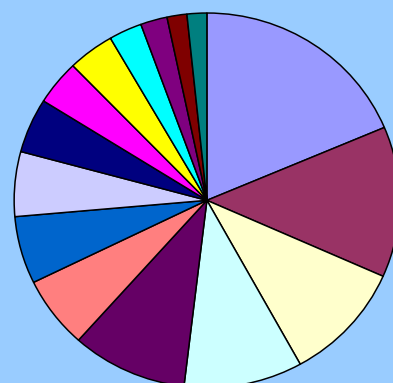
תמ"מ 6- המלצות החוקרת



נושאי התנגדויות-
התפלגות כמותית

19%	2,710	זכות הקניין
13%	1,861	ירידת ערך
10%	1,492	הגדלת הפולגון לפיתוח
10%	1,458	היעוד הוא הפקעה
10%	1,387	פגיעה בפוטנציאל
6%	896	אפליה על רקע לאום
6%	840	תחומי שיפוט ומרחבי תכנון
6%	807	הליך ההפקדה
5%	709	סתירה לתכנית שטרם קיבלה תוקף
4%	530	צמידות דופן
4%	597	הוגנות מרחבית
3%	369	פרוגרמה
2%	339	סתירה לתכנית בתוקף
2%	243	
2%	239	
1%	165	

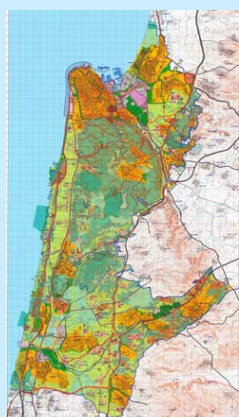
התפלגות כמותית בנושאים



אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511

9

תמ"מ 6- המלצות החוקרת



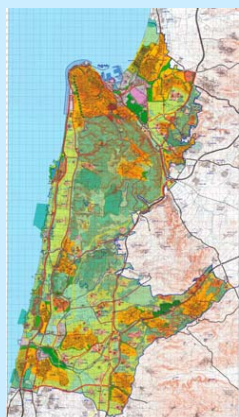
תחום התכנית

- גבול התכנון המחוזי השתנה מאז הפקדתה של תמ"מ 6.
- במקום בו הורחב תחום התכנון- מומלץ לסמן ברקע התכנית ייעודי הקרקע המתאימים בהתאם להוראות תמ"מ 2 והוראות מיוחדות בתקנון המפנות לתמ"מ 2.
- במקום בו צומצם שטח המחוז, מומלץ שלא לשנות תחום התכנית, זאת לאור אי הכללתם של שטחים אלו בתחום תמ"מ 2 או תמ"מ 21/3 ומתוך כוונה שלא להשאיר "חורים" שאינם נכללים בתחום תכנית מחוזית עדכנית

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511

10

תמ"מ 6- המלצות החוקרת

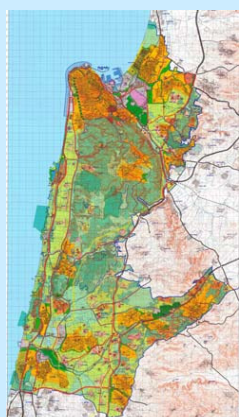


תשריט ייעודי
קרקע

- חלק ניכר מההתנגדויות נגע לשאלת יעוד הקרקע בתמ"מ 6 בהשוואה ליעודה במצב קיים.
- תמ"מ 6 קובעת מדיניות תכנון לשנת היעד. אחד הכלים לקביעת מדיניות זו הוא הגדרת אזורים / שטחים ברמה מחוזית. יש להבדיל בין אזורים ושטחים אלו לבין ייעודי קרקע הנקבעים בתכניות ברמה המקומית. בהתאם לכך תמ"מ 6 איננה קובעת ייעוד קרקע ואין בהוראותיה כדי להבטיח זכויות לפיתוח.
- מוצע לקבל ההתנגדויות בחלקן ולשקול שינוי שם תשריט "ייעודי הקרקע" ולהחליפו ל"תשריט ראשי" או "תשריט אזורים".

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
11

תמ"מ 6- המלצות החוקרת

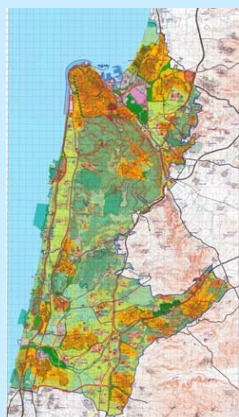


ודאות ומסוימות-
פוליגונים

- הפוליוגון לפיתוח מהווה הגדרה למתחם בתחומו תוכן תכנית מקומית, אשר תגדיר ייעודי הקרקע השונים. בתכנית המקומית בתחום הפוליוגון ייתכנו מגוון השימושים והיעודים בפוליוגון לפיתוח עפ"י תמ"מ 6, לרבות שטחים לצרכי ציבור.
- במסגרת התשובה להתנגדויות מומלץ להתאים הוראות לעניין רמת הדיוק וסטיות מותרות לתחום הפוליוגונים בהתאמה להוראות תמ"מ 21/3 סעיף 10.1 על מנת ליצור אחידות בין ההוראות.

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
12

תמ"מ 6- המלצות החוקרת

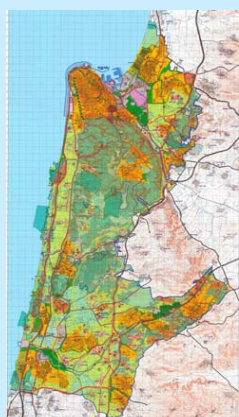


- הסימבולים המסומנים בתכנית אינם מהווים יעוד קרקע אלא מגמה תכנונית. סעיף 4.2 ס.ק. ב' קובע היחס הנדרש למיקום הסימבולים.
- מיקומו המדויק של ייעוד הקרקע הנובע מהסימבול ייבחן בתכנית מקומית או מפורטת עתידית לרבות ההתייחסות הנדרשת להרחבה. ככל שתוכן תכנית מקומית המגדירה גבולות מדויקים של ייעודי קרקע והוראות - היא תפורסם כדין וניתן יהיה להתנגד לה במועד הפקדתה.

**ודאות ומסוימות-
מיקום סימבולים**

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
13

תמ"מ 6- המלצות החוקרת



- מומלץ לקבל ההתנגדויות בעניין מסמכים הנלווים לתכנית/ סימונים שגויים וכיוצ"ב
- המידע שצורף לתכנית כנספחי מידע מנחים, מפנה תשומת לב לנתוני תכנון קיימים בשל הוראות תכניות ארציות הוראות חוק אכרזות וכיוצ"ב. אין מקום לכלול מידע זה כנספחים להוראות התכנית אלא כמסמכים המהווים חלק מדברי ההסבר לתכנית.
- **נספח ז' ונספח ח'** מהווים נספחי מידע בלבד ולכן אין מניעה לגרוע אותם. **נספחים ד', ה' ו-ח** מיותרים שכן הם מעתיקים מידע הנמצא בתמ"אות הנושאות הרלוונטיות
- לאור אישור תמ"א 34/ב/3 ותמ"א 11 מוצע לשנות מעמדו של **נספח תשתיות והנחיות סביבתיות – מים ושפכים** למעמד של נספח מנחה

**מסמכי התכנית-
מעמדם**

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
14

תמ"מ 6- המלצות החוקרת

מומלץ להוסיף להוראות התכנית סעיפים:

4.7 מסמכי תכנון

מוסד תכנון יוכל בהתייעצות עם הגורמים המוסמכים, לפטור מהגשת מסמכים הנדרשים על פי תכנית זו כולם או מקצתם, מנימוקים שירשמו"

4.8 חוות דעת

בכל מקום בו נדרשה חוות דעת על פי תכנית זו ולא התקבלה תוך פרק זמן סביר שנקבע על ידי מוסד התכנון בהחלטתו, רשאי מוסד התכנון להחליט ללא אותה חוות דעת מנימוקים שירשמו"

**מסמכי תכנון וחוות
דעת נדרשות**

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
15

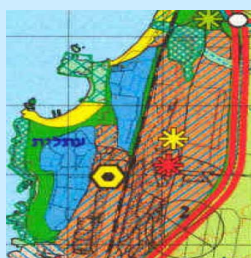
תמ"מ 6- המלצות החוקרת

- בהתנגדויות לשינוי תחום הפוליוגון, הצפיפות והכללים להרחבת הפוליוגון ניתנה התייחסות המבוססת בין היתר על השיקולים הבאים:
- תמ"א 35 אושרה לאחר הפקדת התכנית ומהווה את מדיניות התכנון הארצית.
- שטח הפוליוגונים נקבע בהתאם לפרוגרמה שהוכנה על בסיס קריטריונים תכנוניים מקצועיים הכוללים בין היתר התייחסות למרקם היישוב הקיים, תחזית האוכלוסייה, מימוש צפוי ומגבלות סביבתיות. המתנגדים לא הציגו בחינה פרוגרמטית המראה כי קיים מחסור בשטח לפיתוח בניגוד לפרוגרמה שהוכנה לתמ"מ 6.

**תחום הפוליוגון
לפיתוח**

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
16

תמ"מ 6- המלצות החוקרת

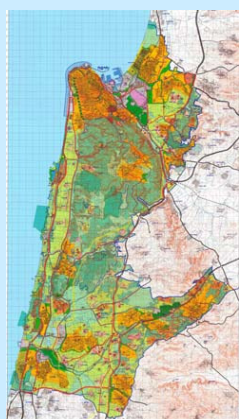


**תחום הפוליוגון
לפיתוח**

- בחלק מהיישובים בוצעו שינויים בתחום הפוליוגון.
- השינויים נובעים מסיבות של תכניות תקפות /החלטות אחרות של מוסדות התכנון/ סימונים שאינם תואמים את רמת הכלליות של הפוליוגון/ ביטול ייעודי קרקע אחרים (שטח פתוח עירוני, בריכות תעשייתיות, אזור תעסוקה מטרופוליני /אזורי בעירון).
- במוסדות חינוך – לאור אי הבהירות הנוצרת בשל הסימון בתכנית, מוצע לבטל הסימון לפוליוגון לפיתוח ברקע ולהותיר סימבול בלבד.

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
17

תמ"מ 6- המלצות החוקרת

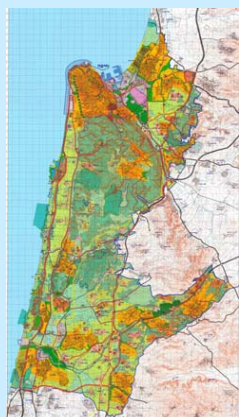


**תחום הפוליוגון
הרכב בעלויות**

- אין בזכויות הקניין או מרכיב הבעלות כדי להכתיב תכנון.
- במקומות בהם הבעלות בקרקע מתוכננת היא פרטית ואין מסחר בקרקע, קיימת מצוקה הנובעת מהעדר סחירות זו.
- בעבר התקיימו תנאים עקיפים שעודדו מסחר בקרקע מתוכננת (כגון מס רכוש).
- פתרון למצוקה זו יש למצוא על ידי יצירת כלים משלימים מתחומים אחרים כגון מיסוי מקרקעין או כלים תכנוניים כגון חלוקה חדשה המאפשרת "פיזור" טוב יותר של היעוד לפיתוח.

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
18

תמ"מ 6- המלצות החוקרת

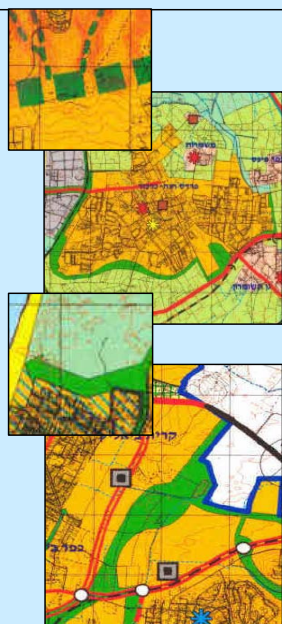


צפיפות

- תמ"מ 6 מבקשת לייעל ניצול הקרקע והשימוש בה, לחזק המבנה העירוני ולהבטיח פיתוח בר קיימא, שמירה על אורח חיים כפרי ונוף כפרי תוך מניעת התפשטות פרברית בלתי מבוקרת של מגורים ותעסוקה אל השטחים הפתוחים. מטרת אלו מהוות גם יישום מדיניות התכנון הנגזרת מתמ"א 35 הקובעת, בין היתר, יעדי צפיפות.
- מומלץ שתמ"מ 6 תפנה לעניין יעדי הצפיפות למגורים לתמ"א 35. בהתאם לכך מומלץ לבטל נספח ב' והוראות סעיפים 7.1.4-7.1.5.
- מעמדו של נספח ו' קבוע בהוראות התכנית כמסמך מנחה. הנספח מהווה חלק מהרקע הפרוגרמטי לתכנית ומעמדו אינו מחייב.
- בהתאם להוראות סעיף 12.2.2 (2 ד') לתמ"א 35, לא מתאפשרת גמישות בצפיפות במחוז חיפה באמצעות התכנית המחוזית.

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
19

תמ"מ 6- המלצות החוקרת



שטחים עירוניים
פתוחים

- ההתנגדויות לשטחים עירוניים פתוחים עסקו ברמת הדיוק הנדרשת להגדרת שטח פתוח עירוני בהשוואה לרמת הדיוק והמסוימות של תמ"מ 6.
- ברמת הדיוק והפירוט של תכנית מתאר מחוזית, אין מקום לסימון שטח פתוח עירוני, אשר מיקומו גודלו השימושים והתכליות המותרים בו לרבות רמת הפיתוח ומידת האינטנסיביות שלו, צריכים להיקבע בתכנית מקומית.
- בהתאם לכך מומלץ לבטל הסימון לשטח פתוח עירוני בתכנית, ולקבוע אותו כחלק מתחום שטח חקלאי / נוף כפרי פתוח למעט במקרים ייחודיים בהם נקבע אחרת (ראו נספח 2 בעקרונות דוח החוקרת).

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
20

תמ"מ 6- המלצות החוקרת



תמ"מ 6 מאמצת מדיניות התכנון הארצית למיקום אזורי תעסוקה מטרופוליניים/ אזוריים וקובעת אותם במקומות בודדים בתחום המחוז:

בחיפה וחדרה כשתי ערים ראשיות במחוז, במרחב עירון ובין פרדס חנה כרכור לאור עקיבא.

אזורי תעסוקה מטרופוליניים /אזוריים נקבעו בהתאם לריכוזים קיימים.

אזורים חדשים נקבעו במקום בו קיים חסר פרוגרמתי במרחב כגון בעירון ומתוך שיקולים של חיזוק הערים כמוקדי תעסוקה (חיפה וחדרה). סך השטח המוצע לתעסוקה בתחום התכנית מתאים לצפי הנדרש ונבחן פרוגרמטית על ידי צוות התכנון.

**אזורי תעסוקה
מטרופוליניים
אזוריים- מיקום**

הסימבול לאתר תעסוקה קיים בשני אתרים גרנות ובקה אל גרביה ג'ת. בתחום גרנות יחולו גם הוראות מיוחדות הקבועות בסעיף 7.11.

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
21

תמ"מ 6- המלצות החוקרת



להתנגדות לשינוי מיקום האזור בחיפה

- המיקום הנוכחי הנו צמוד דופן ורציף לפיתוח קיים, תואם את מטרות התכנית ומאפשר נגישות טובה יותר ליישובי הצפון הן בהיבט השירותים לאוכלוסייה והן בהיבט של מקומות תעסוקה. כמו כן מאפשר פיתוח מטרופולין חיפה בראייה מרחבית הכוללת את מחוז צפון.

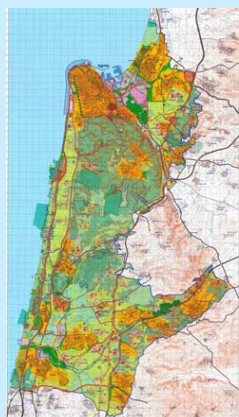
להתנגדות לשינוי מיקום / ביטול האזור בעירון

- מומלץ לקבל טענת המתנגדים הנתמכות בעמדת המתכננים באשכול 3 הטוענת לשימושים נמוכה של האזור המוצע לתעסוקה וממליצה לקבוע מיקום חלופי.
- מאחר ומיקומו של אזור התעסוקה האזורי החלופי באזור עירון טרם נבחן בתכנית, לרבות בחינת הנגישויות וההשפעות הסביבתיות, מוצע לקבוע בהוראות התכנית כי מיקומו של אזור זה ייקבע בתכנית עתידית. לכשתופקד תכנית זו, תינתן הזדמנות נאותה לציבור להתייחס אליה.

**אזורי תעסוקה
מטרופוליניים
אזוריים- מיקום**

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
22

תמ"מ 6- המלצות החוקרת

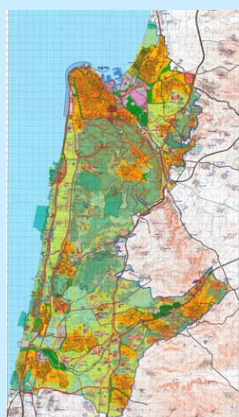


שטח לתכנון
בעתיד

- מומלץ לסמן האזור/ אתר תעסוקה מטרופוליני/ אזורי שבוטל בעירון כ-"שטח עתודה לתכנון" שיאפשר תכנון עירוני מודרני בתכנית מתאר המציעה פתרונות לתושבים בסביבה. הצעה זו תאפשר גם פתרון ליישובים בהם נטען למחסור בפתרונות לדיור מסיבות שונות ולתושבי ג'סר א זרקא, המצויים במצוקת קרקע, בין היתר, בשל מגבלות הנובעות מנתונים גיאוגרפיים ורגישויות לטבע ונוף. מאחר והשטח המוצע הינו חסר מעמד מוניציפאלי ניתן יהיה לשקול ביתר קלות את מעמדו המוניציפאלי העתידי במסגרת סמכויות שר הפנים לשינוי גבולות.

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
23

תמ"מ 6- המלצות החוקרת

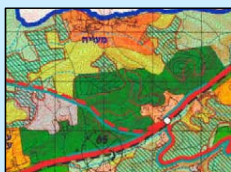


חלוקת הכנסות
באזורי תעסוקה

עד לאישורה של תמ"מ 6, הוקמו אזורי תעסוקה ומרכזים מסחריים, בתפזורת. עם אישורה של תמ"מ 6 מבוקש לנתב מיקום אזורים אלו בהתאם למדיניות התכנון בתמ"מ. בשל היתרון הכלכלי השוטף הנובע מהכנסות מאזורים אלו לרשות המקומית, מבוקש ליצור מערכת איזון אשר תבטל השפעת הצורך בהכנסות, המהווה שיקול כלכלי טהור, משיקול הדעת התכנוני. לכן ההוראה לחלוקת הכנסות מהווה הוראה תכנונית. בהעדר הוראה כזו, יימשכו לחצי הפיתוח בהתאם לצורך בהכנסות במקום בהתאם למיקום הראוי תכנונית.

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
24

תמ"מ 6- המלצות החוקרת



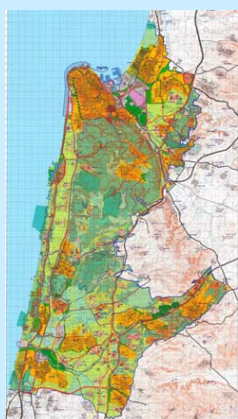
- בתכנית נקבעו שלושה פארקים מטרופוליניים שניים מהם לאורך נחלים (נחל חדרה נחל הקישון).

- מומלץ לדחות הטענה כי יש לקבוע פארק מטרופוליני נוסף, מאחר והגדרת שלושת הפארקים מתאימה מבחינת פיזורם בתחום המחוז ביחס לריכוזי האוכלוסייה. גודל הפארקים מאפשר השטחים הנדרשים בהתאמה לתחזית האוכלוסייה במחוז לשנת היעד ואף מעבר לכך בראייה לטווח ארוך יותר. פארקים אלה אינם באים במקום פארקים עירוניים אותם יש לקבוע בתחום הפוליגונים לפיתוח במסגרת תכניות מקומיות.

פארק מטרופוליני

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
25

תמ"מ 6- המלצות החוקרת



לעניין חובת הכנת תכנית אחת לכל תחום הפארק, מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה ולתקן הוראות סעיף 7.20.3 א' כדלהלן:

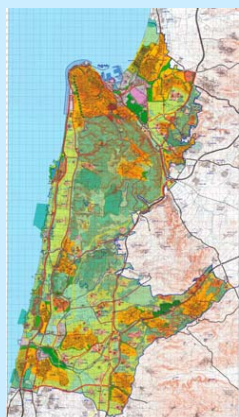
•"לא יפקיד מוסד תכנון תכנית החלה על שטח של פארק מטרופוליני/אזורי אלא אם תכלול את אזור פארק מטרופוליני/אזורי בשלמותו וכן את שטח רצועת הנחל הסמוכה לשטח הפארק (נחל קישון/נחל חדרה).

•על אף האמור לעיל בסמכות הוועדה המחוזית לקבוע כי תכנית כאמור תוכן על חלק משמעותי מתחום הפארק לאחר שהתייחסה במסגרת שיקוליה לקביעת תחום התכנית, את הראייה כוללת הנדרשת לפארק ונימקה החלטתה לעניין זה."

פארק מטרופוליני

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
26

תמ"מ 6- המלצות החוקרת



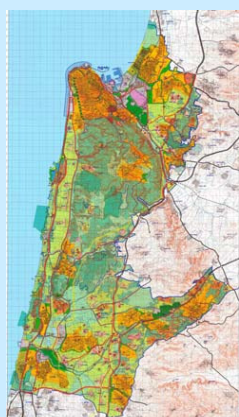
• הסוגיות הקנייניות כגון בעלות בקרקע וכיוצ"ב תבחנה במועד הכנת תכנית מפורטת במקום, לרבות האפשרות לשימוש בפרק ג' סימן ז' לחוק המאפשר ריכוז זכויות הבעלים והחזר זכויות בתכנית באופן מיטבי. אין בהוראות תמ"מ 6 כדי לקבוע הפקעת קרקע ואין הכרח בהגדרת אזור פארק מטרופוליני כדי לחייב הפקעתה.

• לאור האמור לעיל, נדחו גם הטענות כי בהגדרת אזור פארק מטרופוליני, יש כדי לייעד הקרקע להפקעה.

פארק מטרופוליני

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
27

תמ"מ 6- המלצות החוקרת



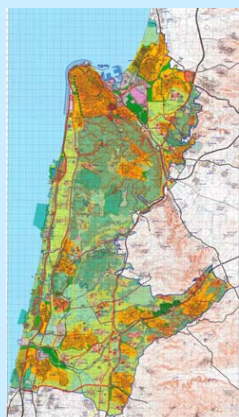
הפארקים המטרופוליניים שנקבעו בתכנית משתרעים על פני שטחים נרחבים. שיעור בנייה המשקף תכנית של 15% מהווה שיעור ניכר. יחד עם זאת, מומלץ להשאיר בעניין זה שיקול דעת לוועדה המחוזית למועד אישור התכנון המפורט לפארק ולנסח הוראות סעיף 7.20.3 ב (2) כדלהלן:

"היקף השטחים שיישארו כשטחים פתוחים מתוך שטח הפארק הכולל, לא יפחת מ-85% משטח הפארק המסומן בתשריט, הועדה המחוזית רשאית לאשר שטח קטן מהאמור לעיל לצורך התווית דרכים וחניה פתוחה לשרות המבקרים ותחזוקת הפארק בלבד."

**פארק מטרופוליני-
שיעור הבנייה**

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
28

תמ"מ 6- המלצות החוקרת

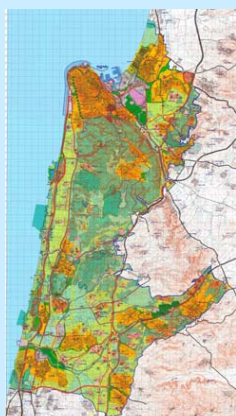


**מדיניות התכנון
במושב ובקיבוץ**

- תפישת התכנון הארצית מעגנת את מעמדן של הערים כמוקדי תעסוקה משיקולים תכנוניים הנובעים בין היתר מריכוזי אוכלוסייה, נגישות, רגישות סביבתית ושטחים פתוחים, חיזוק כלכלי וכיוצ"ב. בהתאם לכך נקבעו גם הכללים לתוספת שטחים לפיתוח בתמ"א 35.
- לאור זאת ולאור מדיניות תמ"מ 6 מומלץ לדחות ההתנגדויות להרחבת אזורי תעסוקה ותעשייה בקיבוצים, למעט התוספות המותרות בהתאם להוראות התכנית בסעיף 7.11.
- לא נמצא מקום לאבחן בין קיבוץ למושב לעניין אירוח כפרי ולכן מומלץ לתקן הוראות סעיף 7.5.2 כך שיאפשרו ביישובים כפריים בתחום השטח המיועד למגורים אירוח כפרי.
- בהמשך למדיניות המועצה הארצית ותמ"א 35, ובהתאם לצרכים המקומיים של היישובים מומלץ להוסיף להוראות סעיף 7.5.2 גם: "מסחר לשירות הקהילה ביישוב"

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
29

תמ"מ 6- המלצות החוקרת



מבנים חקלאיים

- בדיון בהתנגדויות, באה לידי ביטוי התנגדות נרחבת וגורפת בכל המגזרים החקלאיים (כפרים, מושבים וקיבוצים) להגבלת אפשרות הבנייה למבנים חקלאיים בשטח חקלאי/ נוף כפרי פתוח ושטח פתוח/ חקלאי מוגן .
- במסגרת ההתנגדויות, נטען כי העדר היכולת להקמת מבני רשת וחממות שאינן קשיחות יחד עם הצורך בהכנת תכנית מתאר מחוזית כוללת – יגזור את גורלה של החקלאות, שמצבה כבר היום בכי רע. הוצע לנסח את הוראות התכנית באופן שלא ישתמע כי הקמת מבני רשת וחממות שאינן קשיחות מצריכות תכנון כולל מעין זה.

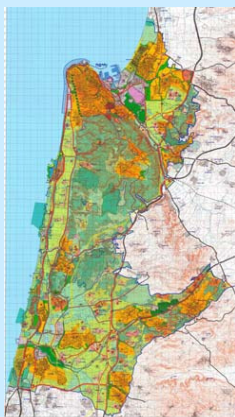
אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
30

תמ"מ 6- המלצות החוקרת

מומלץ לקבל ההתנגדויות בעניין זה ולתקן הוראות התכנית כדלהלן:

• סעיף 7.16.2 (ג): " שימוש, עיבוד וייצור במבני משק ובכללם מבנים לגידול בעלי חיים, מחסנים, סככות, חממות קשיחות, יותרו רק על פי הוראות תכנית מתאר מקומית נושאית שתערך בנושא זה, לכל תחום השיפוט המקומי או תחום תכנון אחר כפי שתקבע הוועדה המחוזית, אשר תתייחסנה, בין היתר, למגבלות סביבתיות ונופיות מיוחדות בכל אזור ואזור ולצרכי החקלאות."

• סעיף 7.18.3: " תכנית המתירה הקמת מבני משק וייצור חקלאי כגון מבנים לגידול בעלי חיים, מחסנים, חממות קשיחות, תקבע הוראות להקמת המבנים החקלאיים תוך שמירה על איכות השטח הפתוח והנוף הכפרי ועל רציפותם, תוך בחינת ההיבטים הסביבתיים הרלוונטיים והתחשבות בצרכים הנדרשים לקיום החקלאות לענפיה."



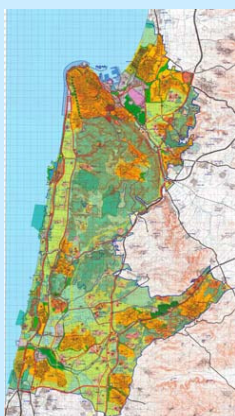
מבנים חקלאיים

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
31

תמ"מ 6- המלצות החוקרת

• ההתנגדויות לאזור התעשייה המיוחד יוצגו בעקרון על ידי שתי קבוצות, קבוצת המפעלים המצדדת בהרחבת האזור וחיזוק התשתית הקיימת להמשך פעילותו וקבוצת התושבים והרשויות המבקשים לקיים בקרה ואכיפה על הפעילות הקיימת והרחבתה במשורה בכפוף לתנאים.

• מלחמת לבנון השנייה חידדה סיכון הקיים בסמיכות בין מפעלים עתירי חומרים מסוכנים ואזורים מאוכלסים, כל זאת בנוסף למפגעים הקיימים גם בתקופות שלום. מצד שני, הצורך באזור תעשייה מסוג זה חשוב לכלכלת המדינה ובמיקומו הנוכחי, הוא נהנה מסמיכותו לנמל.



אזור תעשייה
מיוחד

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
32

תמ"מ 6- המלצות החוקרת

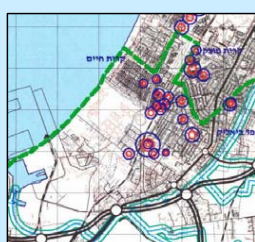


**אזור תעשייה
מיוחד**

- הקונפליקט הקיים בין פיתוח אזורי מגורים ותנאים נאותים לאיכות חיים, בטחון ובטיחות ראוי שייבחנו במדיניות לאומית במסגרת החלטת ממשלה כחלק מהלקחים הנלמדים מאירועי מלחמת לבנון כפי שנעשה בתמ"א 30. לאור זאת, נראה כי אין לאפשר הרחבת אזור התעשייה המיוחד, אלא אם כן מובטחים התנאים הנדרשים לשלום האוכלוסייה ואיכות חיה ברמה מינימאלית מתבקשת גם באזור התעשייה הקיים.
- מומלץ בהוראות סעיף 7.8.3 (א) להוסיף ס.ק. 6 "תסקיר השפעה על הסביבה ו/או סקר סיכונים ו/או סקר הבוחן ההשפעות הסביבתיות בהתאם לאמור לעיל, יובאו לידיעת מוסדות התכנון המקומיים בתחומם מתקיימת ההשפעה כתנאי להפקדת התכנית או הוצאת היתר בנייה."

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
33

תמ"מ 6- המלצות החוקרת

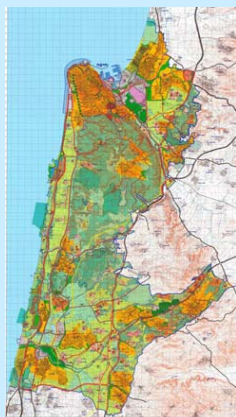


**אזור תעשייה
מיוחד**

- מוצע להוסיף להוראות סעיף 7.8.3 ס.ק. א (1) ההתניה לשלביות ביצוע בהוראות התכנית שתוגש ולקבוע כי מסמך מיצוי עתודות קרקע המוכיח הצורך בהרחבת האזור יהיה תנאי לכל תכנית ליעוד אזור תעשייה מיוחד.
- מוצע כי יעוד הקרקע באזור תעשייה מיוחד יצומצם מצפון למסילת הברזל (משולש תל נחל) ויסומן בהתאם לאזור התואם מצפון לו כאזור תעסוקה מטרופוליני אזורי באופן שמסילת הברזל תהווה גבול בין האזורים. ככל שתידרש עתודת קרקע נוספת לתעשייה זו, מוצע לגבשה במסגרת תכנון ארצי כולל בריחוק ממוקדי אוכלוסייה.

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
34

תמ"מ 6- המלצות החוקרת



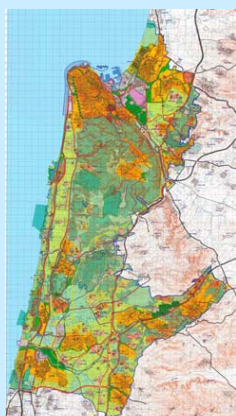
חומ"ס

- מומלץ כי נושא התשתיות לחומ"ס (התוויה, העתקה, איחוד תשתיות וכיוצ"ב), המפעלים והשינוע של חומ"ס, לרבות הסמיכות לאזורים מאוכלסים וההתניות הנדרשות ייבחנו בתכנית נושאית. יחד עם זאת, בתמ"מ 6 אין כדי להורות על הכנת תכנית כאמור. במגבלות הקיימות, הנני ממליצה לקבל חלק מההתנגדויות שהוגשו לעניין תשתיות חומ"ס כמפורט בדו"ח.
- נושא הטיפול בחומ"ס בתחום הנמל, לרבות התוויה, איחסון, מובל ימי וכיוצ"ב ייקבעו בתכנית המפורטת לנמל.
- דרך דשנים- מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה לביטול התניית הפיתוח באזור התעשייה בביצוע דרך דשנים ולנקוט בצעדים מנהליים להפחתת הסיכון משינוע חומ"ס במכליות.

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511

35

תמ"מ 6- המלצות החוקרת



חומ"ס-

הגדרת מסמכים

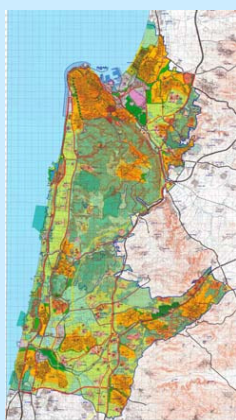
מומלץ להוסיף להגדרות שבסעיף 2.1 הגדרות לתזכיר סייסמי, סקר סיכונים וסקר כושר נשיאה. כמו כן מומלץ לאחד המינוח "דו"ח סביבתי" ל"מסמך סביבתי" ולהוסיף סעיף משנה לסעיף 5.2.1 כדלהלן:

"כתנאי להפקדת תכנית הכוללת התווית תשתית הנדסית בעלת השפעות סביבתיות יבחן מוסד תכנון הצורך באחד או יותר מהמסמכים הבאים: מסמך סביבתי, תזכיר סייסמי, סקר סיכונים, סקר כושר נשיאה, תסקיר השפעה על הסביבה הכל בהתאם לשיקול דעתו ולהוראות כל דין."

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511

36

תמ"מ 6- המלצות החוקרת



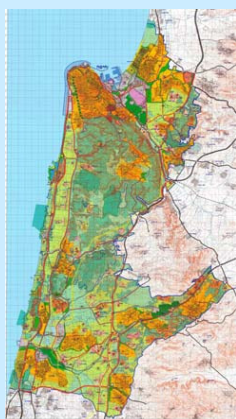
- **תזכיר סייסמי-** מסמך הקובע הנחיות הנדסיות בהתייחס לעוצמה ולתדירות הפעילות הסיסמית בתחום התכנית וגם קובע במידת הצורך הוראות לעריכת בדיקות מפורטות על ידי היזמים טרם מתן היתרי בניה. התזכיר יכול שיהיה חלק מתסקיר השפעה על הסביבה או מסמך סביבתי אשר יבחן בו ההגנות שניתנו למניעת מפגעים סביבתיים במקרה של אירוע רעידת אדמה והאמצעים לטיפול במקרה של אירוע.
- **סקר סיכונים** - בהתאם להנחיית מוסד התכנון ולאחר שהתייעץ עם הגורמים המוסמכים.
- **סקר כושר נשיאה** - בהתאם להנחיית מוסד התכנון ולאחר שהתייעץ עם הגורמים המוסמכים.
- סעיף 9.5.2 ג'- מוצע להוסיף בסיפא:
- "בתכנית הקובעת מסדרון חומ"ס יוזמנו לדיון להפקדה נציגי מוסדות התכנון המקומיים והרשויות המקומיות בתחומן מתקיימת השפעה כתנאי להפקדת התכנית."

חומ"ס-

הגדרת מסמכים

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
37

תמ"מ 6- המלצות החוקרת



מומלץ לסייג שימושים והיתרים בסעיף 4.4.3 ס.ק א' לשימושים או היתרים לשעת חירום בלבד. ולנסח סעיף 4.4.3 א' בדומה לתמ"מ 5 כדלהלן:

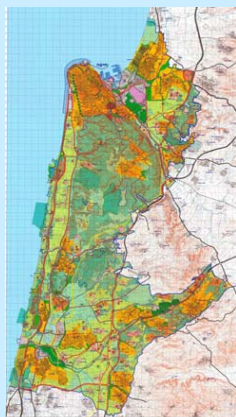
• בנוסף לאמור בכל הוראה בתכנית זו, יחולו על שטחים ביטחוניים הוראות אלה:

במתקן בטחוני כהגדרתו בחוק מותרים, כל שימוש או פעולה מטעם או לצרכי מערכת הבטחון או שלוחותיה או באישורן ובלבד שהאישור ניתן לפי פרק ו' לחוק.

מתקנים בטחוניים

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
38

תמ"מ 6- המלצות החוקרת



מומלץ לבטל סעיף 7.12 והסימבול למוקד פיתוח תיירותי עירוני / פרברי מהוראות התכנית.

בהתאם להוראות סעיף 7.1.1 לתכנית נקבעו תכליות מותרות "שיענו על הצורך בשימושים העירוניים הנוספים בין השאר למטרות של תעסוקה, שירותי ציבור ומוסדות, תיירות, נופש, תחבורה, מתקנים הנדסיים ותשתיות." ככל שהיישוב ישאף להרחיב הפעילות התיירותית שבו, לא מצאתי בהוראות התכנית מניעה לכך גם בהעדר הסימון למוקד לפיתוח תיירותי עירוני / פרברי.

**ביטול מוקד פיתוח
תיירותי**

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
39

תמ"מ 6- המלצות החוקרת

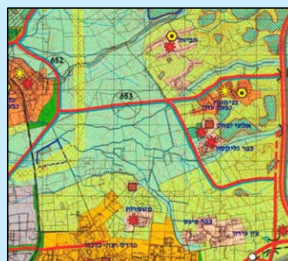


ככלל, נדחו ההתנגדויות לשינוי תוואי דרכים לאור תוקפה של תמ"א 3 על שינוייה, המהווה תכנית במדרג ארצי הגוברת בהוראותיה על תמ"מ 6 או לאור החלטת מוסד התכנון המוסמך והומלץ על הטמעת השינויים שנקבעו בתיקון 78 לתמ"א 3.

דרך 653

החלופה הדרומית לדרך 653 הנה חלופה עדיפה. מבחינת תכנון סביבתי, אין כל יתרון בהתוויית הדרך ברצועה הצרה שבין בנימינה לחוטם הכרמל. התווייה דרומית של הדרך מאפשרת רצף פתוח בין המושבה לשמורות והשטחים הירוקים מצפון לה. מדיניות זו תואמת גם את תפיסת התכנון של מתכנני בקעת הנדיב המהווה תכנית מתאר מחוזית חלקית.

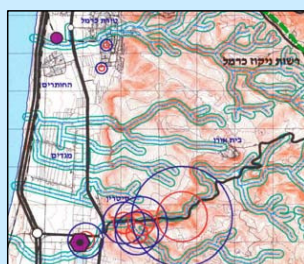
•לאור חשיבות הסטת התוואי המוצע ומאחר והשינוי האמור הנו בסטייה משינוי 78 לתמ"א 3 מוצע כי התוואי הצפוני יסומן כתוואי לבדיקה והתוואי הדרומי יסומן כתוואי מוצע.



**דרכים
דרך 653**

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
40

תמ"מ 6- המלצות החוקרת



נחלים

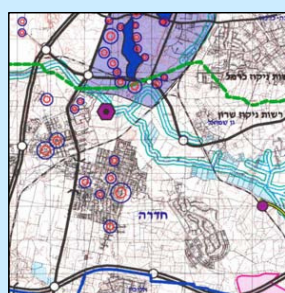
רצועת נחל / רגישות סומנה עפ"י נתונים של רשויות הניקוז. בתכנית תמ"מ א 34/ב3 שבהכנה יקבעו הוראות לנושא ניקוז נחלים. ככל שהתכנית תאושר הוראותיה גוברות על תמ"מ 6.

מטרותיה של תמ"מ א 34/ב3, להבטיח תפקודם של נחלים כעורקי ניקוז להולכת מים ומניעת נזקי שטפונות הנגרמים מנגר עילי וסחף, בד בבד עם הבטחת המשך קיומם ותפקודם של נחלים וסביבתם לצורך שיקום, שימור ופיתוח ערכי נוף, אקולוגיה ותרבות וכמוקדים לפעילות נופש ופנאי.

יש לציין כי בהתאם לחוק הניקוז קיים איסור לעיבוד, בנייה, ומרעה בעורק (נחל) מעליו או ברצועת המגן ללא היתר מאת רשות הניקוז ובהתאם לתנאי ההיתר (5.0 לחוק הניקוז).

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
41

תמ"מ 6- המלצות החוקרת



נחלים

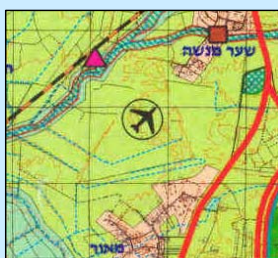
- מוצע לבטל תוואי נחל לבדיקה בחדרה. המלצה זו תואמת גם החלטת התת"ל בתכנית מפעלי נייר חדרה.

- מוצע להוסיף סעיף 7.17.3 ס.ק ט': "הועדה המחוזית רשאית לאשר הטיה / הסטה של תוואי נחל המסומן בתכנית זו במקרים המצדיקים זאת, מנימוקים שירשמו ובכפוף לקבלת אישור הגורמים המוסמכים ובהתאם להוראות תמ"מ א 35 לעניין רצועת נחל"

- בנוסף מוצע לנסח סעיף 7.17.3 ד' כדלהלן:
"הוועדה המחוזית רשאית לפטור תכנית מהוראות סעיפים א'-ב' באזורים בהם הנחל עובר בתעלה בנויה או במובל"

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
42

תמ"מ 6- המלצות החוקרת

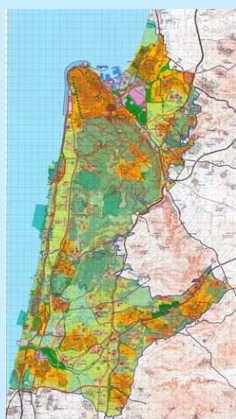


שדה תעופה

- מוצע להוסיף להגדרות בהוראות התכנית סעיף 2 הגדרה לשדה תעופה- "כהגדרתו בתמ"א 15"
- תמ"א 15 איננה קובעת הוראות/ מגבלות בנייה. מגבלות הבנייה ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות תמ"א 15 ולתנאים המקומיים. בהתאם למדרג התכניות בחוק, הוראות תמ"א 15 גוברות על הוראות התכניות במדרג הנמוך ממנה. מגבלות הבנייה תקבענה במסגרת התכנית המפורטת לשדה תעופה

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
43

תמ"מ 6- המלצות החוקרת

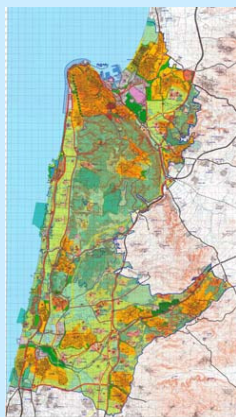


בתי עלמין
מקומיים

- להתנגדויות לעניין בתי עלמין קיימים שאינם מיועדים לבתי עלמין בתכניות ומבקשים ליעדם לבית עלמין או לשימור בתכנית המחוזית- מומלץ לדחות ההתנגדויות.
- תכנית מתאר מחוזית איננה מסמנת בתי עלמין ברמה מקומית. בית העלמין / בתי העלמין נשוא ההתנגדות שאינם מעוגנים בתכניות מקומיות ואינם מוכרים ראוי שיובא לידיעת הועדות המקומיות, כדי שבתכנון המקומי תינתן להם ההתייחסות הראויה. כמו כן מוצע למתנגדים שלא להמתין לתכנון של הועדות המקומיות ולפעול במקביל להסדרת הנושא בתכניות מקומיות, ככל שנדרש.

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
44

תמ"מ 6- המלצות החוקרת

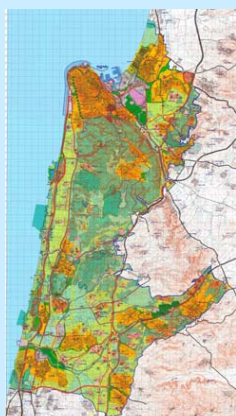


בתי עלמין
אזוריים

- להתנגדות לעניין בית עלמין אזורי בבנימינה מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות ולסמן בית עלמין אזורי בחלק הדרום מערבי של בנימינה, לאור המצוקה הקיימת לקרקע לבתי עלמין אזוריים והצורך הפרוגרמתי להקצות בסביבה בית עלמין אזורי.
- כפי שנמסר, במתחם זה תוכנן בית עלמין (ש/1079) ע"י המועצה המקומית בנימינה. בבית העלמין הקיים עתודה ל-30 השנים הבאות בלבד והשטח המוצע בתכנית האב הוא היחיד המתאים להוראות תמ"א 19.

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
45

תמ"מ 6- המלצות החוקרת



יחס לתכניות
תמ"א 23

- סעיפי הגמישות בתמ"א 23 תיקון 9 מאפשרים שינויים הנדרשים עקב תכנון מפורט. ברמת התכנון המוצעת של תמ"מ 6, אין מקום לקביעת הקלות גורפות בקווי בניין ממסילות ברזל או שינויים בהתוויה. יחד עם זאת, תמ"מ 6 מאמצת הוראות הגמישות של תכניות המתאר הארציות. מכאן, כי ככל שיידרש שינוי מתכנית מתאר ארצית במסגרת תכנית מקומית, שינוי זה לא יהווה שינוי לתמ"מ 6.
- במקומות בהן הותוו חלופות לקו רכבת וקיימת החלטה לחלופה מסוימת- הומלץ להתאים לחלופה שנבחרה.
- בבנימינה גבעת עדה מומלץ לקבוע תוואי המסילה הקיים כתוואי זמני ולסמן תוואי עתידי לבדיקה בהתאם לחלופה שהוצגה בעת הכנת תמ"מ 6 לאורך דרך מס' 4 בתוספת סימבול למרכז תחבורה אזורי. כמו כן מוצע לקבוע תקופת מעבר לשינוי.

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
46

תמ"מ 6- המלצות החוקרת

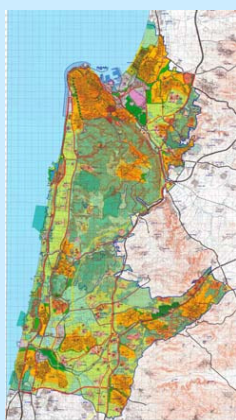
תמ"א 31

לאור אישורה של תמ"א 35 וביטולה של תמ"א 31, יש לעדכן הוראות סעיף 4.1.1. ב' בהתאם.

"תכנית מתאר מקומית או היתר שיאושרו על פי הוראות הגמישות שנקבעו בתכנית מתאר ארצית, לא יחשבו כסותרים תכנית זו."

תמ"א 13

מומלץ להבהיר כי תמ"מ 6 איננה משנה תמ"א 13 או הוראות הגמישות שבה. יחד עם זאת, מוצע כי להוראות התכנית תתווסף הוראה המאפשרת לולנת"ע לאשר תכנית מתאר מקומית הכוללת שימושים מותרים על פי תמ"א 13 גם במקרים שאינם תואמים תמ"מ 6.



יחס לתכניות

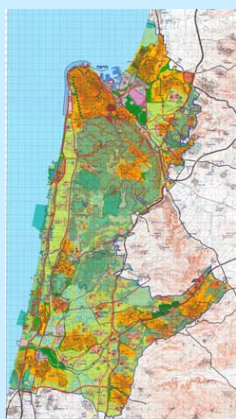
תמ"א 31 תמ"א 13

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
47

תמ"מ 6- המלצות החוקרת

- מוצע לבטל האזור לבריכות תעשייתיות ולכלול אותו בתחום הפוליוגון לפיתוח כפרי/עירוני חופי. כמו כן, לאור הייחוד הנופי שנוצר במקום מוצע כי בהוראות התכנית יתווסף סעיף שיקבע כי:

"בתכנית מקומית לשטח לבינוי חדש בתחום הפוליוגון לפיתוח של עתלית בבריכות התעשייתיות עפ"י תמ"א 13 ייקבעו ההתניות הנדרשות לשימור, פיתוח וטיפוח של מקווי מים/ בריכות לרבות קביעת כללים המאפשרים המשך קיומן של תופעות טבעיות כגון קינון ציפורים וכיוצ"ב, אפשרות גישה לציבור, פתיחת מבטים לים הכל בהתאם לדרישת מוסד התכנון המוסמך."

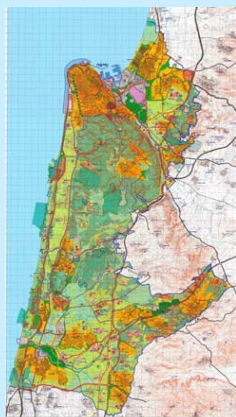


יחס לתכניות

תמ"א 13

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
48

תמ"מ 6- המלצות החוקרת



- בהתאם להוראות תמ"מ א' 14, התכנית גוברת על הוראות תכניות אחרות. ככל שאושרה תכנית מקומית בסטייה מהוראות תמ"מ א' 14, אין בהוראות תמ"מ 6 כדי לשנותה (ראו הוראות סעיף 4.1.3 לעניין תכנית מקומית תקפה).
- בהתאם להוראות סעיף 9.6 לתמ"מ 6: "...על אתרי כרייה וחציבה יחולו הוראות תמ"מ א' 14 וכן ההוראות להלן...."

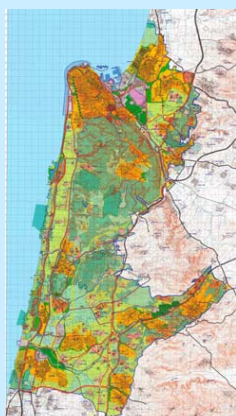
מחצבת ורד

- מומלץ להוסיף להוראות התכנית סעיף 9.6 ג' הוראה לעניין מחצבת ורד כדלהלן: "לא תופקד תכנית לכרייה וחציבה המרחיבה מזרחה לכיוון ברטעה את גבולות האתר שהוגדרו בתכניות מתאר ארציות ותכניות מפורטות טרם נערך תסקיר השפעה על הסביבה והובטח ביצועם של המגוונים הנדרשים למניעת מטרדים (רעש ואבק) לכיוון היישוב"

יחס לתכניות
תמ"מ א' 14

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
49

תמ"מ 6- המלצות החוקרת



פיתוח בר קיימא

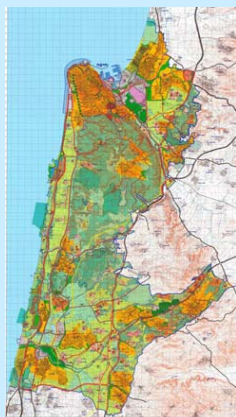
מוצע לתקן נוסח סעיף 4.5 ס.ק. א' ניצול חומרי כרייה כדלהלן:

בתוכנית מקומית המייעדת שטחים לפיתוח מותר לקבוע הוראות המאפשרות כרייה זמנית המשולבת בשלבי ביצוע של פעולות הפיתוח על פי התנאים שייקבעו על ידי מוסד תכנון, ובתנאי שלא יגרמו מטרדים סביבתיים לאזורים הסמוכים, ובתנאי שיובטח מראש כי לא יגרם נזק לתת הקרקע וכי לצורך פיתוח עתידי לא יידרש יבוא חומרים חלופיים ממקום אחר.

יחס לתכניות
תמ"מ א' 14

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
50

תמ"מ 6- המלצות החוקרת

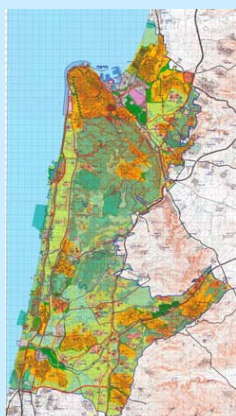


- אין בהוראות תכנית זו כדי לפגוע בקבוע בהוראות תכניות המתאר הארציות. תמ"מ/6 מביאה לידי ביטוי את תמ"א/22 המאפשרת עיבוד חקלאי בשטחי יער.
- בהתאם להוראות תמ"א 22 סעיף 7 ס.ק. ב'- יחס לתכניות אחרות – נקבע כי הועדה המחוזית רשאית להגיש תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה של תמ"א 22, הקובעת יעודים שונים מאלו שנקבעו בתמ"א. כמו כן נקבעו בהוראות סעיף 9 בתמ"א הוראות גמישות לשינוי יעוד שטחי יער.
- כן יצויין כי בתמ"מ 6 נקבע כי ככל שתאושר תכנית מקומית התואמת הוראות הגמישות בתמ"א היא לא תחשב כסתירה לתכנית זו.

**יחס לתכניות
תמ"א 22**

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
51

תמ"מ 6- המלצות החוקרת

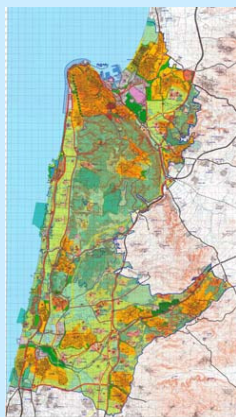


- תכניות מתאר מקומיות/ תכניות מפורטות
- סעיף 4.1.3 ס.ק. א': " תכנית מקומית שאושרה לפני אישורה של תכנית זו תישאר בתוקפה על אף האמור בתכנית זו."
- רוב התכניות המקומיות הכוללות פיתוח נכללות בתחום פוליוגונים לפיתוח.
- בתחום האזורים לשטח חקלאי/ נוף כפרי פתוח או שטח פתוח / חקלאי מוגן, קיימות בחלק מהמקרים תכניות תקפות לפיתוח, תמ"מ 6 איננה מבטלת התכניות התקפות. יחד עם זאת, התכנית קובעת מדיניות התכנון העתידית, המבקשת לחזק מעמדם של אזורים אלו כשטחים פתוחים. תכניות מקומיות עתידיות תבחנה לגופן בהתאם להוראות תמ"מ 6 לאזור המתאים.

**יחס לתכניות
מקומיות**

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
52

תמ"מ 6- המלצות החוקרת

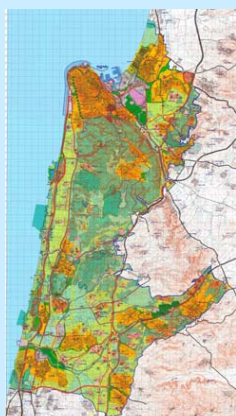


יחס לתכניות
400/ג

- מעמדה של תכנית ג/400, דומה למעמדה של תכנית S-15 במחוז מרכז. שם נקבע בערר 288/97 כי מעמדה איננו כשל תכנית מתאר מחוזית, אלא כתכנית מתאר מקומית.
- השימוש לכרייה וחציבה בהתאם לג/400 כפוף לאישור הועדה המחוזית. עם אישורה של תמ"א 14, נקבעו אתרי הכרייה והחציבה. התרת הכרייה והחציבה על פי תמ"א 14, תותר בכפוף לתכנית מפורטת. העובדה שתכנית ג/400 כוללת שימושים מותרים בה לחציבה, אין בה כדי להתיר חציבה בתחום קרקע חקלאית לאחר אישורה של תמ"א 14.
- קרקע שלא התקיימה בה כרייה וחציבה קודם אישורה של תמ"א 14 והיא איננה נכללת באזור כרייה וחציבה על פי התמ"א, לא תתאפשר בה כרייה וחציבה, אלא לאחר תיקון תמ"א 14 ואישורה של תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה.

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
53

תמ"מ 6- המלצות החוקרת

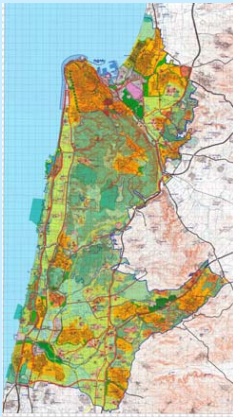


ירידת ערך-
סעיף 197

- תמ"מ 6 איננה משנה הוראות תכנית מקומית תקפה לרבות ייעודי קרקע וזכויות בנייה שנקבעו בה.
- חלק מטענות המתנגדים התייחסו לביטול הפוטנציאל שהיה גלום בקרקע החקלאית וחלקם התייחסו להעדר סימון היעוד המתאים בתמ"מ 6 (כגון: תעשייה או תחנת דלק בתחום אזור שהוגדר בתמ"מ 6 כשטח פתוח/ חקלאי מוגן).
- יודגש כי בשני המקרים הטענה היא ל"פגיעה ישירה"
- בפסיקה המקיפה של ועדת ערר מחוז מרכז בעררים 463- /04 + 458 /04 + 457-423 /03 + 112-97 רומאן ברג ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון קבעה ועדת הערר המחוזית: "כי לצורך בחינת שווי במצב קודם במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק, ערכי השוק אינם חזות הכול."
- בבג"צ 9402/03 יוסף בוכניק ואח' נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה ואח' נפסק כי אין לו לאדם זכות קנויה להיכלל בתכנית משביחה ולא תישמע טענה מפי אדם שהוא זכאי לסעד אך ורק בשל העובדה שמקרקעי שכניו פותחו ומקרקעיו שלא לא זכו לפיתוח.

אדר' נורית ג'רבי- שמאית מקרקעין – חוקרת בהתנגדויות – ז'בוטינסקי 33 – רמת גן- 52511
54

תמ"מ 6- המלצות החוקרת



שיפון

- לדרישה להחיל על המדינה חובת שיפון בגין אישורה של תמ"מ 6- מומלץ לדחות ההתנגדויות.
- הוראות החוק קובעות כי נטל תשלום הפיצויים לפי סעיף 197, יחול על הועדה המקומית. לאור האמור, בהעדר חקיקה, לא ניתן להחיל חובת שיפון על הועדה המחוזית.
- שיפון מהמדינה לוועדות המקומיות ניתן למצוא בתכניות דרך, תכנית לשדה תעופה (נמל התעופה בן גוריון), תכניות לתחנות כח ורשת החשמל, אנטנות תקשורת וכו'. במקרים אלו עמדת המדינה היא כי קיים גוף מסוים שהוא הנהנה העיקרי מהתכנית ולכן חובת השיפון "התגלגלה" לפתחו של אותו גוף.
- לאור האמור, ככל שהחובה למתן כתב שיפון איננה קבועה בחוק, לא מצאתי כי יש מקום לקבוע אותה בהוראות התכנית המחוזית.

**המלצות חוקרת להתנגדויות לתמ"מ/ 6
תכנית מתאר מחוזית כוללת
למחוז חיפה**

סיכום ההליך לשמיעת ההתנגדויות

וההמלצות בהן ובתכנית

**מוגש
לועדת המשנה להתנגדויות של המועצה הארצית
על ידי אדר' נורית ג'רבי שמאית מקרקעין
ינואר 2011**

תוכן עניינים

6	פרק 1 – מבוא	
6	רקע	1.1
8	הדיון והטיפול בהתנגדויות	1.2
8	החליכים לאישור התכנית	1.3
10	התנגדויות מאוחרות	1.4
11	התפלגות מספרית של הנושאים בהתנגדויות	1.5
12	זכות הקניין	1.5.1
12	יעוד ציבורי בקרקע פרטית	1.5.1.1
12	סתירה	1.5.1.2
12	ירידת ערך	1.5.2
12	הגדלת הפולגון לפיתוח	1.5.3
12	הכללת המקרקעין באזור לפיתוח	1.5.4
12	פרוגרמה	1.5.5
12	ביטול פוטנציאל עתידי בקרקע	1.5.6
13	צמידות דופן ומבנים קיימים בהיתר/ ללא היתר	1.5.7
13	סתירה לציפיות סובייקטיביות	1.5.8
13	הפקעה	1.5.9
13	אפליה	1.5.10
13	על רקע לאום	1.5.10.1
13	אפליה תכנונית	1.5.10.2
13	אפליה בין יישובים	1.5.10.3
13	אפליה בין קיבוצים למושבים	1.5.10.4
14	סתירה לתכניות	1.5.11
14	תכניות שטרם קיבלו תוקף	1.5.11.1
14	סתירה לתכנית תקפה	1.5.11.2
14	תחומי שיפוט ומרחבי תכנון	1.5.12
14	הליך ההפקדה	1.5.13
14	חובת התייעצות	1.5.13.1
14	פרסום התכנית להפקדה	1.5.13.2
14	תנאים להפקדה	1.5.13.3
14	הוגנות מרחבית בחלוקת ההנאות/ הנטל מהתכנית	1.5.14
14	פיזור ההנאות והמטלות	1.5.14.1
14	פארק הכרמל	1.5.14.2
15	נחל	1.5.15
15	פארק מטרופוליני	1.5.16
16	דרכים	1.5.17
16	יעוד לדרך	1.5.17.1
16	דרך 653	1.5.17.2
16	דרך 672	1.5.17.3
	פרק 2- נושאים עקרוניים	
17	פולגון לפיתוח- תחום הפולגון לפיתוח היקף שטח לאזורי פיתוח/ יעדי אוכלסיה וקיבולת	2.1
17	אזור פיתוח עירוני	2.1.1
18	אזור פיתוח כפרי	2.1.2
18	אזור פיתוח כפרי בתחום עירייה או מועצה מקומית	2.1.3
19	מצוקת קרקע לבנייה בגין הרכב בעלויות וסחירות נמוכה	2.2
21	צפיפות	2.3
22	ודאות ומסוימות הסימונים בתכנית	2.4
22	מסוימות הפולגון וגבולותיו	2.4.1
23	סימון הפולגונים	2.4.2
24	מיקום הסימבולים	2.4.3
24	יעוד הקרקע	2.5
25	שטחים עירוניים פתוחים	2.6
26	יחס לתכניות אחרות – תכניות מתאר ארציות	2.7
26	היחס לתכניות מתאר ארציות	2.7.1
27	תמ"א 23	2.7.2

27	תמ"א 31	2.7.3
28	תמ"א 13	2.7.4
29	תמ"א 14	2.7.5
30	תמ"א 22	2.7.6
30	תוקפן של תכניות מקומיות	2.8
31	400/ג	2.8.1
31	תכנית מפורטת עתידית מכוחה של תכנית מתאר מקומית תקפה	2.8.2
32	אזורי תעסוקה מטרופוליניים אזוריים	2.9
32	מדיניות התכנון למיקום אזורי תעסוקה מטרופוליניים	2.9.1
32	מיקום מוקד משולב למוסדות ציבור ותעסוקה מטרופוליני/ אזורי	2.9.2
33	אזור עירון	2.9.3
35	חלוקת הכנסות	2.9.4
36	אזור תעסוקה חדש	2.9.5
36	מדיניות התכנון ביישובים כפריים	2.10
36	תעסוקה ותעשייה	2.10.1
37	תיירות ונופש	2.10.2
37	מסחר	2.10.3
38	מבנים חקלאיים	2.11
38	אזור תעשייה מיוחד	2.12
40	חומ"ס	2.13
40	התוויה	2.13.1
41	קטע מנחל הקישון	2.13.2
41	הערכות קרונוט רכבת לשינוע חומ"ס	2.13.3
42	סקר סיכונים	2.13.4
42	ס. 9.5.1 א'	2.13.5
42	ס. 9.5.2 ב'	2.13.6
42	סעיף 9.5.2 ג'	2.13.7
43	דרך דשנים	2.13.8
43	נמל	2.13.9
44	מסמכים וסקרים נדרשים	2.13.10
44	תזכיר סיסמי לתכניות הכוללות חומ"ס	2.13.11
45	מוקד פיתוח תיירותי עירוני/ פרברי	2.14
45	ירידת ערך	2.15
45	פגיעה בשווי	2.15.1
46	פגיעה בפוטנציאל	2.15.2
48	שיפוי	2.15.3
49	הוראות סעיף 4.4	2.15.4
49	קריית ים	2.15.5
50	מסילת ברזל	2.16
50	התנגדות לחלופה לאורך דרך 65	2.16.1
50	חלופה למסילה בקרקעות הצפון	2.16.2
51	מסילת ברזל ותחנת רכבת – בנימינה	2.16.3
52	מערכת הסעה רבה קיבולת	2.16.4
52	רכבת בעמק	2.16.5
53	מנהרות וגשרים (רכבות)	2.16.6
53	תנאים לאישור מסילה	2.16.7
54	תחנות	2.16.8
54	דרכים	2.17
54	תמ"א 3 תיקון 78	2.17.1
54	תוואי לתחבורה תיבורית	2.17.2
55	דרך 672 (מגידו- מנשה אלונה)	2.17.3
56	דרך 672 (עוספיה עיר כרמל)	2.17.4
56	דרך 653	2.17.5
58	דרך 652	2.17.6
59	תוואי דרך לבדיקה	2.17.7
59	תוואי דרך לבדיקה – בכפר המכבי	2.17.8
60	דרכים אזוריות בתחום יישובים	2.17.9

60	דרכים נופיות	2.17.10
60	סימבול דרך נופית	2.17.10.1
60	הגדרת דרך נופית	2.17.10.2
61	שבילים לאופניים	2.17.11
62	מחלפים מחלפונים	2.17.12
62	מנהרות וגשרים (דרכים)	2.17.13
63	אתרי כרייה וחציבה	2.18
64	פיתוח בר קיימא	2.18.1
64	מחצבת ורד (112 א', ב')	2.18.2
65	מחצבת בנימינה	2.18.3
65	מחצבת שפיה א' (107)	2.18.4
67	מחצבת שפיה ג' (108 ת')	2.18.5
67	מחצבת נשר (115)/ חרייבה	2.18.6
68	מחצבת גילמה	2.18.7
69	אתר 201 א' - עמק חפר	2.18.8
69	שימושים מותרים לכרייה וחציבה בהתאם לג/400	2.18.9
70	שיקום	2.18.10
71	אתר כרייה ואתר פסולת מדרום מזרח לדרך מס' 2- חדרה	2.18.11
71	נחלים	2.19
71	יעדים	2.19.1
72	מגבלות בנייה	2.19.2
73	תוואי נחל לבדיקה / הסטה	2.19.3
73	פארק מטרופוליני	2.20
73	מיקום פאר מטרופוליני	2.20.1
74	פארק נחל חדרה	2.20.2
74	פארק נחל קישון	2.20.3
75	פארק עירון	2.20.4
75	תחום הפארק וגבולותיו	2.20.5
76	שימושים מותרים בפארק	2.20.6
77	מתקנים הנדסיים בתחום הפארק	2.20.7
78	בעלות הקרקע	2.20.8
78	השטח המיועד לבנייה בתחום הפארק	2.20.9
79	פארק הכרמל	2.20.10
80	שדה תעופה	2.21
80	עין שמר	2.21.1
80	חיפה	2.21.2
82	מסמכים סביבתיים	2.22
83	פרק 3- נושאים מפורטים	
83	מסמכי התכנון	3.1
84	מסמכי התכנית- מעמדם	3.2
85	הסדרת בנייה בלתי חוקית	3.3
86	הוראות בדבר תכניות מקומיות	3.4
87	חובת עריכת תכנית מקומית	3.5
87	הבטחת פיתוח עירוני מאוזן – (סעיף 5.1.4)	3.6
87	שימושים בתשתית מקומית – תשתיות (סעיף 5.2.1)	3.7
87	סעיף קטן ב'	3.7.1
88	סעיף קטן ג' (מוצע)	3.7.2
88	שטח לבינוי חדש	3.8
89	סעיף 7.1.4, 7.1.5 – באזור פיתוח עירוני	3.8.1
90	סעיף 7.4.3 – באזור פיתוח כפרי – עירוני חופי	3.8.2
91	כללי	3.8.3
92	מכלולים לשימור	3.9
92	עתיקות	3.10
92	שמורת יער	3.11
93	בריכות תעשייתיות	3.12
93	תשתית הנדסית	3.13
93	טיפול בשפכים	3.13.1

94	ניקוז	3.13.2
94	איכות אוויר	3.13.3
95	חשמל	3.14
95	מסמך סביבתי	3.14.1
95	סעיף 9.7.6	3.14.2
96	סעיף 9.7.8	3.14.3
96	רצועה לאיחוד תשתיות	3.15
96	אתרי הנצחה	3.16
95	מכלולים לשימור	3.17
96	הגדרות	3.17.1
96	כללי	3.17.2
97	עתלית	3.17.3
97	חדרה	3.17.4
98	בת שלמה	3.17.5
98	גבול התכנית	3.18
98	קרקע בתחום תמ"מ 2	3.18.1
99	קרקע בתחום מחוז מרכז	3.18.2
99	גבול מוניציפאלי	3.18.3
100	התנייה על הוראות החוק	3.19
100	הוראות סעיף 5.4	3.19.1
101	הוראות סעיף 8.7	3.19.2
102	מעמדם של הסכמים	3.20
102	הסכמי אלרוחה	3.20.1
103	מתחם כורדאני	3.20.2
103	הסכמים אחרים	3.20.3
105	בתי עלמין	3.21
105	בתי עלמין מקומיים	3.21.1
105	בתי עלמין אזוריים	3.21.2
נספח 1- פירוט לפרק 1		
106	זכות הקניין	1.4.1
107	יעוד ציבורי בקרקע פרטית	1.4.1.1
108	סבירות	1.4.1.2
108	ירידת ערך	1.4.2
108	הגדלת הפוליגון לפיתוח	1.4.3
108	הכללת המקרקעין באזור לפיתוח	1.4.4
109	פרוגרמה	1.4.5
109	ביטול פוטנציאל עתידי בקרקע	1.4.6
109	צמידות דופן ומבנים קיימים בהיתר / ללא היתר	1.4.7
109	סתירה לציפיות סובייקטיביות	1.4.8
109	הפקעה	1.4.9
110	אפליה	1.4.10
110	על רקע לאום	1.4.10.1
110	אפליה תכנונית	1.4.10.2
110	אפליה בין קיבוצים למושבים	1.4.10.3
111	סתירה לתכניות	1.4.11
111	תכנית שטחים קיבלו תוקף	1.4.11.1
111	סתירה לתכנית תקפה	1.4.11.2
111	תחומי שיפוט ומרחבי תכנון	1.4.12
111	הליך ההפקדה	1.4.13
111	חובת התייעצות	1.4.13.1
112	פרסום התוכנית להפקדה	1.4.13.2
113	תנאים להפקדה	1.4.13.3
113	הוגנות מרחבית בחלוקת ההנאות/ הנטל מתכנית פיזור ההנאות והמטלות	1.4.14
113	פארק הכרמל	1.4.14.1
114	נחל	1.4.15
114	פארק מטרופוליני	1.4.16
115	דרכים	1.4.17

115	יעוד לדרך	1.4.17.1
115	דרך 653	1.4.17.2
115	דרך 672	1.4.17.3
116	נספח 2- פירוט לפרק 2	
116	פולגון לפיתוח	2.1
116	פולגון לפיתוח עירוני	2.1.1
116	אום אל פחם	2.1.1.1
118	יישובי עירון	2.1.1.2
118	גיסר א זרקא	2.1.1.3
119	פרדס חנה כרכור (אזור מחנה 80 וה"טריז" ממזרח לו)	2.1.1.4
120	עתלית – בריכות תעשייתיות	2.1.1.5
121	כפר ביאליק	2.1.1.6
123	פולגון לפיתוח כפרי	2.1.2
122	שינוי בהוראות אזור פיתוח כפרי	2.1.3
125	אזור פיתוח כפרי – עירוני חופי	2.1.4
125	גבול הפולגון לפיתוח תמ"א 8 ותמ"א 22	2.1.5
126	סימון יישובים חדשים – יששכר וחורב הגליל והתיישבות נחל בקציר	2.1.6
127	שטח לפיתוח חדש	2.1.7
127	שטחים עירוניים פתוחים	2.2
127	סימבול על רקע פולגון לפיתוח	2.2.1
128	בצורת קו מקווקו רחב	2.2.2
128	קריית טבעון	2.2.3
128	קריית את	2.2.4
128	קריית ביאליק	2.2.5
128	קריית מוצקין	2.2.6
128	קריית ים	2.2.7
128	קריית חיים	2.2.8
129	חיפה	2.2.9
129	נשר	2.2.10
129	עיר כרמל	2.2.11
129	טירת כרמל	2.2.12
129	עין הוד	2.2.13
129	עתלית	2.2.14
130	זיכרון יעקב	2.2.15
130	קיסריה	2.2.16
130	בנימינה	2.2.17
130	פרדס חנה	2.2.18
130	אור עקיבא	2.2.19
131	חדרה	2.2.20
131	בקה – ג'ת	2.2.21
131	כפר קרע	2.2.22
131	אום אל פחם	2.2.23
131	אזורי תעסוקה מטרופולינים	2.3
131	חומ"ס	2.4
132	מפרץ חיפה – חומ"ס	2.4.1
132	נמל הקישון	2.4.2
132	הנמל המערבי	2.4.3
133	עורף הנמל	2.4.4
133	שטח חוות המיכלים	2.4.5
134	מסוף הדלקים	2.4.6
134	דרכים ומסילות ברזל בתחום הנמל	2.4.7
134	חומרים מסוכנים, תעשיות דלק ופטרוכימיה (סעיף 5.2.2)	2.4.8

המלצות החוקרת- תמ"מ 6

1. פרק 1- מבוא

1.1 רקע

תכנית המתאר המחוזית תמ"מ 6, הנה תכנית המתאר המחוזית הראשונה של מחוז חיפה. תכנית זו הנה חלק מרצף תכנוני עדכני של תכניות מתאר מחוזיות כוללת למחוזות השונים במדינת ישראל. התכנית נערכה על רקע תכנית אב למטרופולין חיפה המהווה מסמך מדיניות מסוף שנת 1999. הראייה התכנונית הכוללת של מטרופולין חיפה הכוללת גם חלקים ממחוז צפון מהווה בסיס לתכנית המחוזית ויחד עם תמ"מ 9/2, משלימה תפיסת התכנון למטרופולין זה.

תכנית האב למטרופולין חיפה מצטרפת ומשלימה התכנון הארצי וגיבוש תוכניות אב למערכים המטרופוליניים במדינה. מהלך תכנוני שהגיע על רקע חשיבה תכנונית מקיפה ברמה הארצית (תמ"א 31 ותכנית ישראל 2020) אשר ראו ביתרונות המערך המטרופוליני מנוף לפיתוח המרחב הלאומי.

שטח התכנית מהווה את תחום מחוז חיפה כ- 850 קמ"ר ומהווה את מרכז מטרופולין חיפה וחלק ממרחב הביניים בינו לבין מטרופולין ת"א וליבת המדינה.

תכנית האב התוותה, בין היתר הרקע למדיניות הקובע את המטרופולין הצפוני כמטרופולין

- המטרופולין הצפוני מהווה כבר היום מרכז ארצי משולב של תשתיות, תעשייה ונמל ים, ובנוסף ניתן לזהות בו התמחות כמרכז ארצי ובינלאומי של מו"פ ותעשיות הי-טק מתקדמות. מגמת התמחות זו מצביעה על נקודת זינוק ופוטנציאל גבוה לפיתוח כלכלי בעתיד.
- במטרופולין הצפוני משולבות שתי קבוצות אוכלוסייה – יהודים וערבים אשר בטווח התכנית צפויות להשתוות כמעט בגודלן. הרקע ההיסטורי, הגיאופוליטי הדתי התרבותי השונה, ההבדלים במאפיינים הדמוגרפיים, בדגמי ההגירה ובפריסה המרחבית, מגדירים ביחד נקודת מוצא ייחודית שהיא אתגר תכנוני לא רק ברמה המטרופולינית אלא כדגם לשילוב אוכלוסיות ושיתוף אינטרסים כחלק מיעדיה של מדיניות לאומית.
- המבנה הגיאומורפולוגי המורכב, המורשת הדתית וההיסטורית וריבוי משאבי הטבע והנוף מציינים אזור חשוב בתודעה העולמית, ובעל תפקיד מרכזי במערך הארצי של שטחים פתוחים, נופש ופנאי. נקודת מוצא ייחודית המציבה אתגר לתכנון המטרופולין הצפוני.

תכנית המתאר המחוזית הנגזרת מהמדיניות האמורה קבעה במטרותיה:

- א. לחזק את מעמדו של מטרופולין חיפה.
- ב. לתת מענה לצורכי הבינוי והפיתוח בשטח מחוז חיפה בהתאם לפוטנציאל הצמיחה הכלכלית והתרומה למשק.
- ג. ליצור את התנאים להעלאת רמת החיים ואיכות החיים במחוז חיפה; לצמצם פערים בין קבוצות אוכלוסייה ובין אזורים.

- ד. לכוון את תהליכי גידול האוכלוסייה ואת התמורות בפריסתה המרחבית תוך מתן עדיפות לדגמי פיתוח עירוניים ולשיתוף פעולה בין יישובים לשם השגת יתרונות לגודל ולהתמחות, ולהבטחת מגוון צורות יישוב ודגמי פיתוח.
- ה. לשפר את איכות החיים העירונית; לעודד את תהליך ההתחדשות העירונית; לפעול להרווית המרקמים הקיימים ולשיקומם.
- ו. לייעל את ניצול הקרקע והשימוש בה בשטחים לפיתוח ולחזק את המבנה העירוני תוך שמירה על רציפות המרקמים העירוניים הבנויים.
- ז. להבטיח פיתוח בר-קיימא של היישובים במגזר הכפרי; לשמור על אורח החיים הכפרי והנוף הכפרי תוך מניעת התפשטות פרברית בלתי מבוקרת של מגורים תעסוקה אל השטחים הפתוחים.
- ח. להבטיח פיתוח מתואם של מערכות התשתית והתחבורה; לקדם את הפיתוח של מערכות התחבורה הציבורית.
- ט. לשמור על ערכי טבע, נוף טבעי, חופים ומורשת; לשמור על רציפות השטחים הפתוחים ולצמצם את הפגיעה בהם; לשמור על עתודות קרקע לדורות הבאים.
- י. להביא לשיפור חזות הסביבה העירונית והכפרית ולעודד עיצוב עירוני איכותי בפיתוח עירוני חדש ובהתחדשות מרקמים קיימים.
- יא. לטפח את האזור כמקור משיכה לתיירות פנים וחוף תוך שימור ערכי טבע ונוף; להבטיח נגישות לחוף הים לציבור הרחב.
- יב. למזער את הפגיעה באיכות הסביבה; להביא לשיקום של אזורים פגועים; להפחית מטרדים סביבתיים, מוקדי זיהום ומוקדי סיכון ולצמצם את תחומי השפעתם.

תמ"א 35 – תמ"מ 6 הופקדה טרם אישורה של תמ"א 35. מאחר ותמ"א 35 עברה שינויים לקראת אישורה, תמ"מ 6 אינה תואמת במאת האחוזים לאמור בתמ"א 35 ולפיכך יש לדון בתמ"מ 6 במסגרת הוראות סעיף 17.3 בתמ"א. התכנית מהווה תכנית מתאר מחוזית חדשה, ללא רקע של תכנית מתאר מחוזית קודמת ולפיכך כל הפוליונים לפיתוח המוצעים בה מהווים תוספת שטח לפיתוח בהתאם להגדרות תמ"א 35. מאחר ועסקינן בתכנית מתאר מחוזית כוללת שהוכנה בהסתמך על מסמך מדיניות – מטרופולין חיפה שאושר במועצה הארצית ותוך תיאום מירבי מול תמ"א 35, מוצע לאשר תמ"מ 6 בהתאם להמלצותיי בהתנגדויות כמפורט במסמך זה.

ראשית אתאר בקצרה הליך הדיון בהתנגדויות והתפלגותן על פי נושאים ומגזרים:

1.2 הדיון והטיפול בהתנגדויות

ראוי לציין כי הדיונים בהתנגדויות התנהלו ברוח טובה תוך פרישה רחבה של נימוקי ההתנגדויות על ידי המתנגדים ובאי כוחם. הועדו המוקדמים והרשויות המקומיות סייעו למתנגדים בהבהרת טיעוניהם וחיזוקם.

הנני מודה בראש ובראשונה למתנגדים שנתנו אמונם בי כחוקרת מטעם המועצה הארצית ובהליך ההתנגדויות. על אף שחלק מהמתנגדים הטילו ספק בשינוי בתכנית עקב הדיון בהתנגדויות, התנהגותם והשמעת טיעוניהם של מרבית המתנגדים הייתה מכובדת וללא דופי. ברצוני להודות לנציגי הרשויות המקומיות- נבחר ציבור ועובדי ציבור, לוועדות המקומיות ומהנדסי הוועדות אשר טרחו והתייצבו לדיונים ארוכים תוך שהם מסייעים להבנת החומר והטיעונים המושמעים.

כמו כן ברצוני להודות ללשכת התכנון המחוזית חיפה למתכנן המחוז ונציגיו על השתתפותם בדיונים ובסיוורים ותגובתם להתנגדויות.

ברצוני להודות לאדרי' פרופ' יגאל צמיר על הצגת התכנית ולצוות התכנון של אשכול 3 על העברת מידע תכנוני רב ומועיל.

ברצוני להודות למנהל התכנון ולאדרי' שמאי אסיף אשר הפקידו בידי המשימה וסמכו על יכולתי ושיקול דעתי. כמו כן ברצוני להביע תודה מיוחדת לשמעון בר שמעון, אשר ליווה ללא לאות את כל ההליך מתחילתו עד סופו ברוח טובה ונכונות לסייע בכל, למרות ההיקפים חסרי התקדים ומורכבות הנושאים שנדונו.

1.3 ההליכים לאישור התכנית

תמ"מ 6 הוצגה לראשונה במועצה הארצית ביום 07.05.2002. לאחר ההחלטה להפקדה בתנאים התקיימה התייעצות צוות התכנון מנהל התכנון ומילוי התנאים להפקדה. התכנית פורסמה לראשונה להפקדה בעיתון ביום 15.1.04 וביום 29.1.04 בילקוט הפרסומים. הודעה ראשונה בעיתון בדבר הארכת מועד הדיון בהתנגדויות ב-30 יום פורסמה ביום 20.3.04 ובילקוט הפרסומים ביום 15.4.04.

הודעות בדבר הפקדת התכנית נשלחו ממזכירות המועצה הארצית לכל הוועדות המקומיות והרשויות המקומיות בהתאם לקבוע בחוק. היקף הפרסום שנעשה והיקף ההתנגדויות שהגיעו משקף כי דבר הפקדת התכנית היה ידוע היטב. ככל שהיה מי שלא ידע על הפקדת התכנית הרי שפרסום הדיונים בהתנגדויות לתכנית אפשר לו הזדמנות נוספת לפנייה. ראוי לציין כי נטען ע"י המתנגדים שפרסום התכנית להפקדה היה לקוי. טענה לא נטענה על ידי מי שלא התנגד.

לתכנית התנגדו 4,069 מתנגדים. היקף ההתנגדויות ומספר המתנגדים מצביע על מודעות גבוהה לקיומה של תמ"מ 6 והבנה לחשיבותה והשלכותיה על התכנון המקומי.

בפילוג ההתנגדויות לשובים, נמצא כי מרבית המתנגדים הנם בתחום מרחב התכנון עירון סה"כ- 2,244 מתנגדים המתפלגים כדלהלן: אום אל פחם – 648, בקה אל גרביה- גית- 673 ערעה – 485, במוסמוס- 130, בעין א סאהלה – 308.

קבוצת המתנגדים השנייה בגודלה הנה בעיר כרמל 552 מתנגדים ומגזר היהודי בגבעת עדה – 257. לתכנית הוסרו התנגדויות בכתב שתי התנגדויות.¹ להערות משרד התחבורה מש' התיירות, המשרד לתשתיות לאומיות לא ניתנה תשובה במסגרת הדיון בהתנגדויות וההתייחסות להערות אלו כאל התנגדות שהוסרה.

הליך קליטת ההתנגדויות כלל סריקה של מסמכי ההתנגדויות, קליטת פרטי המתנגדים, באי כוחם ופרטי המקרקעין נשוא ההתנגדות ככל שאלו צוינו במסמך ההתנגדות. חלק מהמתנגדים לא ציינו בהתנגדותם מס' תעודת זיהוי, פרטי המקרקעין (גוש וחלקה), כתובת למשלוח תשובה, בחלק מההתנגדויות לא צורפו תצהירים או יפויי כוח כנדרש. לאור זאת, בשלב קליטת ההתנגדויות ועל מנת לתת מענה מיטבי למירב המתנגדים בוצע טיוב מידע בסיוע משרד הפנים. טיוב המידע כלל תוספת כתובות למשלוח דואר ובדיקת מספר תעודות הזהות. בחלק מהמקרים הסתבר כי מספר תעודת הזיהוי שנמסר שגוי ובחלק נמצא כי בעל מספר תעודת הזהות נפטר. על מנת להתמודד עם בעיה זו בעתיד מוצע לקבוע מסמך מחייב קבוע מראש להגשת התנגדות.

ההתנגדויות מוינו בהתאם ליישובים או המרחבים המוניציפאליים שבתחומם נמצאים המקרקעין נשוא ההתנגדות. פרטי ההתנגדויות, מסמכי ההתנגדות הסרוקים ונושאי ההתנגדות נקלטו בתוכנת התנגדויות מיוחדת שפותחה לצורך הליך זה. חלק מנושאי התנגדות חזר בהתנגדויות שונות. בתוכנה התאפשרה הצמדת הנושאים המתאימים לכל התנגדות באופן שנושאי התנגדות החוזרים על עצמם אוחדו.

התנגדות הוגדרה כמסמך התנגדות שהוגש על ידי מתנגד מסוים. ככל שהמתנגד הגיש מספר התנגדויות הן אוחדו להתנגדות אחת. יצוין כי בחלק מהמקרים, הגיש אותו מתנגד מספר התנגדויות למקרקעין שונים. התנגדויות אלו אוחדו להתנגדות אחת הכוללת את כלל המקרקעין והנושאים של אותו מתנגד.

הגדרת מתנגד התבססה על זהותו של האדם, כך שאם מסמך התנגדות מסוים הוגש ע"י מספר מתנגדים, נרשם כל אחד מהמתנגדים כמתנגד נפרד. במקרים בהם הוגש מסמך התנגדות אחד על ידי בא כוח המייצג מאות מתנגדים, ההתנגדות נרשמה כמתנגד אחד.

הליך הדיון בהתנגדויות החל ביום 2.1.2006 לאחר שדבר הדיונים, מועדיהם ומיקומם פורסם בעיתונות, במשרדי הרשויות המקומיות, ועדות התכנון (מקומיות, מרחביות ומחוזיות) ובאתר האינטרנט של משרד הפנים. ההודעות הפומביות פורסמו בעברית ובערבית. הדיונים בהתנגדויות נקבעו בהתאם למיקום הנכס נשוא ההתנגדות, ככל שההתנגדות כללה מספר נכסים באתרים שונים, זומן המתנגד לדיון לפי אחד האתרים. זימון לדיון נשלח למתנגדים בהתאם לכתובת שצוינה על ידם במסמך ההתנגדות. ככל שההתנגדות לא כללה כתובת, נשלח הזימון לכתובת הרשומה במשרד הפנים. התקיימו 35 דיונים להם הונפקו 566 זימונים. בדיונים יוצגו כ- 1450 מתנגדים. יש לציין כי בהתאם להוראות החוק לא זומנו כל המתנגדים מאחר ונושאי ההתנגדויות חזרו על עצמם.

¹ עו"ד אלישר הודיע על הסרת התנגדות ביום 08.05.06 בד.א. - גו"ח 11308/15 ועו"ד מיכאל תמיר. בדיון נמסר על הסרת התנגדויות נוספות או חלקיות – מציעה ליתר בטחון להשיב להתנגדויות אלו.

בנוסף לזימון המתנגד הוזמנו לדיון באותו מועד דרך קבע גם הועדה המקומית והרשות המקומית הרלוונטית לדיון. לדיונים הגיעו מרבית המזמנים. לחלק מהדיונים הגיעו גם מתנגדים שלא זומנו. למתנגדים אלו נתנה הזדמנות להשמיע דבריהם ככל שביקשו לעשות כן, על אף שלא זומנו. מתנגדים שלא הגיעו לדיון, התנגדותם נקראה בדיון. הדיון בהתנגדויות נקטע בפרוץ מלחמת לבנון השנייה והדיונים במהלך חודשים יולי (דיון אחרון 12.7.06) התחדשו בסוף אוגוסט (20.8.06). הדיון האחרון בהתנגדויות התקיים ביום 3.9.06.

לאור היקף ההתנגדויות שהוגשו בתחום מרחב עירון ובהתאם לפניית הוועדה המרחבית עירון ורשויות מקומיות בתחום מרחב עירון תואמו סיורים עם נציגי הרשות / הועדה המקומית והוועדה המחוזית. הסיורים נערכו ביום 22.2.06 באום אל פחם, מעלה עירון, ערעה, מעויה ועין א סאהלה. ביום 11.04.06 בכפר קרע, בקה אל גרביה – ג'ת, כמו כן נערכו סיורים עצמאיים של החוקרת בתחום המחוז במרחב תכנון מנשה אלונה, שומרון, מורדות כרמל, עיר כרמל, חדרה, חוף הכרמל, חיפה והקריות, ג'סר א זרקא ועין חוד. הסיורים כללו גם סיורים אוויריים במרחב התכנוני של המחוז.

1.4 התנגדויות מאוחרות

גישתי הבסיסית היא כי ניתן לאפשר שמיעת התנגדויות, לפני משורת הדיון, אף מעבר לתאריך האחרון שנקבע בכפוף לשיקולים של יעילות ניהולית ודיונית, וזאת, בין היתר, מהטעמים הבאים:

הליך הגשת ההתנגדויות מאפשר, בין היתר, איתור קשיים/ כשלים תכנוניים או תיקונים ושיפורים אחרים הנדרשים במסמכי התכנית. בעקרון, ככל שההתנגדויות רבות יותר ומגוונות יותר, הן מאפשרות שיקול דעת תכנוני נוסף ביותר נושאים בתחום התכנית.

לאור זאת, ככל שההתנגדויות הוגשו טרם הוחל בדיון בהתנגדויות או במהלכו, אזי יש מקום לשמיעת ההתנגדויות והכרעה בהן. קבלת התנגדויות שהוגשו או שהתבקש להגישן לאחר סיום הדיון בהתנגדויות, יש בה כדי לסכל את הליכי התכנון ולפגוע ביעילותם. הליך מעין זה, לא יאפשר לסיים הליכי התכנון ואישורה של תכנית.

לטענה שנשמעה בדיון, כי בשמיעת מתנגדים מאוחרים יש כדי לפגוע באינטרסים בקרקע של מתנגדים אחרים, אשיב כי סד הזמנים שנקבע להגשת התנגדויות תכליתו – ניהול וקידום יעיל של התכנית בלוחות זמנים מוגדרים ולא מניעת "פגיעה", כביכול, במתנגדים אחרים. מטרת הדיון בהתנגדויות הנה, בין היתר, איזון אינטרסים – גם אם הם מנוגדים.

המועד האחרון להגשת ההתנגדויות הנו 16.05.04. לאחר מועד זה ולפני תחילת הדיון בהתנגדויות התקבלו 22 התנגדויות. רוב רובן של ההתנגדויות הגיע עד תום שנת 2004. 3 התנגדויות התקבלו לאחר כשנה או יותר אולם טרם התחלת הדיון בהתנגדויות.

לאור העובדה שתמ"מ 6 מהווה את תכנית המתאר המחוזית הכוללת הראשונה למחוז חיפה, ולאור העובדה שהיוזמה להכנתה היא בידי גורמים ציבוריים, מצאתי כי יהא זה סביר להשיב להתנגדויות למרות האיחור בהגשתן ולאור העובדה שהוגשו לפני תחילת הדיון בהתנגדויות. נושאי ההתנגדות בהתנגדויות המאוחרות- היו נושאים שהועלו בחלקם גם על ידי מתנגדים אחרים.

לאור האמור לעיל, התנגדויות שהגיעו לאחר תום הדיון בהתנגדויות לא התקבלו ולא נדונו. מהנימוקים הבאים :

1. פרק הזמן שחלף מהמועד הסופי להגשת ההתנגדות לתמ"מ 6 (16.5.04) למועד הגשת ההתנגדות היה משמעותי ומאופיין בשיהוי ניכר, מה גם שמועד הגשת ההתנגדויות המאוחרות היה לאחר שתם הליך הדיון הפומבי.
2. קבלת ההתנגדות בנסיבות אלו מהווה סטייה של ממש מהוראות החוק, ויש בכך כדי לרוקן מתוכן את המועדים שנקבעו בו וכדי להפלות את המתנגדים המאוחרים לטובה ביחס למתנגדים אחרים שהגישו בקשתם באיחור ואשר בקשתם סורבה או מתנגדים פוטנציאלים שבתום לב לא הגישו התנגדות מאוחרת בשל הוראות החוק.
3. לעמדת, קבלת התנגדות בשיהוי כה ניכר, לאחר תום השימוע בהתנגדויות, שאגב התעכב בשל מלחמת לבנון השנייה, ולמעלה משנתיים וחצי לאחר תום תקופת ההפקדה ובזמן גיבוש ההמלצות, יש בו גם כדי לעכב קידומם של ההליכים הנדרשים לאישור התכנית.

1.5 התפלגות מספרית של הנושאים בהתנגדויות

בהתפלגות המספרית של ההתנגדויות יש , לדעתי, כדי להצביע על מוקדים אזוריים או נושאים המטרידים את התושבים/ רשויות / בעלי הקרקע. כפי שצוין לעיל, המיקוד האזורי על פי כמות המתנגדים היא במרחב עירון, עיר כרמל וגבעת עדה (מרחב בקעת הנדיב). התפלגות זו מצביעה על שתי סוגיות עקרוניות הנוגעות לתכנון : במרחב עירון ועיר כרמל- ההתנגדויות מביאות לידי ביטוי קונפליקט קיים בין התכנון לתפיסת זכות הקניין וחופש הבחירה- היכן לבנות ומה לבנות. בתחום גבעת עדה- המהווה חלק ממרחב בקעת הנדיב- משקפות ההתנגדויות את המאבק על דמותו של המרחב ועתידו התכנוני בהיבטים של זיקה לפיתוח או זיקה לשמירה על מרחבים ירוקים והגבלת פיתוח ובנייה.

בחרתי להציג החלק העיקרי בנושאים שנטענו על ידי חלק ניכר מהמתנגדים, תמצית המלצתי לנושאים אלו מפורטת בהמשך בנושאים העקרוניים. המספר הרב ביותר של התנגדויות נרשם בנושאים המפורטים מטה ומהווים תמצית ההתנגדות לנושא :

1.5.1	<u>זכות הקניין</u>
	תכנית פוגעת בזכות הקניין (2,710 התנגדויות), התכנית פוגעת בקניין מעבר לסביר ועולה על הנדרש בניגוד לחוק יסוד כבוד האדם וחירותו. לא נשקלו חלופות לתכנון שיצמצמו הפגיעה (1,250 התנגדויות), הוראות התכנית פוגעות בחופש העיסוק והזכות להתפרנס (705 התנגדויות). היעוד המוצע פוגע בהתפתחות ושימוש סביר הפוגע בפרנסה (643 התנגדויות).
1.5.1.1	<u>יעוד ציבורי בקרקע פרטית</u>
	אין לייעד פארק מטרופוליני / שטח פתוח / שטח חקלאי מוגן/ דרך מהיר / רצועת נחל / יער / נוף כפרי / דרך אזורית נופית- בתחום קרקע פרטית(237 התנגדויות).
1.5.1.2	<u>סבירות</u>
	התכנית לוקה בחוסר סבירות קיצוני ולכן יש לבטלה (177 התנגדויות).
1.5.2	<u>ירידת ערך</u>
	התכנית תגרום לירידת ערך הנכס ולפגיעה לפי סעיף 197 לחוק (1,861 התנגדויות).
1.5.3	<u>הגדלת הפולגון לפיתוח</u>
	קרקע נדרשת לבנייה וצרכי היישוב - התכנית אינה מכשירה קרקע לבניה ואינה מתחשבת בצרכי האוכלוסייה ואיננה משרתת האינטרסים של התושבים (1,492 התנגדויות). האדמה עברה בירושה ועבדו אותה תקופה ארוכה, היא יקרה מאוד לבעליהם ויש לה ערך מוראלי רב / היא אמורה לספק מגורים למשפחה (337 התנגדויות).
1.5.4	<u>הכללת המקרקעין באזור לפיתוח -</u>
	מבקשים לשנות יעוד השטח לאזור פיתוח עירוני (1,471 התנגדויות), מבקשים לשנות היעוד לאזור פיתוח כפרי (687 התנגדויות), מבקשים לשנות יעוד הקרקע לשטח חקלאי / נוף כפרי פתוח (593 התנגדויות).
1.5.5	<u>פרוגרמה</u>
	יש להביא בחשבון מהו שטח הפיתוח העירוני הנדרש ושלביות הפיתוח בהתאם לצרכים של האוכלוסייה ולקצב גידול האוכלוסייה (369 התנגדויות).
1.5.6	<u>ביטול פוטנציאל עתידי בקרקע</u>
	היעוד מבטל הפוטנציאל לפיתוח עתידי / מקפא הקרקע (1,387 התנגדויות), היעוד המוצע פוגע בפוטנציאל הקרקע והשימושים לחקלאות ו/או בנייה בעתיד (606 התנגדויות). החלקה נקנתה במיטב כספנו / הושבחה על ידנו -כפוטנציאל לשימוש בעתיד ומבקשים לשמור אותה כשטח לפיתוח עתידי (699 התנגדויות).

- 1.5.7 צמידות דופן ומבנים קיימים בהיתר/ ללא היתר –**
החלקה סמוכה לשטח בנוי/ צמודת דופן (530 התנגדויות) בתחום היעוד / רצועה קיימים מבנים רבים (597 התנגדויות), על החלקה קיימים בתי מגורים (139 התנגדויות), בתחום החלקה קיים מבנה / מבנים (205 התנגדויות).
- 1.5.8 סתירה לציפיות סוביקטיביות**
היעוד המוצע בקרקע מגביל ואיננו תואם את תכנוני / השימוש הנוכחי (376 התנגדויות).
- 1.5.9 הפקעה**
משמעות היעוד היא הפקעת הקרקע (1,458 התנגדויות).
- 1.5.10 אפליה**
1.5.10.1 על רקע לאום
התכנית פוגעת בי פגיעה חמורה רק מהטעם שאני בן מיעוטים/ ערבי (896 התנגדויות). התכנית מפלה אותנו לרעה לעומת המדינה שבבעלותה שטחים סמוכים אותם צריך לייעד לפארק/ יער/ דרך/שטח פתוח (186 התנגדויות). התכנית מפלה בין יישובים יהודיים ליישובים ערביים ואיננה מציעה יישוב ערבי חדש (27 התנגדויות). התכנית מפלה בין יישובים ומגדירה ברוב היישובים הערביים שטח גן לאומי בהיקף היישוב (4 התנגדויות). התכנית מפלה בין המתנגד מאום אל פחם לבין מי עמי ומהווה אפליה בין האוכלוסייה היהודית לערבית. מתנגדים לבנייה במי עמי בשל סמיכותה לבית עלמין של המשפחה וכן לכך שהיא מיועדת לפיתוח בתכנית, זאת לאחר שבעבר נהרסו בתים שנבנו על ידי המתנגד ועתה בסמוך אליהם מייעדים לפיתוח (2 התנגדויות).
- 1.5.10.2 אפליה תכנונית**
מספר בודד של התנגדויות התייחס לאפליה תכנונית הנוגעת להעדפת הפיתוח במקום אחד לעומת מקום אחר, למרות מאפיינים דומים (סה"כ כ-16 התנגדויות).
- 1.5.10.3 אפליה בין יישובים**
התקבלה התנגדות אחת לאפליה בקה- ג'ת לעומת יישובים אחרים כמו אום אל פחם ופראדיס, אשר נהנו מהרחבות בתחום קרקעות ממ"י. בתכנית מותחם היישוב בקה- ג'ת מכל צידיו באופן שאיננו מאפשר הרחבתו יחד עם קביעת שטחים פתוחים, באופן המהווה חוסר שוויון ואפליה שיש לתקנה .
- 1.5.10.4 אפליה בין קיבוצים למושבים**
התקבלו שש התנגדויות לכך שהתכנית מפלה אפליה פסולה בין מושבים לקיבוצים.

1.5.11	<u>סתירה לתכניות</u>
1.5.11.1	<u>תכנית שטרם קיבלו תוקף</u>
יעוד החלקה מבטל/ סותר תכנית שהומלצה/ הופקדה / הוכנה בועדה המקומית (709 התנגדויות).	
1.5.11.2	<u>סתירה לתכנית תקפה</u>
היעוד/ זכויות הבנייה / תכליות ושימושים - בסתירה לתכנית תקפה (339 התנגדויות).	
1.5.12	<u>תחומי שיפוט ומרחבי תכנון</u>
מבקשים לצרף שטחים לתחום שיפוט מועצה מקומית בסמ"ה וועדה מקומית לתכנון ובניה עירון (840 התנגדויות). מבקשים לצרף שטחים לתחום המתאר של ערערה ותחום ועדה מקומית עירון (163 התנגדויות). מבקש להעביר השטח לתחום שיפוט אום אל פחם ותחום סמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה עירון (143 התנגדויות).	
1.5.13	<u>הליך ההפקדה</u>
1.5.13.1	<u>חובת התייעצות</u>
הועדה המחוזית לא קיימה התייעצות עם הועדה המקומית / הרשות המקומית / בעלי הקרקע / אנשי מקצוע מהמגזר/ תושבים - בנוגע לתמ"מ 6 (807 התנגדויות).	
1.5.13.2	<u>פרסום התכנית להפקדה</u>
דבר פרסום התכנית היה לקוי- לא התקיימו תנאי ההפקדה / הפרסום / העיון בתכנית - יש לבטל הפקדת התכנית (704 התנגדויות).	
1.5.13.3	<u>תנאים להפקדה</u>
תנאי 3.1.8 לתנאי ההפקדה לא התקיים (468 התנגדויות).	
1.5.14	<u>הוגנות מרחבית בחלוקת ההנאות / הנטל מתכנית</u>
1.5.14.1	<u>פיזור ההנאות והנטלות</u>
על הועדה לשקול חלוקת הנטל בתכנית על כלל הציבור באופן שווה, מידתי ותוך איזון אינטרסים (597 התנגדויות). הייעוד ייצור בלבול וסיכסוכים בחלוקה בין הבעלים (137 התנגדויות).	
1.5.14.2	<u>פארק הכרמל</u>
יש לבטל היעודים המתוכננים ולתכנן השטח מחדש באופן שיביא בחשבון את צרכי הבעלים ואת צרכי הגדלת הפארק, בהתאם להצעות שנדונו באופן מעמיק במועצה המקומית ורט"ג ולהתעלם מהיעודים של תכנית ג/1209 מהטעמים שהועלו בהתנגדות שם.	

(להתנגדות צורך כתב ההתנגדות של ג/1209) (509 התנגדויות), התכנית רואה את תושבי המקום כסכנה שיש לתחום אותה (507 התנגדויות), הגבולות המסומנים לעיר כרמל רחוקים מלשקף את המציאות, מתעלמים מהמצב הקיים ומשאירים מחוץ לתחום הפיתוח מאות בתים פרטיים על קרקע פרטית בעוספיה ודלית אל כרמל (507 התנגדויות), בעוד שבעיר כרמל מוגבל הפיתוח, ביוקנעם הסמוכה מרחיבים תחום הפיתוח על חשבון הפארק ואדמות דלית אל כרמל- מדיניות זו מצביעה על קיפוח העדה הדרוזית (507 התנגדויות), לאחר היסטוריה של קיפוח מצפים בני העדה הדרוזית לכך שהמדינה תשפר את איכות חייהם, תסדיר עתיד הילדים, תספק מקומות עבודה, תבנה מפעלים, תדאג לחינוך ולא תמשיך במדיניות המגבילה אותם וגוזלת את רכושם (507 התנגדויות).

1.5.15

נחל-

במקום לא קיים נחל/ קיימת זרימה מועטה לתקופה קצרה ואין מקום להרחבתו ל- 100 מ' מכל צד/ יש לצמצם הרצועה ולבטל רצועת הרגישות לניקוז (243 התנגדויות). יעוד לנחל פוגע קשות בקרקע ויש לצמצמו למינימום / לבטלו (138 התנגדויות). ניתן לבנות בסמוך לנחל ולהבטיח זרימתו בחורף בפתרונות מקצועיים ולהשאיר השטח לאנשים הזקוקים לו (118 התנגדויות).

1.5.16

פארק מטרופוליני

הוראות התקנון - ס. 7.20.3 מגביל הפקדת תכנית להכללת שטח הפארק בשלמותו הוראה חמורה מכבידה ואבסורדית, אין ביכולתנו לפתח השטח בהתאם להוראות התכנית (165 התנגדויות). פארק מטרופוליני- היקף השטח המיועד לספורט ונופש הוא 15% בלבד- שטח בניה קטן הפוגע בשווי הקרקע (41 התנגדויות), פארק מטרופוליני - הפארק מנתק רצף תכנוני של שכונות מגורים שכונת אלביאר (ענ/299) ושכונת אלזייתונה (ענ/283) (21 התנגדויות), פארק מטרופוליני- היעוד הנוכחי מאפשר מבנים חקלאיים ופוטנציאל לשינוי ייעוד. היעוד המוצע מבטל הפוטנציאל לשינוי ופיתוח עתידי ומעדיף את ערכי הטבע והנוף על פני זכות הקניין (6 התנגדויות), פארק מטרופוליני - אינו מאפשר המשך קיומו של המשק החקלאי הקיים (3 התנגדויות), השימושים המוצעים בתחום פארק מטרופוליני (מתקני ספורט, נופש וכו') ניתנים למימוש רק ע"י מוסדות ואין האדם הפרטי בהיותו חלק קטן באזור, לזכות בהנאה כלשהי מהנכס (14 התנגדויות).

יעוד לדרך

אין צורך ביעוד/ היעוד איננו נחוץ מבחינה תכנונית או תחבורתית/ קיימת דרך חקלאית/ קיים הסכם בין הבעלים לדרך / קיימת דרך המאפשרת גישה לכל החלקות/ קיימת דרך חלופית מנדטורית (דרך הפטרולים)/ קיימת חלופה לסלול הדרך באדמות ממ"י (126 התנגדויות).

דרך 653

אין לקבוע מעמדה של דרך 653 כדרך אזורית לאור המפגעים הסביבתיים שיווצרו (רעש / רעידות / פליטת מזהמים/ זיהום מי תהום/ פגיעה בחיי הבר ובשטחים הפתוחים), קרבתו למגורים. הדרך "תייצר" תנועה נוספת בעיות בטיחותיות ותעודד שימוש בתחבורה פרטית במקום בתחבורה ציבורית (254 התנגדויות). דרך 653 חוצה את גבעת עדה ומונעת איחודה (239 התנגדויות).

דרך 672

תוואי כביש 672 בתכנית, תואם תמ"א 3, למרות פעילות משותפת של המועצה האזורית מגידו ומנשה אלונה לשינוי התוואי (התנגדות אחת), כביש 672- מוצע לאמץ תוואי התואם לתכנית פארק רמת מנשה (ג/12635), המציע תוואי בתנאי טופוגרפיה מתונים, בתחום דרכים קיימות ופגיעה מופחתת בסביבה ובקיבוץ גלעד אותו הכביש חוצה. (שתי התנגדויות). יש לגרוע קטע כביש 672 עוקף עוספיה ולקבוע כביש מקומי. הכביש גם מטרפד איחוד היישובים לעיר כרמל. סעיף 8.5.4- יש לחייב הכנת תסקיר השפעה לכל חלופה של כביש 672. בסעיף 8.5 יש לקבוע כי על כל הדרכים הנופיות יחולו הוראות תמ"א 3 שינוי 7. מוצע לסמן את כביש 4 מבית חנניה עד זכרון יעקב כדרך נופית (התנגדות אחת).

2 פרק 2- נושאים עקרוניים:

הנושאים העקרוניים בהתנגדויות התפלגו בעיקרון לפי נושאים תומכי פיתוח לנושאים תומכי שטח פתוח. מטבע הדברים, רוב בעלי הקרקע נמנו עם המתנגדים להוראות שאינן קובעות פיתוח בתחום המקרקעין שבבעלותם, ומנגד התייצבו בדרך כלל אחרים שהם תושבים או גורמים המצדדים בשמירה על שטחים פתוחים ועקרונות ממתני פיתוח. ההתנגדויות העלו גם שאלות עקרוניות בעניין דמותו של השטח החקלאי, היישובים הכפריים, המושבים והקיבוצים, הבנייה והפיתוח המוצעים בישובים אלו, המשך קיומה של חקלאות יצרנית ויחסי הגומלין ביניהם.

יצוין כי במקומות בהם התקבלה התנגדות ונקבע שינוי בהוראות התכנית, יתוקנו בהתאמה כל הסעיפים הנובעים או מתייחסים להוראות אלו. נוסח השינויים המוצעים במסגרת ההמלצות מהווה נוסח ראשוני להבהרת ההמלצה. ככל שההמלצות תתקבלנה, ינוסחו הסעיפים הדרושים בתאום עם היועץ המשפטי למשרד הפנים. הרחבה בחלק מהסוגיות בפרק זה ניתן למצוא בנספח 2 להמלצות.

2.1 פולגון לפיתוח

תחום הפולגון לפיתוח היקף שטח לאזורי פיתוח / יעדי אוכלוסייה וקיבולת

ההתנגדות

עיקרי ההתנגדויות לעניין זה נוגעות לטענה כי שטח הפיתוח ביחס לצרכי היישוב/ רמת המימוש ביישוב קטנה מדי.

המלצת החוקרת

ככלל, הנני ממליצה לדחות ההתנגדויות בנוגע להרחבת שטח אזורי הפיתוח (למעט במקרים הפרטניים המפורטים בנספח 2). בתחום פולגון פיתוח כפרי מומלץ להתאים תחום הפולגון לתחום תכניות מאושרות.

ככלל, לא מצאתי מקום לשנות תחום הפולגון לפיתוח מאחר ושטח הפולגונים נקבע בהתאם לפרוגרמה שהוכנה על בסיס קריטריונים תכנוניים מקצועיים הכוללים בין היתר התייחסות למרקם היישוב הקיים, תחזית האוכלוסייה, מימוש צפוי ומגבלות סביבתיות. המתנגדים לא הציגו בחינה פרוגרמטית המראה כי קיים מחסור בשטח לפיתוח בניגוד לפרוגרמה שהוכנה לתמ"מ 6. למתנגדים ניתנה הזדמנות להגיש פרוגרמה כזו לאחר השימוע אולם פרוגרמה כזו לא הוגשה.

מאז הפקדתה של תמ"מ 6 אושרה תמ"מ 35 בממשלה, והיא מהווה את מדיניות התכנון הארצית. תמ"מ 6 בהיותה תכנית מתאר מחוזית מטרחה, בין היתר, לקבוע הפרטים הדרושים לביצוע תכנית המתאר הארצית במחוז.

יצוין כי, בתחום אזורי לפיתוח כפרי, גבול הפולגון לפיתוח משקף את תחום התכניות התקפות, התואמות בעיקרון את תמ"א 31 וכיום את תמ"א 35. באזורי כפריים רגילים נופית ובישובים שאינם קיבוצים/ מושבים/ מושבים שיתופיים בוצעה בדיקה פרוגרמטית. במסגרת עריכת תכניות מתאר מקומיות נמצא כי שטחי הפיתוח שהוצעו הינם נרחבים מהנדרש².

תמ"א 35 כוללת בלוח 2 - מס' יח"ד מירבי ביישובים כפריים. ביישובים שלא נכללו בלוח 2 חלות הוראות ס. 8.1.4 לתמ"א 35 הקובע כי גודל הישוב לא יעלה על 2.2 ממס' תושבים לפי נתוני למס' ל-1995. יחד עם זאת נקבע גם כי ביישוב בו נקבע היקף אוכלוסייה נמוך משמעותית מהיקפה ביום אישור התמ"א, אזי יתאפשר אישורה של תכנית החורגת מהמספר שנקבע לעיל, בתנאי שהיא מתאימה לעקרונות התכנון של תמ"א 35 ובתנאי שהתקבל אישור המועצה הארצית. לא מצאתי הצדקה בתחומי מחוז חיפה לקבוע כללים שונים/נוספים מאלה שנקבעו במסגרת תמ"א/35.

בהתאם להמלצתי, תמ"מ 6 מאמצת הכללים להרחבת יישובים עפ"י תמ"א 35, באופן המאפשר הרחבת יישובים בהתאם לכללים שהוגדרו. כמו כן הנני ממליצה כי תחזית האוכלוסייה לבנימינה גבעת עדה ומעגן מיכאל יתוקנו בנספח ו'- המהווה נספח מנחה- בהתאם לתמ"א 35.

2.1.1 אזור פיתוח עירוני

בעקרון נדחו ההתנגדויות להרחבת תחום הפולגון לפיתוח באזור זה, למעט החריגים המפורטים בנספח 2. בהתאם להוראות תמ"מ 6 קיימת גמישות להרחבת הפולגון (ס. 7.1.7) ובהוראות תמ"א 35 סעיף 7.1.1.

2.1.2 אזור פיתוח כפרי

בעקרון נדחו ההתנגדויות להרחבת תחום הפולגון לפיתוח באזור זה, למעט התאמות נדרשות המפורטות בנספח 2. במסגרת המלצתי, בסעיף 7.5.3 הוחלפה ההגדרה לישוב כפרי (במקום מושב/ מושב שיתופי / וקיבוץ), ראו בהרחבה בנספח 2. שינוי ההגדרה מאפשר אחידות בין היישובים הכפריים. על הרחבת יישובים כפריים יחולו גם הוראות תמ"א 35 סעיף 8 רבתי.

2.1.3 אזור פיתוח כפרי בתחום עירייה או מועצה מקומית

בהוראות סעיף 7.5.5 מומלץ להוסיף ס.ק. ב' לעניין גבול אזור פיתוח כפרי כדלהלן :

מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית מקומית המשנה את גבול אזור הפיתוח הכפרי של היישובים, בהתקיים כל התנאים הבאים :

1. השטח הכלול בהרחבת גבול הישוב מסומן בתוכנית זו כשטח חקלאי/נוף כפרי פתוח.
2. סה"כ השטח המיועד לאזור פיתוח כפרי לא יעלה על ההיקף הכולל של השטח המסומן בתשריט.
3. השטח המיועד לבינוי חדש בישוב כפרי יהיה בהמשך רציף וצמוד דופן לשטח הבינוי הקיים באותו הישוב.

² למעט ביישוב ג'סר א זרקא- שם תחום הפולגון מתאים עד שנת 2020 – ללא עודפים.

4. התכנית המקומית חלה על שטח הפיתוח הכפרי בשלמותו.

2.2

מצוקת קרקע לבנייה בגין הרכב בעלויות וסחירות נמוכה

במסגרת שמיעת ההתנגדויות, ניתן היה לזהות שתי בעיות מרכזיות המאפיינות התנגדויות מגזרי המיעוטים.

ההתנגדות

מרכיב הבעלות בקרקע-

לפי הטענות שהוצגו עולה כי הבעלות בקרקע במגזר המיעוטים הינה פרטית ברובה.

מימוש הזכויות בקרקע-

הבעלות בתחום השטחים המיועדים לפיתוח הנה במקרים רבים בידי מספר משפחות מצומצם, משפחות אלו מממשות את זכויותיהן לבנייה בהתאם לצרכים הפרטיים של המשפחה. בתפישת העולם על פיה חלה חובה על כל משפחה לדאוג לפתרון דיור לבניה בתחום הכפר, נוצר מצב של סחירות נמוכה בקרקע ובעיקר בקרקע לבנייה.

המלצת החוקרת

מומלץ לדחות ההתנגדויות להרחבת תחום הפולגון בגין קשיי זמינות הנובעים מסחירות נמוכה של קרקע. יחד עם זאת, מומלץ להנחות להעדיף השימוש בהליך חלוקה חדשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק (יש להוסיף סעיף משנה בהוראות סעיף 5.1 כמפורט מטה).

קצב גידול האוכלוסייה והחרדה שמא לא יימצא פתרון לדיור, מחריפים בעיית הקרקע הזמינה לבנייה ומקטינים אף יותר את סחירותה.

מנגד, לאור החתך הסוציאקונומי של האוכלוסייה ומחירי הקרקע, ככל שקיימת אפשרות לרכוש קרקע, הרי שרכישה כזו תתבצע ברוב המקרים בקרקע חקלאית. קרקע כזו, תהיה זולה יותר מקרקע לבנייה ומאפשרת הביטחון לעתיד.

בהתאם לעמדות שהוצגו בפני, בשל מצוקת הדיור והחשיבות המוענקת לפתרון דיור כחלק מהתנאים הנדרשים לנשואי דור העתיד, **קרקע = בנייה**. לפי תפישת עולם זו, ככל שהקרקע בבעלות - ניתן לבנות עליה.

חלק ניכר מהמתנגדים מבטא בהתנגדותו, טענה לאפליה, כעס וניכור. חלקם רואים ביעוד הקרקע המשך הליך של הפקעה ונישול.

ועדת המשנה לעררים שבמועצה הארצית, בהחלטתה בעררים 20/08, 23/08, 26/08 בתכנית 300/ד שבדלית אל כרמל קבעה:

"לנוכח העובדה שהוצגה בפנינו והיא כי הבעלות על הקרקעות נמצאת רק בידי מספר מצומצם מהתושבים .., ברי כי לא ניתן הנסיבות כאלה שהרכב הבעלויות ישמש שיקול הגובר על הצורך לאפשר פתרונות מגורים לכלל התושבים ובהם לאלה שאין בבעלותם קרקע לבנייה.

בהיעדר קרקעות ציבוריות, ומאחר שהקרקעות המצויות בידי חלק קטן מתושבי הכפר, הפתרון צריך להימצא בויתור על הקניין הפרטי, במסגרת הכלים החוקיים הקיימים לכך. כל גישה אחרת תותיר את היישוב ללא שטחים ציבוריים, אך גם ללא פתרון לכלל התושבים שאין בבעלותם קרקעות לבניהם ונכדיהם"

במסגרת ההתנגדויות הופיעו בפני אנשי מקצוע מתחומים שונים של התכנון והבנייה במגזר. התרשמותי מהדיונים עימם הייתה כי הם יכולים להיות מעין "מגשרים" בין כללי התכנון המקצועי לבין עמדת המתנגדים. בחלק מהתכניות שהוצגו על ידם, ניכרת השפעת המצב הפיסי הקיים על התכנון, יחד עם זאת, קיימים מקטעים של תכנון חדש המביא לידי ביטוי (בחלק מהמקרים) כלים של "חלוקת זכויות" המפזרת במידה מסוימת את ה"הנאות והנטלים הציבוריים" שבתכנית. מאחר והתכניות לא נבחנו על ידי, אין אפשרות לקבוע באיזו מידה בוצע "איזון" בין הבעלים השונים. יחד עם זאת, יש לראות בניסיון האמור, שלב ביישום הליכי תכנון מתאימים יותר.

מהאמור לעיל, ולאור ניסיוני, נראה כי למרות ההליך התכנוני בו שותפו נציגי ציבור שונים לרבות ראשי הרשויות במחוז, עדיין קיים צורך בתכנון המקומי בהליך שיתוף עמוק וממושך של האוכלוסייה ברבדיה השונים ושיתופה באחריות לתכנון, צביון היישובים ופתרון קונפליקטים תכנוניים.

יש לציין כי מנהל התכנון, בשיתוף עם הועדה המחוזית, החל בגיבוש תכניות אב ליישובים במרחב, בשיתוף הציבור והמנהיגות המקומית. יחד עם זאת, המסר שהועבר על ידי חלק מהמתנגדים, הוא שהתכנון "מוכתב מלמעלה", וכי אין שיתוף אמיתי בהחלטות התכנוניות המתקבלות.

מנגד, התרשמתי, כי לחלק מהמנהיגות המקומית קיים קושי ב"חיבור בין שני העולמות". מצד אחד, קיים רצון וצורך להיענות לצרכי הציבור ולספק פתרונות דיור (בהתאם לאופי הבנייה ותפישת העולם שבאה לידי ביטוי לעיל) ומצד שני, הרצון לקדם תכנון מושכל של קרקע באופן המאפשר נגישות, אספקת שירותים ציבוריים וכיוצא ב.

מומלץ לפתח כלים נוספים לכלי התכנוני שיהוו תמריץ לפיתוח קרקעות המיועדות לבנייה במגזרי המיעוטים, כלים אלו הינם מחוץ לתחום סמכותי והם נושקים לתחום התכנוני, אך אינם נכללים בו. מבחינה תכנונית, מומלץ להעמיק השימוש בהליכי רפרצליה ולאכופ הוראות החוק לעניין בנייה בלתי חוקית.

2.3 צפיפות

ההתנגדות

המתנגדים בחלקם הביעו התנגדות לצפיפות המוצעת בתמ"מ 6 ואי התאמתה למרקם היישוב הקיים או לסיווג היישוב ולאי התאמה בין הסיווג לצפיפות הקיימת.

המלצת החוקרת:

בין יתר מטרות התכנון, מבקשת תמ"מ 6 ליעל ניצול הקרקע והשימוש בה בשטחים לפיתוח, לחזק המבנה העירוני (סעיף 3.2. ס.ק. ו') וכן להבטיח פיתוח בר קיימא, שמירה על אורח חיים כפרי ונוף כפרי תוך מניעת התפשטות פרברית בלתי מבוקרת של מגורים ותעסוקה אל השטחים הפתוחים (סעיף 3.2. ס.ק. ז). מטרות אלו מהוות גם יישום מדיניות התכנון הנגזרת מתמ"מ 35 הקובעת, בין היתר, יעדי צפיפות.

מומלץ לתקן המטרות בסעיף 3.2. ס.ק. ז' כך שהמילים " של היישובים במגזר הכפרי" תמחקנה. כמו כן מוצע להחליף המילה "להפחית" בס.ק. י"ב למילה: "למנוע".

בהתאם להוראות סעיף 12.2.2. (2 ד') לתמ"מ 35, מתאפשרת גמישות בצפיפות במחוז צפון ובנפת באר שבע במסגרת תכנית מתאר מחוזית, אך לא במחוז חיפה.

מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדויות שהוגשו בנושא יעדי הצפיפות. תמ"מ 6/ תפנה לעניין יעדי הצפיפות למגורים לתמ"מ 35. בהוראות התכנית, במקום שנקבע הפניה לתמ"מ 31, תתוקן ההפניה לתמ"מ 35 בתיקונים הנדרשים.

מומלץ לבטל הוראות סעיף 7.1.4 וסעיף 7.1.5 מאחר והוראות תמ"מ 35 סעיף 12.2 כוללות ההתייחסות הנדרשת לעניין הצפיפות ושטח לבינוי חדש. בהתאם לכך יותאמו הסעיפים שכותרתם בינוי חדש- והוראות התכנית יושלמו ויתוקנו בהתאם.

יש להשלים מהוראות סעיף 7.1.4 כדרישות כלליות לתכנון (מומלץ לסעיף 5.3) את ההוראות של סעיפים א, ב, ד, ה כדלהלן:

תכנית לשטח לבינוי חדש המוגשת לגבי קרקע המהווה חלק משטח לבינוי חדש ושהיא שטח קרקע רציף המוקף בשטח לבינוי קיים ובשטח שאינו שטח לבינוי קיים או בשניהם לא תופקד אלא אם התקיימו בה תנאים אלה:

1. היא מהווה לדעת הוועדה המחוזית יחידת קרקע הדורשת ראייה תכנונית כוללת.
 2. הפיתוח הכלול בתכנית מצוי בהמשך רציף וצמוד דופן לשטח לבינוי קיים.
 3. היא מקיימת אחר הוראות הצפיפות המזערית המפורטות בסעיף בתמ"מ 35.
- לשם הגדרת תחום תכנית מקומית לשטח לבינוי חדש רשאי מוסד תכנון לדרוש, בין היתר, מסמך פרוגרמה ומסמך השתלבות.

שלביות ביצוע ומיצוי עתודות קרקע

לא תופקד תכנית לשטח בינוי חדש אלא אם:

1. נקבעה בה שלביות ביצוע.

2. הוגש למוסד התכנון מסמך מיצוי עתודות קרקע ליישוב הכולל סקירת תכניות ופעולות להתחדשות עירונית כאמור בסעיף 5.1.2.

שטח לפיתוח מותנה

שטח פיתוח עירוני המסומן בתשריט בכוכבית הוא שטח בו הפיתוח מותנה במסקנות תסקיר השפעה על הסביבה על פי הוראות סעיף 5.2.2, או על פי דרישת מוסד תכנון, עפ"י הענין.

כמו כן מומלץ לבטל נספח ב'. (מעמדו של נספח ו' קבוע בהוראות התכנית כמסמך מנחה. הנספח מהווה חלק מהרקע הפרוגרמטי לתכנית ומעמדו אינו מחייב). מומלץ להתאים הוראות סעיף 5.3 לנוסח שלהלן: "מוסד תכנון ישקול להחיל את הוראות צפיפות המינימום לשטח לבינוי חדש על תכנית לשטח לבינוי קיים ובהתחשב ברקמה הקיימת". לאור החשש כי בשטחים קיימים ההקצאות הנדרשות לצרכי ציבור אינן עומדות בסטנדרט עדכני, מומלץ להוסיף להוראות הסעיף: "ובהתחשב באפשרות להקצות שטחים למוסדות ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים הנדרשים"

2.4 ודאות ומסוימות הסימונים בתכנית

2.4.1 מסוימות הפולגון וגבולותיו

ההתנגדות

חלק ניכר מהמתנגדים התייחס למיקום חלקתו ביחס לתחום הפולגון לפיתוח וביקש לודא / לברר- האם חלקתו נכללת בתחום לפיתוח. לרוב המתנגדים היה קושי להבין כי סימון הפולגון הנו סכמטי והוא מצביע על מגמות / גודל/ מגמות פיתוח. כמו כן חלק מהמתנגדים לא היה ברור כי ייעוד הקרקע לבנייה ייקבע בתכנית מקומית וכי סימונה בתחום הפולגון לפיתוח איננו משנה את ייעודה.

המלצת החוקרת:

לאור העובדה שבתכנון המקומי תקבע המסוימות הנדרשת לחלקה אחת לפיתוח וחלקה הסמוכה לה לשטח פתוח, מומלץ לעודד פתרונות כדוגמת השימוש בהוראות פרק ג' סימן ז' לחוק, כך שחלוקת ההנאות והחובות מאותה תכנית מקומית תתפור, ככל האפשר, ותכלול יותר בעלי הקרקע במתחם הרלוונטי כמו גם פתרון המצוקה הקיימת של העדר קרקע המיועדת לבנייה של בעלים בשולי הפולגון.

מומלץ להוסיף להוראות התכנית ולנסח סעיף 5.1.5 כדלהלן:

"מוסד תכנון, בבואו לאשר תכנית מקומית, יכלול בשיקוליו לאישור התכנית מתן מענה לצרכים של כלל אוכלוסיית היישוב. במסגרת שיקוליו יבחן מוסד התכנון האפשרות לעריכת תכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק באופן היוצר פיזור נאות של ההנאות והמטלות בתכנית"

ההתנגדות

חלק מהמתנגדים ביקש אמירה ברורה למיקום חלקתו ביחס לתחום הפוליגון לפיתוח ולבנייה.

המלצת החוקרת

הפוליגון לפיתוח מהווה הגדרה למתחם בו תוכנה תכניות מקומיות, אשר תגדרנה את ייעודי הקרקע השונים. בתכנית המקומית בתחום הפוליגון ייתכנו מגוון השימושים והיעודים הכלולים בהוראות התכנית לרבות שטחים פתוחים שונים ושטחים לצרכי ציבור.

תחום הפוליגון לפיתוח כפוף להוראות סעיף 4.2 ס.ק. א' הקובע כי סטיות הנובעות מקנה המידה של התשריט ביחס לאזור בו נכללת הקרקע באופן שאינו מאפשר דיוק מבחינת איתור, מבחינת גודל השטח וצורתו ומחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, יהיו מותרות ואין לראות בכך שינוי לתכנית זו.

יש לבצע את בחינת ההתאמה בהתאם לקנה המידה של תמ"מ 6 (1:50,000). חלק מהמתנגדים ביצעו הבדיקה לאזור בו נכללת חלקתם בקנ"מ מפורט יותר ע"י הגדלת תשריט תמ"מ 6. בדיקה זו אינה מתאימה לקנ"מ של 1:50,000, מאיינת ההוראה בסעיף 4.2 ס.ק. א' ושגויה מבחינה המקצועית.

לאור האמור לעיל, נדחו התנגדויות המבקשות ודאות במיקום החלקה ביחס לפוליגון והגדרה מפורשת של האזור בו נכללת הקרקע בתמ"מ.

יחד עם זאת, מומלץ לקבל ההתנגדות בעניין רמת הדיוק וסטיות מותרות לתחום הפוליגונים בהתאמה להוראות תמ"מ 21/3 סעיף 10.1 על מנת ליצור אחידות בין ההוראות (בשינוי המינוח "ייעודי קרקע" ל"אזור/ תכליות").

1. בסימונים שבתשריט יש לראות מגמה כללית לאיתורו הרצוי של אזור או סמלים או סימונים סכמטיים ושימוש קרקע מסויים. ייעודו, מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת.
2. סטיות הנובעות מקנה המידה של התשריט (1:50,000), שאינו מאפשר דיוק (מבחינת האיתור, מבחינת גודל השטח, ומחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח) תהיינה מותרות ואין לראות בכך שינוי לתכנית זו.
3. יותר לסטות מהאזורים המסומנים בתשריט על מנת למנוע פגיעה בנכסי טבע, נוף, בשטחי עתיקות, באתרים הסטוריים או בניינים בעלי ערך הסטורי ואין לראות בכך שינוי לתכנית זו.

2.4.3 מיקום הסימבולים

ההתנגדות

חלק מטענות המתנגדים התייחסו למיקום סימבולים / שינוי מיקומם.

המלצת החוקרת:

הסימבולים המסומנים בתכנית אינם מהווים יעוד קרקע אלא מגמה תכנונית. הוראות סעיף 4.2 ס.ק. ב' קובעות היחס הנדרש למיקום הסימבולים.

מיקומו המדויק של ייעוד הקרקע הנובע מהסימבול ייבחן בתכנית מקומית או מפורטת עתידית לרבות ההתייחסות הנדרשת להרחבה. ככל שתוכן תכנית מקומית המגדירה גבולות מדויקים של ייעודי קרקע והוראות - היא תפורסם כדין וניתן יהיה להתנגד לה במועד הפקדתה. יחד עם זאת, מוצע כי המילים (סמלים וסימונים סכמטיים) ימחקו כדי להותירו סעיף כללי, המתייחס גם לתחום הפוליגונים, לסימבולים לדרכים וכיוצ"ב. לאור האמור לעיל, נדחו ההתנגדויות לעניין מיקום הסימבול.

2.5 יעוד הקרקע-

ההתנגדות

חלק ניכר מההתנגדויות נגע לשאלת יעוד הקרקע בתמ"מ 6 בהשוואה ליעודה במצב קיים. עמדתי היא כי תמ"מ 6 קובעת **מדיניות תכנון לשנת היעד**. אחד הכלים לקביעת מדיניות זו היא באמצעות הגדרת פוליגונים וסימבולים ברמה מחוזית. יש להבדיל בין אזורים ושטחים אלו לבין ייעודי קרקע הנקבעים בתכניות ברמה המקומית, בדומה להבדל הקיים בין תיחום המרקמים בתמ"מ א/35 לבין הגדרת האזורים/ שטחים בתכניות המתאר המחוזיות. תמ"מ 6 איננה משנה את ייעוד הקרקע בתכנית המקומית. אין בהוראות תמ"מ 6 כדי להבטיח זכויות לפיתוח. חשוב להבהיר כי בתחום הפוליגון לפיתוח בתכנית מקומית, ייקבעו גם שטחים פתוחים ייעודי קרקע לצרכי ציבור לרבות הוראות בדבר הקנייתם לציבור.

המלצת החוקרת:

מוצע לדחות ההתנגדויות, ולשנות שם תשריט מ"ייעודי הקרקע" ל"**תשריט ראשי**"³ להבדיל מהתשריטים האחרים המהווים תשריט תחבורה, תשתיות וכו' וזאת על מנת לחדד אבחנה זו בין הקבוע בתכניות המתאר המחוזיות לבין ייעודי קרקע בתכניות המקומיות.

³ לחילופין ניתן לקבוע כתשריט אזורים

2.6 שטחים עירוניים פתוחים

ההתנגדות

ההתנגדויות לנושא זה עסקו ברמת הדיוק הנדרשת להגדרת שטח פתוח עירוני בהשוואה לרמת הדיוק והמסוימות של תמ"מ 6.

המלצת החוקרת:

מומלץ לקבל ההתנגדות.

אחד מעקרונות התכנון בתמ"מ 6 הוא יצירת שטחים פתוחים עירוניים למטרות שונות כמפורט בסעיף 7.19.1 להוראות התכנית. השימושים המותרים בשטחים אלו לפארקים, גנים עירוניים, שמורות, ספורט. בחלק מהאזורים מותרים גם שימושים של מתקני ספורט ונופש לרבות בריכות שחייה, אזורים להתקהלות, שימושי בידור לרבות בתי אוכל ומוסדות ציבור. ברמת תכנון אזורית, יש מקום להתייחסות לפארקים אזוריים, שמורות טבע ושטחים פתוחים אזוריים. שטחים פתוחים עירוניים ייגזרו מתכנון מפורט המביא בחשבון תכנון מקומי, צרכים, טופוגרפיה, מרקם עירוני, פרוגרמה וכיוצ"ב. נראה כי בתכנון מחוזי לא ניתן להביא בחשבון מורכבות זו המתאימה לתכנון ברמה מקומית. חשיבותו של התכנון המחוזי היא בראייה הכוללת וגיבוש מדיניות התכנון ולא בתכנון המפורט.

לאור האמור לעיל מומלץ לבטל הסימון לשטח פתוח עירוני בתכנית, ולקבוע אותו כחלק מתחום שטח חקלאי / נוף כפרי פתוח למעט במקרים ייחודיים בהם נקבע אחרת (ראו נספח 2). יש לקבוע במסגרת הוראות התכנון המקומי האיכויות המבוקשות או ההפרדה הנדרשת בין אזורים שונים.

מאחר והשטח הפתוח העירוני הוגדר תמיד בצמידות דופן לפולגון לפיתוח עירוני, כפרי עירוני, עירוני חופי, כפרי עירוני חופי, מומלץ להוסיף לתכליות והשימושים שהוגדרו בתחום שטח חקלאי / נוף כפרי פתוח (סעיף 7.18.2) גם התכליות שפורטו בסעיף 7.19.2 וזאת כדי לעודד יצירת שטחים עירוניים פתוחים ובין היתר, כחיץ בין שטחים בנויים לשטחים פתוחים ולרווחת התושבים.

בחינת הצורך בהודעה בהתאם לסעיף 106 ב'

קבלת ההתנגדויות וקביעת סימבול לשטח פתוח או פולגון לשטח חקלאי / נוף כפרי פתוח במקום פולגון לשטח פתוח עירוני, איננה מבטלת הצורך בשטח פתוח עירוני. מוסד התכנון יישקול מיקומו והיקפו של השטח הפתוח הנדרש ברמת תכנון מקומית ומפורטת בהתאם לקנה המידה התכנוני המתאים, בין היתר, גם בשטחים שסומנו בתכנית המופקדת כשטח פתוח עירוני.

השימוש החקלאי מותר גם בתכליות בשטח פתוח עירוני ועל פי ההוראות החדשות נשמר שיקול הדעת להגדרת שטח זה בעתיד כשטח פתוח עירוני. בהתאם לכך אין מי שצפוי להיפגע מהשינוי המוצע.

הנימוקים לכך שאין צורך ב-106 ב' במקרה של שינוי משטח פתוח עירוני לשטח חקלאי/ נוף
כפרי פתוח:

1. השינוי מהווה שינוי מסוג אחד של שטח פתוח לסוג דומה אחר של שטח פתוח.
2. לא נראה כי קיים שינוי מהותי בין פיתוח השטח כשטח פתוח עירוני לבין פיתוחו כשטח חקלאי נוף כפרי פתוח, ובפרט בהתייחס לאפשרויות הרחבת פולגון הפיתוח העירוני/כפרי.
3. בכל מקרה נדרשת הגשת תכנית מקומיות שתבחן ע"י הוועדה המחוזית ותהא פתוחה להתנגדויות.
4. מאחר והתכנית אינה מציעה לשנות מצב קיים, אלא מחליפה סוג שטח פתוח אחד בסוג שטח פתוח אחר, אין לראות בכך פגיעה לפי סעיף 106 ב'.

הנימוקים לכך שאין צורך ב-106 ב' במקרה של שינוי משטח פתוח עירוני לפולגון לפיתוח עם
סימבול לשטח פתוח עירוני:

1. הסימון בתמ"מ המופקדת במקרים אלה היה סכמתי/סימבולי מלכתחילה שנועד לסמן מגמה ואין בשינוי הסימון מלשנות את כוונות המדיניות השינוי המוצע הנו מפולגון לשטח פתוח לסימבול לשטח פתוח.
2. רוב השטח ברקע הסימונים יועד בתכניות מקומיות לפיתוח, או מוקף בשטח המיועד לפיתוח.
3. יחד עם זאת, לאור הפסיקה בצריפין-למען הסר ספק, מוצע לקיים הליך של 106 ב' בקטעים אלו.

2.7 יחס לתכניות אחרות- תכניות מתאר ארציות

תמ"מ 6 מהווה תכנית מתאר מחוזית ואין בהוראותיה כדי לשנות או לתקן הוראות התכניות הארציות.

2.7.1 היחס לתכניות מתאר ארציות

ההתנגדות

תמ"מ 6 סותרת הוראות תכנית מתאר ארצית.

המלצת החוקרת

מומלץ לקבל ההתנגדויות בחלקן ולקבוע בהוראות סעיף 4.1.1 הנוסח הבא:

מקום שחלה בו תכנית מתאר ארצית יגבר הקבוע בתכנית הארצית, אלא אם נקבע אחרת בהוראותיה

2.7.2 תמ"א 23

ההתנגדות

לטענה כי ראוי לבחון בתמ"מ 6 את יישום סעיפי תמ"א 9/23 המאפשרים לקבוע בתכנית מתאר מחוזית הוראות המשנות את הוראות התמ"א למשל סעיפים: 7.4, 9.2, 19.1.

המלצת החוקרת:

מומלץ לדחות ההתנגדות.

סעיפי הגמישות בתמ"א 23 תיקון 9 מאפשרים שינויים הנדרשים עקב תכנון מפורט. ברמת התכנון המוצעת של תמ"מ 6, אין מקום לקביעת הקלות גורפות בקווי בניין ממסילות ברזל או שינויים בהתוויה. הקלות, ככל שתדרשנה, תבחנה בתכנון מפורט ולא בתכנית מחוזית בקני"מ 50,000:1. יחד עם זאת, תמ"מ 6 מאמצת הוראות הגמישות של תכניות המתאר הארציות. מכאן, כי ככל שיידרש שינוי מתכנית מתאר ארצית במסגרת תכנית מקומית, שינוי זה לא יהווה שינוי לתמ"מ 6.

ההתנגדות

להתנגדויות לעדכן מסמכי התכנית בהתאם לשינויים שאושרו לתמ"א 23.

המלצת החוקרת:

מומלץ לקבל ההתנגדות

מסמכי תמ"מ 6 יעודכנו בהתאם.

2.7.3 תמ"א 31

2.7.3.1 ההתנגדות

לטענה כי התכנית חורגת מהוראות הגמישות של תמ"א 31 וללא

התייחסות לתמ"א 31.

המלצת החוקרת:

מומלץ לקבל ההתנגדות.

לאור אישורה של תמ"א 35 וביטולה של תמ"א 31, יש לעדכן הוראות סעיף 4.1.1. ב' בהתאם.

"תכנית מתאר מקומית או היתר שיאושרו על פי הוראות הגמישות שנקבעו בתכנית מתאר ארצית, לא יחשבו כסותרים תכנית זו."

כמו כן מומלץ לתקן הוראות התכנית באופן שבו בכל מקום בו צוינה תמ"א 31, תתוקן ההפניה לתמ"א 35 בשינויים הנדרשים.

2.7.3.2 ההתנגדות

לטענה כי יש לאפשר בקרקע שימושים מותרים בהתאם לסיווגה בתמ"א 31 כשטח כפרי פתוח בשילוב עם השימושים המותרים במוקד פיתוח תיירותי כפרי חופי בהתאם לסימבול בתמ"מ 6.

המלצת החוקרת:

לדחות ההתנגדות.

תמ"א 35 מחליפה את תמ"א 31 והיא מאפשרת את שירותי התיירות רק בצמוד לאתרי ביקור. בהתאם להוראות תמ"א 35 סעיף 6.1.3 (3), במקרים חריגים תתאפשר תוספת שטח שלא בצמידות דופן לשירותי התיירות המשרתים אתר ביקור סמוך.

השימושים המותרים בתמ"מ 6 במוקד תיירות, דומים לשימושים המותרים בתמ"א 35. בכל מקום בו מופיע סימבול למוקד פיתוח תיירותי כפרי חופי, מותרים השימושים והתכליות שנקבעו בסעיף 7.13 הקובע כי גבולות מוקד תיירות כפרי/ כפרי חופי לא יחרגו מהתחום המיועד בתמ"מ 6 לאזור פיתוח כפרי או כפרי חופי בכפוף להוראות סעיפים 7.5, 7.6 ובשטח פתוח לא יחרגו מגבולות אזור תיירות ונופש בתמ"א 13.

בהתאם לשימושים המותרים בתחום פיתוח כפרי (סעיף 7.5.2), נקבעה הפניה בשימושים המותרים לסעיף 7.13. באזור פיתוח כפרי חופי (סעיף 7.6.2) קיימת הפניה לסעיף 7.5.2 הכולל הפניה לסעיף 7.13.

2.7.4 תמ"א 13

ההתנגדות

לטענה כי הוראות התכנית אינן מיישמות את הגמישות הקבועה בתמ"א 13 וסותרת בחלקה הוראות תכניות מקומיות תקפות, וכי יש לתקן הוראות סעיפים 7.21, 7.22, 7.23 בהתאם.

המלצת החוקרת:

מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה.

תמ"מ 6 איננה משנה תמ"א 13 או הוראות הגמישות שבה.

בחלק מהאזורים תמ"מ 6 מסווגת אזורים בשונה מתמ"א 13 כמפורט להלן:

אזור	תמ"מ 6	תמ"א 13
קריית ים- חוף הים	שמורת נוף	שמורת חוף
מדרום לחותרים	שמורת טבע	שמורת חוף
עתלית	אזור פיתוח כפרי עירוני חופי עם סימבול מוקד פיתוח תיירותי פרברי	פולגון לתיירות
מצפון למעגן מיכאל	חקלאי נוף כפרי פתוח	בריכות חקלאיות

אזור	תמ"מ 6	תמ"א 13
קיסריה	שטח פתוח עירוני	אזור תיירות ונופש
קיסריה	פולגון לפיתוח עם סימבול מוקד פיתוח תיירותי פרברי	אזור תיירות ונופש
חדרה	אזור פיתוח עירוני עם מוקד לפיתוח תיירותי פרברי (בחלק הצפוני) + חופי ושטח פתוח חקלאי מוגן עם מוקד פיתוח תיירותי כפרי חופי (בחלק הדרומי)	אזור תיירות ונופש

מאחר ותמ"מ 6 מהווה תכנית מחוזית במדרג המפרט תכניות מתאר ארציות, ומאחר והיא מהווה תכנית עדכנית, מוצע כי להוראות התכנית תתווסף הוראה המאפשרת לולנת"ע לאשר תכנית מתאר מקומית הכוללת שימושים מותרים על פי תמ"א 13, אך אינם תואמים תמ"מ 6. בהתאם לכך מוצע נוסח לסעיף משנה בסעיף 4.1.1 כדלהלן:

"תכנית מקומית הקובעת שימושים מותרים על פי תמ"א 13 שאינם בהתאמה לתמ"מ 6 תובא לאישור המועצה הארצית או ועדת המשנה שלה."

תיקון זה יאפשר בחינת התכנון המתאים במקום בהתאם למדיניות תכנון עדכנית, יחד עם שיקול הדעת המתאים לעניין תחום התכנית המוצעת וחלוקת הנטל התכנוני לצד ההנאות שבתכנית המוצעת.

2.7.5 תמ"א 14

ההתנגדות

התכנית סותרת תמ"א 14-

המלצת החוקרת:

מומלץ לדחות ההתנגדות.

בהתאם להוראות תמ"א 14, התכנית גוברת על הוראות תכניות אחרות למעט תכנית שהוחרגה בסעיף 8.2 לתמ"א. ככל שאושרה תכנית מקומית בסטייה מהוראות תמ"א 14, אין בהוראות תמ"מ 6 כדי לשנותה (ראו הוראות סעיף 4.1.3 לעניין תכנית מקומית תקפה),

בהתאם להוראות סעיף 9.6 לתמ"מ 6: **"...על אחרי כרייה וחציבה יחולו הוראות תמ"א 14 וכן ההוראות להלן...."**

2.7.6 תמ"א 22

ההתנגדות

להתנגדויות המבקשות לבטל יעוד ליער, ולטענות כי לא ניתן ליעד קרקע פרטית ליער, לטענות כי יש לתקן את תמ"א 22 לאור המצב במקום (שטחים מעובדים או שטחים שראוי ליעדם לפיתוח) והתנגדות הרואה ביעוד ליער יעוד להפקעה, ומנגד לטענות כי במקום קיים יער ויש להרחיב תחום היער.

המלצת החוקרת

אין בהוראות תכנית זו כדי לפגוע בקבוע בהוראות תכניות המתאר הארציות. תמ"מ/6 מביאה לידי ביטוי את תמ"א/22 המאפשרת עיבוד חקלאי בשטחי יער. תמ"מ/6 ותמ"א 22 אינן קובעות הוראות לעניין הפקעה ואין כל חובה להפקיע קרקע המיועדת ליער. בהתאם להוראות תמ"א 22 סעיף 7 ס.ק. ב' - יחס לתכניות אחרות – נקבע כי הועדה המחוזית רשאית להגיש תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת, הקובעת יעודים שונים מאלו שנקבעו בתמ"א. כמו כן נקבעו בהוראות סעיף 9 בתמ"א הוראות גמישות לשינוי יעוד שטחי יער. תמ"מ/6 מהווה תכנית מתאר מחוזית בקנ"מ 50,000:1. שינוי תחום יער ככל שיידרש, בין אם לצמצום ובין אם להרחבה, ייבחן בתכניות מקומיות.

2.8 תוקפן של תכניות מקומיות

ההתנגדות

להתנגדויות הכוללות בקשה לסמן פוליון לפיתוח בתחומים קיימים לפיתוח או בנויים בהתאם לתכנית תקפה ומסומנים כשטחים חקלאיים - חקלאי/ נוף כפרי פתוח, שטח פתוח/ חקלאי מוגן בתמ"מ/6 ואינם מסומנים לפיתוח.

המלצת החוקרת:

מומלץ לדחות ההתנגדות.

בהוראות התכנית נקבע סעיף 4.1.3 ס.ק. א': " תכנית מקומית שאושרה לפני אישורה של תכנית זו תישאר בתוקפה על אף האמור בתכנית זו."

רוב התכניות המקומיות הכוללות פיתוח נכללות בתחום הפוליונים לפיתוח.

בתחום האזורים לשטח חקלאי/ נוף כפרי פתוח או שטח פתוח / חקלאי מוגן, קיימות בחלק מהמקרים תכניות תקפות לפיתוח לתכליות שונות כגון למפעלים, אתרי נופש, תחנות דלק וכיוצ"ב. תמ"מ/6 איננה מבטלת התכניות התקפות. יחד עם זאת, התכנית קובעת את מדיניות התכנון העתידית, המבקשת לחזק מעמדם של אזורים אלו כשטחים פתוחים. ככל שתוגשנה תכניות מקומיות עתידיות המבקשות להרחיב הפיתוח באזורים אלו, התכניות תבחנה לגופן בהתאם להוראות תמ"מ/6 לאזור המתאים.

מדיניות זו מיישמת גם את הרצון לחזק המבנה העירוני ולמנוע התפשטות בלתי מבוקרת של תעסוקה ופיתוח אל השטחים הפתוחים.

2.8.1 400/ג

ההתנגדות

בתחום החלקה חלה תכנית SR15, R6 המאפשרת בניה/ מעמדה של תכנית 400/ג, דומה למעמדה של תכנית S-15 במחוז מרכז.

המלצת החוקרת:

לדחות ההתנגדות.

בער 288/97 קבעה ועדת ערר מחוזית מחוז מרכז:

”על פי פקודת בניין ערים סעיפים 12,14,20, היו קיימים 3 סוגים של תוכניות - תכנית מקוצרת, תכנית מפורטת, ותכנית לפרצלציה. לפיכך על פי פקודת בניין ערים לא היה קיים מושג של תכנית מחוזית ולפיכך S-15 איננה תכנית מחוזית.”
וכן: ”על פי סעיף 273 לחוק התכנון והבנייה יש לראות את תכנית המתאר המנדטורית S-15 כתכנית מתאר מקומית או כתכנית מפורטת. אשר על כן S-15 היא תכנית מתאר מקומית...”

מהאמור לעיל עולה כי מעמדה של 400/ג הנו כשל תכנית מתאר מקומית ולכן 400/ג נשארת בתוקפה בהתאם להוראות סעיף 4.1.3.

2.8.2 תכנית מפורטת עתידית מכוחה של תכנית מתאר מקומית תקפה

ההתנגדות

במסגרת ההתנגדויות נשאלה השאלה מה מעמדן של תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית מתאר מקומית הקובעת ייעודי קרקע ו/או סל זכויות בניה, אולם איננה מאפשרת הוצאת היתרי בנייה או קובעת כי יש להכין מכוחה תכניות מקומיות. לאור הוראות סעיף 4.1.3, תמ"מ 6 איננה מבטלת הוראות התכנית המקומית התקפה. יחד עם זאת, התכנית המפורטת שטרם באה לעולם, איננה נכללת בהוראה זו ולכן תבחן לגופה, לאור מדיניות התכנון בתמ"מ 6.

המלצת החוקרת:

מומלץ להוסיף להוראות התכנית סעיף קטן להוראות סעיף 4.1.3 בדבר תכניות מסוג זה כדלהלן: "תכנית מפורטת המוגשת עפ"י הקבוע בתכנית מתאר מקומית, שאושרה לפני אישורה של תכנית זו ואינה תואמת הקבוע בתכנית זו, תבחן על ידי הועדה המחוזית לאור תכנית זו לפני שיוחלט אם לתת לה תוקף, ואולם ניתן יהא לתת לה תוקף גם אם אינה תואמת תכנית זו מנימוקים שירשמו."

2.9 אזורי תעסוקה מטרופוליניים אזוריים

2.9.1 מדיניות התכנון למיקום אזורי תעסוקה מטרופוליניים

להתנגדויות למיקום אזורי תעסוקה מטרופוליניים אזוריים, מומלץ לדחות ההתנגדויות.

תמ"מ 6 מאמצת מדיניות התכנון הארצית וקובעת אזורי תעסוקה מטרופוליניים/אזוריים במקומות בודדים בתחום המחוז- בחיפה והקריות ובחדרה כשני מוקדי התעשייה הראשיים במחוז, במרחב עירון ובין פרדס חנה כרכור לאור עקיבא. הסימבול לאתר תעסוקה קיים בשני אתרים גרנות ובקה אל גרביה ג'ת. בתחום גרנות יחולו גם הוראות מיוחדות הקבועות בסעיף 7.11.

אזורי תעסוקה מטרופוליניים /אזוריים נקבעו על בסיס ריכוזים קיימים. אזורים חדשים נקבעו במקום בו קיים חסר פרוגרמתי במרחב כגון באזור עירון ומתוך שיקולים של חיזוק הערים כמוקדי תעסוקה (חיפה והקריות וחדרה). סך השטח המוצע לתעסוקה בתחום התכנית מתאים לצפי הנדרש ונבחן פרוגרמטית על ידי צוות התכנון.

2.9.2 מיקום מוקד משולב למוסדות צבור ותעסוקה מטרופוליני / אזורי

המתנגדים לעניין מיקומו של המוקד המשולב בשולי המטרופולין, הציעו למקמו בלב חיפה או המפרץ.

כמו כן התקבלה התנגדות לסימון אזור משולב למוסדות ציבור ותעסוקה על גבול מחוז צפון המצביע על מגמה להישען על משאבים של מחוז צפון תוך תחרות בלתי הוגנת הפוגעת במחוז זה. היקף הבנייה המוצע, הנגישות לדרכים ומסילת ברזל, תשאב לתוכה את הפיתוח ולא תאפשר פיתוח בתחום מחוז צפון.

המלצת החוקרת:

מומלץ לדחות ההתנגדות.

בניתוח המיקום הנוכחי בתכנית מצאתי התאמה נכונה יותר של המוקד⁴ המשולב מבחינת נגישות לעומת ההצעה למקמו בגרעין המטרופולין. המיקום הנוכחי הנו צמוד דופן ורציף לפיתוח קיים, תואם את מטרות התכנית ומאפשר נגישות טובה יותר ליישובי הצפון הן בהיבט השירותים לאוכלוסייה והן בהיבט של מקומות תעסוקה. כמו כן מאפשר פיתוח מטרופולין חיפה בראייה מרחבית הכוללת את מחוז צפון. מוקד התעסוקה בחיפה משמש את כלל תושבי המטרופולין ובחלקו אף כולל תעסוקה ותשתיות ברמה הארצית.

⁴ בתשריט מופיע מוקד. בתקנון אזור/ מוקד

גבול המחוזות מהווה גבול מינהלי ואיננו מגבלה תכנונית. ראיית התכנון במפגש בין המחוזות צריכה להיות ראיית תכנון כוללת ומשותפת. הגדרת חיפה והקריות כמוקד המטרופולין מהווה עוגן לאזור הצפון. מרחק הנסיעה בין כרמיאל לחיפה (כ-45 ק"מ), דומה למרחק הנסיעה בין אשדוד לתל אביב (כ-42 ק"מ) או בין חדרה לתל אביב (כ-49 ק"מ). במרחקים אלו אין מקום לביטול מוקד למוסדות ציבור ותעסוקה או מוקד מטרופולין בגין הרצון לפתח מוקד כזה בעיר אחרת. אין ספק שחיזוק גלעין המטרופולין ייטיב גם עם מחוז הצפון. העדפת גלעין המטרופולין על פני מוקדים אחרים במרחב טמונה בעצם ההגדרה, ולא במיקומה במחוז זה או אחר. יש מקום להזכיר כי השימושים העיקריים המוצעים במקום הינם לצרכי בית חולים אזורי חדש, ריכוז שטחים למוסדות ציבור ושטחי תעסוקה הקשורים בהם.

2.9.3 אזור עירון

ההתנגדות

אזור התעסוקה המוצע בסמוך לכפר קרע איננו ישים, במסגרת ההתנגדויות הוצעו חלופות שונות למיקום אזור התעסוקה. חלק מהמתנגדים ראו חשיבות בשיתוף הפעולה הנדרש בין הרשויות בסביבה לצורך הקמת אזור התעסוקה ולשגשוגו.

המלצת החוקרת:

לקבל ההתנגדות בחלקה.

בהתאם לבדיקות שנערכו במסגרת תמ"מ/6 הוצעו שני אזורי / אתרי תעסוקה מטרופוליניים / אזוריים במרחב עירון. בתכנית מוצע מרכז אחד בבקא אל גרביה ג'ת, והשני בסמיכות לעארה- ערעה. כפי שנמסר בדיון, מאושר מרכז תעסוקה נוסף באזור סאלם בתחום מחוז צפון. טענת המתנגדים הייתה לעניין המרכז הסמוך לעארה - ערעה, בין היתר, נטען כי הסיכוי למימוש אזור זה נמוכה. בבדיקה שערכתי עם מתכנני אשכול 3 נמצא כי צוות התכנון שותף להערכת המתנגדים בעניין ישימותו של המרכז. במסגרת עבודת התכנון על אשכול 3, מומלץ על ידם לבטל אזור תעסוקה אזורי זה ולמקמו בסמוך לצומת עירון. המלצה זו שהועלתה במסגרת הדיונים על תכנון אשכול מס' 3 מקובלת על לשכת התכנון המחוזית.

הסבירות הנמוכה להקמת אזור תעסוקה במקום המוצע מבוססת על מספר מרכיבים:

1. באזור קיימת רגישות למים.
2. כדי לאשר אזור תעסוקה במקום זה יש צורך בשיתוף פעולה של גורמים שונים לייזום והשקעה בתכנון ופיתוח. מומלץ לקבוע מנהלת משותפת לקידום התכנון וההקמה של אזורי תעסוקה ויצירת שותפויות עם המגזר היהודי כמנוף לפיתוח שיווק והצלחת המרכז. בשל מיקום המתחם המוצע קיימת סבירות נמוכה שתקודם תכנית במקום.
3. המתחם מהווה פוטנציאל עתידי לפתרון עתידי מושכל לבנייה למגורים.

4. קיימת תמימות דעים של המתכננים באשכול 3 והמתנגדים כי ישימות הפיתוח באזור לתעסוקה נמוכה.

הנני מקבלת את טענת המתנגדים לישימות נמוכה של האזור המוצע לתעסוקה וממליצה לקבוע מיקום חלופי. מאחר ומיקומו של אזור התעסוקה האזורי החלופי באזור עירון, טרם נבחן בתכנית לרבות הנגישויות וההשפעות הסביבתיות, מוצע לקבוע בהוראות התכנית כי מיקומו של אזור זה ייקבע בתכנית עתידית. לכשתופקד תכנית זו, תינתן הזדמנות נאותה לציבור להתייחס אליה.

לעניין זה חשוב לציין כי שיתוף הפעולה הנדרש בין הרשויות ובין המגזרים חשוב ליצירת מינוף של התעסוקה בסביבה יחד עם בניית יחסי אמון ושדרוג כלכלי של התושבים. לשם כך תדרש תשומת לב מיוחדת בהקמת מנגנונים אשר יוכלו לסייע לרשויות המקומיות ביישום אזורי אלו, שיווקם והצלחתם.

לאור האמור לעיל, מומלץ לקבל ההתנגדויות לעניין זה ולקבוע כי אזור/ אתר תעסוקה מטרופוליני/ אזורי הצמוד למשטרת עירון יבוטל ובמקומו ייקבע במרחב התכנון עירון אזור תעסוקה בתכנית מחוזית חלקית עתידית. יש לכלול הוראות בהתאם בסעיף 7.7 ס.ק. 2 ב' כדלהלן:

ג. במרחב התכנון עירון ייקבע אזור/ אתר תעסוקה מטרופוליני/ אזורי חדש בתכנית מתאר מחוזית חלקית.

כמו כן מומלץ כי אזור/ אתר תעסוקה מטרופוליני/ אזורי שבוטל בסמיכות למשטרת עירון יסומן כ-"שטח עתודה לתכנון", באופן שיאפשר תכנון עירוני מודרני בתכנית מתאר המציעה פתרונות לתושבים בסביבה. הצעה זו תאפשר גם פתרון ליישובים בהם נטען כי קיים מחסור בפתרונות לדיר מסיבות שונות הנובעות בעיקרן ממבנה הבעלויות על הקרקע, ולתושבי ג'סר א זרקא, המצויים במצוקת קרקע לפיתוח בעתיד הנראה לעין. מאחר והשטח המוצע הינו חסר מעמד מוניציפאלי ניתן יהיה לשקול ביתר קלות את מעמדו המוניציפאלי העתידי במסגרת סמכויות שר הפנים לשינוי גבולות.

לאור האמור לעיל, מוצע לקבל ההתנגדויות לנושא זה ולקבוע אזור חדש לשטח לעתודה לתכנון כדלהלן:

שטח עתודה לתכנון

הנחיות להוראות תכנון

1. בתכנית מתאר מקומית או מפורטת ניתן לקבוע את ייעודו של שטח עתודה לתכנון לכל יעוד אחר.
2. ככל שהתכנית במקום כוללת יעוד מגורים יותנה אישורה באישור הולנת"ע.

התייחסות ל-106 ב'

מאחר והגדרת האזור החדש איננה מבטלת יעודים שהותרו בתכנית מקומית, אלא מוסיפה עליהם, אין בשינוי המוצע משום פגיעה, אלא שיפור. נראה כי אין צורך ב-106 ב' מאחר וניתן לאשר תכניות מקומיות לשימושים הקודמים ואף לשימושים נוספים. בכל מקרה בו תופקד תכנית היא תהא פתוחה להתנגדויות.

2.9.4 חלוקת הכנסות

ההתנגדות

ההתנגדויות לעניין זה נגעו להוראות בדבר חלוקת ההכנסות מאזורי התעסוקה בין הרשויות.

ההתנגדויות כללו מחד גיסא דרישה לבטל הוראות סעיף 7.10.4 ב', בטענה כי אין זה מעניינה של תכנית מתאר מחוזית לעסוק בנושא של חלוקת הכנסות, ומאידך גיסא כללו דרישה לציין את מוקדי התעסוקה והמסחר בגן שומרון וגן שמואל כמוקדי תעסוקה אזוריים שהפיתוח בהם יותנה בהסכמים לחלוקת הכנסות עם פרדס חנה כרכור.

בהתאם להוראות סעיף 7.7.3 ג (1) ב' נקבע: "השטח ישמש כמרכז תעסוקה מטרופוליני/אזורי המשותף ליותר מרשות מקומית אחת וההכנסות ממנו יחולקו בין מספר רשויות."

המלצת החוקרת:

מומלץ לדחות ההתנגדות.

עד לאישורה של תמ"מ 6, הוקמו אזורי תעסוקה ומרכזים מסחריים, בתפוזרת. עם אישורה של תמ"מ 6 מבוקש לנתב מיקום אזורים אלו בהתאם למדיניות התכנון בתמ"מ. בשל היתרון הכלכלי השוטף הנובע מהכנסות מאזורים אלו לרשות המקומית, מבוקש ליצור מערכת מאזנת אשר תקטין השפעת הרצון להכנסות, המהווה שיקול כלכלי טהור, משיקול הדעת התכנוני הנדרש למיקומו של אזור/ אתר תעסוקה מטרופוליני / אזורי. **מכאן כי ההוראה לחלוקת הכנסות מהווה הוראה תכנונית.** בהעדר הוראה כזו, יימשכו לחצי הפיתוח בהתאם לצורך בהכנסות במקום בהתאם למיקום הראוי תכנונית.

יצוין גם כי בהתאם להוראות סעיף 7.1.1 לתמ"מ 35, סעיף 2 ס.ק. ב' נקבע כי בתכנית שעיקרה תוספת שטח לתעסוקה למוסד התכנון שיקול דעת לודא קיומו של הסדר לשיתוף, לרבות חלוקה בהכנסות, בין כמה רשויות מקומיות.

בתמ"מ 21/3 נקבע הוראה דומה בסעיף 4.3.2 ס.ק. 2 ג': "תכנית לאזור כאמור תלווה, ככל הניתן, בהסכם בין רשויות לעניין הקמת מנגנון לשיתוף פעולה בתכנון, בהקמה, בניהול ובארגון תוך תיאום שימושים בין הרשויות המקומיות.

ההוראה לחלוקת הכנסות תיכלל בתכנית הקובעת יעוד האזור כמרכז תעסוקה מטרופוליני / אזורי משותף. באזורים קיימים, ככל שתוגש תכנית חדשה, ניתן יהיה לכלול הוראה לחלוקת הכנסות בהתאם לתמ"מ 6.

2.9.5 אתר תעסוקה חדש

ההתנגדות

בהתאם להוראות התכנית (סעיף 7.1.6), הפקדת תכנית לאזור תעסוקה חדש, בשטח העולה על 10 דונם, מותנית בהוכחת הצורך בשטחי התעסוקה על פי בחינה פרוגרמטית שתכלול לפחות את יישובי המקבץ.

המלצת החוקרת:

היקף השטח הקבוע בהוראות הנו מצומצם יחסית 10 דונם, בבחינת הוראות תכנית מתאר מחוזית למחוז מרכז- תמ"מ 21/3 עולה כי השטח הנדרש לבחינה דומה עומד על 100 דונם (סעיף 7.3.2). בתמ"מ 6 נקבע כי שטח לבינוי חדש יחשב כחטיבת קרקע בשטח מינימאלי של 50 דונם. לאור זאת, מוצע לשנות נוסח ההוראה בסעיף 7.1.6 כדלהלן:

"לא תפקיד ועדה מחוזית תכנית מקומית המייעדת שטח קרקע לאתר תעסוקה חדש, באופן שיווצר שטח קרקע רציף בהיקף של 50 דונם או יותר המיועד לשימושים אלה, אלא אם כן הוצג היצע שטחי תעסוקה ומימוש הבניה בתחום המקבץ עפ"י נספח א' בו מוגשת התכנית, או בתחום אחר אותו תקבע הוועדה המחוזית. יכולה הועדה המחוזית לקבוע דרישה זו גם בתכנית בהיקף שטחים נמוך יותר מנימוקים שירשמו"

2.10 מדיניות התכנון ביישובים כפריים

2.10.1 תעסוקה ותעשייה

ההתנגדות

חלק מההתנגדויות בעניין הרחבתם או הקמתם של אתרי תעסוקה או תעשייה בתחום המושבים, כללו נימוקים בדבר הצורך של ההתיישבות החקלאית בפיתוח מקורות תעסוקה חלופיים לאור חוסר האפשרות להתפרנס מחקלאות.

המלצת החוקרת:

תפישת התכנון הארצית מעגנת את מעמדן של הערים כמוקדי תעסוקה משיקולים תכנוניים הנובעים בין היתר מריכוזי אוכלוסייה, נגישות, רגישות סביבתית ושטחים פתוחים, חיזוק כלכלי וכיוצ"ב, כך גם קובעת תמ"מ א 35 בכללים לתוספת שטחים לפיתוח. בהתאם למדיניות זו, באזור פיתוח כפרי תותר הרחבת מפעלים קיימים (סעיף 7.5.6 לתכנית). כמו כן תותר בתנאים הקמת אזורי תעסוקה חדשים במועצות אזוריות, או הרחבה של אזורי תעסוקה קיימים – בכפוף להוראות סעיף 7.11 לתכנית. יחד עם השימושים המותרים המפורטים בסעיף 7.5.2, ניתן מענה פרוגרמטי לצורכי היישובים באזור פיתוח כפרי.

בהתאם להנחיות המועצה הארצית במסגרת הנחיות לתכנון הקיבוץ המתחדש – נקבע כי בתכנית מתאר מקומית יינתן מענה לנושאים שונים ובין היתר לשטחים המיועדים למבני משק, תעשייה ותעסוקה, תכנית המתאר תעמוד בעקרונות הבאים:

1. כללים של פיתוח צמוד דופן לבינוי קיים.
2. תוספת בינוי תוך ניצול מושכל של השטחים המיועדים לפיתוח.
3. מניעת פגיעה, ככל האפשר, בשטחים רגישים מבחינה סביבתית ו/או נופית.
4. מניעת פגיעה, ככל האפשר, בשטחים הפתוחים וברציפותם.
5. תכנונם של אזורים מסחריים נוספים על אלו הקיימים יותר רק בהיקפים מצומצמים, שייועדו למטרות כגון: מכירת מוצרי חקלאות ותעשיה המיוצרים במקום (חנות מפעל) וכשימוש נילוה לפיתוח תיירותי, ככל שייכלל בתכנית.

לאור האמור ולאור מדיניות תמ"מ 6 מומלץ לדחות ההתנגדויות להרחבת אזורי תעסוקה ותעשייה בקיבוצים, למעט התוספות המותרות בהתאם להוראות התכנית בסעיף 7.5.6 וסעיף 7.11 עפ"י תמ"מ 3/6. יצוין כי סימבולים למוקד תיירות מהווים חלק מתחום הפולגון לפיתוח של אזורי פיתוח כפרי.

2.10.2 תיירות ונופש

ההתנגדות

במסמך המדיניות נקבע כי בתכנית המתאר המקומית יינתן גם מענה לשטחים לפיתוח תיירות וקיט כפריים, ובתנאי ונבחן ההיקף המבוקש והתאמתו למאפיינים תיירותיים נוספים, ובעדיפות ליישובי פריפריה.

המלצת החוקרת:

לא נמצא מקום לאבחן בין מושב ליישובים כפריים אחרים לעניין אירוח כפרי ולכן מומלץ לתקן הוראות סעיף 7.5.2 כך שיאפשרו ביישובים כפריים בתחום השטח המיועד למגורים אירוח כפרי.

2.10.3 מסחר

ההתנגדות

במסגרת ההתנגדויות התבקשה התייחסות באזור פיתוח כפרי למענה לצרכי המסחר לשירות התושבים במקום.

המלצת החוקרת:

מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה. בהתאם למסמך מדיניות בנושא מוקדי מסחר מחוץ ובשולי ערים, שאושר בישיבת הולנת"ע מיום 17.02.09, בתחום יישובים כפריים יתאפשר מסחר מקומי המשרת את האוכלוסייה במקום.

בהמשך למדיניות זו והוראות תמ"א 35 בסעיף 7.2 (בדומה להוראות תמ"מ 21/3 בסעיף 7.7.7 ס.ק. 3), מומלץ להוסיף להוראות סעיף 7.5.2 גם: "מסחר לשירות הקהילה ביישוב" כדי לאפשר מענה לצרכים המקומיים של היישובים.

2.11 מבנים חקלאיים

ההתנגדות

בדיון בהתנגדויות, באה לידי ביטוי התנגדות נרחבת וגורפת בכל המגזרים החקלאיים (כפרים, מושבים וקיבוצים) להגבלת אפשרות הבנייה בשטח חקלאי/ נוף כפרי פתוח ושטח פתוח/ חקלאי מוגן של מבנים חקלאיים. במסגרת ההתנגדויות, נטען כי העדר היכולת להקמת מבני רשת וחממות שאינן קשיחות יחד עם הצורך בהכנת תכנית מתאר מחוזית – כוללת – יגזור את גורלה של החקלאות, שמצבה כבר היום בכי רע. כמו כן נטען כי יש לנסח את הוראות התכנית, באופן שלא ישתמע כי הקמת מבני רשת וחממות שאינן קשיחות מצריכות תכנון כולל מעין זה.

המלצת החוקרת:

בהתאם להוראות סעיף 4.1.3 כל השימושים המותרים בהתאם לתכניות מתאר מקומיות תקפות, ישארו בתוקפם. יחד עם זאת, הנני ממליצה לנושא זה לתקן הוראות התכנית כדלהלן: סעיף 7.16.2 (ג): " שימוש, עיבוד וייצור במבני משק ובכללם מבנים לגידול בעלי חיים, מחסנים, סככות, חממות קשיחות, יותרו רק על פי הוראות תכנית מתאר מקומית נושאית שתערך בנושא זה, לכל תחום השיפוט המקומי או תחום תכנון אחר כפי שתקבע הוועדה המחוזית, אשר תתייחסנה, בין היתר, למגבלות סביבתיות ונופיות מיוחדות בכל אזור ואזור ולצורכי החקלאות." סעיף 7.18.3: " תכנית המתירה הקמת מבני משק וייצור חקלאי כגון מבנים לגידול בעלי חיים, מחסנים, חממות קשיחות, תקבע הוראות להקמת המבנים החקלאיים תוך שמירה על איכות השטח הפתוח והנוף הכפרי ועל רציפותם, תוך בחינת ההיבטים הסביבתיים הרלוונטיים והתחשבות בצרכים הנדרשים לקיום החקלאות לענפיה.

בחלק מההתנגדויות הושמעה טענה לצורך במסמך סביבתי בשטח פתוח/ חקלאי מוגן. מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה ולקבוע בהתייחס לשירותי נופש בחיק הטבע, בסעיף 7.18.3 ג' הוראה דומה להוראה בסעיף ב' המתייחסת למסמך סביבתי כדלהלן: הוגשו מסמך סביבתי ומסמך השתלבות אשר יבחנו את התאמת שטחי הבינוי ושטח הפיתוח, המיתקנים ומיפרי הקמתם לצביון ולאופי המקום, לנוף הפתוח ולמשאבי הטבע הסובבים את האתר."

2.12 אזור תעשייה מיוחד

ההתנגדות

ההתנגדויות לאזור התעשייה המיוחד יוצגו בעקרון על ידי שתי קבוצות, קבוצת המפעלים המצדדת בהרחבת האזור וחיוזוק התשתית הקיימת להמשך פעילותו וקבוצת התושבים והרשויות המבקשת לקיים בקרה ואכיפה על הפעילות הקיימת והרחבתה במשורה בכפוף לתנאים.

המלצת החוקרת:

מלחמת לבנון השנייה חידדה סיכון הקיים בסמיכות בין מפעלים עתירי חומרים מסוכנים ואזורים מאוכלסים, כל זאת בנוסף למפגעים הקיימים גם בתקופות שלום. מצד שני, הצורך באזור תעשייה מסוג זה חשוב לכלכלת המדינה ובמיקומו הנוכחי, הוא נהנה מסמיכותו לנמל. **הקונפליקט הקיים בין פיתוח אזורי מגורים ותנאים נאותים לאיכות חיים, בטחון ובטיחות ראוי שייבחנו במדיניות לאומית במסגרת החלטת ממשלה כחלק מהלקחים הנלמדים מאירועי המלחמה האמורה.** לאור זאת, נראה כי אין לאפשר הרחבת אזור התעשייה המיוחד, אלא אם כן מובטחים התנאים הנדרשים לשלום האוכלוסייה ואיכות חיה ברמה מינימאלית מתבקשת גם באזור התעשייה הקיים. לפיכך, מצאתי לנכון להמליץ כי הבנייה באזור זה תתאפשר בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 30 או מחוזית מפורטת תקפה.

כמו כן מוצע כי הקרקע באזור תעשייה מיוחד מצפון למסילת הברזל (משולש תל נחל) תסומן בהתאם לאזור התואם מצפון לו כאזור תעסוקה מטרופוליני אזורי⁵ באופן שמסילת הברזל תהווה גבול בין האזורים. ככל שתידרש עתודת קרקע נוספת לתעשייה זו, מוצע לגבשה במסגרת תכנון ארצי כולל, בריחוק ממוקדי אוכלוסייה. בהוראות התכנית באזור תעשייה מיוחד בסעיף 7.8.1 מוצע להוסיף סעיף הקובע כיעד בתכנית:

"לפרט הוראות תמ"א 30"

ובסעיף 7.8.3 א' ס.ק. (1), מוצע להוסיף "הכוללת שלביות ביצוע" והתנייה להפקדת תכנית כדלהלן:

"התכנית חלה על יחידת תכנון מקומית שלמה או תואמת תכנית החלה על שטח כאמור. יחידת תכנון שלמה לעניין זה היא שטח אזור התעשייה המיוחד בשלמותו הכוללת שלביות ביצוע. על אף האמור בסעיף זה רשאי מוסד התכנון לאשר תכנית ליחידת שטח קטנה יותר ובלבד שהתכנית תכלול מסמך השתלבות המקיף את אזור התעשייה המיוחד בשלמותו. תוכנית מקומית תופקד רק לאחר שיוכח הצורך בשטחים נוספים בהתאם למסמך מיצוי עתודות קרקע באזור התעשייה המיוחד "

התנייה זו תואמת גם הוראות תמ"א 30 הקובעת באזור זה, בין היתר: הוועדה המחוזית, בעת הדיון בתכנית במכלול זה, תבטיח שתישמר עתודת קרקע מספיקה ומתאימה לצורך ריכוז שימושי קרקע מתחום הדלק והכימיה המפוזרים היום במקומות אחרים במפרץ חיפה.

כמו כן מומלץ מוצע לקבוע בהוראות סעיף 7.8.3 ס.ק. (2) את המילים "הטיפול בשפכים" כדלהלן: הוגש תסקיר השפעה על הסביבה וסקר סיכונים המתייחס בין היתר לאופן ההקמה או ההרחבה של השימושים בקרקע, לאופן הפעלת השימושים, הטיפול בשפכים ולאופן שינוע התוצרים וחומרי הגלם אשר יבטיחו שימוש בטכנולוגיות המיטביות הניתנות להשגה למניעה של זיהום אוויר, זיהום קרקע וזיהום מי תהום ולהפחתה של רמת הסיכונים והמטרדים באזור.

⁵תמ"א 30 - מציעה את האזור כמרכז לוגיסטי בו הותרו התכליות: מרכזי הפצה ומרכזים לוגיסטיים ברמה גבוהה הקשורים לנמל, לשדה התעופה ולמרכז המטרופוליני.

מוצע להוסיף להוראות סעיף 7.8.3 ס.ק. 6 כדלהלן: "תסקיר השפעה על הסביבה ו/או סקר סיכונים ו/או סקר הבוחן ההשפעות הסביבתיות בהתאם לאמור לעיל יובאו לידיעת מוסדות התכנון המקומיים בתחומם מתקיימת השפעה כתנאי להפקדת התכנית או הוצאת היתר בנייה."

התייחסות ל106 ב'

לעניין ההוראה כי באזור זה תתאפשר בנייה בהתאם לתכנית מתאר ארצית / מחוזית מפורטת ולשינוי סימון אזור תל חנן לאזור/אתר תעסוקה מטרופוליני / אזורית מרחיבה את סל השימושים אולם מצמצמת את האפשרות לשימוש לתעשיות מיוחדות. השינוי תואם תכנית תמא/ 30 המצויה לקראת אישור – בהתאם לייעוץ משפטי שקיבלתי במשרד הפנים – לא נדרש הליך לפי 106 ב'.

שימושים

במסגרת השימושים המותרים באזור תעשייה מיוחד, מצאתי לנכון להוסיף גם: **שימושים למפעלים כימיים ומפעלי דשנים** השימושים למפעלים כימיים תואם לתמ"א 30, תמ"א 30 איננה קובעת מפעלי דשנים, אולם נראה לי שאין סתירה ותמ"מ 6 יכולה לפרט ולהוסיף גם מפעלי דשנים.

התייחסות ל106 ב'

לאור העובדה שהשינויים תואמים תמ"א 30 שלקראת מתן תוקף, אין צורך בסעיף 106 ב'.

2.13 חומ"ס

גם כאן, כמו בנושא הקודם, באו לידי ביטוי בעקרון שתי עמדות, האחת של המפעלים / חברות להן עניין בהרחבת התשתיות ומתן ביטוי למצב קיים ותכנון עתידי נדרש להתפתחותן, ומצד שני של התושבים או הרשויות בתחומן עוברות התשתיות. במגבלות הקיימות, הנני ממליצה לקבל חלק מההתנגדויות שהוגשו לעניין תשתיות חומ"ס כדלהלן:

2.13.1 התוויה

ההתנגדות

מתנגדים למיקום מסדרון החומ"ס בסמיכות לאזורים מאוכלסים ואזורים עמוסי אנשים. יש לקבוע מרחקי מגן מספקים.

המלצת החוקרת:

מומלץ כי נושא התשתיות לחומ"ס (התוויה, העתקה, איחוד תשתיות וכיוצ"ב), המפעלים והשינוע של חומ"ס, לרבות הסמיכות לאזורים מאוכלסים וההתניות הנדרשות ייבחנו בתכנית נושאית. יחד עם זאת, אין בתמ"מ 6 כדי להורות על הכנת תכנית כאמור.

2.13.2 קטע מנחל הקישון

ההתנגדות

יש לאפשר אישורה של תכנית טב/90 המאפשרת מימוש הפוטנציאל לבנייה יחד עם שילוב תשתיות ושטחים פתוחים לאורך הקישון. מניעת מימוש הפוטנציאל חושף את הועדה המקומית לתביעות חסרות תקדים.

המלצת החוקרת:

- בהתאם לתכנית טב/34 מיועד הקטע הכלוא בין רכבת העמק לנחל בקריית טבעון לתכנון בעתיד. בהתאם להחלטת ועדת המשנה להערות הועדות המחוזיות והשגות הציבור מס' 03/2005 מבוטל תוואי הרכבת בצד זה של הדרך. בהעדר תכנון מפורט לתשתיות במקום, לא ניתן לתכנן באופן מדויק גבול תחום הפיתוח. גבול זה ייבחן במועד אישורה של תכנית מקומית ובהתאם להוראות הגמישות בתמ"מ 6. סימון השטח כשטח פתוח / חקלאי מוגן לא יחייב תכנית מחוזית (ראו סעיף 7.1.7), אם יתברר כי ניתן לקבוע פיתוח בשטח שאיננו נדרש לתשתיות. לאור זאת, מומלץ לדחות ההתנגדות.

עלי לציין כי לדעתי, עדיף היה להותיר תוואי המסילה בצידה המזרחי של הדרך בהתאם לתכנון הקודם ואיחוד תשתיות עם תוואי החומ"ס במקום להקצות רצועה נוספת לתשתית הרכבת ממערב לדרך. יחד עם זאת, לאור ההחלטה שהתקבלה במדרג תכנוני גבוה יותר, תמ"מ 6 כפופה להחלטה זו. ככל שיתאפשר בתכנון המקומי, לאחר ביצוע הבדיקות הנדרשות והתכנון המפורט לתשתיות, כי ניתן לייעד חלק מהקרקע לפיתוח בתחום הפולגון של היישוב, ניתן יהיה לעשות זאת בהתאם להוראות תמ"מ 6.

2.13.3 הערכות קרונוט רכבת לשינוע חומ"ס

ההתנגדות

יש להרחיב ולהבהיר הוראות סעיף 8.2 לתכנית כי יותרו במסגרת השימושים הנחוצים בנמל- שימושים לשינוע וניפוק חומ"ס.

המלצת החוקרת:

לדחות ההתנגדויות -

ניתן לממש הערכות קרונוט רכבת לשינוע חומ"ס בתכנית מקומית בהתאם להוראות סעיף 7.8.2 "מסופים לשינוע וניפוק חומ"ס"

2.13.4 סקר סיכונים

ההתנגדות

בסעיף 9.5.1 ס.ק. א' מוצע כי סקר סיכונים איטגרטיבי כמותי לחומ"ס יערך ע"י גוף מקצועי בלתי תלוי ויעודכן כל חמש שנים. יש להגדיר מהי רמת החומ"ס "בהיקף העולה על המקובל באיזור מסחר". בסעיף 9.5.1 ב' יש להוסיף אחרי המש' לאיכ"ס "או איגוד ערים לאיכ"ס חיפה"

המלצת החוקרת:

סקר סיכונים מוגדר בתמ"א 30-יש להוסיף ההגדרה להוראות התכנית - סעיף 2.1.

2.13.5 לעניין סעיף 9.5.1 א'

רמת החומ"ס והיקפה "המקובל" תקבענה על ידי מוסדות התכנון. בהתאם להוראות תמ"א 30 נקבעה הגדרת מתחם הסיכון ורמת סיכון קבילה.

2.13.6 לעניין סעיף 9.5.1 ב'

מוצע להוסיף "או גוף אחר בהסכמת המשרד לאיכות הסביבה" כדלהלן: "מוסד תכנון רשאי לפטור תכנית מצרף סקר סיכונים כאמור בס"ק 1 באם הגורם המוסמך או גוף אחר בהסכמת המשרד לאיכ"ס חיווה דעתו כי אין צורך בסקר, למעט במקרים בהם נדרש הסקר בשל השפעות מעבר לגבולות התכנית". המלצה זו תואמת גם את הוראות תמ"א 30 הדורשת הכנת סקר סיכונים וקובעת פטור מסקר סיכונים בתנאים מסוימים.

2.13.7 מוצע להוסיף בסיפא לסעיף, 9.5.2 ג'

תמ"א 30 קובעת כי לפרוזדור צנרת דלק וחומ"ס יוכן ויאושר סקר סיכונים. שם נקבע גם כי במקרים חריגים, מוסד תכנון רשאי לאפשר הטלת מגבלות אף מעבר לתחום פרוזדור הצנרת.

לאור זאת מוצע לנסח סעיף, 9.5.2 ג' כדלהלן:

"בתכנית הקובעת מסדרון חומ"ס יוזמנו לדיון להפקדה נציגי מוסדות התכנון המקומיים והרשויות המקומיות בתחומם מתקיימת השפעה כתנאי להפקדת התכנית. לא תופקד תכנית אלא אם ניתנה להם הזדמנות לחוות את דעתם"

2.13.8 דרך דשנים

ההתנגדות

בסעיף 5.1.5 אין להתנות מסילת הברזל בביצוע דרך 772. מוצע לשנות הסעיף: "בתכניות מקומיות החלות על שטחים בתחום מפרץ חיפה ייקבעו הוראות השומרות על האפשרות לביצוע דרך 772 (דרך דשנים), גם במקרה בו התכנית תמומש קודם לביצוע הדרך א' ולהוסיף סעיף על פיו: "לא ינתן היתר בנייה במרחק של 50 מ' מציר מסילת הברזל, אלא לאחר קבלת אישור הגוף המוסמך כהגדרתו בתמ"א 23. וכן התנגדות כי אין להתנות אישורה של תכנית מקומית לעניין חוות המיכלים/ בקרקעות הצפון בביצוע דרך 772 (דרך דשנים) וכן יש לבטל התניית הפיתוח באזור התעשייה בביצוע כביש דשנים ולנקוט באמצעים מינהליים להפחתת הסיכון משינוע חומ"ס במיכליות בכביש (סעיף 5.1.5).

המלצת החוקרת:

לקבל ההתנגדות בחלקה לביטול התניית הפיתוח באזור התעשייה בביצוע דרך דשנים ולנקוט בצעדים מינהליים להפחתת הסיכון משינוע חומ"ס במיכליות דרך. בהתאם להוראות תמ"א 30 נקבע כי באזור מכלול תעשייה ותשתיות (תואם תחום הפולגון לאזור תעשייה מיוחד בתמ"מ 6) נקבע: "תכנית למפעל /מתקן המוסיף שינוע חומרים מסוכנים באמצעי תובלה יבשתיים תכלול שלבי ביצוע, לפיהם מימוש התכנית יהיה רק לאחר ביצוע דרך 772- דרך דשנים, על פי קריטריונים שתקבע הוועדה המחוזית." לפיכך מוצע לתקן הוראות סעיף 5.1.5 ולקבוע בו הפנייה להוראות תמ"א 30.

2.13.9 נמל –

ההתנגדות

לטענות בדבר קביעת הוראות לשימושי חומ"ס בתחום הנמל.

המלצת החוקרת

בהתאם להוראות סעיף 5.2.2 א', נקבע כי ניתן להפקיד תכנית ובה שימושים הכוללים חומ"ס ובתנאי שימושים אלה נחוצים לצרכי תפקוד הנמל. לאור האמור לעיל, לא מצאתי מקום לשינוי בהוראות התכנית מה גם שהתכנית קובעת כי תכנית מקומית המתירה באזור זה שימושים לצרכי נמל לא תהווה שינוי לתכנית זו. התכנית תלווה בסקר סיכונים/ תסקיר השפעה על הסביבה, אשר בהתאם לו ייקבעו התנאים או מגבלות סביבתיות או בטיחותיות בגין שימושים אלה. נושא הטיפול בחומ"ס בתחום הנמל, לרבות התוויה, איחסון, מובל ימי וכיוצ"ב ייקבעו בתכנית המפורטת לנמל.⁶

⁶ תמ"א 30 קובעת האזורים בהם יאסרו חומ"ס והשפעתם.

2.13.10 מסמכים וסקרים נדרשים

ההתנגדות

יש לצמצם לחדד ולהגדיר ההיררכיה בין סוגי המסמכים הסביבתיים בהוראות התכנית (מסמך סביבתי, דו"ח סביבתי, מסמך עיצוב עירוני, תסקיר השפעה, סקר סיכונים, תזכיר סייסמי, סקר כושר נשיאה, בדיקת ההשפעות הסביבתיות).

המלצת החוקרת

מומלץ להוסיף להגדרות שבסעיף 2.1 הגדרות לתזכיר סייסמי, סקר סיכונים וסקר כושר נשיאה. כמו כן מומלץ לאחד המינוח "דו"ח סביבתי" ל"מסמך סביבתי" ולהוסיף סעיף משנה לסעיף 5.2.1 כדלהלן:

" כתנאי להפקדת תכנית הכוללת התווית תשתית הנדסית בעלת השפעות סביבתיות יבחן מוסד תכנון הצורך באחד או יותר מהמסמכים הבאים: מסמך סביבתי, תזכיר סייסמי, סקר סיכונים, סקר כושר נשיאה, תסקיר השפעה על הסביבה הכל בהתאם לשיקול דעתו ולהוראות כל דין."

כמו כן מומלץ להוסיף לסעיף 2.1 ההגדרות שלהלן:

תזכיר סייסמי- מסמך הקובע הנחיות הנדסיות בהתייחס לעוצמה ולתדירות הפעילות הסיסמית בתחום התכנית וגם קובע במידת הצורך הוראות לעריכת בדיקות מפורטות על ידי היזמים טרם מתן היתרי בניה. התזכיר יכול שיהיה חלק מתסקיר השפעה על הסביבה או מסמך סביבתי אשר יבחנו בו ההגנות שניתנו למניעת מפגעים סביבתיים במקרה של אירוע רעידת אדמה והאמצעים לטיפול במקרה של אירוע.

סקר סיכונים - בהתאם להנחיית מוסד התכנון ולאחר שהתייעץ עם הגורמים המוסמכים. סקר כושר נשיאה- בהתאם להנחיית מוסד התכנון ולאחר שהתייעץ עם הגורמים המוסמכים.

מומלץ להוסיף להוראות התכנית סעיף 4.8 חוות דעת

"בכל מקום בו נדרשה חוות דעת על פי תכנית זו ולא התקבלה תוך 21 יום⁷ או פרק זמן סביר ארוך יותר שנקבע על ידי מוסד התכנון בהחלטתו, רשאי מוסד התכנון להחליט ללא אותה חוות דעת מנימוקים שירשמו"

2.13.11 תזכיר סייסמי לתכניות הכוללות חומ"ס

ההתנגדות

יש לקבוע בסעיף 4.6 מהו ריכוז גבוה של חומרים מסוכנים וחומרים מזהמים. מיהו הגורם שיקבע זאת ועל פי אילו מימדים. ולטענה כי יש לשנות הוראות סעיף 4.6 באופן שלא יידרש תסקיר סייסמי במסגרת תכניות הגשה, דרישה שתייקר ותעכב כל בקשה להיתר בנייה. יש להסתפק בתקנים ההנדסיים הקיימים המביאים בחשבון הנושא הסיסמי.

⁷ בדומה להוראות תמ"א 35 סעיף 10.1.1

המלצת החוקרת:

מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה.

בהתאם להחלטת ממשלה מס' 1271 מיום 09.03.2000, נקבע מדד לרמת סיכון ודרך חישובו. בהתאם להגדרות בתמ"א 30 אומץ מדד זה כרמת סיכון קבילה. מוצע להוסיף להגדרות שבתמ"מ 6 (סעיף 2.1) הגדרה בהתאם. כמו כן מוצע כי להוראות התכנית יתווסף סעיף 4.7 שכותרתו- מסמכי תכנון כדלהלן:

4.7 מסמכי תכנון

"מוסד תכנון יוכל, בהתייעצות עם הגורמים המוסמכים, לפטור מהגשת מסמכים הנדרשים על פי תכנית זו כולם או מקצתם, מנימוקים שירשמו"

2.14 מוקד פיתוח תיירותי עירוני / פרברי

ההתנגדות

יש להרחיב השימושים באזור גם לשימושים המותרים בתחום מוקד פיתוח תיירותי עירוני/ פרברי.

המלצת החוקרת:

בהתאם להוראות סעיף 7.1.1 לתכנית, בין יתר התכליות המותרות נקבע: "ליעד אזורי שיענו על הצורך בשימושים העירוניים הנוספים בין השאר למטרות של תעסוקה, שרותי ציבור ומוסדות, תיירות, נופש, תחבורה, מתקנים הנדסיים ותשתיות." ככל שהיישוב ישאף להרחיב הפעילות התיירותית שבו, לא מצאתי בהוראות התכנית מניעה לכך גם בהעדר הסימון למוקד לפיתוח תיירותי עירוני / פרברי.

לאור האמור לעיל מומלץ לבטל סעיף 7.12 והסימבול למוקד פיתוח תיירותי עירוני / פרברי מהוראות התכנית, המתאפשר על פי השימושים הקבועים בהוראות גם ללא סימונו בתשריט.

2.15 ירידת ערך

2.15.1 פגיעה בשווי

ההתנגדות

תמ"מ 6 פוגעת בשווי, גורמת לירידת ערך המקרקעין.

המלצת החוקרת:

תמ"מ 6 איננה משנה הוראות תכניות מקומיות תקפות. בהתאם להוראות התכנית סעיף 4.1.3 א': "תכנית מקומית שאושרה לפני אישורה של תכנית זו תשאר בתוקפה על אף האמור בתכנית זו."

יחד עם זאת, מומלץ לקבוע בהוראות התכנית בהנחיות הכנת תכנית מתאר מקומית בסעיף 5 סעיף 5.1.5 סעיף הקובע:

הנחיות להליכי תכנון מומלצים

"מוסד תכנון, בבואו לאשר תכנית מקומית, יכלול בשיקוליו לאישור התכנית מתן מענה לצרכים של כלל אוכלוסיית היישוב. במסגרת שיקוליו יבחן מוסד התכנון האפשרות לעריכת תכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק באופן היוצר פיזור נאות של ההנאות והמטלות בתכנית"

לטענה כי האזור החקלאי מאפשר מבנים חקלאיים ופוטנציאל לשינוי ייעוד, וכי האזור החקלאי המוגן מבטל הפוטנציאל לשינוי ופיתוח עתידי ומעדיף את ערכי הטבע והנוף על פני זכות הקניין וגורם לירידת ערך, יש להשיב כי במסגרת הוראות התכנית ניתן להמשיך ולעבד את הקרקע כקרקע חקלאית. ככל שבהתאם לתכנית החלה במקום מותרת הקמתם של מבנים חקלאיים, ניתן יהיה להמשיך ולהקים. יחד עם זאת, שטחים בעלי רגישות נופית/ סביבתית גבוהה יותר מחייבים התייחסות הנוגעת להגדרת כללים להקמתם של מבנים חקלאיים, במטרה למזער הפגיעה בשטחים אלו. לעניין הוראות סעיף 7.16.2 ג' ראו ההמלצה בסעיף 2.11 לעיל.

2.15.2

פגיעה בפוטנציאל

ההתנגדות

התכנית פוגעת בפוטנציאל הגלום בקרקע ומהווה חלק מתכונותיה/ פוטנציאל לשינוי יעוד. התכנית פוגעת בשווי הקרקע החקלאית ובשווי הכולל צפיה לשינוי יעוד והפכת אותה לקרקע בעלת שווי של קרקע חקלאית "טהורה"

המלצת החוקרת

תמצית וניתוח לנושא הפגיעה בפוטנציאל ניתן למצוא בפסיקה המקיפה של ועדת ערר מחוז מרכז בעררים 463-458 /04 + 457-423 /03 + 112-97 /03 רומאן ברג ואח' נ' . הוועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון שם קבעה ועדת הערר המחוזית:

בפסק הדין בעניין ע"א 483/86 בירנברד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, תל אביב - יפו, פ"ד מב(3), 228 דן בית המשפט באפשרות לראות בתכנית מופקדת - שלא הושלמו הליכי אישורה כדין - כמקנה פוטנציאל עתידי למקרקעין, אשר יש להתחשב בו במסגרת בחינת הפגיעה במקרקעין מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

"בהתאם לעמדת בית המשפט העליון, בעת שאנו בוחנים מידת קיומו של פוטנציאל תכנוני לנכס מקרקעין, יש להתחשב גם בתכניות צפויות אשר מיועדות לחול על המקרקעין - זאת, אף שהליכי אישורן של תכניות אלו טרם הושלמו ובלבד, שהסיכוי להשלמת ההליכים התכנוניים הנדרשים לשם אישורן של התכניות הצפויות האמורות הוא וודאי, או לכל הפחות, בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין."

מבחן של "צפייה סבירה" נקבע ע"י בית המשפט :

"הפוטנציאל התכנוני של נכס מקרקעין, אשר "נפגע" על-ידי תכנית, איננו מגולם אך ורק בתכנית המתאר, אשר חלה עליו עובר לכניסתה לתוקף של התכנית הפוגעת. באינפורמציה תכנונית רלוואנטית מצויה גם בתכניות צפויות, המיועדות לחול על המקרקעין. המדובר בסיכוי להרחבת אפשרויות הניצול של המקרקעין, למשל, על דרך של שינוי ייעוד או הגדלת אחוזי בנייה, ובלבד שהסיכוי האמור איננו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין".

"בפסק דינו של בית המשפט המחוזי בירושלים בע"ש 7163/99 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' חברת עמית את מאיר בע"מ, קבע כב' השופט רביד :

"קופת הציבור לא תוכל לעמוד בהוצאה כזו. יתרה מזו, גישה זו מפרה את נקודת האיזון בין הגנה על הפרט שמקרקעין נפגעו לבין צורכי הציבור.. ביסוד סעיף 197 לחוק עומדים שני שיקולים: האחד, שעל הציבור לשאת בנזק שנגרם לבעל מקרקעין כתוצאה מתכנית המתאר המביאה תועלת ורווחה לכלל הציבור והשני, הצורך לאזן בין אינטרס בציבור במימוש התכנית לבין האינטרסים של בעל מקרקעין שנפגע...

לאור האמור לעיל, יש לתת פירוש מצמצם לתכניות צפויות כשהכוונה לתכניות שבצורת שקיים סיכוי ודאי או סביר שיאושרו בעתיד הנראה לעין ואשר לדעת השמאי הן אמורות להשפיע על שווי המקרקעין...

מאחר ובהשוואת שווי זכויות הבנייה ערב תחילתה של התכנית ולאחריה לא חל שינוי ואין סיכוי סביר שיחול שינוי בעתיד הנראה לעין, אין מקום לדבר על פגיעה".

פסק דין זה אמנם בוטל ע"י ביהמ"ש העליון, בהסכמת הצדדים ואולם, מקובלת עלינו באופן כללי עמדה זו..."

ובהמשך קובעת הועדה: "מטרת הפיצוי לפי סעיף 197 היא להעמיד את בעל הזכויות בקרקע באותו מצב בו היה לפני אישור התכנית הפוגעת...."

בסופו של דבר קבעה הועדה: "העולה מן הפסיקה, הלא רבה יש לומר, באשר לצורך והחובה לשכנע כי הייתה קיימת ציפייה סבירה בנסיבות העניין, והאפשרות לבחון את סבירותה, מלמדת לטעמנו, באופן חד משמעי, על כך כי לצורך בחינת שווי במצב קודם במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק, ערכי השוק אינם חזות הכול. גישה אחרת מביאה לכך כי, המונח "ציפייה סבירה בנסיבות העניין" כשלעצמו והדיון בו בפסיקה, אין להם כל ערך ומשמעות, שהרי לצורך בחינת ערכי השוק מה לי ציפיות או תכניות או בחינתו של כל נתון אחר, לכאורה די בעסקאות ובסכומים בהם נערכו."

לאחרונה, נפסק גם בבג"צ 9402/03 יוסף בוכניק ואח' נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה ואח' כי אין לו לאדם זכות קנויה להיכלל בתכנית משביחה ולא תישמע טענה מפי אדם שהוא זכאי לסעד אך ורק בשל העובדה שמקרקעי שכניו פותחו ומקרקעיו שלא זכו לפיתוח.

תמ"מ 6 מהווה תכנית מתאר מחוזית המיישמת הוראות ומדיניות תכנון של תכניות מתאר ארציות, תוך שהיא מפרטת אותן ברמה המחוזית הנדרשת. תמ"א 31 ותמ"א 35 שהחליפה אותה קבעו הנחיות תכנון, ובין היתר, הנחיות בדבר פיתוח צמוד דופן ועקרון השמירה על רצף שטחים פתוחים. פוטנציאל תכנוני, ככל שקיים יבוא לידי ביטוי בתכנית.

2.15.3 שיפוי

ההתנגדות

יש לקבוע הוראות שיפוי מאת יוזמי התכנית לטובת הועדות המקומיות, יש ליצור מנגנון של שיפוי לטובת הועדות המקומיות.

המלצת החוקרת

הוראות החוק קובעות כי נטל תשלום הפיצויים לפי סעיף 197, יחול על הועדה המקומית. גם בתיקון מס' 43 לחוק התכנון והבניה לא חל שינוי בנטל זה, על אף שהורחבה האפשרות לייזום תכנית מקומית לכל מי שיש לו עניין בקרקע, לעומת מצב קודם בו רק הועדה המקומית יכלה לייזום תכנית מקומית.

נושא שיפוי הועדות המקומיות כנגד הסיכון לתביעות פיצויים בהתאם להוראות סעיף 197 לחוק, נבחן לאחרונה בפסיקה וגם במגוון פתרונות בהוראות תכניות ובהוראות החוק. ברוב המקרים פתרונות השיפוי ניתנים על ידי יוזמי התכנית / היתר, מכוחה של תכנית או מכוחו של הסכם מוקדם עם היזמים.

שיפוי מהמדינה לועדות המקומיות ניתן למצוא בתכניות דרך, תכנית לשדה תעופה (נמל התעופה בן גוריון), תכניות לתחנות כח ורשת החשמל, אנטנות תקשורת וכו'. במקרים אלו עמדת המדינה היא כי קיים גוף מסוים שהוא הנהנה העיקרי מהתכנית ולכן חובת השיפוי "התגלגלה" לפתחו של אותו גוף.

לאור האמור, ככל שהחובה למתן כתב שיפוי איננה קבועה בחוק, לא מצאתי כי יש מקום לקבוע אותה בהוראות התכנית המחוזית.

למרות שתכנית המתאר המחוזית איננה משנה יעוד הקרקע בתכניות תקפות, היא טומנת בחובה הוראות בדבר שינוי יעוד עתידי. שינוי זה יבחן לגופו בתכנית מתאר מקומית עתידית. במסגרת זו צפויות לועדה המקומית הכנסות בגין היטל השבחה, אגרות והיטלים. בצד ההכנסות, עלול להידרש במקרים מסוימים גם תשלום פיצויים. חובת תשלום זו מהווה חלק מהמטלות לתשלום בהן נושאת הועדה המקומית מתוך אותן הכנסות מהיטל השבחה.

לועדה המקומית שיקול דעת וכלים המאפשרים צמצום עד כדי איון תביעות לירידת ערך, בין היתר, על ידי שימוש בכלים תכנוניים כגון עריכת תכניות בהתאם לפרק ג' סימן ז'. בדרך זו יכולה הועדה המקומית לפזר את "ההשבחות" שנוצרו בתכנית ולכלול בתוכן גם בעלים שבתחום המקרקעין בבעלותם צפויה ירידת ערך.

2.15.4 הוראות סעיף 4.4

ההתנגדות

יש לקבוע בהוראות סעיף 4.4 כי על שטחים ביטחוניים יחולו הוראות ודיני איכות הסביבה. כמו כן יש לבטל הוראות סעיף 4.4.3 המנוגדות לחוק התכנון והבנייה לעניין ועדה למתקנים ביטחוניים.

המלצות החוקרת:

מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה ולסייג שימושים והיתרים בסעיף 4.4.3 ס.ק א' לשימושים או היתרים לפי פרק ו' לחוק. מומלץ כי סעיף 4.4.3 א' ינוסח בדומה להוראות תמ"מ 5 באופן המשקף מדיניות אחידה בנושא. להלן הנוסח המוצע:

בנוסף לאמור בכל הוראה בתכנית זו, יחולו על שטחים בטחוניים הוראות אלה:

א. במתקן בטחוני כהגדרתו בחוק מותרים, כל שימוש או פעולה מטעם או לצרכי מערכת הבטחון או שלוחותיה או באישורן ובלבד שהאישור ניתן לפי פרק ו' לחוק.

לעניין החלת דיני איכות הסביבה על מתקנים בטחוניים, הרי שככל שיש מקום להוראה כזו, יש לבצעה במסגרת חקיקה ולא בתכנית מתאר מחוזית.

106 ב' - נדרש למש' הביטחון.

2.15.5 קריית ים

ההתנגדות

מבקשים שינוי שטח פתוח / חקלאי מוגן במתחם רפאל בצפון קריית ים, לשטח חקלאי / נוף כפרי פתוח.

המלצת החוקרת

לקבל ההתנגדות.

האזורים - חקלאי / נוף כפרי פתוח ושטח פתוח / חקלאי מוגן - מהווים שטחים פתוחים. כוונת האזור לשטח פתוח / חקלאי מוגן הנה לסווג שטחים פתוחים בעלי ערכיות נופית/סביבתית גבוהה. חלקו הדרומי של מתחם רפאל מהווה מתחם "מופר" ואין מקום להגדרה המחמירה כשטח פתוח / חקלאי מוגן. בסימון השטח כשטח חקלאי / נוף כפרי פתוח יש גם כדי לשקף ראייה תכנונית ארוכת טווח.

אין זה סביר שלשם מניעת לחצי פיתוח כאלה ואחרים בשטחים מופרים שבידי מערכת הביטחון יסומנו יערות/ שמורות טבע/ גנים לאומיים וכיוצ"ב, באופן מלאכותי ובניגוד מוחלט למצב הקיים בפועל בשטחים אלה. תחום רפאל מהווה שטח חקלאי בהתאם לתמ"א 13. לאור הבינוי והשימושים המתקיימים במקום, יש לקבוע האזור כשטח חקלאי / נוף כפרי פתוח.

2.16 מסילת ברזל

2.16.1 התנגדות לחלופה לאורך דרך 65

ההתנגדות

ההתנגדויות נגעו לכך שיש לבטל החלופות המוצעות למסילת ברזל מדרום לדרך 65 ולכך שלא ניתן להתגבר על הקושי בהתווית המסילה רק באמצעות גשרים ומנהרות תוך כדי הריסת מבנים רבים וקרבה גדולה כל כך לאזורי מגורים. יש להצמיד ככל הניתן תוואי המסילה לדרך 65 ולהרחיקו מבתי המושב תלמי אלעזר.

המלצת החוקרת

מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה.

בהתאם לתיקון 18 לתמ"א 23, בוטלה החלופה הדרומית למסילה ואושר התוואי לאורך דרך 65. מסמכי תמ"מ 6 יעודכנו בהתאם לשינויים בתמ"א 23 תיקון 18. יחד עם זאת, יש מקום להוסיף שהוראות למסילת ברזל יכללו הוראות בדומה לסעיף 8.4.4 - מסמכי תכנון לעניין מסמך סביבתי ומסמך עיצוב עירוני גם "מסילת ברזל" כדלהלן:

לתכנית מקומית הכוללת: : מסילת ברזל אשר נמצאת בתחום שטח המיועד בתכנית זו לפיתוח או גובלת בשטח המיועד לפיתוח יצורפו מסמכי תכנון ..."
המסמכים הנדרשים ייבחנו ההשפעות החזותיות, האקוסטיות, השתלבות ברקמה הבנויה וכיוצ"ב.

2.16.2 חלופות למסילה בקרקעות הצפון

ההתנגדות

להתנגדות המבקשת להעדיף החלופה הדרומית (שלא דרך קרקעות הצפון) למסילת רכבת בתוואי לבדיקה, ולטענה כי העברת המסילה בתחום קרקעות הצפון תגזול שטח ניכר מהשטח לפיתוח המתחם.

המלצת החוקרת

מומלץ לדחות ההתנגדות

תמ"א 15/23 תיקון מס' 1 מאמצת חלופת המסילה שאיננה חוצה את הפארק המטרופוליני. התוואי הסופי נקבע בתכנית מתאר ארצית בהתאם לגמישות המותרת ושיקולים תכנוניים הכוללים, בין היתר, פיתוח הפארק המטרופוליני וחיזוק קשרי התחבורה לפארק מיישובי הסביבה, וכן שיקולים של שינוע חומרים מסוכנים וסמיכותם לפארק.

כמו כן מומלץ כי במקרים בהם קיימות חלופות שונות שהוכרעו על ידי מוסד התכנון המוסמך טרם אישורה של תכנית זו, תשריט התכנית יעודכן טרם מתן תוקף בהתאם לחלופה שנוצרה.

2.16.3

מסילת ברזל ותחנת רכבת – בנימינה

ההתנגדות

להתנגדויות כי יש ליעד החלק המערבי של צומת בנימינה עם דרך 4 לפיתוח משום שאזור זה מתאים כשער כניסה לבנימינה, מול פיתוח מוצע בחלק המזרחי של הצומת, איננו גורע מהשטחים הפתוחים שבנימינה משופעת בהם. אזור לפיתוח תואם גם תכנית האב ותכנית בהכנה. ניתן במסגרת התכנית לשמור על רצועה עתידית למסילה על אף שהתכנית להעתקת המסילה נגוזה, ולהתנגדויות כי יש למקם מרכז תחבורה בצמוד לדרך 4.

המלצת החוקרת

מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה לעניין הסטת המסילה מתוך היישוב לרצועה לאורך דרך 4. מסילת הברזל הקיימת והתחנה המהווה תחנת קצה של רכבת הפרברים, איננה משתלבת במרקם האורבני העדין של היישוב ומהווה גורם מנתק בין חלקי היישוב. לאור החשיבות שיש למערכת הסעה זו, לחשיבות התפתחותה ואיכות החיים של תושבי בנימינה מוצע לקבוע תוואי המסילה הקיים כתוואי זמני ולסמן תוואי עתידי לבדיקה בהתאם לחלופה שהוצגה בעת הכנת תמ"מ 6 לאורך דרך מס' 4 בתוספת סימבול למרכז תחבורה אזורי. כמו כן מוצע לקבוע תקופת מעבר לשינוי. תחנת הרכבת בבנימינה מהווה תחנה ראשית לרכבת הפרברים. ריכוז אמצעי תחבורה ציבוריים בתחנה מסוג זה, יש בה כדי לעודד השימוש באמצעי הסעה המוניים ולכן היא מבורכת. לאור העובדה שמסילת הרכבת סומנה בתוך בנימינה, מומלץ לשנות מיקום המסילה מחוץ לבנימינה לאורך תוואי דרך 4 ולמקם באזור זה גם סימבול למרכז תחבורה אזורי.

התייחסות ל-106 ב'

מבחינת ביטול התוואי בתוך העיר, כולם יוצאים נשכרים, למעט הרכבת. לעניין ההתוויה החדשה לאורך דרך 4, נראה כי יחד עם המדיניות לאיחוד תשתיות לא תהייה הרחבה משמעותית של הרצועה, יחד עם זאת, יש לאפשר לבעלי הקרקע הסמוכים לכביש להגיש התנגדות לשינוי המוצע.

מאחר וההמלצה כוללת תוספת מערכת תחבורה שלא הייתה קיימת בתכנית המופקדת- נדרש 106 ב'.

2.16.4 מערכת הסעה רבת קיבולת

ההתנגדות

להתנגדויות כי יש להבהיר בסעיף 8.10 מהי מערכת הסעה רבת קיבולת ולהבהיר שאין הכוונה למסילת ברזל שההוראות לגביה נכללות בסעיף 8.8 לתכנית ולטענה כי סעיף 8.10 הנו גורף ועלול לעכב קידום העדפת התחבורה הציבורית.

המלצת החוקרת

מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה.

הוראות סעיף 8.10 יתוקנו באופן שבמקום "לא תופקד תכנית..." ירשם "תכנית למערכת הסעה רבת קיבולת תכלול התייחסות לכלל מערכת הסעה רבת קיבולת..." מסילת ברזל מהווה חלק ממערכת הסעה רבת קיבולת הוראות סעיף 8.10 מתייחסות לתוואי בגלעין המטרופולין בלבד.

2.16.5 רכבת העמק

ההתנגדות

לטענות כי יש לתקן תוואי רכבת העמק בין צומת העמקים לתל קשיש, בהתאם לחלופה שהומלצה ע"י הועדה המחוזית ממערב לדרך 70. יש לסמן את מסילת רכבת העמק באזור מחלף עמקים - תל קשיש עפ"י החלופה המוצעת ולא שתי חלופות. יש לבחון חלופה לתוואי רכבת העמק מצפון לדרך 75 או במרכזו. תכנון הרכבת מעל מחלף יגור תיצור חומה (כ-9 מ') מצפון לקיבוץ ותייתר הצורך בביצוע מחלף / גשר לצורך גישה לבית המעצר קישון. יש ליעד השטח הכלוא בין רכבת העמק לרצועת הנחל בתחום קריית טבעון מדרום לקריית חרושת בהתאם לתכנית תקפות (ג/400, טב/62 טב/34 - לתכנון בעתיד) ולתכנית שיזמה הועדה המקומית טב/90 - ג/1213.

המלצת החוקרת

מומלץ לדחות ההתנגדות.

התכנית המפורטת למסילת העמק תתל 13/6,2, אושרה בתוואי המערבי, תוואי זה יעודכן במסמכי תמ"מ 6 בהתאם להוראות סעיף 8.8.3 ג'. תכנית התת"ל גוברת על הוראות תמ"מ 6, בהיבט של מדרג תכנוני וגם ברמת התכנון המפורטת לעומת רמת התכנון הכללית בתמ"מ 6. לאור עדכון התוואי בהתאם לתכנית התת"ל טרם מתן תוקף לתמ"מ 6, מומלץ לבטל הוראות סעיף 8.8.3 ג'. לעניין ההשלכות בקריית טבעון ראו לעיל (2.13.1).

2.16.6 מנהרות וגשרים (רכבות)

ההתנגדות

לטענה כי יש להוסיף סימון מנהרות וגשרים לדרך 6 בתחום מועצה אזורית אלונה, בהתאם למסמכים שהועברו לוועדת הליווי של דרך 6, לטענה כי יש לבטל הסימון לגשרים ומנהרות מחשש לאי דיוקים וסימון לא מלא וכי אין לקבוע סימון מנהרות וגשרים בתשריט התמ"מ בקנ"מ 1:50,000, אלא לקבוע זאת בתכניות הדרך בקנ"מ 1:2,500. כמו גם לטענה כי יש למחוק סימונים אלו מהתשריט ולהסתפק בהוראות סעיף 7 ז' לתמ"א ויש לקבוע כי תכנית הכוללת קטעי גישור או מנהור, לא תהווה שינוי לתמ"מ כדלהלן: "אין בהוראות תכנית זו כדי למנוע אישור תכנית מקומית הכוללת מינהרות נוספות או כדי למנוע שינוי מיקומן ו/או אורכן של מינהרות המסומנות בתכנית זו ללא צורך בשינוי התמ"מ".

המלצת החוקרת

מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה.
הוראות סעיף 8.11 לעניין גשרים ומנהרות קובע: "הצורך במנהרה או בגשר, המיקום האופקי של תוואיהם, אורכם, רוחבם ומפלסם וכן זכויות הבנייה מעלים או מתחתם ייקבעו בתכנית מקומית.

בהתאם לסעיף 1 הגדרות בחוק התכנון והבנייה מוגדר מבנה דרך :
"מבנה דרך" - מחלף, גשר או מנהרה לרבות חפיר או סוללה המצויים בתחילתו או בסופו של אחד מאלה.
לאור כל האמור מוצע לתקן הוראות סעיף קטן א' כדלהלן :
א. סימון הגשרים והמנהרות בתכנית הנו עקרוני וסכמטי. הצורך במבני דרך, גודלם ומיקומם במרחב וכן זכויות הבנייה מעליהם או מתחתם ייקבעו בתכנית מקומית.

כמו כן מוצע למחוק סעיפים קטן ב' וג'. היחס בין הוראות תמ"מ 6 להוראות תכניות ארציות נקבע בסעיף 4.1.1.

2.16.7 תנאים לאישור מסילה

ההתנגדות

לטענה כי יש לקבוע בהוראות תמ"מ 6, חובת הכנת תכנית מפורטת על ידי הרכבת כתנאי לבניה. במסגרת תכנית זו יש לבחון את ההשלכות הסביבתיות והתחבורתיות הנדרשות. כמו גם הגדרת לו"ז להכנת תכניות אלו וכן לקבוע כי חציית הרכבת תבוצע במעברים דו מפלסיים בלבד.

המלצת החוקרת

מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה. ראו התשובה בסעיף 2.16.1.

2.16.8

תחנות

ההתנגדות

לטענה כי יש לסמן תחנות הרכבת הקיימות בבנימינה ובפרדס חנה כרכור, ולטענה שתחנת הרכבת בבנימינה מהווה תחנה ראשית לרכבת הפרברים.

המלצת החוקרת

מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה, ראו 2.16.3. יש לקיים הליך התנגדויות בהתאם להוראות סעיף 106 ב'.

ריכוז אמצעי תחבורה ציבוריים בתחנה מסוג זה, יש בה כדי לעודד השימוש באמצעי הסעה המוניים ולכן היא מבורכת. לאור העובדה שמסילת הרכבת סומנה בתוך בנימינה, מומלץ לשנות מיקום המסילה מחוץ לבנימינה לאורך תוואי דרך 4 ולמקם באזור זה גם סימבול למרכז תחבורה אזורי.

2.17 דרכים

2.17.1

תמ"א 3 תיקון 78

ההתנגדות

להתנגדויות השונות הנוגעות להסטת תוואי דרכים, ביטול התוויה וכיוצ"ב,

המלצת החוקרת

מומלץ שתשריט תמ"א 3 תיקון 78 יוטמע בתשריט תמ"מ 6, בשל היותה תכנית מתאר ארצית חלקית למחוז חיפה. תשריט התכנית והוראותיה יעודכנו בהתאם לכך. התייחסות ל-106 ב

ככל שהתוואי בהתאם לתיקון 78, משקף חלופה שהוצגה בתמ"מ 6, אין מקום ל-106 ב'.

ככל שהתוואי איננו מופיע בתמ"מ 6, והוא מהווה תוואי תואם לתיקון 78- בהתאם לחו"ד היוהמ"ש משרד הפנים, אין צורך בהודעה לפי סעיף 106 ב' מאחר והתכנית הארצית גוברת והתמ"מ מחויבת לסמנה. התכנית איננה מצמצמת הגמישות הקבועה בתמא/ 3 לתכנון מערכת הדרכים.

לעניין כביש 653, ראו התייחסות בהמשך.

2.17.2

תוואי לתחבורה ציבורית

ההתנגדות

להתנגדויות לעניין בחינת מערך הדרכים ברמה המקומית, לרבות פתרונות למיצוי יתרונות התחבורה הציבורית, שאטלים, CARPOOL, שבילי אופניים וכיוצ"ב,

המלצת החוקרת

מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה.

פתרונות תחבורה הכוללים עידוד השימוש בתחבורה ציבורית כמו גם פיתוח חלופות ברות קיימא ייבחנו במסגרת תכנון המקומי תוך התייחסות פרטנית לכל יישוב לרבות מערכות תומכות. ברמת התכנון המחוזי, יש לוודא כי התכנית מאפשרת בהוראותיה מערכות הסעת המונים ומערכות תחבורה ציבורית. בבחינת התכנית בהיבטים אלו, עולה כי התכנית מעודדת מתווה רשת מסילות ודרכים בינעירוניות באופן המאפשר פתרונות תחבורה ציבורית. בהוראות התכנית מוגדרת המטרה בסעיף 3.2 ח': "להבטיח פיתוח מתואם של מערכות התשתית והתחבורה; לקדם את הפיתוח של מערכות התחבורה הציבורית." וכן בסעיפים 5.1.2 ה', בסעיף 6.2 ח' הקובע מערכת מעקב ובקרה על ביצוע הפעולות הנדרשות.

יחד עם זאת, מוצע להוסיף בסעיף 8.5.2 - בתכנית לדרך נופית - מוסד התכנון רשאי לדרוש, בהתאם למיקום הדרך ודירוגה, הנחייה בנושא שילוב נתיב לאופניים בדרך. אין באמור כדי למנוע התווית שבילי אופניים באזורים או דרכים נוספות.

דרך 672 (מגידו – מנשה אלונה)

2.17.3

ההתנגדות

תוואי דרך 672 בתכנית תואם תמ"א 3, למרות פעילות משותפת של המועצה האזורית מגידו ומנשה אלונה לשינוי התוואי. ולהצעה לאמץ תוואי התואם לתכנית פארק רמת מנשה (ג/12635), המציע תוואי בתנאי טופוגרפיה מתונים, בתחום דרכים קיימות ופגיעה מופחתת בסביבה ובקיבוץ גלעד אותו הדרך חוצה. ולטענות כי על התכנית לקבוע רצף בין דרך 444 ו-672 כדרך אזורית המשכית שתלווה את דרך חוצה ישראל בין דרך 65 לדרך 70. ולהתנגדויות כי יש להסיט תוואי דרך 653 צפונה מקיבוץ רגבים ולשקול שימוש בתוואי דרך הכניסה לקיבוץ רגבים. ללא הסטת הדרך תגרם לתושבים פגיעה קשה ומשמעותית באיכות החיים.

המלצת החוקרת

מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה.

בהתאם לתיקון מס' 78 לתמ"א 3 התקבלה החלטה לגריעת דרך אזורית מספר 672 מגלעד מערבה עד דרך מהירה מס' 6, מהנימוק של מניעת פגיעה בסביבה באזור בעל ערכיות סביבתית ונופית, המקבלת מענה תחבורתי על-ידי דרכים מקומיות. לאור זאת, אין צורך בהגדרת תנאים לבחינת חלופות לדרך. מומלץ לבטל הוראות סעיף 8.4.5 ס.ק. א' בהתאם.

ההתנגדות

להתנגדויות כי יש לגרוע קטע דרך 672 עוקף עוספיה ולקבוע דרך מקומית ולכך שהדרך גם מטרפדת איחוד היישובים לעיר כרמל, ולטענה כי יש להוריד דרוג דרך 672 בדלית אל כרמל ועוספיה לדרך מקומית ולהכלילה בהוראות המעבר בדומה להוראות פרק 10 בתמ"א 11/3 ב'.

המלצת החוקרת

לדחות ההתנגדות.

דרך 672 באזור דלית אל כרמל - עוספייה מופיעה כדרך אזורית קיימת לפי תמ"א 3 תיקון 78. תשריט תמ"מ 6 יתוקן בהתאם לתשריט תמ"א 3 תיקון 78. ככל שמבקשים לשנות מדרג הדרך יש לעשות זאת בתכנית מתאר ארצית. יצוין כי תכנית המתאר ליישוב (עד/300) קיבלה תוקף. לתכנית הוגשו 112 התנגדויות, אשר בגין חלקן הוגש ערר למועצה הארצית לתכנון ולבנייה. במסגרת העררים נדונה גם ההתנגדות לתוואי דרך 672 לרבות עמדת מנהל התכנון לכביש עוקף מוצע בתכנית חפאג 1289.

ההתנגדותקטע צפון בנימינה

בנושא זה התנגדויות לחלופה הצפונית של דרך 653, אשר תביא תנועה רבה לאזור בנוסף למטרדים שיוצרת דרך מס' 6, לחציצה בין בנימינה לבי"ס אורט שומרון" וליצירת חלופה דרומית שתפחית נפח התנועה בתוך בנימינה גם מדרך 653 הקיימת היום בתוך היישוב וגם מדרך 652. להתנגדויות שדרך 653 המוצעת חוצה את המחצבה ותביא להשבתת פעילותה תוך גרימת נזקים בלתי הפיכים.

בנוסף קיימות טענות כי יש לתכנן את דרך 653 תוך דגש על פגיעה מינימאלית בנוף טבע ומורשת המצויים באזור, שימור המרזבה של הנחל בין גבעות ישורון. לסתירה שיש בתוואי המוצע לתכנית שיקום נחל התנינים, לחיץ שיווצר בין המושבה לחוטם הכרמל, פגיעה בערכי טבע ובעלי חיים, ערכי הסטוריה ושרידים ארכאולוגיים לרבות אמת המים הקדומה, פוגע בפוטנציאל התיירות/ שיקום המחצבה, לטענה שהתוואי מהווה מפגע נופי ובזבוז כספי ציבור. ולטענה שהדרך פוגעת בתכנון המשך טיילת שוני ולא נערך סקר תנועה מקיף / ניתוח בעיות התחבורה בראיה כוללת המוכיחה נחיצות הדרך.

קטע גבעת עדה

ההתנגדות

המתנגדים בקטע זה לכביש 653 טוענים כי הכביש חוצה את גבעת עדה ומונע איחודה.

יש לגרוע הקטע בכביש 653 העובר בתחום גבעת עדה (החלק הצפוני בתחום הדרומי של היישוב) ולהתאים התוואי שלו צפונית לבנימינה לתכנית שגובשה עם הועדה המחוזית.

בנוסף טוענים כי יש לכלול בהוראות סעיף 8.4.1 (ב'), בעניין חלופות לכביש 653, את הגדרת הקטע עליו מדובר.

התנגדויות נוספות נוגעות למעמד הדרך כדרך אזורית.

מעבר אזורי בתחום אור עקיבא

מנגד קיימות טענות לחשיבות רבה להשלמת דרך זו, כך שאור עקיבא לא תהווה מעבר ודרך רוחב לכל תושבי האזור.

המלצת החוקרת

מומלץ לקבל ההתנגדות.

קטע צפון בנימינה

הנני תמימת דעים עם המתנגדים הסבורים כי החלופה הדרומית לדרך 653 הנה חלופה עדיפה. מבחינת תכנון סביבתי, אין כל יתרון בהתוויית הדרך ברצועה הצרה שבין בנימינה לחוטם הכרמל. לעומת זאת, התווייה דרומית של הדרך מאפשרת רצף פתוח בין המושבה לשמורות והשטחים הירוקים מצפון לה. מדיניות זו תואמת גם את תפיסת התכנון של מתכנני בקעת הנדיב המהווה תכנית מתאר מחוזית חלקית.

גם החוקרת בהתנגדויות לתכנית ש/ד/771/חכ/ד/338, קבעה בהמלצתה בדיקת התכנות לתוואי הדרומי. בהתאם להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית מיום 09/10/2007, על יזם התכנית להגיש תוך 6 חודשים מהפצת הפרוטוקול חלופה תכנונית לתוואי דרך 653 מדרום לבנימינה.

בהתאם לתכנית ש/ד/1311, אושר תוואי דרך מדרום לבורג' / אווז הכסף. דרך זו משמשת כחיבור בין כביש 4 לכביש 652 ולהפרדה המפלסית ממסילת הברזל. לאור קיומו של התוואי, נראה כי תהא זו כפילות מיותרת לשתי דרכים- מצפון ומדרום ליישוב.

106 ב' והאפשרות לביצוע השינוי

לאור חשיבות הסטת התוואי המוצע ומאחר והשינוי האמור הנו בסטייה משינוי 78 לתמ"א 3, מוצע כי התוואי הצפוני יסומן כתוואי לבדיקה והתוואי הדרומי יסומן כתוואי מוצע.

מומלץ לבטל סעיף 8.4.1 (ב'), בהתאם להמלצתי בהתנגדויות לעניין החלופות לכביש 653 בקטע חוטם הכרמל - התוואי הצפוני יסומן כתוואי לבדיקה והתוואי הדרומי יסומן כתוואי מוצע.

הסטת התוואי דרומה מחייבת 106 ב' או ניצול הגשת ההתנגדויות ושמיעתם במסגרת תממ/ 6/ 5.

קטע גבעת עדה

בהתאם להחלטה בתיקון 78 לתמ"א 3 נפסלה החלופה הצפונית לדרך 653 והוחלט על הוספת קטע דרך אזורית 653 ממפגש דרכים 653-654 ועד המשך דרך מספר 444 ממערב לכפר גליקסון (מנ"צ 713714, 199412 עד נ"צ 711474, 202484). לאור זאת מומלץ לקבל ההתנגדות ולבטל התוואי הצפוני של כביש 653 בתחום גבעת עדה ובהתאמה לתיקון 78 לתמ"א 3.

לעניין המעבר בתחום בנימינה

בהתאם לתיקון 78 לתמ"א 3 בוטלה דרך אזורית קיימת המחברת מדרך 4 לבנימינה ולדרך 653. התוואי החדש מצפון לבנימינה, מחליף התוואי הקיים. בהתאם להמלצה בהתנגדויות לתוואי הצפוני של כביש 653, מוצע כי התוואי הצפוני יסומן כתוואי לבדיקה והתוואי הדרומי יסומן כתוואי מוצע.

דרך 652

2.17.6

ההתנגדות

לטענה כי יש להסיט תוואי דרך 652 מזרחה מבנימינה לכיוון מסדרון החשמל (קו 400).

המלצת החוקרת

מומלץ לדחות ההתנגדות לעניין זה. עקרון איחוד תשתיות מיושם בתכנית. יחד עם זאת, במקרים בהם איחוד התשתיות ייצור פגיעה נרחבת בשטחים פתוחים, תועדף החלופה הפחות פוגעת, על חשבון ויתור על איחוד תשתיות. במקרה הנדון הסטת תוואי דרך 652 מזרחה מבנימינה ואיחודו עם קו החשמל במיקומו בלב השטח הפתוח והרגיש של בקעת הנדיב, יחד עם העובדה כי איחוד כזה רלוונטי רק בקטע קצר ביותר, לא מצאתי כי יש מקום לשינוי התוואי המבוקש.

ההתנגדות

לטענה לדרך - אין צורך ביעוד/ היעוד איננו נחוץ מבחינה תכנונית או תחבורתית/ קיימת דרך חקלאית/ קיים הסכם בין הבעלים לדרך / קיימת דרך המאפשרת גישה לכל החלקות/ קיימת דרך חלופית מנדטורית (דרך הפטרולים)/ קיימת חלופה לסלול הדרך באדמות ממ"י.

המלצת החוקרת

מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה.
מיקומה המדויק של דרך ייקבע בתכנית מתאר מקומית בתאום עם הגורמים הנדרשים, בהתאם לגמישות המתאפשרת על פי הוראות תמ"א 3 ותמ"מ 6. יחד עם זאת, מומלץ כי להוראות התכנית סעיף 8.4.5 יתווסף סעיף קטן ג' כדלהלן:
"תוואי הדרך ייקבע, ככל האפשר, בתוואי דרכים קיימות, רצועת תשתיות וכיוצ"ב."

ההתנגדות

לטענה כי בתשריט תשתיות והנחיות סביבתיות קיים כביש שאיננו מופיע בתשריט ייעודי קרקע ובתשריט התחבורה. הכביש מסומן בצמידות לכפר מכבי ויש לבטלו.

המלצת החוקרת

מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה.
הדרך הנדונה מופיעה כתוואי דרך לבדיקה בתשריט הראשי, וכתוואי דרך מקומית בעלת חשיבות אזורית בתשריט תחבורה. דרך זו בצמידות לכפר המכבי איננה מופיעה בתמ"א 3 תיקון 78. מומלץ לתקן הסימון בתשריט הראשי כתוואי לבדיקה של דרך מקומית בעלת חשיבות אזורית. כמו כן מומלץ להוסיף סימון מתאים (צהוב מקווקוו) למקרא תשריט תחבורה.

ההתנגדות

להתנגדות המבקשת להמשיך דרך 651 (דרך הים) מלב פרדס חנה מזרחה ולחברה לדרך
-654 / 653

המלצת החוקרת

מומלץ לדחות ההתנגדות.

במסגרת תיקון 78 לתמ"א 3, מבוטלת הגדרת הדרכים האזוריות העוברות בתחום הפיתוח של היישוב פרדס חנה כרכור. אין בביטול מעמד הדרך כדי לשנות התווית או רוחבה. דרכים מקומיות, רוחבן התוויתן והחיבורים בינן לבין דרכים אזוריות, ככל שמבוקש בהם שינוי, ייבחנו במסגרת תכנית מקומית ובהתאמה להוראות ולגמישות בתכניות במדרג הגבוה יותר (ארציות ומחוזיות).

ההתנגדות**2.17.10.1 סימבול דרך נופית**

סימון קו ירוק לאורך דרך נופית מתפרש כשטח פתוח על ידי המתנגדים.

2.17.10.2 הגדרת דרך נופית

לטענה כי יש לסווג דרכים נופיות בהתאם להוראות תמ"א 3 וכי יש לבטל סימון לדרך נופית בדרך 2,4,70,65,651. יש להמעיט ככל האפשר בהגדרת דרכים כנופיות, בשל הייקור המשמעותי למע"צ ולמדינה. יש לקבוע קריטריונים ברורים מתי תוגדר דרך כנופית.

המלצת החוקרת

מומלץ לקבל ההתנגדות לעניין הסימבול ולשנותו בתכנית לניקוד ירוק במקום קו ירוק כדי להבהיר כי נושא הסימון מהווה סימבול ולא ייעוד קרקע.

לטענה להגדרת דרך נופית- מומלץ לדחות ההתנגדות.

קריטריונים להגדרת דרך נופית נקבעו בתמ"א 3, בין היתר, הוסמך מוסד תכנון לקבוע דרכים נופיות נוספות. מכאן כי בסמכותה של תכנית מתאר מחוזית להגדיר דרכים נוספות כדרכים נופיות. במסגרת תכנית מקומית יקבע מוסד תכנון ההוראות המתאימות לעניין מבטים, נקודות עצירה, טיפול נופי וכיוצ"ב. קיימת חשיבות רבה לטיפול צידי הדרכים כולל פתיחת מבטים לנוף. לנוף יש השפעה חיובית ומרגיעה, בנוסף להשפעתו על מיתון ההתחממות וקרינת החום ממשטחי האספלט. לטיפול הנוף חלק חשוב גם בשיקום הנוף שנחצה ונהרס כתוצאה מהתווית הדרך. לאור זאת, הנני סבורה כי יש לעודד טיפוח נוף בצידי הדרכים בישראל ולהרחיב השימוש בהגדרת דרכים כדרכים נופיות.

שבילים לאופניים

2.17.11

ההתנגדות

לטענות לעניין הנחיות לתוספת שבילי אופניים-

המלצת החוקרת

מומלץ לקבל ההתנגדות.

מוצע לנסח סעיף 8.5.2 כדלהלן:

8.5.2 הנחיות והוראות לתכנון

"על דרכים נופיות לרבות מחלפים ומחלפונים הנמצאים על דרכים נופיות יחולו הוראות תמ"א 3 לגבי דרך נופית. בתכנית לדרך נופית, רשאי מוסד התכנון לדרוש שילוב נתיב לאופניים בדרך."

כמו כן ראו ההמלצה בסעיף 2.17.2- בעניין תוואי לתחבורה ציבורית.

מחלפים מחלפונים

2.17.12

ההתנגדות

לטענות כי יש להוסיף להוראות סעיף 8.6 הוראות לנושא מחלפונים וכי בסעיף 8.6 ב' יש להוסיף לאחר המילים "לבין 653" התוספת: "וכן מחלף/ מחלפונים בקרבה לחוף הים."

המלצת החוקרת

מומלץ לקבל ההתנגדות.

סימון המחלפים בתמ"מ 6 הנו סכמטי, וייקבע סופית בתכנית מפורטת שתוגש. אין בהוראות תמ"מ 6 כדי למנוע אישור תכנית מקומית למחלפונים נוספים, שאינם מסומנים בתשריט ובתשריט תחבורה. תכנית כאמור לא תהווה שינוי לתמ"מ 6. מומלץ להוסיף להוראות סעיף 8.6 לסמכות מוסד תכנון גם ביטול מחלפונים.

אין בהוראות תכנית זו כדי למנוע ביטול מחלפונים או אישור תכנית מקומית למחלפונים נוספים שאינם מסומנים בתשריט ובתשריט תחבורה, תכנית כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו.

מומלץ להחיל הוראות סעיף 8.6.1 ב' גם על מחלף / מחלפונים בקרבה לחוף הים או בסביבה המאופיינת ברגישות נופית. הוראות הסעיף יעודכנו כמפורט להלן:

"מחלף/ מחלפונים יתוכננו בהתאמה מירבית לרגישות הנופית של סביבתם"

בהתאם להוראות סעיף 4.1.1- תמ"א 3 גוברת על הוראות תמ"מ 6, למעט סטיות שהותרו בהוראות תמ"א 3. יחד עם זאת, מומלץ להתאים תשריט התכנית לתשריט תמ"א 3 תיקון 78 בנושאים הבאים:

יש להוסיף מחלף מצפון לקריית ביאליק בהתאם למחלף המסומן 9.30 בתיקון 78 לתמ"א 3.

יש לעדכן סימון מחלף יוקנעם (אוסם- 729300/209750) לפי תיקון 78 לתמ"א 3-.

לדעתי לא מסומן גם בתמ"א 3 תיקון 78- לבטל- 1953

2.17.13 מנהרות וגשרים (דרכים)

ההתנגדות

סימון מנהרה/ גשר, הוראות בדבר הפרדה מפלסית וכיוצ"ב מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה.

ראו סעיף 2.16.6 לעיל.

2.18 אתרי כרייה וחציבה

שם אתר	מס' אתר	הוראות תמ"א 14	הוראות תמ"מ 6	המלצה
מחצבי אבן - נשר	⁸ 115			ראו סעיף 2.18.6
שפייה ג'	⁹ 108			ראו סעיף 2.18.5
שפייה א'	¹⁰ 107			ראו סעיף 2.18.4

⁸ תשריט 30 תמ"א 14 תיקון מס' 3.

⁹ מופיע בהוראות התכנית בלבד. ההוראות מפנות לתכנית מפורטת (ללא ציון ג' בתשריט- מופיע 107 באופן כללי)

¹⁰ כנ"ל + תמ"א 14 (זלפה- עקדה, שפייה, בית נבאללה).

שם אתר	מס' אתר	הוראות תמ"א 14	הוראות תמ"מ 6	המלצה
אתר בנימינה	116 ב' ¹¹			ראו סעיף 2.18.3
חולות חדרה	118 ¹²		לא תופקד תכנית לאתר זה אלא בהתאם לסעיף 4.5 בתכנית זו.	אין התנגדויות
מכמורת - דרך מס' 9	201 ¹³		לא תופקד תכנית מפורטת לכריית חול באתר זה בתחום דרך מס' 9 אלא לאחר שהתקיימו התנאים הבאים: לא יהיה בה כדי למנוע ביצוע הדרך. נתקבלה חו"ד נציבות המים לעניין מי התהום והובטח כי מפלס הכריה אינו פוגע בהם. תואמת סעיף 4.5 בתכנית זו.	אין התנגדויות
מחצבת ורד	112 א', ב' ¹⁴			ראו סעיף 2.18.2

2.18.1

פיתוח בר קימא

ההתנגדות

להתנגדות כי יש להוסיף להוראות סעיף 4.5 א' : "לא יידרשו, לשם פיתוח עתידי, חומרי מילוי לקרקע ממקומות חלופיים".

המלצת החוקרת

מומלץ לקבל ההתנגדות.

הוראות כרייה זמנית בקרקע המיועדת לפיתוח חשופות, אולם בכפוף לכך שהכרייה לא תפגע בפיתוח העתידי. בהתאם לכך מוצע כי הוראות סעיף 4.5 ס.ק. א' ינוסחו כדלהלן :

¹¹ מופיע בתשריט 32 תמ"א 14 תיקון מס' 3.

¹² מופיע בתשריט 32, 34 תמ"א 14 תיקון מס' 3.

¹³ מופיע בתשריט 34 תמ"א 14 תיקון מס' 3.

¹⁴ מופיע בתשריט 33 תמ"א 14 תיקון מס' 3.

4.5 ניצול חומרי כרייה

א. בתכנית מקומית המייעדת שטחים לפיתוח מותר לקבוע הוראות המאפשרות כרייה זמנית המשולבת בשלבי ביצוע של פעולות הפיתוח על פי התנאים שייקבעו על ידי מוסד תכנון, בתנאי שלא יגרמו מטרדים סביבתיים לאזורים הסמוכים, ובתנאי שיובטח מראש כי לא יגרם נזק לתת הקרקע וכי לצורך פיתוח עתידי לא יידרש יבוא חומרים חלופיים ממקום אחר.

לאור הנוסח המוצע, מומלץ למחוק הוראות סעיף ב' העוסקות בקביעת שטח הכרייה, גבהים, פרקי זמן ושלבים לפעולות הכרייה- שהרי אלו יפורטו בתכנית בהתאם לפיתוח העתידי. כמו כן מומלץ לבטל סעיף קטן ד', לאור העובדה שבכל תכנית המאושרת בתחום קרקע חקלאית נדרש אישור הולקחש"פ ואין צורך בהוראה בדבר הזדמנות לנציג משרד החקלאות להשמיע עמדתו, המושמעת במסגרת הדיון בולקחש"פ.

2.18.2

מחצבת ורד (112 א', ב')

ההתנגדות

להתנגדות להרחבה מזרחה של המחצבה לכיוון הבתים בברטעה.

המלצת החוקרת

מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה.

מחצבת ורד - על פי נתונים שנמסרו בהתאם לתמ"א 14 שטח מחצבת ורד כ-1,023 דונם. בתכניות מאושרות (ג/669, ג/669 א')- תחום המחצבה - 1,361 דונם. ככל שיערכו שינויים לתמ"א 14, בהתאם למסקנות ועדת העורכים העוסקת בכך הם יגברו על הוראות תמ"מ 6.

בהתאם להוראות תמ"א 14, תנאי לאישורה של תכנית מפורטת לחציבה הנו תסקיר השפעה על הסביבה. כמו כן נקבע כי, בהפקה וייצור של חומרי גלם ינקטו מיטב האמצעים הטכנולוגיים למניעת מטרדים (רעש, אבק וכיוצ"ב). תמ"מ 6 מאמצת הוראות תמ"א 14.

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), תשס"ג-2003 סעיף 2 ס.ק. א', חלה חובה להגיש תסקיר השפעה על הסביבה בתכנית העוסקת באתרי כרייה או חציבה.

מוצע כי להוראות התכנית סעיף 9.6 ג', תתווסף ההוראה הבאה :

"לא תופקד תכנית לכרייה וחציבה המרחיבה גבולות אתר לכרייה וחציבה שהוגדרו בתכניות מתאר ארציות ותכניות מפורטות, מרם נערך תסקיר השפעה על הסביבה והובטח ביצועם של המיגונים הנדרשים למניעת מטרדים (רעש ואבק) לכיוון היישובים המצויים בתחום השפעתו"

ההתנגדות

לטענה כי יש לבטל/ להוסיף הסימון למחצבת בנימינה מנספחי התכנית (תשתיות והנחיות סביבתיות) ולסמן כל שטח המחצבה- כולל החלק שאיננו בתחום שיפוט בנימינה כפארק תיירותי.

המלצת החוקרת

מומלץ לדחות ההתנגדות.

סימון המחצבה תואם הסימון הקיים בתמ"א 14 תיקון מס' 3. בהתאם להוראות התמ"א רשאית הועדה המקומית או המחוזית להגיש שינוי לתכנית המפורטת הקיימת במקום הכוללת לוח זמנים להמשך החציבה עד לפינוי ושיקומו של האתר בתנאים. תמ"מ 6 איננה משנה את הוראות תמ"א 14, יחד עם זאת, הוראותיה בסעיף 9.6 ס.ק. ג' קובעות כי "לא תאושר תכנית מקומית לאתר זה אלא לפי סעיף 7.14 בתכנית זו. " סעיף 7.14 עוסק באזור פארק תיירותי מיוחד. לאור האמור אין צורך בשינוי המבוקש.

ההתנגדות

לטענה כי על התכנית לקבוע אפשרות לפיתוח כלכלי עתידי של אטרקציות תיירותיות וכיוצ"ב לאתר המחצבה בשפיה א'. האתר איננו פעיל כיום כמחצבה והפעילות בו היא למפעל גריסה. יש להתאים למגמות תכנית האב ולהיקפי הבניה המותרים על פי תכנית תקפה.

ולטענה מנגד כי יש לתקן הוראות ס. 9.6 כך שבאתר שפיה א' (107) יותר עיבוד חומרי גלם שמקורם במחצבה בלבד ולא יהפוך המקום לאיזור תעשייה מהגרועים ביותר, היוצר מטרדים לסביבה. כמו כן, לפי סימון המחצבה בתכנית עולה כי בוצעה חציבה מחוץ לתחום המחצבה. הישוב מאיר שפיה קיים לפני המחצבה וסימון תחום ההשפעה בתשריט סביבתי ב', מגדילה ומנפחת את תחום אתר 107 ללא בדיקת הטופוגרפיה וכיווני הרוחות.

המלצת החוקרת

מומלץ לדחות ההתנגדות.

תמ"מ 6 איננה משנה הוראות תכניות מתאר ארציות וקובעת בסעיף 4.1.1 ב' כי תכנית מתאר מקומית שתאושר בהתאם להוראות הגמישות של תכנית מתאר ארצית, לא תחשב כסותרת תמ"מ 6.

בהתאם להוראות תמ"א 14, סעיף 5 - לא יינתן היתר לשימושים לכרייה וחציבה, אלא על פי תכנית מפורטת. בתכנית מפורטת תקבע חלוקה ושלבי ביצוע- מכאן כי בתכנית כזו ניתן גם לקבוע לוח זמנים לסגירת המחצבה. בהתאם להוראות סעיף 6 לתמ"א-הוראות השיקום למחצבות בהן הסתיימה פעילות הכרייה והחציבה תקבענה בתכנית מפורטת. באתר בו נדרשה התייחסות מיוחדת במחוז חיפה - נקבעו בהוראות בתמ"א 14 תיקון מס' 3, כי לא יותרו בתכנית המפורטת לאתר זה שימושים אחרים מלבד השימושים למתקנים לעיבוד חומרי הגלם ומפעלים לתוצרים. בתמ"מ 6 נקבעו הוראות בהתאם בסעיף 9.6 ג'. בהתאם להוראות סעיף 9.6 ס.ק. ב': " במסגרת תכנית לשיקום אתרי חציבה וכריה עפ"י תמ"א/14 ואתרי כרייה וחציבה עזובים, ניתן יהיה ליעד את השטח בשלמותו או בחלקו לשימושים שיהוו בסיס כלכלי לפעולות השיקום, תוך העדפת שימושי תיירות ונופש"

לעניין השפעת האתר על יישובים סמוכים ראו ההמלצה בסעיף 2.18.2.

2.18.5

מחצבת שפייה ג' (108 ת')

ההתנגדות

לטענה כי בסעיף 9.6 יש לבטל ההתייחסות בתכנית לאתר שפייה ג' לאור החלטת הועדה המקומית והחלטת בימ"ש. האתר איננו נכלל בתמ"א 14 ואין הוא יכול למצוא ביטוי בתמ"מ 6.

המלצת החוקרת

מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה.

תמ"מ 6 איננה משנה הוראות תכנית מקומית תקפה. ככל שקיימים היתרי הבנייה התואמים הוראות כל דין, אין בתמ"מ כדי לשנות מעמדם. תמ"א 14 תיקון 3 קובעת בסעיף 6.2 כי ההוראות לגבי אתר שפייה א' יחולו לאחר אישורה של תכנית חכ/249, המתייחסת לאתר שפייה ב' ו-ג', מכאן כי קיימת התייחסות בתמ"א 14 לתכנית ולאתר.

יש לתקן הוראות סעיף 9.6 ג' לאתר שפייה ג' ולציין "בהתאם לתכנית תקפה (חכ/249)"

2.18.6

מחצבת נשר (115) / חרייבה

ההתנגדות 2.18.6.1

לטענה כי יש לבטל הסימון לאתר חציבה מדרום להרחבה המתוכננת לגבעת נשר, מאחר וזכויות החציבה עומדות לפוג והמחצבה מהווה מטרד לתושבי העיר. יש לסמן האזור לפיתוח עירוני. ולבקשה לדחות התנגדות עיריית נשר לביטול מחצבת נשר / מחצבת תל חנן נשר- הקיימת ופועלת מזה עשרות שנים בהתאם לתכנית ג/617 / תמ"א 14- המחצבה מפיקה חומרי מחצבה ותשתית הנחוצים למשק.

המלצת החוקרת

מומלץ לדחות ההתנגדויות.

שטח החציבה יהיה על-פי תכנית מאושרת מס' ג/617. בהתאם להוראות סעיף 9.6 ס.ק. א' : "תכנית מפורטת לאתר כרייה וחציבה תכלול הוראות לשיקום האתר על פי הוראות תמ"א/14". הוראות המעבר והשלביות הנדרשת בין האתר לתכנית המוצעת ייבחנו במועד אישורה של התכנית המקומית, בהתאם למדיניות התכנון בתמ"מ 6 ובתכניות ארציות רלוונטיות.

2.18.6.2 ההתנגדות

לטענה כי מחצבת חריבה בנשר איננה פעילה. יש לדרוש שיקומה והכללתה באיזור גן לאומי. אין מקום להקלות בפיתוח או ייעוד אחר במקום.

המלצת החוקרת

מומלץ לדחות ההתנגדות.

תמ"מ 6 איננה משנה הוראות תכניות מתאר ארציות וקובעת בסעיף 4.1.1 ב' כי תכנית מתאר מקומית שתאושר בהתאם להוראות הגמישות של תכנית מתאר ארצית, לא תחשב כסותרת תמ"מ 6. בהתאם להוראות תמ"א 14, סעיף 5 - לא תאושר הקמת אתר הפעלתו או סגירתו אלא על פי תכנית מפורטת. בהתאם להוראות סעיף 6 לתמ"א-הוראות השיקום למחצבות בהן הסתיימה פעילות הכרייה והחציבה תקבענה בתכניות מפורטות. בגין אתר בו נדרשה התייחסות מיוחדת במחוז חיפה - נקבעו הוראות בתמ"א 14 תיקון מס' 3. בהתאם להוראות סעיף 7.15 ס.ק. ו' ניתן להרחיב תחום גן לאומי בתכנית מקומית.

2.18.7 מחצבת ג'למה

ההתנגדות

לטענה כי יש לסמן בתחום אתר הטמנה ג'למה כאתר לטיפול באשפה והטמנה, ולאפשר בהוראות התכנית שיקום המחצבה ביעודים שיאפשרו מנוף כלכלי. יש לשנות היעוד לשטח פתוח / חקלאי מוגן בהתאם.

המלצת החוקרת

מומלץ לדחות ההתנגדות.

בהתאם לסעיף 9.6 ס.ק. א' לתמ"מ 6, תכנית מפורטת לאתר כרייה וחציבה תכלול הוראות לשיקום האתר על פי הוראות תמ"מ/א-14. במסגרת תכנית זו יש לקבוע גם לוחות זמנים לסגירת המחצבה. בהתאם להחלטת המועצה הארצית מס' 478 מיום 7.11.06, נקבע כי לנושא ההטמנה- ניתן להסתפק בהליך הקיים של אכרזה על חלק מהמחצבה כנטושה ע"י המפקח על המכרות ובאמצעות תכנית השיקום לאפשר הטמנה.

2.18.8

אתר 201 א' – עמק חפר

ההתנגדות

יש לבטל הסימון לאתר כרייה 201 א' בתחום עמק חפר. אזור זה אמור להכלל בהרחבת אזור התעשייה.

המלצת החוקרת

מומלץ לקבל ההתנגדות.

בהתאם להמלצת המחוז יימחק מתמ"מ 6 הסימון לאתר 201 א' המצוי מחוץ לתחום המחוז.

2.18.9

שימושים מותרים לכרייה וחציבה בהתאם לג/400

ההתנגדות

לטענה כי בהתאם להוראות תכנית ג/400 מותרים שימושים למחצבה באזור חקלאי. על אף האמור בסעיף 4.13 א', עלולה להיווצר אי בהירות לאור פסיקת ביהמ"ש העליון בע"א 3213/97 נקר נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה, בעניין מה דינה של סתירה בין התשריט-לתקנון.

המלצת החוקרת

מומלץ לדחות ההתנגדות.

הוראות תכנית ג/400, אינן עומדות בקנה אחד עם סטנדרטים תכנוניים וציבוריים מתאימים להיום במיוחד בנוגע לאישור שימושים שיש בהם כדי להוות מפגע סביבתי. בשימושים מסוג זה, ללא הליך של הפקדה וחשיפה להתנגדויות, יש כדי לפגוע בשקיפות הראויה ובזכויות הציבור להתנגד, בנוסף לפגיעה באפשרות לבחון ההשלכות הסביבתיות וההתניות הדרושות על ידי הגורמים המוסמכים.

בעמ"מ 10112/02 אדם טבע ודין – אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז ירושלים פ"ד נח(2) 817 קבע כב' השופט חשין:

"תכנית מפורטת היא חוליה חשובה – אף חיונית – בשרשרת תכניות התכנון ועד לביצועה של עבודה הלכה למעשה. תכנית מפורטת – שלא כתכנית מיתאר נעלות לה – מאפשרת לנפגעים-בכוח לדעת מה עומד לקרות הלכה-למעשה, ועל דרך זו מעמידה היא אותם על משמר זכותם להתנגד לתכנית. והוא כמובן במקום שהמדובר הוא בתכנית מפורטת המדברת בלשון של תכנית מפורטת, ולא בלשון של תכנית מיתאר."

ובהמשך :

"חולק אני על מסקנתו של בית-משפט קמא, שלדעתי אין תכנית מי/200 מפורטת כדי- כך שמיתרת היא את החובה שהוטלה על הכנתה של תכנית מפורטת. תכנית מי/200 – כיאה לתכנית מיתאר מקומית – תכנית כללית היא ביותר. ואין פלא בדבר נוכח השטח אדיר-הממדים המתוכנן בה ונוכח קנה-המידה 1:10,000 של התשריט המצורף לתכנית. קנה-מידה זה, למותר לומר, אינו מאפשר לאתר פרטים כנדרש בתכנית מפורטת. כך על דרך הכלל וכך בתכנונו של הכביש, הואיל וחסרים בה, בתכנית מי/200, פרטים חיוניים לא מעטים, קל-וחומר בידענו כי עוסקים אנו בכביש העובר במקום יחיד ומיוחד, מקום אין שני לו."

השימוש לכרייה וחציבה בהתאם לג/400 כפוף לאישור הועדה המחוזית. עם אישורה של תמ"א 14, נקבעו אתרי הכרייה והחציבה. התרת הכרייה והחציבה שהוגדרה בתמ"א 14, תותר בכפוף לתכנית מפורטת. העובדה שתכנית ג/400 כוללת שימושים מותרים לחציבה בתנאי אישור ועדה מחוזית, אין בה כדי להתיר חציבה בתחום קרקע חקלאית לאחר אישורה של תמ"א 14. מכאן עולה כי קרקע הנכללת בתחום תמ"א 14 כאתר כרייה וחציבה, או תכנית מפורטת שאושרה לאחר אישורה של תמ"א 14 עם יעוד מוגדר לכרייה וחציבה, תמשיך לחול. קרקע שלא התקיימה בה כרייה וחציבה קודם אישורה של תמ"א 14 והיא איננה נכללת באזור כרייה וחציבה על פי התמ"א, לא תתאפשר בה כרייה וחציבה, אלא לאחר תיקון תמ"א 14 ואישורה של תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה.

ראו גם התייחסות כוללת לג/400 בסעיף 2.8.1. הוראות תמ"מ 6 אינן מבטלות הוראות תכנית מקומית תקפה, אלא מתוות מדיניות התכנון העתידית.

2.18.10

שיקום

ההתנגדות

להצעה להוסיף לתכנית רשימת אתרים לשיקום (מזבלות, מחצבות, בורות וכיוצ"ב).

המלצת החוקרת

מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה.

חשיבות השיקום של אתרים כגון מזבלות, מחצבות וכיוצ"ב אינו מוטל בספק, אולם איננו מתאים לתכנית מתאר מחוזית. רשימת האתרים דורשת בדיקה בקנ"מ המתאים לתכנית מתאר מקומית. בחלק מהאתרים קיימות הוראות לשיקום מכוחן של תכניות אחרות כגון בתמ"א 14. יחד עם זאת, לאור חשיבות הנושא, ניתן להוסיף ברמה ההצהרתית להוראות סעיף 5.1.1. סעיף ט"ו כדלהלן :

"**אתור אתרים ואזורים פגועים ושיקומם**"

ההתנגדות

לטענה כי יש לסמן בנספח תשתיות והנחיות סביבתיות ב' שיקום אתר כרייה שהפך לאתר הטמנת פסולת לא מוסדרת בדרום המחוז בסמוך לתוואי דרך מס' 2 כאתר לשיקום ולפיתוח חלופי.
המלצת החוקרת
מומלץ לדחות ההתנגדות .

סימון אתרי הפסולת בוצע בהתאם לתמ"א 16. סימון אתרי הכרייה בוצע בהתאם לתמ"א 14 ככל שהאתר איננו נכלל בתכניות המתאר הארציות הרלוונטיות, יש לדאוג לשינוי תכנית המתאר הארצית בהתאם.

לעניין הוראות בדבר שיקום ראו סעיף 2.18.10 לעיל.

נחלים 2.19

יעדים 2.19.1

ההתנגדות

לטענה כי יש להוסיף להוראות סעיף 7.17.1: לשמור על הנחל כמערכת אגנית, להתייחס לתחום ההשפעה ההידרולוגי של הנחל במסמכי התכנון, לשמור על איכות מים נאותה, לשמור על אספקת מים קבועה לאפיק הנחל- בהתאם למסמך מדיניות ועקרונות תכנון לנחלי ישראל של המשרד להגנת הסביבה.

המלצת החוקרת

מומלץ לדחות ההתנגדות לבקשה לשמור ולהתייחס לנחל כמערכת אגנית.
תמ"א 34 ב/3 שאושרה במהלך תקופת הפקדת תמ"מ 6 עוסקת בנושא הניקוז, לרבות הנחלים וסביבתם, שמירה ושיקום של ערכי נוף, אקולוגיה, תפקוד הנחלים וכיוצ"ב. הוראות התכנית מהוות מסגרת תכנונית ארצית אחידה, לצד טיפול פרטני וממוקד. לאור זאת, מומלץ להפנות בסעיף 9.2.4, 9.2.5 ו-9.2.6 בתמ"מ 6 להוראות תמ"א 34/ב בדומה להוראות סעיף 9.2.3 המפנה להוראות תמ"א 11.
כמו כן מוצע לשנות מעמדו של נספח תשתיות והנחיות סביבתיות א'- מים ושפכים - למעמד של נספח מנחה לתמ"מ 6.

2.19.2 מגבלות בנייה

ההתנגדות

לטענות בדבר יעוד הנחל כגון: יעוד לנחל פוגע קשות בקרקע ויש לצמצמו למינימום / לבטלו. הנחל / ואדי עובר בתחום שטח בנוי ולא ניתן לשקמו. ניתן לבנות בסמוך לנחל ולהבטיח זרימתו בחורף בפתרונות מקצועיים ולהשאיר השטח לאנשים הזקוקים לו. במקום לא קיים נחל/ קיימת זרימה מועטה לתקופה קצרה ואין מקום להרחבתו ל- 100 מ' מכל צד/ יש לצמצם הרצועה ולבטל רצועת הרגישות לניקוז. יש לצמצם רצועת הנחל באזורים חקלאיים פעילים ולאפשר פעילות חקלאית. / מטרות הרצועה לנחל מושגות על ידי תכנית הטיילת שבהכנה לשיקום הואדי וסביבתו בשיתוף המשרד להגנת הסביבה.

המלצת החוקרת

מוצע לקבל ההתנגדויות בחלקן.

רצועת נחל / רגישות סומנה עפ"י נתונים של רשויות הניקוז. בתכנית תמ"א 34/ב3 נקבעו הוראות לנושא ניקוז נחלים. מטרותיה של תמ"א 34/ב3, להבטיח תפקודם של נחלים כעורקי ניקוז להולכת מים ומניעת נזקי שטפונות הגרמים מנגר עילי וסחף, בד בבד עם הבטחת המשך קיומם ותפקודם של נחלים וסביבתם לצורך שיקום, שימור ופיתוח ערכי נוף, אקולוגיה ותרבות וכמוקדים לפעילות נופש ופנאי. יש לציין כי בהתאם לחוק הניקוז קיים איסור לעיבוד, בנייה, ומרעה בעורק (נחל) מעליו או ברצועת המגן ללא היתר מאת רשות הניקוז ובהתאם לתנאי ההיתר (ס. 5 לחוק הניקוז).

יחד עם זאת, מומלץ לנסח סעיף 7.17.3 ד' כדלהלן:

"רשאית הוועדה המחוזית לפטור תכנית מהוראות סעיפים א'-ב' באזורים בהם הנחל עובר בתעלה בנויה או במובל"

ככל שרצועת הנחל תוכננה בתאום עם הגורמים המוסמכים ואושרה על ידם אין כבר צורך בשמירה על רצועת תכנון.

2.19.3 תוואי נחל לבדיקה/ הסטה

ההתנגדות

לטענה כי יש לבטל תוואי נחל חדרה כתוואי לבדיקה, לאור החלטת ועדת ההיגוי שהנחל יישאר במהלכו וישמש כציר ירוק.

המלצת החוקרת

מוצע לקבל ההתנגדות בחלקה.

מוצע לבטל תוואי נחל לבדיקה. המלצה זו תואמת גם החלטת התת"ל בתכנית מפעלי ניר חדרה.

תוואי נחל לבדיקה - מופיע בתשריט בנחל חדרה ובנחל קישון, בתכנית אין הוראות רלוונטיות. ניתן לבטל הסימון בתשריט הראשי לתוואי נחל לבדיקה. ככל שיידרש, במסגרת תכנון הנחל ניתן לבחון את ההסטות הנ"ל כמו גם הסטות אחרות.

2.20 פארק מטרופוליני

ההתנגדויות לפארק מטרופוליני נגעו לנושאים כלליים ולנושאים הנוגעים באופן מפורט למיקומו של כל פארק.

חלק ניכר מההתנגדויות, מבטא דאגה המתייחסת לתפיסת הפארק כשטח ציבורי, ולהיבטים של בעלות ופיצוי. רוב המתנגדים שהתייחסו לשטח זה כאל שטח ציבורי, התקשו להבין את האפשרות להמשיך ולהחזיק הבעלות בקרקע יחד עם הזכות לעבדה. מתנגדים שהבינו כי הגדרת שטח כפארק מטרופוליני מאפשרת פיתוח עתידי, התייחסו למגבלות הבנייה והשימושים בתחום הפארק.

2.20.1 מיקום הפארק המטרופוליני

ההתנגדות

הישוב פרדס חנה כרכור זקוק לפארק מטרופוליני מדרום לכביש 65.

המלצת החוקרת

בתכנית נקבעו שלושה פארקים מטרופוליניים שניים מהם לאורך נחלים (נחל חדרה נחל הקישון). מומלץ לדחות הטענה כי יש לקבוע פארק מטרופוליני נוסף, מאחר והגדרת שלושת הפארקים מתאימה מבחינת פיזורם בתחום המחוז ביחס לריכוזי האוכלוסייה. גודל הפארקים מאפשר השטחים הנדרשים בהתאמה לתחזית האוכלוסייה במחוז לשנת היעד ואף מעבר לכך בראייה לטווח ארוך יותר. פארקים אלה מהווים מענה פרוגרמתי לצרכים כלל מחוזיים ואינם באים במקום פארקים עירוניים או שטחים פתוחים מקומיים. בתכנון העירוני המקומי, יש לקבוע, בתחום הפוליגון לפיתוח או בצמידות דופן אליו, פארקים נוספים הנדרשים לשימוש האוכלוסייה המקומית.

יצוין עוד, כי בהתאם להמלצתי לביטול סימון שטח פתוח עירוני ותוספת התכליות הנובעת מכך לשטח חקלאי/ נוף כפרי פתוח, ניתן להציע בשטחים אלו בצמידות דופן גם פארקים עירוניים.

2.20.2 פארק נחל חדרה

ההתנגדות

לטענה כי יש לשנות מיקומו של פארק נחל חדרה ולטענה כי היישוב פרדס חנה כרכור זקוק לפארק מטרופוליני- מדרום לדרך 65.

המלצת החוקרת

מומלץ לדחות ההתנגדות.

העיר חדרה מהווה עיר הנפה הראשית הן בגודלה והן בהיבט המנהלי. הפרוגרמה בתמ"מ 6 משקפת מעמד זה. לא מצאתי כי יש מקום לשינוי מיקומו של פארק נחל חדרה, לאור חשיבותו ומיקומו הגיאוגרפי במרחב חיפה בתחום העיר חדרה. אין ספק כי הקמת הפארק תורמת לתושבי פרדס חנה כרכור כפי שהיא תורמת לכל תושבי נפת חדרה. יחד עם זאת, במיקומו המוניציפאלי של הפארק אין כדי לפגוע בהנאת תושבים שאינם באותו תחום מוניציפאלי. הגדרת האזור כפארק מטרופוליני, מאפשרת בהשוואה לאזורים אחרים (חקלאי/ נוף כפרי פתוח ושטח פתוח / חקלאי מוגן) תכליות ושימושים כלכליים. ככל שההתנגדות הינה לפגיעה בהכנסות הרשות בגין הפארק- נושא ההכנסות של רשויות מקומיות משטחי מהשטחים הפתוחים או המפותחים בתחומן, יכול להיפתר על ידי שיתוף פעולה או הסכמי שיתוף בהכנסות של הרשויות הגובלות. לאור החשיבות הציבורית בקידום של פארקים אלו, לא מצאתי לנכון להוסיף הוראה גורפת בסוגייה זו בתכנית, בדומה להוראה הקבועה באזורי תעסוקה אזוריים, שם היקף ההכנסות מצדיק הוראה מיוחדת.

2.20.3 פארק נחל הקישון

ההתנגדות

לטענה כי אין זה סביר שדווקא באזור עתיר מפעלים ינפשו תיירים, כי קיים חשש שלא תתאפשר חקלאות בתחום הפארק ויידרשו מרחקי מגן לריסוס. כמו גם הטענה שהיעוד לפארק עלול לפגוע בהשקעות חקלאיות שבוצעו ע"י הקיבוץ וימנע השקעות עתידיות בשל אי ודאות.

המלצת החוקרת

מומלץ לדחות ההתנגדות.

פארק מטרופוליני הקישון מהווה את הפארק הנדרש בחלקו הצפוני של המחוז בנגישות לחלקו של המטרופולין המצוי בתחום מחוז צפון ובצמידות לחיפה ולקריות. סמיכותו לעורקי תחבורה ראשיים ולמוקדי אוכלוסייה מאפשר רמת נגישות גבוהה ושירות לאוכלוסייה רחבה. צמידותו של הפארק לאזורי התעשייה ולמטרדים סביבתיים קיימים יוצר "ריאה ירוקה" שתאפשר שיפור עתידי באיכות החיים ואיכות הסביבה.

מומלץ לדחות ההתנגדות למיקום הפארק בשל השקעות שבוצעו לחקלאות, מאחר ואין בהגדרת אזור הפארק כדי לפגוע בשימושים או ההשקעות אלו, זאת לאור השימושים המותרים בתחום הפארק המאפשרים, בין היתר, שימוש לחקלאות.

2.20.4 פארק עירון

ההתנגדות

לבקשה לשנות היעוד לשטח חקלאי / נוף כפרי פתוח ולשריין אותה לפיתוח עתידי, לטענה שבתחום העיר כ-5,000 דונם יער ואין צורך בשטח נוסף לפארק אזורי וכן לחשש כי השטחים לפארק אזורי יכללו בעתיד בתחום תמ"א 8.

המלצת החוקרת

מומלץ לדחות ההתנגדות.

בין יתר מטרות התכנית נקבעה המטרה "ליצור את התנאים להעלאת רמת החיים ואיכות החיים במחוז חיפה; לצמצם פערים בין קבוצות אוכלוסייה ובין אזורים." בהתאם לכך מוצע בתכנית אזור/אתר תעסוקה אזורי/ מטרופוליני ופארק אזורי/מטרופוליני. שטח הפארק נקבע במטרה לתת מענה לאוכלוסיית ואדי עארה שעתידה להגיע לכ - 200 אלף תושבים בשנת 2020. מדובר בשטח פתוח בעל איכויות נופיות שניתן להמשיך ולעבד אותו. התכנית הכוללת לפארק שיכולה להיות יזומה על ידי מוסדות התכנון ו/או הרשויות המקומיות, תיתן מענה לצרכים של תושבי האזור. רק בגין ההגדרה של פארק מטרופוליני, אין כדי להכריז על המקום כגן לאומי או שמורת טבע ולהכלילו בתמ"א 8. במסגרת התכליות המותרות בפארק נקבעו בנוסף לשימושים החקלאיים, שימושים נוספים המאפשרים רווח כלכלי.

2.20.5 תחום הפארק וגבולותיו

ההתנגדות

לעניין תחומו המדויק של הפארק, והטענות לחובת הכנת תכנית אחת לכל תחום הפארק בשלמותו.

המלצת החוקרת

מומלץ לדחות ההתנגדות לעניין תחומו המדויק של הפארק.

תחומי המדויק של הפארק יוגדר בתכנית מפורטת בהתאם להוראות סעיף 7.20.3. תחום הפוליגון כפוף להוראות סעיף 4.2 לעניין רמת דיוק וסטייה מותרת.

לעניין חובת הכנת תכנית אחת לכל תחום הפארק, מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה.

מומלץ לתקן הוראות סעיף 7.20.3 א' כדלהלן:

“לא יפקיד מוסד תכנון תכנית החלה על שטח של פארק מטרופוליני/אזורי אלא אם תכלול את אזור פארק מטרופוליני/אזורי בשלמותו וכן את שטח רצועת הנחל הסמוכה לשטח הפארק (נחל קישון/נחל חדרה).

על אף האמור לעיל בסמכות הוועדה המחוזית לקבוע כי תכנית כאמור תוכן על חלק משמעותי מתחום הפארק לאחר שהתייחסה במסגרת שיקוליה לקביעת תחום התכנית, את הראייה כוללת הנדרשת לפארק ונימקה החלטתה לעניין זה.”

2.20.6 שימושים מותרים בפארק

2.20.6.1 ההתנגדות

להתנגדויות לכך שהפארק איננו נחוץ, שהיעוד המוצע מבטל הפוטנציאל לשינוי ופיתוח עתידי ואינו מאפשר המשך קיומו של המשק החקלאי.

המלצת החוקרת

מומלץ לדחות ההתנגדות.

שטח הפארק המטרופוליני נחוץ במרחב המחוז. בתחום פארק מטרופוליני מותרים גם שימושים כלכליים. תכנון הפארק לרבות הפיתוח והתכליות שיותר בו ייבחנו בתכנית שתוכן למטרה זו. במסגרת הוראות התכנית ניתן להמשיך ולעבד את הקרקע כקרקע חקלאית בתחום פארק מטרופוליני. ככל שבהתאם לתכנית החלה במקום מותרת הקמתם של מבנים חקלאיים, ניתן יהיה להמשיך ולהקים.

בהתאם להוראות סעיף 7.20.2, בתכנית מקומית עתידית, ניתן לייעד שימושים סחירים בתחום הפארק הכוללים, בין היתר, שירותי אוכל ואירוח לרבות גני ארועים פתוחים, מתקני נופש וספורט, תרבות בילוי וכיוצ"ב.

2.20.6.2 ההתנגדות

לטענה כי נדרשת תוספת לשימושים המותרים גם לאכסון תיירותי.

המלצת החוקרת

מומלץ לדחות ההתנגדות.

תוספת זו מהווה סתירה להוראות תמ"א 35 ותחרות לאכסון התיירותי האפשרי לפיתוח בתחום היישובים הסמוכים לתחום הפארק.

לבקשה להוסיף לתכליות גם אזור שטח למגורים כפריים, מומלץ לדחות ההתנגדות מאחר ושימוש כזה מהווה סתירה לכוונת התכנית להגדרת אופי של שטח פיתוח אקסטנסיבי הכולל אטרקציות לנופש ופנאי לצד שימושים כלכליים.

2.20.6.3

ההתנגדות

לטענה כי יש לבטל הוראות סעיף 7.20.3 ב' (3) וכי אין להגביל הרחבת מכון הטיהור בחדרה גם אם בעתיד ינגסו שטחים מהפארק. מכון הטיהור יכול לשמש כמרכז מבקרים למפעל השבה של מים ויכול לשמש כחלק מהפארק.

המלצת החוקרת

מומלץ לדחות ההתנגדות.

הוראות סעיף 7.20.3 ב' (3), אינן מונעות הרחבת מכון הטיהור אלא מכפיפות אותו לתנאים נדרשים. ככל שבתכנית מקומית הרחבת מכון הטיהור תתרום לפיתוח הפארק ואיכות הסביבה, יוכל מוסד התכנון לשקול גם תרומה זו במסגרת השיקולים לאישור התכנית.

2.20.7

מתקנים הנדסיים בתחום הפארק

ההתנגדות

לטענה כי אין מקום לתכנון מתקנים הנדסיים חדשים וגפ"מ בתוך פארק מטרופוליני.

המלצת החוקרת

מומלץ לדחות ההתנגדות.

בהתאם להוראות סעיף 5.2.1 הקובע בסעיף קטן א: "בכל אזור, שטח או מוקד שנקבעו בתכנית זו, מותר לייעד בתכנית מקומית:

1. שטחים לתשתית הנדסית אזורית הכלולה בתכניות מתאר ארציות ותכניות מתאר מחוזיות.
2. שטחים לתשתית הנדסית מקומית כפי שמתחייב מאופיו של האזור ומהשימושים האחרים המותרים בו, אלא אם נקבע אחרת בהוראות תכנית זו.

בהתאם להוראות סעיף 7.20.3 ס.ק. ב' נקבע כי "לא יאשר מוסד תכנון תוכניות הרחבה למתקני טיפול בשפכים הגובלים/כלואים בפארק מטרופוליני נחל קישון, אלא אם שוכנע שמוצו, ככל שניתן, האמצעים הטכנולוגיים לניצול יעיל של השטח ולצמצום ההשפעות הסביבתיות על הפארק". כמו כן נקבע כי הוראות תמ"א 34 יחולו על מתקנים לטיפול בשפכים. האתר המסומן מהווה אתר קיים. ככל שתתגבש חלופה למיקומו, ניתן יהיה לאשרה כתשתית מקומית או אזורית, הנכללת בהגדרת "תשתית הנדסית מקומית / אזורית"

אתר הגפ"מ - האתר נקבע בתכנית מתאר הארצית, הגוברת על תמ"מ 6. ככל שמבוקש לשנות מיקומו של אתר הגפ"מ יש לבצע זאת בתכנית מתאר ארצית חדשה לאתר גפ"מ מרכזי לאזור חיפה והצפון, אשר אמורה להיערך בהתאם להוראות תמ"א 32 ג' תוך שלוש שנים (עד 2009). בהתאם להוראות תמ"מ 6 סעיף 9.8.1 ס.ק. ב', נקבעו התנאים למיקומו של אתר גפ"מ בשטח פארק מטרופוליני, לרבות העדפה למיקומו באזור תעשייה מיוחד.

2.20.8 בעלות בקרקע

ההתנגדות

להתנגדויות הנוגעות להיבטים של בעלות בקרקע- בתחום פארק מטרופוליני .

המלצת החוקרת

מומלץ לדחות ההתנגדות.

הסוגיות הקנייניות תבחנה במועד הכנת תכנית מפורטת במקום, לרבות האפשרות לשימוש בפרק ג' סימן ז' לחוק המאפשר ריכוז זכויות הבעלים והחזר זכויות בתכנית באופן מיטבי. אין בהוראות תמ"מ 6 כדי לקבוע הפקעת קרקע ואין בהגדרת אזור פארק מטרופוליני כדי לחייב הפקעתו. לאור האמור לעיל, נדחו גם הטענות כי בהגדרת אזור פארק מטרופוליני, יש כדי לייעד הקרקע להפקעה.

2.20.9 השטח המיועד לבנייה בתחום הפארק

ההתנגדות

להתנגדויות המבקשות להוסיף שטח בנייה בתחום הפארק.

המלצת החוקרת

מומלץ לדחות ההתנגדות.

הפארקים המטרופוליניים שנקבעו בתכנית משתרעים על פני שטחים נרחבים. שיעור בנייה המשקף תכסית של 15% מהווה שיעור ניכר. שטח הפארק במתחם עירון מוערך בסביבות 4,500 דונם עם 15% תכסית. לשם המחשה בלבד, אם נחשב 15% משטח זה נקבל כ- 675,000 מ"ר. היקף שטחים זה מהווה היקף בנייה משמעותי. גם בהשוואה לשטחים פתוחים בתחום יישובים בהם שיעור הבנייה המותרת בשטח פתוח נקבעת בשיעורים של 1%-5%, נמצא כי שיעור הבנייה המוצע 15% מהווה שיעור בנייה גבוה. מומלץ לדחות ההתנגדות. מומלץ לקבל ההתנגדויות לתוספת שטח תכסית לדרכים וחנייה בתחום הפארק.

הדרישה בתכנית כי 85% משטח הפארק אמורים להישאר פתוחים- מכוונת לשמירה על שטח פנוי (לא בנוי ולא סלול) בהתאמה להגדרתו כשטח פארק. השטח המיועד לדרכים ברוב התכניות המקומיות מהווה כ-20%-18% משטח התכנית. בשטח פארק לא נראה כי נדרש שטח העולה על 7%-5% לצורך דרכים וחניה. יחד עם זאת, מומלץ להשאיר בעניין זה שיקול דעת לועדה המחוזית למועד אישור התכנון המפורט לפארק ולנסח הוראות סעיף 7.20.3 ב (2) כדלהלן:

“היקף השטחים שיישארו כשטחים פתוחים מתוך שטח הפארק הכולל, לא יפחת מ-85% משטח הפארק המסומן בתשריט, הועדה המחוזית רשאית לאשר שטח קטן מהאמור לעיל לצורך התווית דרכים וחניה פתוחה לשרות המבקרים ותחזוקת הפארק בלבד.”

2.20.10 פארק הכרמל

ההתנגדות

במסגרת ההתנגדויות במרחב פארק הכרמל נשמעו טענות הבעלים בדבר המגבלות החלות בקרקע והשימושים המותרים בה, מבלי ששולמו פיצויים. כמו כן נשמעו התנגדויות רועמות מתושבי עיר כרמל ובעלי הקרקע, בדבר המשך הנגיסה בקרקעות שבבעלותם.

כמו כן נשמעו טענות כי יש לאזן בין זכויות הפרט לזכויות הציבור בתחום פארק הכרמל/יש לאפשר מימוש הזכויות הקנייניות של הבעלים מצד אחד ומנגד לשמר ערכי טבע וסביבה/ יש לאפשר שימוש ראוי לבעלי הקרקע ברכושם/ זוהי זכות יסוד לקניין פרטי והיא מעוגנת בחוק יסוד כבוד האדם וחירותו

המלצת החוקרת

מומלץ לדחות ההתנגדות.

הזכות הקניינית בשטח הפארק איננה משתנה מאחר והפארק איננו מיועד להפקעה. השימוש הראוי לקרקע במקום זה נקבע לפארק ולא לבנייה. ככל שתוכח פגיעה מתוקף תכנית זו רשאים המתנגדים לתבוע פיצויים בהתאם להוראות כל דין.

2.21 שדה תעופה

2.21.1 עין שמר

ההתנגדות

2.21.1.1

להתנגדות להרחבת שדה התעופה עין שמר ולטענה כי יש לאמץ המלצת הועדה המחוזית בעניין זה ולסמנו בדרגה 3 בהתאם לסימון בתמ"א 15-

המלצת החוקרת

מומלץ לדחות ההתנגדות.

שדה התעופה בעין שמר מסומן בהתאם לתמ"א 15. אין בהוראות תמ"מ 6 כדי לשנות תכנית זו. במועד אישור התכניות המפורטות יבוצעו הבדיקות הנדרשות לעניין בהתאם להוראות תמ"א 15, לרבות תסקיר השפעה על הסביבה.

ההתנגדות

2.21.1.2

לטענה כי יש לציין טווח ההשפעה של שדה התעופה בעין שמר.

המלצת החוקרת

מומלץ לדחות ההתנגדות.

מיקומו וגודלו הסופי של שדה תעופה ייקבעו בתכנית מפורטת. בתכנית זו ייקבעו גם טווחי ההשפעה בהתאם לתכנון המפורט ולהוראות תמ"א 15.

2.21.2 חיפה

ההתנגדות

2.21.2.1

לטענה- התכנית איננה מתייחסת לקיומו של שדה התעופה בחיפה ולמגבלות הבניה שהוא מטיל סביבו/ יש להוסיף לסעיף 2 הגדרות הגדרה של שדה התעופה בחיפה ועין שמר ולהפנות להגדרה בתמ"א 15/ כמו כן יש להוסיף בסעיף 8.3.1 בסיפא של ס.ק.א': "כהגדרתו בתמ"א 15". הוראות תמ"א 15 גוברות על תמ"מ 6.

המלצת החוקרת

מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה.

מוצע להוסיף להגדרות בהוראות התכנית סעיף 2 הגדרה לשדה תעופה- "כהגדרתו בתמ"א 15"

תמ"א 15 איננה קובעת הוראות/ מגבלות בנייה. מגבלות הבנייה ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות תמ"א 15 ולתנאים המקומיים. בהתאם למדרג התכניות בחוק, הוראות תמ"א 15 גוברות על הוראות התכניות במדרג הנמוך ממנה. מגבלות הבנייה תקבענה במסגרת התכנית המפורטת לשדה תעופה.

בתחום נמל חיפה יחולו גם הוראות תמ"א 30 (סעיף 9.3), הקובעת התייחסות ליעוד חלופי במקרה שיוחלט על ביטול שדה התעופה בתחום חיפה וכן הוראות בדבר מתן היתרים לשימוש זמני. מוצע כי בהתייחס לשדה תעופה בחיפה תתווסף הפנייה לתמ"א 30.

2.21.2.2

ההתנגדות

לטענה כי יש לבטל הארכת מסלול מתוכננת בשדה התעופה בחיפה לכיוון הים. הארכת המסלול תגרום להגבלות קשות על הפעילות הקיימת בשטח ועל כל פיתוח עתידי. לתעשיות המיוחדות אין אלטרנטיבה קרקעית באזור והארכת מסלול שדה התעופה תגרום לשיתוק מלא של הפעילות והפיתוח בשטחים אלו-

וכן לטענות כי יש לקבוע הוראות מתאימות, שיבטיחו כי הרחבת שדה התעופה לא תפגע במסוף הכימיקלים בנמל הקישון, ובכלל זה בתחזוקה השוטפת של קווי תשתית והשימוש במיכלי איחסון של החברה הנמצאים בשטח הנמל.

המלצת החוקרת

מומלץ לדחות ההתנגדות.

ביסוס מעמדו של מטרופולין חיפה כעוגן כלכלי, תלוי בין היתר, באפשרויות לשירותים ועסקים. נגישות אווירית למחוז מהווה חלק מהמרקם הנדרש. במסגרת התכנון המקומי ייבחנו הסוגיות הנדרשות לסדרי עדיפויות ושילוב מיטבי, ככל האפשר, בין השימושים השונים המפרץ.

במסגרת התכנית המפורטת ייבחנו ההשפעות ההדדיות של השימושים בסביבה והעדיפויות הנדרשות לחיזוק מעמדו של מטרופולין חיפה. בהתאם להוראות תמ"א 30 נקבע כי התכנית קובעת את המסגרת המרחבית המתארית לשדה התעופה וזאת עד לאישור תכנית ייעודית לשדה התעופה. בתכנית הייעודית שתאושר ייקבעו גבולות שדה התעופה, מגבלותיו, הוראות מפורטות בהתייחס לחלק היבשתי ולחלק הימי. כמו כן נקבע כי הגבול בין מכלול שדה התעופה ובין מכלול הנמל ניתן לשינוי בתכניות המכלולים על פי מבנה המסלולים ומבנה הנמל.

2.21.2.3

ההתנגדות

לטענה כי הקמת שדה תעופה בינלאומי בחיפה יאפשר אזור אינטרמודלי של נמל ימי משולב בנמל אוירי ובמערכות יבשתיות (דרכים ומסילות). במיקום ייחודי זה יש להעדיף שימושים ללוגיסטיקה, תעשייה ושירותים עם זיקה נמלית ולא אזור תעסוקה. יש לבטל סימון השטח ממזרח לפרוזדור התשתיות משדה תעופה ולייעדו לעורף נמל.

המלצת החוקרת

מומלץ לדחות ההתנגדות.

באזור תעסוקה מטרופוליני מתאפשרים, בין היתר, שימושים למשרדים ושירותים עסקיים, לתעשייה, שטחי אחסנה ומרכזים לוגיסטיים. ככל שהזיקה לנמל תהווה יתרון יחסי, סביר להניח כי השוק ינהג בהתאם ויקים השירותים הנדרשים בסמיכות לנמל. בתמ"א 30 נקבע שטח עורף הנמל ושדה תעופה. שדה התעופה נקבע גם בתמ"א 15, תמ"מ 6 כפופה לתכניות המתאר הארציות בהיותה תכנית במדרג נמוך יותר.

2.21.2.4

ההתנגדות

לטענה כי מכון רפאל סגור לתנועה אוירית. על אף ששדה התעופה כפוף לתכנון עפ"י הוראות סעיף 8.3.2, הקמת שדה התעופה חיפה במקום המסומן עלולה ליצור סיכון לכלי התעופה ועלולה להשבית פעילות המכון. רפא"ל מתנגדת לסימון זה-

המלצת החוקרת

מומלץ לדחות ההתנגדות.

מיקומו וגודלו הסופי של שדה תעופה ייקבעו בתכנית מפורטת. בתכנית זו ייקבעו גם טווחי השפעה בהתאם לתכנון המפורט ולהוראות תמ"א 15 ותמ"א 30. הוראות תמ"א גוברות על הוראות התכניות במדרג הנמוך ממנה. מגבלות הבנייה תקבענה במסגרת התכנית המפורטת לשדה תעופה.

2.22 מסמכים סביבתיים

תסקיר השפעה על הסביבה

ההתנגדות

להתנגדויות לעניין תוספת דרישה לתסקיר השפעה על הסביבה לצורך התווית דרך.

המלצת החוקרת:

מומלץ לדחות ההתנגדויות.

הצורך בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה נקבע בהוראות החוק.

פרק 3 - נושאים מפורטים

3.1 מסמכי התכנון

ההתנגדות

להתנגדויות הנוגעות לצורך במסמכי תכנון גם בתכניות בנושא רכבת ודרכים אזוריות.

המלצת החוקרת:

מומלץ לקבל ההתנגדויות.

מומלץ להוסיף לסעיף 2.1 הגדרות הגדרה לדרך כדלהלן:

דרך - כהגדרתה תמ"א 3 על תיקוניה

בנוסף- מומלץ להוסיף סעיף בדבר מסמכי תכנון דרושים גם להוראות סעיף 8.8 ו-8.9 ולערוך

השינויים הבאים בהוראות סעיף 8.4.4

למחוק המילה "מקומית" ולהוסיף "דרך אזורית" להלן נוסח הסעיף המוצע ב-8.4.4:

"לתכנית הכוללת: דרך ארצית, דרך מקומית בעלת חשיבות אזורית, דרך אזורית ו/או מחלפים ומחלפונים לאורך דרכים אלה, אשר נמצאים בתחום שטח המיועד בתכנית זו לפיתוח או גובלים בשטח המיועד לפיתוח יצורפו מסמכי תכנון כלהלן:"

כמו כן מומלץ להוסיף ס.ק. ג' כדלהלן:

"מוסד תכנון רשאי לפטור מהדרישות בסעיף א,ב' לעיל במקרה בו הוגש תסקיר השפעה על

הסביבה בו ניתנה התייחסות להשפעה וההשתלבות הנדרשת"

להוראות סעיפים 8.8 מוצע להוסיף סעיף 8.8.4 כדלהלן:

8.8.4 מסמכי תכנון

מסמך סביבתי ומסמך עיצוב עירוני

לתכנית הכוללת: מסילת ברזל, אשר נמצאת בתחום שטח המיועד בתכנית זו לפיתוח או

גובלת בשטח המיועד לפיתוח יצורפו מסמכי תכנון כלהלן:

א. מסמך סביבתי - המתייחס להשפעות הסביבתיות של המסילה ובין היתר להשפעות

האקוסטיות, השפעות חזותיות, תאורה, ניקוז וכדומה.

ב. מסמך עיצוב עירוני - המתייחס לשילובה של המסילה ברקמה הבנויה.

ג. מוסד תכנון רשאי לפטור מהדרישות בסעיף א,ב' לעיל במקרה בו הוגש תסקיר

השפעה על הסביבה בו ניתנה התייחסות להשפעה וההשתלבות הנדרשת.

ולסעיף 8.9 להוסיף סעיף ג':

ג. מסמכי תכנון

מסמך סביבתי ומסמך עיצוב עירוני

לתכנית הכוללת: מסילת ברזל נופית, אשר נמצאת בתחום שטח המיועד בתכנית זו לפיתוח או גובלת

בשטח המיועד לפיתוח יצורפו מסמכי תכנון כלהלן:

1. מסמך סביבתי - המתייחס להשפעות הסביבתיות של המסילה ובין היתר להשפעות

האקוסטיות, השפעות חזותיות, תאורה, ניקוז וכדומה.

2. מסמך עיצוב עירוני - המתייחס לשילובה של המסילה ברקמה הבנויה.
3. מוסד תכנון רשאי לפטור מהדרישות בסעיף א,ב' לעיל במקרה בו הוגש תסקיר השפעה על הסביבה בו ניתנה התייחסות להשפעה וההשתלבות הנדרשת.

3.2 מסמכי התכנית – מעמדם

ההתנגדות

להתנגדויות לעניין דיוקם של המסמכים הנלווים לתכנית/ סימונים שגויים וכיוצ"ב.

המלצת החוקרת:

מומלץ לקבל ההתנגדויות בחלקן לעניין זה.

במסמכי התכנית נכללו תשריטים במעמד מחייב, מנחה או מידע מנחה. המידע בתשריטים מהווה מידע חשוב לתכנון, יחד עם זאת, חלק מהמידע בתשריטים מהווה כפילות למידע המצוי בתכניות מתאר ארציות בנושאים מסוימים (יער, מים וביוב, אתרי הנצחה ואתרי מלחמת העצמאות), בתכנית תמ"א 35 (צפיפות ויעדי אוכלוסייה), ומפרסומים או הוראות גופים סטטוטוריים אחרים (עתיקות, שמורות יער, אתרי קידוח ואזורי מגן).

על מנת למנוע כפילויות ואי דיוקים, לרבות עדכון נדרש בהתאם לעדכון מקור המידע, מוצע לשנות הוראות סעיף 1.3.1 לעניין מסמכי התכנית כדלהלן:

במסמכי התכנית, מומלץ להשמיט תשריט תשתיות א'- מים וביוב ולסווגו כנספח מנחה.

מומלץ לשנות שמו של נספח ב' – לנספח תשתיות אנרגיה, סילוק פסולת וחומ"ס ולהשאירו כחלק ממסמכי התכנית. יש לעדכן אזור בעל רגישות לתוספת זיהום אוויר בהתאם לתמ"א 30.

בנספחים המחייבים, מומלץ לבטל נספח ב'- לאור הכפילות עם תמ"א 35 סעיף 12.2. הכולל התייחסות הנדרשת לעניין הצפיפות.

מומלץ לשנות מעמד המסמכים המפורטים בסעיף 1.3.1 ס.ק. ו' לדברי הסבר, מסמכים אלו יהיו רקע לתכנית, אולם לא יהיו חלק ממסמכיה.

הוראות התכנית המפנות לנספחים ולתשריטים האמורים יתוקנו בהתאמה.

3.3 הסדרת בנייה בלתי חוקית.

ההתנגדות

להתנגדויות הנוגעות לצורך בהסדרת בנייה בלתי חוקית,

המלצת החוקרת:

מומלץ לדחות ההתנגדויות.

בנייה שלא בהתאמה לתכניות, יש בה כדי לסכל את התכנון ולפגוע באפשרות לספק שירותים נדרשים לאוכלוסייה מחד גיסא ומאידך גיסא ליצור עובדות בלתי הפיכות. בנייה שלא כדין הכוללת בין היתר, בנייה באזורים בעלי רגישות נופית / טבעית גבוהה, פגיעה ברצף שטחים ירוקים / שטחים בנויים, פגיעה באפשרות לניצול מיטבי של הקרקע מבחינת זכויות בנייה וצפיפות בנייה, פוגעת באפשרות להתוודות דרכים ולהקים שירותים ציבוריים, פוגעת באפשרות לגוון תכליות מיקומן היקפן ופוגעת במרכיבים אחרים המהווים חלק משיקול הדעת התכנוני הנדרש לאישור תכנית. כל זאת, בנוסף לפגיעה הבסיסית בשלטון החוק.

ועדת זיילר אשר מונתה על ידי ממשלת ישראל, חקרה כתוצאה מ"אסון ורסאי" את נושא התכנון והבנייה במדינת ישראל והגדירה, בין היתר, את ההתנהגות בתחום הבנייה כ"נעשה ונשמע", משמע- קודם מבצעים ואח"כ מאשרים. במסקנותיה, התייחסה הועדה, בין היתר, לתיקונים נדרשים בחוק במטרה לצמצם עד כדי להפסיק את תופעת הבנייה הבלתי חוקית מצד אחד, ומצד שני, להגברת השקיפות והבהירות של התכנון וההליכים הנדרשים לבנייה.

ברור לי כי הכשרתה של בנייה בלתי חוקית עלולה להתפרש כמעודדת המשך הבנייה הבלתי חוקית ולכן בעיקרון, יש להבהיר כי כנגד בנייה זו יש לנקוט ההליכים הנדרשים ואין לתת פרס בגינה. בד בבד, יש לקיים תנאים סבירים הנותנים מענה תכנוני לצרכי האוכלוסייה. בחלק מהאזורים, קיים "מינוף" של התופעה בהסתמך על טענות בדבר קיפוח והיסטוריה של הפקעות. כאן המקום לומר, כי ראוי להקים צוותי גישור תכנוני שיפעלו בשיתוף הציבור והקהילה באזורים רגישים נופית, ורוויים בהפקעות לצרכי ציבור (ברמת תשתיות לאומיות) כדי למתן קונפליקטים ולהגיע, ככל האפשר, לפתרונות מוסכמים ויפה שעה אחת קודם.

ולענייננו בתמ"מ 6 - השטחים שנקבעו בתכנית כשטחים לפיתוח נקבעו עפ"י צרכי הישובים לשנת היעד של התכנית 2020. צרכי הישובים התבססו על יעד אוכלוסייה חזוי, קיבולת האוכלוסייה בהתחשב במאפיינים הכלליים של המימוש במקום (סחירות קרקע והרכב בעלויות), שטח ישוב בנוי קיים, צפיפות בנייה מינימאלית נדרשת בשטחים החדשים, עיבוי הקיים.

במסגרת תכנית מקומית, עתידית שתוכן ותאושר, ככל שהבנייה נכללת בתחום לפיתוח על פי תמ"מ 6 והוראות הגמישות וככל שמוסדות התכנון יקבעו כי הדבר ראוי, ניתן יהיה להסדירה בעתיד. ככל שהבנייה חורגת מהתחום לפיתוח, לא ניתן יהיה להסדירה בעתיד.

ההתנגדות

לטענה כי הבניה למגורים מתבצעת על קרקע פרטית ביוזמה פרטית ולשרות צרכים פרטיים, אין שוק מקרקעין מפותח (אין עסקאות מכירה כמעט) ומעולם לא בוצע בו פרויקט לבניה לדיוור ציבורי-

המלצת החוקרת:

מוצע לקבל ההתנגדות בחלקה.

במסגרת תכנית המתאר המחוזית נקבעה מדיניות התכנון העתידית לרבות השטח הנדרש לפיתוח על פי פרוגרמה מקצועית. העדר הסחירות בקרקע המאפיינת את המקום, הובאה בחשבון בתחשיב באופן שהונח מימוש נמוך מהמקובל. יחד עם זאת, אין אפשרות בתכנית מתאר מחוזית להתייחס ברמה מפורטת לבעלות בקרקע ולדאוג לחלוקת "סל הזכויות" לכל הבעלים. על התכנית מקומית שתוכן בעתיד, יהיה להביא בחשבון הבעלויות בקרקע, ולהתחשב, ככל האפשר, בפיזור הזכויות, בתכנית חלוקה חדשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק (בהסכמה או ללא הסכמה). יחד עם זאת מוצע להוסיף להוראות סעיף 4.1.3 סעיף (ד') :

"אין בהוראות תכנית זו כדי לקבוע ייעודי קרקע ברמה מקומית וזכויות בנייה. ייעודי הקרקע ברמה המקומית וזכויות הבנייה יקבעו בתכנית מתאר מקומית ובתכניות מפורטות בכפוף להוראות תכנית זו."

3.4 הוראות בדבר תכניות מקומיות

ההתנגדות

להתנגדויות לנושאים נוספים הדורשים התייחסות בסעיף 5.1.1 כגון : התייחסות למרקמים או מתחמים הסטוריים לשימור, התייחסות לשיקום אתרים/אזורים פגועים וכיוצ"ב.

המלצת החוקרת:

מוצע לקבל ההתנגדויות בחלקן.

מומלץ להוסיף שני סעיפי משנה לנושאים שתכנית מתאר מקומית תכלול את הנושאים הבאים :

"איתור אתרים ואזורים פגועים ושיקומם."

"הועדה המחוזית רשאית להוסיף או לגרוע מרשימת הנושאים בהתאם לצורך מנימוקים שיפורטו בהחלטתה."

כמו כן מוצע להוסיף להוראות סעיף 5.1.2 – תכניות להתחדשות עירונית הסעיף הבא :

"בתכנית להתחדשות עירונית ניתן לכלול, בהתאם לצורך, כל נושא המנוי בסעיף 5.1.1."

3.5 חובת עריכת תכנית מקומית.

ההתנגדות

לטענות בדבר פירוט מיותר או הבהרות נדרשות לעניין הוצאת היתרי בנייה בסעיף 5.1.3.

המלצת החוקרת:

מוצע לקבל ההתנגדויות בחלקן.

חובת עריכת תכנית מקומית מוגדרת בהוראות סעיף 64 לחוק. חובת הוצאת היתר בנייה רק על פי תכנית הכוללת פירוט מינימאלי נדרש נקבעה בסעיף 145'ז' לחוק. לאור האמור מוצע לבטל סעיף 5.1.3 בתכנית.

3.6 הבטחת פיתוח עירוני מאוזן - (סעיף 5.1.4)

ההתנגדות

התנגדויות בעניין הבטחת פיתוח עירוני מאוזן לעניין מערכות תחבורה ציבורית.

המלצת החוקרת:

מוצע לקבל ההתנגדויות בחלקן.

מוצע להוסיף להוראות סעיף 5.1.4 את המילים "מערכות הסעה ציבורית וכיוצ"ב" כדלהלן:
בתוכניות מקומיות ייקבעו הוראות ותנאים המבטיחים מימוש הפיתוח העירוני בד בבד עם הקמת תשתיות עירוניות ופיתוח שטחים לצרכי ציבור, מערכות תחבורה ציבורית יכול מוסד תכנון לדרוש מסמך תשתיות באם מצא כי היקף התכנית ו/או מצב התשתיות הקיים מצדיק זאת.

3.7 שימושים בתשתית מקומית - תשתיות (סעיף 5.2.1)

סעיף קטן ב'

ההתנגדות

להתנגדות הנוגעת לעידוד והפניית ניקוז מי גשמים לחילחול בשטחים הפתוחים ואיכותם ולבקשה לסייג ההוראות בס.ק. ב'- כך שלא יהיה אישור אוטומטי של התווית תשתיות בואדיות בחיפה, אלא לאחר בחינת חלופות למיקום התשתית.

המלצת החוקרת:

מוצע לקבל ההתנגדות בחלקה.

מומלץ להוסיף להוראות סעיף 5.2.1 ס.ק. ב' גם: גיא- ואדי שמור כדלהלן:
"בשטחים פתוחים ברגישות גבוהה כגון מכלול לשימור, אתר לאומי, שטח פתוח/חקלאי מוגן וחוף מוגן, גיא – ואדי שמור, לא תופקד תכנית הכוללת תשתיות הנדסיות מקומיות אלא אם כחנה חלופות למיקום התשתיות ההנדסיות מחוץ לשטחים אלה והוגש לה מסמך סביבתי כפי שיידרש ממוסד התכנון."

3.7.2 סעיף קטן ג' (מוצע):

ההתנגדות

בסעיף 5.2.1 יש להוסיף בהמשך למתקני תשתית "למעט תשתית של חומרים מסוכנים."

המלצת החוקרת:

מוצע לקבל ההתנגדות בחלקה.

סעיף 5.2.1 מתייחס לתשתית הנדסית מקומית או אזורית. בהגדרת תשתית הנדסית בעלת השפעות סביבתיות נכללת תשתית הנדסית אזורית או מקומית אשר עלולה לגרום לדעת מוסד תכנון השפעות סביבתיות שליליות מעבר למקובל באזורי מגורים לרבות בתחום איכות המים, איכות האוויר, איכות הקרקע, חומרים מסוכנים, מטרדי ריח, רעש, קרינה, מטרד חזותי, מטרד תברואתי. יחד עם זאת, הוראות התכנית לא סייגו תשתית זו בתנאים מיוחדים. מוצע להוסיף סעיף משנה לסעיף 5.2.1 כדלהלן: "מוסד תכנון רשאי להתנות התווית תשתית הנדסית בעלת השפעות סביבתיות באחד או יותר מהמסמכים הבאים: מסמך סביבתי, תוכיר סייסימי, סקר סיכונים, סקר כושר נשיאה, תסקיר השפעה על הסביבה הכל בהתאם לשיקול דעתו ולהוראות כל דין."

3.8 שטח לבינוי חדש

ההתנגדות

יש להוסיף סייג נוסף להוראות סעיף 7.1.4 ג' (3) הקובע כי ניתן יהיה להפקיד תכנית מקומית לשטח לבינוי חדש בצפיפות הנמוכה מ-11 יח"ד לדונם גם במקום בו סבורה הועדה המקומית כי יש צורך בכך בהתאם לצרכים התכנוניים של העיר. הוראות סעיף 7.1.4 ד' (2) המתנות שטח לבינוי חדש בהתחדשות עירונית שסיכויי הצלחתה אינם גבוהים אינן מתאימות.

המלצת החוקרת:

תמ"א 35 אושרה לאחר הפקדת תמ"מ 6. בהתאם להוראות התמ"א נקבעה צפיפות וכן הוראות בדבר שטח לבינוי חדש והתחדשות עירונית לרבות הגמישות המתאפשרת בהתנייה. מאחר והוראות תמ"א 35 גוברות על הוראות תמ"מ 6 יש למחוק מהוראות התכנית את כל הסעיפים העומדים בסתירה לתמ"א 35. בהתאם לכך ימחק/ יותאמו הסעיפים שכותרתם בינוי חדש- והוראות התכנית יושלמו ויתוקנו בהתאם. בכל מקום שנמחקו / עודכנו סעיפים בעניין תמ"א 35, יותאמו יתר ההוראות לתיקונים אלו. בעניין הצפיפות ראו גם סעיף 2.3 לעיל. לעניין התחדשות עירונית:

מומלץ לדחות ההתנגדויות לשינוי הוראות סעיף 7.1.4 בישובים בהם החתך הסוציאקונומי של האוכלוסייה נמוך, הטופוגרפיה קשה, קיימת שונות בגיל ואופי הבנייה הקיימת בישוב ובעלות המאופיינת בקניין פרטי.

במקומות בהם משאב הקרקע מהווה משאב המצוי במחסור, חשיבותה של ההתחדשות העירונית גובר. בתמ"א 35 ובהוראות תמ"מ 6, מבקשים לעודד ולחזק ההתחדשות העירונית. על הועדה המקומית לחתור להפניית משאבים המתקבלים כתוצאה מהשבחת קרקעות לטובת היישוב הקיים חיזוקו ופיתוחו. התניות המעודדות התחדשות עירונית חשובות במיוחד ביישובים בעלי חתך סוציאקונומי נמוך, משום שבהעדר הוראה כזו, לא תתבצע התחדשות מכל מין וסוג שהוא.

הבעלות בקרקע איננה מהווה חסם להתחדשות וראוי שמטרת ההתחדשות תהיה בראש מעיניהם של הבעלים, גם בשל השידרוג בתנאים הפיסיים של מגוריהם וגם בשל העובדה שהתחדשות עירונית תאפשר מימוש גבוה יותר של הקרקע לצרכי מגורים. על הועדה המקומית לחתור להפניית משאבים המתקבלים כתוצאה מהשבחת קרקעות לטובת היישוב הקיים חיזוקו ופיתוחו. התנייה זו חשובה במיוחד ביישובים בעלי חתך סוציאקונומי נמוך, משום שבהעדר הוראה כזו, לא תתבצע התחדשות מכל מין וסוג שהוא. כמו כן מומלץ לדחות ההתנגדות להתניית בינוי חדש בהתחדשות עירונית מהנימוקים המפורטים לעיל.

3.8.1 להתנגדויות לעניין סעיף 7.1.4, 7.1.5 - באזור פיתוח עירוני

ההתנגדות

ההתנגדויות להוראות סעיפים 7.1.4 ו-7.1.5 בנושאים שונים כגון: לאפשר גמישות בצפיפות בשל תנאים חריגים, ביטול הדרישה לצמוד דופן או בהמשך רציף לבינוי קיים, העדר הגדרת המרת צפיפות, סטייה מצפיפות וכיוצ"ב.

המלצת החוקרת:

מוצע לקבל ההתנגדויות בחלקן ראו סעיף 2.3.

סעיף 7.1.4 סעיף קטן ג' - מומלץ לבטל

סעיף 7.1.5 - מומלץ לבטל

יש לעדכן הסעיפים המפנים לסעיפים המבוטלים בהתאם להוראות תמ"א 35.

יש להשלים מהוראות סעיף 7.1.4 כדרישות כלליות לתכנון (מומלץ בסעיף 5.3) את ההוראות של סעיפים א, ב, ד, ה כדלהלן:

תכנית לשטח לבינוי חדש המוגשת לגבי קרקע המהווה חלק משטח לבינוי חדש ושהיא שטח קרקע רציף המוקף בשטח לבינוי קיים ובשטח שאינו שטח לבינוי קיים או בשניהם לא תופקד אלא אם התקיימו בה תנאים אלה:

1. היא מהווה לדעת הוועדה המחוזית יחידת קרקע הדורשת ראייה תכנונית כוללת.

2. הפיתוח הכלול בתכנית מצוי בהמשך רציף וצמוד דופן לשטח לבינוי קיים.

3. היא מקיימת אחר הוראות הצפיפות המזערית המפורטות בסעיף בתמ"א 35 לשם הגדרת תחום תכנית מקומית לשטח לבינוי חדש רשאי מוסד תכנון לדרוש, בין היתר, מסמך פרוגרמה ומסמך השתלבות.

שלביות ביצוע ומיצוי עתודות קרקע

לא תופקד תכנית לשטח בינוי חדש אלא אם:

1. נקבעה בה שלביות ביצוע.
2. הוגש למוסד התכנון מסמך מיצוי עתודות קרקע ליישוב הכולל סקירת תכניות ופעולות להתחדשות עירונית כאמור בסעיף 5.1.2.

שטח לפיתוח מותנה

שטח פיתוח עירוני המסומן בתשריט בכוכבית הוא שטח בו הפיתוח מותנה במסקנות תסקיר השפעה על הסביבה על פי הוראות סעיף 5.2.2, או על פי דרישת מוסד תכנון, עפ"י העניין.

3.8.2 להתנגדויות לעניין סעיף 7.4.3 - באזור פיתוח כפרי – עירוני חופי

ההתנגדות

יש להכפף סעיף 7.4.3 לסעיף 7.2.5.

המלצת החוקרת:

מוצע לקבל ההתנגדות בחלקה.

מומלץ לקבל העיקרון בהתנגדות המבקשת להכפף סעיף 7.4.3 לסעיף 7.2.5.

הוראות סעיף 7.4.3 יתוקנו כדלהלן:

"תחום תכנית מקומית לשטח לבינוי חדש באזור פיתוח כפרי עירוני יהיה כאמור בסעיף 7.3.3

א' בהתאמה."

הוראות סעיף 7.3.3 א' יתוקנו כדלהלן:

" תכנית מקומית בסמיכות לחוף הים תכלול מסמך השתלבות לתכנית הכולל את החוף

הקרוב לה ואת השטחים שעל דעת מוסד התכנון עלולים להיות מושפעים מהתכנית לגבי

היחס שלהם אל הים"

כמו כן מומלץ כי לסעיף 7.4. יתווספו שני סעיפים :

מסמכי תכנון:

"לא תופקד תכנית מקומית, המתירה בינוי במקום שבו עפ"י תכנית תקפה, במועד אישורה של תכנית זו, לא היה מותר בינוי או תכנית המשנה באופן מהותי את אופיו של הבינוי המותר, אלא אם הוגשה בהתאם למסמך סביבתי. במסמך הסביבתי ייבחנו: התנאים הנדרשים לשילוב הבינוי המוצע, הבוחן את ההשפעות האקלימיות והאקולוגיות של הפיתוח וכיוצ"ב. לתכנית באזור חופי יצורף מסמך עיצוב עירוני המתייחס, לעיצוב חזית הבינוי כלפי החוף ושמירת מבנים רחבים אל הים והחוף מהשטחים הציבוריים באזור בהתייחס בין השאר לתנועה ניצבת אל החוף ולתנועה בצירים מקבילים לחוף וכיוצ"ב."

גישת של הציבור לחוף

"גישת של הציבור לחוף- לא תופקד תכנית מקומית בתחום אזור פיתוח עירוני חופי אם מימושה מונע מהציבור גישה מסודרת ונוחה לחוף הפתוח לציבור."

לחילופין, ניתן להפנות בהוראות סעיף 7.4 לסעיפים 7.2.3, 7.2.4 ולהחילם גם באזור פיתוח כפרי עירוני חופי.

3.8.3 כללי

ההתנגדות 3.8.3.1

לבקשה להגמיש הוראות לשטח בינוי חדש - להקטין שטח מינימלי מ-50 דונם לדונם אחד.

המלצת החוקרת:

מומלץ לדחות ההתנגדות.

ההגדרה של חטיבת קרקע העולה על 50 דונם מבטיחה כי התנאים והמגבלות לשטח לבינוי חדש, לא יחולו בתחום תכניות ששטחן קטן מ-50 דונם. צמצום ההגדרה לדונם תגרום להטלת אותן מגבלות גם על שטח של דונם. יש לקחת בחשבון שתמ"א 35 קובעת את ההוראות לגבי צפיפות מינימאלית על כל בנייה בשטח לבינוי חדש ללא קשר לגודל השטח. יחד עם זאת מומלץ להוסיף להוראות התכנית בסעיף 2.1 :

"כל חטיבת קרקע שלא יועדה בעבר לבנייה, העולה על 50 דונם, שהיא שטח המיועד לפיתוח על פי תכנית זו והמוקפת בשטח פתוח לסוגיו ו/או בשטח בינוי קיים."

3.8.3.2 ההתנגדות

להצעה להוסיף להוראות סעיף 5.3 בשטח לבינוי חדש: "ובהתחשב באפשרות להקצות שטחים למוסדות ציבור ולשטחים פתוחים הנדרשים על פי המכסה להעלאת צפיפות."

מומלץ לקבל ההתנגדות.

מוצע להוסיף בסיפא של סעיף 5.3

"ובהתחשב באפשרות להקצות שטחים למוסדות ציבור ולשטחים פתוחים הנדרשים".

3.8.3.3 ההתנגדות

בקשה להכללת התדריך להקצאות קרקע לצרכי ציבור בהוראות התכנית.

המלצת החוקרת:

מומלץ לדחות ההתנגדות.

רמת מכסות הקרקע הנדרשות לצרכי ציבור נקבעה בתדריך להקצאות קרקע לצרכי ציבור שאומץ בהחלטת ממשלה ביום 28.1.01, והוא מחייב את מוסדות התכנון. ניתן לבחון נושא זה לגופו של עניין, רק ברמת התכנון המקומי והמפורט. התכנית מתייחסת ברמה העירונית לסוגיה זו במסגרת תכניות להתחדשות עירונית בסעיף 5.1.2 ה', וכן במסגרת כללית בסעיף 5.1.1 ה'.

3.9 מכלולים לשימור

ההתנגדות

סעיף 7.24- יש להוסיף לאחר המילים "לאומיים" התוספת "תרבותי, אדריכלי"

המלצת החוקרת:

מומלץ להוסיף להוראות סעיף 7.24.1 יעדים את המילה "תרבותיים"

3.10 עתיקות

ההתנגדות

לבקשה לכלול רשימת אתרים ארכיאולוגיים לתכנית ולאסור תכנון למעט בינוי ושימור, לרבות הגבלת בנייה בקרבתם.

המלצת החוקרת:

מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה.

לעניין מעמד הנספח – ראו ההמלצה בסעיף 3.2 מסמכי התכנון

מוצע שהוראות סעיף 7.27 יימחקו ובמקומן יתוקן סעיף 7.24.1 תתווסף המילה ארכיאולוגיים. בהתאם לכך יוכל מוסד תכנון לשקול בעת אישורה של תכנית חדשה, המגבלות הנדרשות לתכנון וקביעת מעמדו של האתר בהתאם לחשיבותו כמכלול לשימור.

3.11 שמורות יער

ההתנגדות

יש להעניק מעמד מחייב לנספח ח' לתכנית. הנספח המתאר שמורות יער בהתאם לפקודת היערות הוא בעל מעמד מחייב מכוחה של הפקודה וכך צריך להיות גם בתכנית. יש לציין כי כל שינוי של שמורת יער יהיה לפי החוק הרלוונטי.

המלצת החוקרת:

מומלץ לדחות ההתנגדות.

לעניין מעמד הנספח – ראו ההמלצה בסעיף 3.2

המידע שצורף לתכנית כנספחי מידע מנחים, כשמו כן הוא. מטרת המסמך להפנות תשומת לב להוראות אחרות הקיימות במרחב התכנון, הנובעות מהוראות חוק אחרות, אשר יש בהן כדי להשליך על המצב התכנוני. יחד עם זאת, אין מקום לכלול מידע זה כנספח להוראות התכנית ויש לקבוע אותו כמסמך המהווה חלק מדברי ההסבר לתכנית.

לאור זאת, מומלץ גם לבטל הוראות סעיף 7.27-7.28.

3.12 בריכות תעשייתיות

ההתנגדות

להתנגדויות לסימון בריכות תעשייתיות.

המלצת החוקרת:

ראו תשובה בנספח 2 סעיף 2.1.1.5 עתלית – בריכות **תעשייתיות**

3.13 תשתית הנדסית-

3.13.1 טיפול בשפכים

ההתנגדות

להתנגדות לעניין תוספת לסעיף 9.2.1 נוסף: "התכנית מעודדת התאגדות לפי חוק תאגידי מים וביוב התשס"א 2001, לצורך ניהול מערכתי יעיל של מערכות טיפול איזוריות ומקומיות למים וביוב."

המלצת החוקרת:

מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה.

תמ"א 34 קובעת איזורי איסוף. בהתאם להוראות התכנית נכללים מרחבים הכוללים מספר יישובים/רשויות למתקן טיפול מרוכז. ראו גם הוראות סעיף 9.2.1 ב' בהוראות תמ"מ 6. מומלץ לכלול בהוראות התכנית בסעיף 9.2.1 א' הוראה כללית הקובעת עדיפות לפתרונות טיפול בשפכים משותפים למספר יישובים או רשויות.

לטיפול מרוכז בשפכים מספר יתרונו, ובין היתר, יתרון לגודל הבא לידי ביטוי בהיבטים הכלכליים והסביבתיים לרבות השבת מים משופרים להשקיה.

3.13.2 ניקוז

ההתנגדות

להתנגדות לעניין ההגדרות - יש להוסיף לפשט הצפה: "שטח העלול להיות מוצף ע"י מי שטפונות מעבר לתוואי הזרימה בעורק ואמור להישאר פתוח כחלק בהגנה מפני שטפונות.

המלצת החוקרת:

מומלץ לקבל ההתנגדות.

מומלץ להפנות בהוראות סעיף 9.2.6 - ניקוז להוראות תמ"א 34 ב' 3

ראו ההמלצה בסעיף 2.20.1 לעיל.

3.13.3 איכות אויר

ההתנגדות

להתנגדות המבקשת לקבוע אזור בעל רגישות לתוספת זיהום אויר באופן שכל האזורים בתחום ההשפעה של זיהום אויר ממפרץ חיפה יהיו בתחום איזור זה. ולהתנגדות המבקשת לקבוע בהוראות סעיף 9.3 ב' כי ההשפעה הסביבתית תוגבל "לזו המקובלת בבנייני משרדים" יש להחיל על האיזור דרישות מתאימות המקובלות באיזורי תעשייה דומים ולא של איזורים אחרים שאינם ממין העניין (סעיף 9.3).

המלצת החוקרת:

מומלץ לקבל ההתנגדות.

מומלץ להוסיף לסעיף 9.3 את המילה "מקור" לתוספת זיהום אויר כך שיהיה ברור שמדובר באזור המזהם, המהווה את מקור הזיהום ולא האזור הרגיש- הנפגע מהזיהום כדלהלן:

"אזור בעל רגישות לתוספת מקור לזיהום אויר מסומן בתשריט סביבתי ב' ברשת בצבע ורוד."

מוצע לשנות נוסח סעיף קטן ב' כך שהמילים בבניין משרדים ימחקו ויתווסף

"לשימושים הקיימים בתחום ההשפעה בהתאם לתקן או הוראות דין ובהעדרם הנחייה של המשרד להגנת הסביבה לעניין איכות האוויר הנדרשת," כדלהלן:

"לא תופקד תכנית מקומית המייעדת שטח לתעסוקה ו/או לתשתית הנדסית שהן בעלות השפעות סביבתיות החורגות מההשפעות הסביבתיות המקובלות לשימושים הקיימים בתחום ההשפעה בהתאם לתקן או הוראות דין ובהעדרם הנחייה של המשרד להגנת הסביבה לעניין איכות האוויר הנדרשת, אלא אם צורך תסקיר השפעה על הסביבה המתייחס לסקר משאבי אויר לאזור ונקבעו בה הוראות לגבי סוגי השימושים המותרים בהתייחס לרמת הזיהום המצטברת"

כמו כן מומלץ לעדכן תחום האזור בעל רגישות לתוספת זיהום אויר בתשריט תשתיות והנחיות סביבתיות בהתאם לתמ"א 30.

3.14 חשמל

3.14.1 מסמך סביבתי

ההתנגדות

להתנגדות המבקשת לצמצם לחדד ולהגדיר ההיררכיה בין סוגי המסמכים הסביבתיים בהוראות התכנית (מסמך סביבתי, דו"ח סביבתי, מסמך עיצוב עירוני, תסקיר השפעה, סקר סיכונים, תזכיר סייסמי, סקר כושר נשיאה, בדיקת ההשפעות הסביבתיות).

המלצת החוקרת:

מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה.

בתכנית הוגדר "מסמך סביבתי". בנוסף, קיים שימוש במונחים דו"ח סביבתי ובדיקת ההשפעות הסביבתיות- נראה כי ניתן לקבל ההתנגדות בנקודה זו ולאחד מונחים אלו עם ההגדרה של מסמך סביבתי. בסעיף 9.7.4 המונח דו"ח סביבתי יוחלף במסמך סביבתי, ובכל מקום בו מוגדר דו"ח סביבתי לרשום מסמך סביבתי.

3.14.2 סעיף 9.7.6

ההתנגדות

להתנגדות לסעיף 9.7 - חשמל – כי אין לתת עדיפות לחברת חשמל ויש למחוק "בתאום עם חברת חשמל" ולקבוע "לאחר שניתנה לחברת חשמל אפשרות להשמיע את דעתה" כמו כן אין להשתמש במינוח קנייני "הקצאת שטח לתחנת משנה" שהוא בניגוד לדין ולהוראות סעיף 188 לחוק.

המלצת החוקרת:

מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה.

בהוראות סעיף 9.7.6 המינוח "בתאום עם חברת החשמל", איננו מהווה זכות וטו של חברת חשמל. ההוראה נדרשת משום שלא יעלה על הדעת כי תכנית להיקף בנייה של 300,000 מ"ר לא תכלול פתרון לתחנת משנה.

מומלץ למחוק המילה "הקצאת" ולהותיר "שטח לתחנת משנה..". הליך הקניית הקרקע בהפקעה / הקצאה/ או חכירה יקבע בתכנית המקומית. תכנית מתאר מחוזית איננה עוסקת בבעלות בקרקע או הקצאתה.

3.14.3 סעיף 9.7.8 - תחנת שנאים

ההתנגדות

לטענה כי יש לבטל את סעיף 9.7.8 לעניין תחנות שנאים. תכנית מתאר מחוזית איננה המקום לקביעה בעניין מתקן חשמל זעיר שבא לשרת נקודה או מבנה מסויים.

המלצת החוקרת:

מומלץ לקבל ההתנגדות.

מומלץ לבטל סעיף 9.7.8 - הפרוט הנדרש בתכנית מקומית לעניין תחנות השנאה ייקבע בתכנית מקומית. אין צורך בהוראה ספציפית בתכנית מתאר מחוזית לנושא פרטני באופן חריג מנושאים ומתקנים אחרים שלא צוינו.

3.15 רצועה לאיחוד תשתיות

ההתנגדות

ההתנגדות לעניין נוסח סעיף 9.11 כך שלא יחולו על מסילות ברזל באופן גורף. יש לשאוף לאיחוד תשתיות, אך חיוב עלול לגרום להקפאת הפיתוח ויצירת "בת ערובה" של תשתית אחת מול אחרת.

המלצת החוקרת:

מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה.

מוצע להתאים הוראות סעיף 9.11 ולהוסיף סעיף קטן 4 כדלהלן:

מוסד תכנון יהיה רשאי לסטות מהוראות ס"ק 1 מטעמים שירשמו ובכפוף להתייחסות להתווית כלל התשתיות עתידיות והיחס הנדרש ביניהן.

ההתנגדות

יש לבטל הסימון לרצועה לאיחוד תשתיות מדרום לכביש 65 בקטע מדרום למחנה 80, מאחר ובמקום לא מתוכננות תשתיות שנדרש איחודן.

יש לקבוע במפורש בסעיף 9.11 כי בתחום הרצועה לאיחוד תשתיות ניתן יהיה להעביר, בין היתר, קווי מים ומתקני מים. כמו כן מבוקש להאריך הרצועה לאיחוד תשתיות לאורכו של כביש 65 עד אחרי גן שמואל לכיוון צומת חדרה. יש לסמן בנספח הנחיות סביבתיות א' פרוזודור התשתיות בתחום חדרה ומועצה אזורית מנשה בו אמורה לעבור צנרת התפלה.

המלצת החוקרת:

מומלץ לדחות ההתנגדות לעניין ביטול סימון הרצועה לאיחוד תשתיות. התווית רצועה לאיחוד תשתיות נועדה לייעל ולאחד מעבר תשתיות קיימות ועתידיות. אין מקום לביטולה של הרצועה המשמשת למעבר תשתיות.

מומלץ לקבל ההתנגדות ולהמשיך תוואי הרצועה מערבה מעבר לגן שמואל ועד לחוף הים כדי לאפשר התווית הקווים הנדרשים להתפלה.

3.16 אתרי הנצחה

ההתנגדות

בהתנגדויות לעניין אתרי הנצחה- להוסיף אתרים לרשימה או להוסיף סמבול.

המלצת החוקרת:

מומלץ לדחות ההתנגדות.

אתרים המסומנים בתמ"מ 6 הם האתרים שנקבעו בתמ"מ א' 29, שסימנה אתרים שהוקמו עד 16.4.1986. בהתאם להוראותיה, ניתן לאשר אתרים נוספים בהתייעצות עם המועצה הארצית. בהתאם לסעיף 11 בתמ"מ א' 29, מוסד תכנון, בעל קרקע או בעל עניין רשאי ליזום תכנית מפורטת לאתר הנצחה. אישור תכנית מקומית לאתר הנצחה, לא יהווה שינוי לתמ"מ 6, לאור הוראת סעיף 4.1.1 ב' לתמ"מ 6.

3.17 מכלולים לשימור

3.17.1 הגדרות

ההתנגדות

להתנגדות לעניין סעיף 7.24.2 ס.ק. 1 א' המבקשת להוסיף: "במסגרת הוראות התכנית יוגש תיק תיעוד הכולל לפחות... ס.ק. א' להוסיף "סקר תיאור המצב הקיים.. ס.ק. ב': " סקר היסטורי.. " בנספח ג' יש להוסיף בחיפה סעיף א' 1 את המכלולים לשימור בבת גלים- שד' בת גלים וחזית הים, מתחם שיכון הבריגאדה, חזית מתחם רמבם, שני מנזרים ובניין מנדלסון וכ-20 בנייני "ראשונים" לשימור בשל סיגנון אדריכלי.

המלצת החוקרת:

מוצע לקבל חלקית ההתנגדויות

לנושא תיעוד המבנה מוצע להוסיף לסעיף 2.1. הגדרות בתכנית הגדרה כדלהלן:

"תיעוד מבנה או מכלול לשימור- בהתאם להחלטת מוסד התכנון "

כמו כן מוצע להוסיף לסעיף שימור 7.24.2 א' 1 **"...והתאמת השימוש הבינוי והפיתוח..."** על מנת לאפשר תוספת שימוש גם אם סותר את האמור באזור בו נכללת הקרקע לשם השגת יעד השימור.

3.17.2 כללי

ההתנגדות

להתנגדויות המבקשות להוסיף לרשימת המכלולים אתרים נוספים.

המלצת החוקרת:

מוצע לדחות ההתנגדויות.

בהתאם להוראות סעיף 7.24.2 ס.ק. 3 ניתן בתכנית מקומית להציע מכלולים לשימור, בנוסף למכלולים שהוצעו בתמ"מ 6, למעט ההמלצה לעניין חפציבה כמפורט בסעיף 3.17.4.

3.17.3 עתלית

ההתנגדות

לבקשה להוסיף לרשימת המכלולים לשימור בנספח ג' לתכנית, הבתים הראשונים של המושבה עתלית.

המלצת החוקרת:

מוצע לדחות ההתנגדויות.

למרות המלצת המחוז להוסיף לרשימת המכלולים לשימור את הבתים הראשונים של המושבה עתלית, מוצע שלא לקבוע בתכנית המתאר המחוזית הוראה גורפת, ככל שהאזור ראוי לשימור תקבענה הוראות בהתאם בתכנית מקומית. הוראות סעיף 7.24.2 א' ס.ק. 3, מאפשרות לועדה המחוזית לייעד אתרים/ מכלולים לשימור, אף אם אינם נכללים בתכנית זו.

3.17.4

חדרה

ההתנגדות

להתנגדויות המבקשות להוסיף בחדרה את אתר חפציבה וסביבתה כמכלול לשימור.

המלצת החוקרת:

מוצע לקבל ההתנגדויות.

לאור המלצת המחוז, והסכמת חברת חשמל כפי שבאה לידי ביטוי בדיון מיום 12.07.07, מוצע להוסיף לרשימת המכלולים לשימור בחדרה את חפציבה וסביבתה.

3.17.5

בת שלמה

ההתנגדות

להתנגדות המבקשת לסמן הישוב בת שלמה כ"מכלול לשימור" ולא כאתר לאומי.

המלצת החוקרת:

מוצע לדחות ההתנגדויות.

בהתאם לתכנית המאושרת ולהליכים המתבצעים להכריז על בת שלמה כאתר לאומי, אין מקום לשינוי המבוקש מסימבול לאתר לאומי למכלול לשימור. בהתאם להוראות התכנית ס. 7.24.2 ב'1 המפנה ל- 7.24.2 א'1: "תכנית מקומית בתחום מכלול לשימור (בהפניה המתאימה- אתר לאומי- הערה שלי - נ.ג.) כמסומן בתשריט ובהתאם לנספח ג' - תכלול הוראות והנחיות לייעוד מבנים, אתרים ואלמנטים נופיים לשימור לפי העניין. תכנית כאמור תקבע הוראות בדבר תיעוד, שימור ושיחזור אופיו של המכלול, האתר או המבנה והתאמת הבינוי והפיתוח המוצע בתכנית לאופיו ולערכים אותם הוא מייצג והכל לפי העניין." במסגרת התכנית המקומית יקבעו התנאים הנדרשים לרבות הפיתוח פריסת השימושים ביישוב וכיוצ"ב.

3.18

גבול התכנית

3.18.1 קרקע בתחום תמ"מ 2

ההתנגדות

החלקה נכללת בתחום תמ"מ 2.

המלצת החוקרת:

מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה.

השינויים שחלו בתחום התכנון המחוזי מאז הפקדתה של תמ"מ 6, ראוי שיבואו לידי ביטוי במסמכיה. יחד עם זאת, הרחבת ה"קו הכחול" של התכנית אין בו כדי להציע שינויים תכנוניים בשטחים שיתווספו לתחום התכנית.

לאור זאת, מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה ולסמן ברקע התכנית ייעודי הקרקע המתאימים בהתאם להוראות תמ"מ 2 (מומלץ לקבוע סימון והוראות מיוחדות בתקנון המפנות לתמ"מ 2- כמו הקטע המפנה לתמ"מ 13) באופן התואם את ההרחבות שבוצעו בתחום שיפוט מחוז חיפה. במקומות בהם צומצם שטח המחוז, מומלץ שלא לשנות תחום התכנית, זאת לאור אי הכללתם של שטחים אלו בתחום תמ"מ 2 ומתוך כוונה שלא להשאיר "חורים" שאינם נכללים בתחום תכנית מחוזית עדכנית.

3.18.2 קרקע בתחום מחוז מרכז

ההתנגדות

מבקשים לסמן אזור פיתוח בתחום השטח במחוז חיפה שאיננו נכלל בתכנית מחוז מרכז, בסמיכות אליכין לפיתוח. שינוי זה תואם את תכנית האב של אליכין וכן את החלטת הועדה המחוזית במחוז מרכז.

המלצת החוקרת:

מומלץ לדחות ההתנגדות.

בהתאם לבדיקת מינהל התכנון, השטח שסופח לתחום השיפוט של אליכין, איננו נכלל בתחום תמ"מ 6 ומחוז חיפה. ככל שנדרש שינוי לתכנית המחוזית, יש לבחון אותו במסגרת התכנון של תכניות המתאר המחוזיות במחוז מרכז.

3.18.3 גבול מוניציפאלי

3.18.3.1 שינוי תחום שיפוט

ההתנגדות

מבקשים להעביר החלקה לתחום שיפוט רשות אחרת ותחום סמכותה של ועדה מקומית אחרת.

המלצת החוקרת:

מוצע לדחות ההתנגדות

הגדרת תחומי שיפוט/ מרחבי תכנון הנה בסמכותו של שר הפנים. בהתאם להוראות פרק ג' סימן ח' לחוק, לא ניתן לקבוע תחום שיפוט בתכנית מחוזית. תחום מוניציפאלי איננו מהווה מגבלה תכנונית ובכל מקרה הסמכות לשנותו איננה אפשרית בתכנית מתאר מחוזית.

3.18.3.2 עיכוב מתן תוקף לתכנית עד להחלטת ועדת חקירה לגבולות שיפוט

ההתנגדות

יש להמתין עם אישור התכנית עד להשלמת עבודת ועדת החקירה לגבולות שיפוט ואדי עארה.

המלצת החוקרת:

מוצע לדחות ההתנגדות

ועדת החקירה לתחומי השיפוט בעקבות הסכמי אלרוחה סיימה עבודתה. באזור בסמ"ה פועלת ועדת חקירה לתחומי שיפוט. קיימת חשיבות רבה לאישורה של תכנית מתאר מחוזית שתאפשר קידומן של תכניות מקומיות ומתן פתרונות תכנוניים הולמים ליישובים השונים. תחום הפולגון לפיתוח נקבע בהתאם לצרכי היישוב, ככל שהתחום הנדרש לפיתוח חורג מתחומי השיפוט, אין מניעה לסמן זאת, על אף שחורג מתחום השיפוט. לעיתים, משתהה ההתאמה הנדרשת בין תכנון לתחומי שיפוט. ראוי כי תחומי השיפוט יקבעו בהתאם לתכנון המוצע לרשויות השונות בהתאם לפרוגרמה המשקפת את צרכי היישוב. יחד עם זאת, אין מניעה כי במקומות שאין התאמה, יתבצע התכנון ותחום השיפוט יותאם בשלב מאוחר יותר, ולהיפך.

3.19 התניה על הוראות החוק

3.19.1 הוראות סעיף 5.4

ההתנגדות

מבקשים התניה כי לא יפקיד מוסד תכנון תכנית מקומית החלה על יער וייעור, אלא אם ניתנה הזדמנות לנציג קק"ל להשמיע עמדתו וכי יש לתקן סעיף 5.4: "...אלא אם ניתנה הזדמנות לנציג הרט"ג ורשות הניקוז...". לעומתם יש המתנגדים למעמד המיוחד שניתן בהוראות התכנית (סעיף 5.4) לרט"ג וארגון הגג של הגופים הציבוריים שענינם שמירה על איכות הסביבה בשטח חקלאי מוגן. אין הצדקה להעמיד שטחים אלו בשורה אחת עם שמורות טבע וגנים לאומיים שנקבעו בתמ"א 8.

המלצת החוקרת:

מוצע לקבל ההתנגדות בחלקה.

מומלץ למחוק הוראות סעיף 5.4.

בהתאם להוראות תמ"א 35 סעיף 10.1 ס.ק. 10.1.4, נקבע כי מוסד תכנון הדן בתכנית מקומית החלה בשטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה, יזמין את נציג רשות הטבע והגנים להביע את דעתו על התכנית. לאור זאת מומלץ לבטל הוראות סעיף 5.4 בתמ"מ 6.

3.19.2 הוראות סעיף 8.7

ההתנגדות

הוראות סעיף 8.7 (ג), הקובע הסמכות לאישור תחנות דלק לועדה המחוזית הנו בניגוד להוראות ס. 62 א (א) לחוק.

המלצת החוקרת:

מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה.

הוראות סעיף 8.7 ג' קובעות: "הוועדה המחוזית רשאית לאשר תכנית לתחנות תדלוק על אף האמור בסעיף 1 לעיל בשטח חקלאי/נוף כפרי פתוח, בשטח פתוח עירוני ובפארק מטרופוליני/אזורי לאחר ששוכנעה כי קיים צורך בתחנות התדלוק וכי התכנית המוצעת אינה פוגעת בערכי נוף וטבע. נימוקים אלה ירשמו בהחלטת הוועדה."

הוראות החוק סעיף 62 א' ס.ק. 10 קובעות תכנית בסמכות ועדה מקומית בין היתר בנושא תחנות דלק כדלהלן: "בכפוף להוראות סימן ח' שבפרק ג' - הקמת תחנות תדלוק באזורים המיועדים בתכנית לתעשייה, למסחר, לחקלאות, למשרדים, לאחסנה או לחניה;"

אין בהוראות סעיף 8.7 לתכנית כדי לשנות הוראות החוק בסעיף 62 א' ס.ק. 10 לחוק. תמ"מ 6 קובעת בהוראה שבסעיף 8.7 א' כי תחנות תדלוק יאושרו רק בשטחים לפיתוח ובשטחים אחרים יהיה שיקול דעת לועדה המחוזית לאפשר יעוד כזה. מכאן, כי תמ"מ 6 קובעת כי בתכניות שבסמכות ועדה מקומית, ניתן יהיה לאשר תחנות דלק רק בתחום שטחים לפיתוח. הוראה זו היא הוראה תכנונית ומצויה בסמכותה של הועדה המחוזית וניתן לקבוע אותה בתכנית מתאר מחוזית.

יש לציין כי בהתאם להוראות תמ"מ 18 תיקון מס' 4 סעיף 10.2, נקבע כי בתכנית מתאר מחוזית ניתן לקבוע במרקם שימור ארצי, מרקם כפרי או מרקם עירוני אזורי בהם לא תותר כלל הקמת תחנות תדלוק.

יש לראות בסעיף זה, הוראה תכנונית המבקשת בקרה משמעותית יותר בהקמת תחנות תדלוק בשטחים פתוחים (גם חקלאיים). כדי שתכנית המוצעת בשטחים פתוחים תתאפשר תחת בקרה מוקפדת יותר מבלי לצמצם סמכויות הועדה המקומית, מוצע להבהיר הוראות הסעיף 8.7 ג' כדלהלן:

"על אף האמור בסעיף א'¹⁵ לעיל רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית לתחנות תדלוק בשטח חקלאי/נוף כפרי פתוח, בשטח פתוח עירוני ובפארק מטרופוליני/אזורי לאחר שנבדק הצורך בתחנות התדלוק וכי התכנית המוצעת אינה פוגעת בערכי נוף וטבע והתקבלה הסכמת הועדה המחוזית לתכנית. הנימוקים לאישור התכנית ירשמו בהחלטת הועדה"

¹⁵ יש לשנות מ-1 ל-א- בשל טעות סופר בתקנון המופקד.

3.20 מעמדם של הסכמים

ההתנגדות

יש להביא לידי ביטוי בתכנית הסכמים שונים בעניין גבולות שיפוט/ ייעודי קרקע.

המלצת החוקרת:

מומלץ לדחות ההתנגדות.

ככלל, אין בהסכמים בין גורמים שונים, כדי לחייב את מוסדות התכנון או להגביל שיקול דעתם התכנוני. מוסד תכנון מהווה מוסד מעין שיפוט. חברי מוסד זה אמורים לשקול התכנון המוצע בלב פתוח ונפש חפצה, ואין זה ראוי כי יבואו לדיון עם דעה קבועה מראש. דעתם ועמדתם התכנונית של חברי מוסד התכנון תתגבש סופית, רק לאחר ששמעו את עורכי ונציגי התכניות.

3.20.1 הסכמי אלרוחה

ההתנגדות

יש להביא לידי ביטוי הסכם אלרוחה.

המלצת החוקרת:

מומלץ לדחות ההתנגדות.

בהתאם להחלטת ועדת השרים לענייני ערבים בישראל ערב/55 מיום 20.11.2000, שהועברה לעיוני במסגרת הדיון בהתנגדויות, עולה כי הוחלט למנות ועדת מעקב ולהסמיך את יו"ר ועדת השרים לעניין המגזר הערבי לחתום על מסמך הבנות עם הועד הנבחר של בעלי הקרקעות בשטח האימונים שהוגדר.

בהתאם להסכם ההבנות מיום 31.12.00, שהעתקו הועבר במסגרת הדיון בהתנגדויות, נקבעו נהלים המאפשרים לתושבים החיים ביישובים הסמוכים לשטח האימונים, לנהל את חייהם באופן סביר, תוך צמצום החיכוך בין יחידות צה"ל המתאמנות לבין התושבים, למינימום הכרחי.

בהתאם להסכם נקבע גם כי הצדדים ערים לכך שלא ניתן לכולל מראש את שיקול דעת הרשות המוסמכת בנושא שינוי גבולות שטחי שיפוט. כמו כן נקבע, כי אין באמור בו כדי לפגוע או לגרוע מזכויות הרשויות המקומיות ו/או היישובים הנוגעים בדבר לתבוע הרחבת שטח השיפוט באזורים נוספים מחוץ למסגרת ההבנות.

לא מצאתי במסמך ההבנות(אלרוחה) התחייבות לעניין ייעוד הקרקע, מה גם שהצדדים הסכימו וידעו כי שיקול דעתן של הרשויות המוסמכות איננו מוגבל על פי ההסכם וכי אין בהגדרת תחומי שיפוט כדי להשפיע על עקרונות התכנון. יצוין כי שיקול הדעת אליו התייחסו ההסכמים היה לעניין תחום שיפוט בלבד ולא נגע לייעוד הקרקע.

3.20.2 מתחם כורדאני

ההתנגדות

שטח תכנית ק/408 המייעדת את מחנה כורדאני לבנייה עירונית חורג לתחום מכון דוד, וכי אישורה של התכנית הותנה בחתימת הסכם בין משרד הבטחון לרפא"ל לחילופי שטחים במסגרת החלטת הועדה המחוזית למתן תוקף/ ההסכם טרם נחתם ולכן יש לעגן בתמ"מ 6 את גבולות הפיתוח כך שיוטנו בחתימת ההסכם האמור.

המלצת החוקרת:

מומלץ לדחות ההתנגדות.

תמ"מ 6 איננה עוסקת בהסכמים בין בעלי זכויות במקרקעין. הפולגון לפיתוח נקבע בהתאם לפרוגרמה ופרמטרים מקצועיים. ככל שבעתיד תופקד תכנית מקומית וככל שתהיה לבעלי הזכויות התנגדות לאישורה, הם יוכלו להגיש התנגדותם בהתאם להוראות החוק.

3.20.3 הסכמים אחרים

ההתנגדות

3.20.3.1 לטענה כי בהתאם להסכם עם העירייה שקיבל תוקף פס"ד העירייה התחייבה לייזום תכנית מפורטת ולשנות ייעוד הקרקע למסחר.

3.20.3.2 הבעלות בחלקה נקנתה מהסכם חליפין שקיבל תוקף פס"ד- יעוד החלקה המוצע כחקלאי מוגן מהווה, למעשה, הפקעה של החלקה

3.20.3.3 הקרקע שנרכשה בהסכם חליפין שהתבסס על ציפיה לשינוי יעוד / עקב הטעיה של המדינה - בטל ויש לפצות את הבעלים גם בגין ההשקעות שביצעו בקרקע.

3.20.3.4 בהתאם להסכם עקרונית שלא נחתם בין עיריית בקה- ג'ת, מועצה אזורית מנשה, משי' רה"מ, התחבורה, הפנים וחב' חוצה ישראל, אומצו המלצות הועדה הבינמשרדית בראשותו של סלמן¹⁶. ההסכמה העקרונית על אף שלא נחתמה צריכה להוות מתווה דרך לרשויות התכנון. יש להתייחס למסמך זה כאל מסמך מקצועי אובייקטיבי שצריך לעמוד לעיני ועדת התכנון בתמ"מ 6.

¹⁶ מסקנות הועדה הבינמשרדית בראשות סלמן בהשתתפות גבי גולן, שמעון בר שמעון ורון סגל בעניין הסטת כביש 6. הועדה המליצה על צפיפות גבוהה בין כביש 6 ל-444 וכן המליצה שהיעוד המתאים ביותר הוא תעסוקה, לרבות הקטנת קווי בניין מהדרך.

3.20.3.5 קיימת התחייבות שלטונית לפיתוח המתחם בצפון מזרח בנימינה בהתאם לתכנית שבהכנה ש/760. התחייבות זו באה לידי ביטוי בהסכם לתכנון של המועצה המקומית מול בעלי הקרקע שמימנו התכנון בביצועה של המועצה, החלטות שונות של המועצה ועמדות גורמים תכנוניים כמו דודי בריל ותכנית האב שבהכנה. התעלמות מקיומה של תכנית ש/760 תהווה החלטה בלתי **סבירה ובלתי מאוזנת בעליל.**

3.20.3.6 יש לסמן את תחום פארק השרון בהתאם למפה המצורפת להסכם החתום בין עיריית חדרה לרט"ג כולל מתחמי הפיתוח בשוליו.¹⁷

3.20.3.7 סתירה בין התכנית לבין ההסכם ולתכנית חד/1280, תשית חובת פיצוי על הועדה המקומית בגין זכויות בעלי הקרקע. מבוקש לסמן תחומי הפיתוח בהתאם להסכם האמור.

המלצת החוקרת:

מומלץ לדחות ההתנגדויות.

התכנית ומסמכיה הוכנו לאחר בחינה פרוגרמטית של צרכי היישובים מבחינת גידול האוכלוסייה, דרכי גישה, תעסוקה וכיוצ"ב. סך השטח המיועד לפיתוח נמצא מתאים לשנת היעד. הוראות סעיף 4.2 מסדירות הסטייה המותרת מהציונים בתשריט ומקנה המידה של התכנית. כמו כן נקבעה בסעיף 7.1.7 גמישות המאפשרת הגדלת תחום הפולגון לפיתוח בתנאים. שטח זה מהווה שטח קרקע ניכר ביחס לתחום הפולגון הקבוע בתכנית.

תמ"מ 6, איננה עוסקת באישורן של תכניות בהכנה, או תכניות עתידיות. ככל שתוגש תכנית מקומית, היא תבחן לגופה על ידי מוסדות התכנון הרלוונטיים והמתנגדים יוכלו להתנגד לה.

לעניין הדרישה לעמוד בציפיות הפיתוח שהסתמכו על הסכמים, ככל שקיימים או על ציפיות או הבטחות של גורם זה או אחר-

אין בהסכמים האמורים כדי לחייב את מוסדות התכנון או לבטל את שיקול דעתם בבואם לבחון תכנית המוגשת אליהם. **מוסדות התכנון הנם גופים עצמאיים שאינם כפופים להסכמים מעין אלה.**

לאחרונה, נפסק גם בבג"צ 9402/03 יוסף בוכניק ואח' נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה ואח' כי אין לו לאדם זכות קנויה להיכלל בתכנית משביחה ולא תישמע טענה מפי אדם שהוא זכאי לסעד אך ורק בשל העובדה שמקרקע שכניו פותחו ומקרקעיו שלא לא זכו לפיתוח. כמו כן נקבע כי הרשות רשאית לשנות מדיניותה ולאדם אין זכות שמדיניות בה נקטה הרשות בעבר תמשיך להתקיים.

¹⁷ תכנית לחדרה בהכנה גמישויות תמ"מ/6 יוכלו במידת הצורך להיות מנוצלים גם כאן

3.21 בתי עלמין

3.21.1 בתי עלמין מקומיים

ההתנגדות

מבקשים ליעד בתי עלמין קיימים בחלקם היסטוריים ואינם בשימוש, לבית עלמין או לשימור בתכנית המחוזית.

המלצת החוקרת:

מומלץ לדחות ההתנגדויות.

תכנית מתאר מחוזית איננה מסמנת בתי עלמין ברמה מקומית. בית העלמין / בתי העלמין נשוא ההתנגדות אינם מעוגנים בתכניות מקומיות. ראוי כי מיקומם של בתי העלמין יובא לידיעת הועדות המקומיות, כדי שבתכנון המקומי תנתן להם ההתייחסות הראויה. כמו כן מוצע למתנגדים שלא להמתין לתכנון של הועדות המקומיות ולפעול במקביל להסדרת הנושא בתכניות מקומיות, ככל שנדרש.

3.21.2 בתי עלמין אזוריים

ההתנגדות

מבקשים להרחיב היעוד לשטח חקלאי נוף כפרי פתוח דרומה (בחלק הדרום מערבי של בנימינה) עד נחל עדה, לאור העובדה שבמתחם זה תוכנן בית עלמין (ש/1079) ע"י במועצה המקומית בנימינה/בבית העלמין הקיים עתודה ל-30 השנים הבאות בלבד והשטח המוצע בתכנית האב הוא היחיד המתאים להוראות תמ"א 19.

המלצת החוקרת:

מומלץ לקבל ההתנגדויות.

לאור המצוקה הקיימת לקרקע לבתי עלמין אזוריים והצורך הפרוגרמתי להקצות בסביבה בית עלמין אזורי, ולאור נכונות בעלי הקרקע, מומלץ לסמן בית עלמין אזורי במקום. איתורו המדויק של בית העלמין שטחו, דרכי הגישה אליו וכיוצ"ב ייקבעו בתכנון מתארי מקומי במסגרתו ייבחנו כל ההיבטים הנדרשים.

נספח 1- פירוט מורחב של חלק מהנושאים בהתאם לפרק 1

מטרתו של נספח זה להרחיב בנקודות המפורטות בפרק 1. ההרחבה בוצעה בנספח כדי לאפשר לחברי הוועדה להתמקד בפרק 1 בסוגיות העקרוניות ולהרחיב, ככל שיבקשו, בנספח מס' 1. בהתאם לכך המספור שניתן לסעיפים אלו מתאים למספור בפרק מס' 1. בהתאם לכך, חלק מהנושאים חוזרים על המפורט בפרק 1. מקום בו התשובה להתנגדות בנושא שצוין מצויה בפרק אחר, פורט מספר הסעיף המתאים בפרק הרלוונטי.

1.4.1 זכות הקניין

ההתנגדות

התכנית פוגעת בזכות הקניין.

המלצת החוקרת:

מומלץ לדחות ההתנגדות.

בספרו "קניין על פרשת דרכים" מחדד המחבר, פרופ' חנוך דגן את פרשת הדרכים בה ניצבת סוגיית דיני הקניין נובעת מהתחרות שבין ה"קול הקנייני הפורמאליסטי"- בו הקניין הוא מושג משפטי ולעיתים ערך חברתי המבטא את אדנותם של בעלי העניין, נתמך במשמעות של מעמדה החוקתי החדש של זכות הקניין המחזקת מעמדו של האינטרס הפרטי ומצמצמת היקף השיקולים העשויים לפגוע בו, לבין הקול האחר המשקף "תפיסה ריאליסטית- ליברלית"- בה הקניין בה הוא יציר האדם. זכות הקניין איננה בעלת תוכן אחיד, אלא אוסף של הסדרים משפטיים, מוסדיים קנייניים. הקניין הפרטי כמוסד הוא מקור של חיוב כלפי אחרים, המוסדות הקנייניים נתפסים כבסיס למסגרת קהילתית וזירה של שיתוף פעולה בינאיש.

חשוב לראות איך לצד השיח הפורמאליסטי, הולך ומתגבש שיח ליברלי המלבן את ערכי הקניין העיקריים בהקשר היחסים בין הפרט לשלטון כמו: חירות, אישיות, רוחה מצרפית, צדק חלוקתי ואחריות חברתית- ההתחבטות ביניהם והאופן בו ניתן ליישב ולאזן ביניהם.

על המדינה לקבוע מצד אחד, יחסי כוחות בין האזרחים ולדאוג שלא יהיה מצב בו פרטים מסוימים מכוח זכות הקניין שלהם יוכלו לפגוע באינטרסים חיוניים של יתר בני האדם ומצד שני, להגן על הקניין מפני כוח השלטון ומעורבות מופרזת של הרשות בעניינו של הפרט.

המפתח להבנת היקפה ומידת ההגנה לה תזכה זכות הקניין מורכבת מהגורמים הבאים:

1. זכות הקניין, מוגבלת ואינה אינסופית. בהיותנו בני אדם החיים בקהילות, אין לזכותנו הקניינית עליונות על זכות הקהילה לתנאים נאותים לקיומה. בני האדם ערבים זה לזה, וקיימת להם מחויבות קהילתית וחברתית.
2. חובתו החברתית קהילתית של האדם מוגבלת ואיננה אינסופית. גם לקהילה אחריות כלפי בעלי הקניין. חובתה לדאוג לפיזור (צדק חלוקתי) של הנטל. כמו כן חובתה להשתמש בכלים העומדים לרשותה במידה ובסבירות.
3. המפתח הוא באיזון. מטבע הדברים כל צד בוחן את גבולות הזכות הקניינית, האחריות והנטל החברתי- בהתאם לאמות מידה של סבירות מדתיות וצדק חלוקתי.

עמדה דומה בעניין זכות הקניין כזכות יחסית, ניתן למצוא בהחלטת ועדת המשנה לעררים שבמועצה הארצית בהחלטתה בערר 20/08, 23/08, 26/08 בגין תכנית עד/300 שבדלית אל כרמל: "לזכות הקניין שבשמה טוענים בפנינו העוררים, מעמד חוקתי שעוגן בסעיף 3 לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו. "הקניין מבטיח חירות כלכלית. הוא מאפשר שיתוף פעולה בין בני אדם. הוא מאפשר להם להפעיל את האוטונומיה של הרצון הפרטי שלהם. מכאן הקשר בין ההגנה על הקניין לבין ההגנה על כבוד האדם" (ע"א 6821/93 בנק המזרחי המאוחד בע"מ ואח' נ' מגדל כפר שיתופי ואח' פ"ד מט (4) 221, 456-457). אולם, ככל יתר אחיותיה הזכויות החוקתיות, גם זכות הקניין היא זכות יחסית, וכחלק ממלאכת האיזון שדיני התכנון אמונים עליה, יש לאזנה עם עקרונות אחרים.

משאבי הקרקע מוגבלים הם. יש איפא לקבוע כיצד לנצלם באופן מושכל המכיר בחשיבות ההווה אך צופה גם את פניו של העתיד את הצרכים החברתיים, הכלכליים, הפרטיים והציבוריים. זכות הקניין לבדה – חרף מעמדה החוקתי וחרף מעמדה הערכי-תרבותי שהעוררים מייחסים לה- אינה יכולה איפא להכתיב את התכנון. דיני התכנון מכירים באחריות החברתית של בעל המקרקעין גם לטובת הכלל. לעיתים הדבר מגיע עד כדי שלילה מלאה של הנאת הפרט מהמקרקעין שבבעלותו וקביעה כי צרכי הכלל מחייבים את נטילת הקרקע מידי הפרט.

ככל שכוונת המתנגדים היא שהגדרה תכנונית היא פגיעה בזכויות הקניין, אזי, לכאורה, אין מקום לתכנון. התכנון מטרתו, בין היתר, לאפשר לקהילה להתקיים בתנאים נאותים, באופן המגדיר כללים לבניה המבטיחים סדר וגבולות בין אדם לחברו.

תמ"מ 6 מהווה תכנית מתאר ברמה מחוזית. הוראותיה של תכנית מתאר מחוזית, מפרטות הוראותיהן של תכניות מתאר ארציות ואמורות להתוות את מדיניות התכנון לתכניות המתאר המקומיות. במסגרת תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שתוכן בעתיד, ניתן יהיה לבחון השפעותיה הברורות של תמ"מ 6.

כל אמירה תכנונית יש בה כדי להשפיע על המקרקעין בהיבט של אפשרויות השימוש בהם וזכויות הבנייה עליהם. יחד עם זאת, בהוראות התכנית אין כל אמירה או הוראה בדבר שינוי זכויות הקניין בקרקע.

1.4.1.1 יעוד ציבורי בקרקע פרטית

אין לייעד פארק מטרופוליני / שטח פתוח / שטח חקלאי מוגן/ דרך מהיר / רצועת נחל / יער / נוף כפרי / דרך אזורית נופית- בתחום קרקע פרטית(237 התנגדויות).

המלצת החוקרת:

מומלץ לדחות ההתנגדות בנקודה זו.

ייעודי הקרקע בתכנית נקבעים בהתאם למדיניות תכנון ופרוגרמה תכנונית. סוג הבעלות בקרקע, איננו מכתוב את ייעודי הקרקע. לכשתוכן תכנית מקומית אשר תיישם את מדיניות התכנון שבתמ"מ 6 ותקבע את ייעוד הקרקע, תינתן התייחסות גם לבעלות על הקרקע, אם וכאשר תיועד הקרקע לצרכי ציבור המחייבים הפקעתה. בתכנית כזו, ניתן יהיה לאזן בין היעודים השונים והבעלויות השונות, בין היתר, על ידי שימוש בהליכי תכנון לפי פרק ג' סימן ז' לחוק (חלוקה חדשה).

ככל שייקבעו יעודים לצרכי ציבור הפוגעים בשווי הקרקע ו/ או הפקעה, תעמוד לבעלים הזכות לתבוע פיצויים בהתאם להוראות כל דין.

1.4.1.2 סבירות

התכנית לוקה בחוסר סבירות קיצוני ולכן יש לבטלה (177 התנגדויות).

המלצת החוקרת:

מומלץ לדחות ההתנגדות.

העדר הסבירות לה טוענים המתנגדים נטענה בהתייחס לפגיעה בלתי סבירה בזכות הקניין, או פגיעה בלתי סבירה בהתאם לתפיסת הסבירות בעיני המתנגד. לעניין הפגיעה בזכות הקניין, ראו ההמלצה ב-1.4.1 לעיל. לא מצאתי בהוראות התכנית, הוראה הלוקה בחוסר סבירות. מתחם הסבירות נבחן באופן אובייקטיבי, ולא מנקודת מוצא של השימוש אותו מבקש הבעלים לעשות במקרקעין. גם כאן, לא מצאתי בהוראות התכנית הוראות הלוקות בחוסר סבירות.

1.4.2 ירידת ערך

תמ"מ 6 פוגעת בשווי, גורמת לירידת ערך המקרקעין.

המלצת החוקרת:

ראו פירוט בסעיף ירידת ערך.

1.4.3 הגדלת הפולגון לפיתוח

עיקרי ההתנגדויות לעניין זה נוגעות לטענה כי שטח הפיתוח ביחס לצרכי היישוב/ רמת המימוש ביישוב קטנה מדי. להתנגדות לתכנית בגין מצוקת קרקע לבנייה בשל הרכב הבעלויות וסחירות נמוכה ולהתנגדות לצפיפות המוצעת בתמ"מ 6 ואי התאמתה למרקם היישוב הקיים או לסיווג היישוב ואי התאמה בין הסיווג לצפיפות הקיימת.

המלצת החוקרת:

ראו המלצת החוקרת סעיף 2.1 פולגון לפיתוח, 2.2 מצוקת קרקע לבנייה בגין הרכב בעלויות וסחירות נמוכה וסעיף 2.3 צפיפות.

1.4.4 הכללת המקרקעין באזור לפיתוח -

המלצת החוקרת:

ראו המלצת החוקרת סעיף 2.1 פולגון לפיתוח וסעיף 2.4 ודאות ומסוימות הסימונים בתכנית.

1.4.5 פרוגרמה

לטענות כי שטח הפיתוח ביחס לצרכי היישוב/ רמת המימוש ביישוב קטנה מדי.

המלצת החוקרת:

ראו המלצת החוקרת סעיף 2.1 פולגון לפיתוח, 2.2 מצוקת קרקע לבנייה בגין הרכב בעלויות וסחירות נמוכה וסעיף 2.3 צפיפות.

1.4.6 ביטול פוטנציאל עתידי בקרקע

להתנגדות כי תמ"מ 6 מבטלת פוטנציאל עתידי בקרקע.

המלצת החוקרת:

ראו המלצת החוקרת סעיף 2.1 פולגון לפיתוח, 2.2 מצוקת קרקע לבנייה בגין הרכב בעלויות וסחירות נמוכה וסעיף 2.3 צפיפות וכן ראו המלצה סעיף 2.11 לעניין מבנים חקלאיים.

1.4.7 צמידות דופן ומבנים קיימים בהיתר/ ללא היתר –

לטענות כי יש לכלול המקרקעין בתחום הפולגון לפיתוח בגין קיומם של מבנים-

המלצת החוקרת

ראו סעיף 2.4.1 מסוימות הפולגון וגבולותיו, וכן סעיף תוקפן של תכניות מקומיות.

1.4.8 סתירה לציפיות סוביקטיביות

לטענה כי התכנון איננו תואם לציפיות או כוונת הבעלים-

ראו המלצת החוקרת סעיף 2.1 פולגון לפיתוח 2.2 מצוקת קרקע לבנייה בגין הרכב בעלויות וסחירות נמוכה.

1.4.9 הפקעה

להתנגדות לתכנית בשל ההפקעה שהיא קובעת.

המלצת החוקרת:

מוצע לדחות ההתנגדות.

בהוראות התכנית אין כדי לקבוע שטחים להפקעה. בעת עריכת תכנית מקומית, ניתן יהיה לקבוע אם קרקע מיועדת להפקעה. במועד זה יהא זה בסמכותה של ועדת התכנון לקבוע כל מנגנון אחר עפ"י חוק כגון נקיטה בהליכי תכנון על פי פרק ג' סימן ז' לחוק, המאפשר לקבוע כי הקרקע תוקצה בתכנית חלוקה חדשה באופן המאפשר חלוקת ההנאות והמטלות בתכנית באופן הכולל יותר בעלי קרקע וחלוקה יותר שיוויונית בין בעלי הקרקע.

1.4.10 אפליה

1.4.10.1 על רקע לאום

לטענה כי התכנית מפלה על רקע לאום ואיננה מציעה יישובים ערביים חדשים.

המלצות החוקרת :

מומלץ לדחות ההתנגדות.

התכנית, חלה בכל מרחב התכנון ואינה מפלה בין בעלות אחת לבעלות אחרת, בין מיקום אחד למיקום אחר. לכל מקום נקבע התכנון בהתאם לצרכי היישוב, לנתונים הפיסיים של המקום, איכות הסביבה וצרכי הציבור בכללותו. הקמת בתים שהוקמו שלא כדין ונהרסו, אין בה כדי למנוע הכנת תכניות ויעוד הקרקע לבנייה. ככל שהבנייה תהא תואמת תכניות, והבתים יוקמו כדין, הם לא יהרסו. לעניין היקף השטח לפיתוח ראו סעיף 2.1 פולגון לפיתוח לעיל.

לעניין הטענה כי התכנית מפלה משום שאינה מציעה יישובים ערביים חדשים- מומלץ לדחות ההתנגדות - התכנית איננה מציעה הקמת יישובים חדשים ככלל.

לעניין בית העלמין המשפחתי- אין מניעה חוקית או אחרת לבנייה בסמיכות לבית עלמין ולראיה, שגם המתנגדים טוענים שבנו בסמיכות לבית העלמין. ככל שהמתנגדים מבקשים לעגן יעוד הקרקע לבית עלמין עליהם לפעול בהתאם להוראות החוק, תמ"מ 6 ותכנית מתאר ארצית תמ"א 19. ראו גם המלצה בסעיף 3.21.1 בתי עלמין מקומיים.

1.4.10.2 אפליה תכנונית

התכנית קובעת גן לאומי/ שטח פתוח סביב יישובים ערביים, התכנית קובעת פיתוח בחלקות סמוכות וכד'

המלצות החוקרת :

ראו סעיף 2.1 פולגון לפיתוח לעיל.

1.4.10.3 אפליה בין קיבוצים למושבים

לטענה כי הוראות התכנית מפלות בין קיבוצים למושבים-

המלצת החוקרת:

ראו סעיף 2.10 מדיניות התכנון .

1.4.11 סתירה לתכניות

1.4.11.1 תכנית שטרם קיבלו תוקף

יעוד החלקה מבטל/ סותר תכנית שהומלצה/ הופקדה / הוכנה בוועדה המקומית (709 התנגדויות).
המלצת החוקרת:
ראו סעיף 2.8 תוקפן של תכניות מקומיות.

1.4.11.2 סתירה לתכנית תקפה

היעוד/ זכויות הבנייה / תכליות ושימושים - בסתירה לתכנית תקפה (339 התנגדויות).
המלצת החוקרת:
ראו סעיף 2.8 תוקפן של תכניות מקומיות.

1.4.12 תחומי שיפוט ומרחבי תכנון

להתנגדויות המבקשות להעביר החלקה לתחום שיפוט רשות אחרת ותחום סמכותה של ועדה מקומית אחרת.
המלצת החוקרת:
ראו סעיף 3.18.3 גבול מוניציפאלי.

1.4.13 הליך ההפקדה

1.4.13.1 חובת התייעצות

הוועדה המחוזית לא קיימה התייעצות עם הוועדה המקומית / הרשות המקומית / בעלי הקרקע / אנשי מקצוע מהמגזר/ תושבים - בנוגע לתמ"מ 6 (807 התנגדויות).
הוועדה המחוזית לא קיימה התייעצות עם הוועדה המקומית / הרשות המקומית / בעלי הקרקע / אנשי מקצוע מהמגזר/ תושבים – בנוגע לתמ"מ 6.

המלצת החוקרת:

מומלץ לדחות ההתנגדות לעניין זה.
תכנית המתאר המחוזית ומסמך המדיניות שקדם לה לוו ע"י ועדת היגוי שכללה את נציגי כל הוועדות המקומיות/מרחביות ונציגי הרשויות המקומיות שבתחומה, וכן וועדת עבודה שכללה נציגות גופים אלה. כל זאת בנוסף להעברת התכנית להערות הוועדות המקומיות (וגם הרשויות המקומיות). המועצה הארצית בישיבתה מיום 29.11.99, דנה במסמך מדיניות מטרופולין חיפה והחליטה שמסמך זה יהווה רקע לתכניות המתאר הבאות. לאור החלטה זו הוחל בהכנתה של תמ"מ 6. בהכנת מסמך המדיניות נטלו חלק נציגי הרשויות המקומיות והוועדות המקומיות שבמרחב.

הועדה המחוזית החלה בדיוניה להכנת תמ"מ 6 ביום 29.02.00. בהתאם לפרוטוקולים בדיונים השונים שהתקיימו במחוז, עולה כי הועדה המחוזית הקימה צוות עבודה שסמכויותיו הורחבו בדיון מיום 20.11.01, לשמיעת הערות הועדות המקומיות ומשרדי הממשלה. ביום 22.01.02, החליטה הועדה המחוזית בהערות שהתקבלו. ביום 07.01.03, לאחר שהתקיים דיון בהערות, התקבלה במועצה הארצית החלטה להפקדת התכנית בתנאים.

מכאן כי התקיים הליך שיתופן של הוועדות והרשויות המקומיות בקביעת המדיניות, בעריכת התכנית ותהליכים הסטטוטוריים לאורך כל שלב אפשרי וזאת מעל ומעבר לקבוע בחוק. יש לציין כי שיתוף בהליכי התכנון אין משמעותו בהכרח, כי כל הדעות שתשמענה תיושמה.

בהתאם להוראות החוק, לא קיימת, נכון להיום, חובת שיתוף הציבור בהליך התכנוני, למעט בשלב ההתנגדויות. ועדות התכנון ערות לחשיבות שיתוף הציבור בהליכי התכנון באופן שיש בו כדי לתת מענה מושכל לצרכים המקומיים במסגרת תכנונית, תוך מיתון קונפליקטים ויצירת תכנון ישים. יצוין עוד כי במהלך ההתנגדויות, ניתנה במה רחבה לכל הטיעונים שעלו מצד הציבור הרחב לתכנית הן באמצעות המתנגדים והן באמצעות נציגי הוועדות, הרשויות המקומיות ואנשי המקצוע שייצגו חלק מהמתנגדים.

1.4.13.2

פרסום התכנית להפקדה

דבר פרסום התכנית היה לקוי- לא התקיימו תנאי ההפקדה / הפרסום / העיון בתכנית - יש לבטל הפקדת התכנית (704 התנגדויות).

המלצת החוקרת:

מומלץ לדחות ההתנגדות.

התנגדות בנושא זה נשמעה במרחב עירון. ראשית אציין כי אני רואה חשיבות רבה בקידום התכנית באזור זה במיוחד. אישורה של התכנית מאפשר ליישובים במרחב זה להתקדם בהליכי התכנון, ולהסדיר באופן מושכל וראוי את התכנון והבנייה. הנני ממליצה לדחות ההתנגדות בנושא זה, לאור העובדה שהפרסום שבוצע תואם את הוראות החוק, ובנוסף לכך בוצע פרסום פעם נוספת במועד הארכת התקופה להגשת התנגדויות. יצוין כי, דבר הפקדת התכנית בא לידי ביטוי גם בפרסומים נוספים כמו כתבות שהיו בעיתונות המקומית. מספר ההתנגדויות והמעורבות הציבורית של הרשויות המקומיות בסיוע לציבור הרחב בהגשת התנגדויות לתכנית מצביעים על ידיעה רחבה של הציבור והכרתו את קיומה של התכנית. לאור העובדה שלא נשמעה טענה בדבר העדר ידיעה על הפקדת התכנית בידי מי שלא הגיש

התנגדותו במועד, ולאור כל האמור לעיל, לא מצאתי מקום להמליץ על קבלת ההתנגדות.

1.14.3.3

תנאים להפקדה

תנאי 3.1.8 לתנאי ההפקדה לא התקיים (468 התנגדויות).

המלצת החוקרת:

הנני ממליצה לדחות ההתנגדות לעניין זה.

- א. במועד הדיון הראשון בהתנגדויות ביום 2.1.06 נפתחה הישיבה בהצגת התכנית על ידי פרופ' יגאל צמיר ראש צוות התכנון של תמ"מ/6 שבמענה לשאלות וועדה מקומית עירון, הצהיר לפרוטוקול כי צוות התכנון בחן את אזור ואדי עארה בעקבות החלטת המועצה הארצית, וכי מסר למינהל התכנון שאינו רואה סיבה לשנות מהתכנון המוצע.
- ב. בהתייעצות שנערכה בע"פ עם צוות התכנון, לאחר שבחן שוב את התכנון שהוצע על ידו באזור ואדי עארה, לא הועלו הצעות לשינויים בתכנון המוצע.
- ג. במענה לפנייתה של וועדה מקומית עירון בנושא מתאריך 22.3.04 נמסר לה כי התכנית נערכה והופקדה בהתאם להחלטות המועצה הארצית.
- ד. במסגרת ההתנגדויות שהוגשו לתמ"מ/6 בחנתי לגופן בהרחבה את כל הטענות וההצעות לשינוי שהועלו ע"י המתנגדים, ובכללם הרשויות המקומיות והתושבים בתכנית וככל שמצאתי לנכון, המלצתי על שינויים לתכנית.
- ה. הצורך הדחוף להסדיר התכנון הסטטוטורי באזור זה לטובת כל הצדדים המעורבים לא נעלם מעיני, כמו גם טובתם של תושבי האזור והצורך במתן מענה לצרכי התכנון והבנייה המידיים.

1.4.14

הוגנות מרחבית בחלוקת ההנאות / הנטל מתכנית פיזור ההנאות והמטלות

על הועדה לשקול חלוקת הנטל בתכנית על כלל הציבור באופן שווה, מידתי ותוך איזון אינטרסים (597 התנגדויות). הייעוד ייצור בלבול וסיכסוכים בחלוקה בין הבעלים (137 התנגדויות).

המלצת החוקרת:

ראו סעיף 2.1 פולגון לפיתוח לעיל וגם סעיף 2.4.1 מסוימות הפולגון וגבולותיו.

1.4.14.1

פארק הכרמל

יש לבטל היעודים המתוכננים ולתכנן השטח מחדש באופן שיביא בחשבון את צרכי הבעלים ואת צרכי הגדלת הפארק, בהתאם להצעות שנדונו באופן מעמיק במועצה המקומית ורט"ג ולהתעלם מהיעודים של תכנית ג/1209 מהטעמים שהועלו בהתנגדות שם.

(להתנגדות צורף כתב ההתנגדות של ג/1209) (509 התנגדויות), התכנית רואה את תושבי המקום כסכנה שיש לתחום אותה (507 התנגדויות), הגבולות המסומנים לעיר כרמל רחוקים מלשקף את המציאות, מתעלמים מהמצב הקיים ומשאירים מחוץ לתחום הפיתוח מאות בתים פרטיים על קרקע פרטית בעוספיא ודלית אל כרמל (507 התנגדויות), בעוד שבעיר כרמל מוגבל הפיתוח, ביוקנעם הסמוכה מרחיבים תחום הפיתוח על חשבון הפארק ואדמות דלית אל כרמל- מדיניות זו מצביעה על קיפוח העדה הדרוזית (507 התנגדויות), לאחר היסטוריה של קיפוח מצפים בני העדה הדרוזית לכך שהמדינה תשפר את איכות חייהם, תסדיר עתיד הילדים, תספק מקומות עבודה, תבנה מפעלים, תדאג לחינוך ולא תמשיך במדיניות המגבילה אותם וגוזלת את רכושם (507 התנגדויות).

המלצת החוקרת:

ראו סעיף 2.20.10 פארק הכרמל.

ועדת המשנה לעררים שבמועצה הארצית לתכנון ובנייה בהחלטתה בעררים 20/08, 23/08, 26/08 בעניין תכנית עד/300 בדלית אל כרמל קבעה, בין היתר: "העררים טוענים שהתכנית כשלה בהתמודדותה עם הקשיים ועם המגבלות האמורות. לדבריהם, התוצר התכנוני, איננו מתחשב בבעלויות, אינו מתחשב באופי היישוב ואינו מתחשב באוכלוסייתו כמפורט לעיל. לדבריהם התוצר בלתי מידתי ואין לאשרו.

עוד הם טוענים כי התכנית גוזרת את דינם של כ-600 מבנים בלתי חוקיים בקביעתה, כי ייעודי הקרקע שבהם מצויים מבנים כאלה לא ישמשו למגורים. לדבריהם, לולא הייתה המדינה מגבילה את המשך פיתוח היישוב ע"י תוכניות חדשות שמיעדות שטחים היישוב ומסביבו גן לאומי וייעור, המצוקה בשטחי מגורים לא הייתה כה בוטה והייתה עתודה שיכולה להוות מקור לפיתוח. העררים מפנים בהקשר זה גם לתוכנית ג/1209.

כמו כן לולא נמנעה המדינה משך שנים מהסדרת התכנון ביישוב, לא היו מוקמים מבנים בלתי חוקיים לאורך שנים, המהווים כיום עובדה קיימת שיש להתחשב בה. "בהחלטת הועדה בעררים, סוקרת הועדה את זכות הקניין וזכות ההגנה היחסית עליה, כמו גם את הרכב הבעלות בקרקע לרבות את העובדה שהתכנון איננו מודרך על פי בעלויות ואת הצורך באספקת מענה לצרכים ציבוריים לטובת התושבים עצמם ומסכמת בהחלטתה לעניין זה:

"בבואנו לאזן בין המאפיינים הייחודיים האמורים, בין הצורך בהתפתחות היישוב והצרכים הציבוריים ובייעוד שטחי מגורים לכלל התושבים על פי התחזיות, נראה כי טענות העררים צריכות לסגת בפני התכנית."

1.4.15 נחל-

ראו סעיף 2.19

1.4.16 פארק מטרופוליני

ראו סעיף 2.20.

1.4.17 דרכים –

1.4.17.1 יעוד לדרך

אין צורך ביעוד/ היעוד איננו נחוץ מבחינה תכנונית או תחבורתית/ קיימת דרך חקלאית/ קיים הסכם בין הבעלים לדרך / קיימת דרך המאפשרת גישה לכל החלקות/ קיימת דרך חלופית מנדטורית (דרך הפטרולים)/ קיימת חלופה לסלול הדרך באדמות ממ"י(126 התנגדויות).

ראו תשובה בפרק 2 סעיף- 2.17.

1.4.17.2 דרך 653

אין לקבוע מעמדה של דרך 653 כדרך אזורית לאור המפגעים הסביבתיים שיווצרו (רעש / רעידות / פליטת מזהמים/ זיהום מי תהום/ פגיעה בחיי הבר ובשטחים הפתוחים) , קרבתו למגורים. הדרך "תייצר" תנועה נוספת בעיות בטיחותיות ותעודד שימוש בתחבורה פרטית במקום בתחבורה ציבורית (254 התנגדויות). דרך 653 חוצה את גבעת עדה ומונעת איחודה (239 התנגדויות).

ראו תשובה בפרק 2 סעיף 2.17.5

1.4.17.3 דרך 672

תוואי כביש 672 בתכנית, תואם תמ"א 3, למרות פעילות משותפת של המועצה האזורית מגידו ומנשה אלונה לשינוי התוואי (התנגדות אחת), כביש 672- מוצע לאמץ תוואי התואם לתכנית פארק רמת מנשה (ג/12635) , המציע תוואי בתנאי טופוגרפיה מתונים, בתחום דרכים קיימות ופגיעה מופחתת בסביבה ובקיבוץ גלעד אותו הכביש חוצה. (שתי התנגדויות).

ראו תשובה בפרק 2 סעיף 0 וסעיף 2.17.4

נספח 2- פירוט מורחב של חלק מהנושאים בהתאם לפרק 2

2.1 פולגון לפיתוח

הרחבת התייחסות להמלצת החוקרת לפי יישובים/ מרחבים מקומיים

2.1.1 פולגון לפיתוח עירוני

2.1.1.1 אום אל פחם

בעיר אום אל פחם, המפותחת ומתוכננת כמתחם עירוני, נראה כי קיימת יכולת מקצועית להתמודד עם הקונפליקטים הקיימים בין תכנון לבעלות. נראה כי מנהיגות היישוב מגובשת בתפישותיה התכנוניות.

לפי המידע שנמסר בדיונים להתנגדות, קיימת חלוקה גיאוגרפית של היישוב לפי בעלות של ארבע משפחות עיקריות ביישוב. החלוקה ביניהן מתחלקת באופן סכמטי לארבעה רביעים ממרכז היישוב, כאשר לכל משפחה, כיוון התפשטות הנו ממרכז הרביע כלפי חוץ.

הגדרת הפיתוח העיקרי של התכנית תמ"מ 6 לכיוון צפון מזרח, יוצרת חוסר איזון בשטחי הפיתוח המוקצים לכל משפחה.

במצב כזה, קיים קושי אובייקטיבי הנובע מחוסר האיזון בהטבות שמעניקה התכנית רק לחלק מהאוכלוסייה בעלת הקרקעות.

הרשות המקומית, בקשה להחליף קטע מהשטח המיועד לפיתוח בצפון מזרח היישוב מאזור פיתוח כפרי עירוני לשטח חקלאי נוף כפרי פתוח. ב"תמורה" להקצות שטחי פיתוח זהים בסך שטחם מדרום מערב למוסמוס ולעין אברהים.

להלן ניתוח היתרונות והחסרונות בכל חלופה:

נושא	שטח פיתוח עפ"י תמ"מ 6	שטח פיתוח עפ"י הצעת העירייה	הערות
צמידות דופן	צמוד דופן לפיתוח מוצע וקיים בחלקו	צמוד דופן לבנייה קיימת ובנייה בלתי חוקית בשולי השכונות.	
רגישות סביבתית	לא נראה כי קיים הבדל מהותי ברגישות	לא נראה כי קיים הבדל מהותי ברגישות הסביבתית בין המתחמים, קיים קטע באזור חקלאי	

	הסביבתית בין המתחמים.	מוגן ויער בצמידות לעין אברהים.	
--	-----------------------	--------------------------------	--

נושא	שטח פיתוח עפ"י תמ"מ 6	שטח פיתוח עפ"י הצעת העירייה	הערות
רצף אורבני	המתחם יוצר המשך הרצף האורבני של העיר לחלק העיקרי של היישוב המסומן כאזור פיתוח עירוני.	המתחם יוצר רצף אורבני חדש בין מוסמוס לעין אברהים המסומנות כאזור פיתוח כפרי/עירוני.	יצוין כי בין השכונות סומן שטח חקלאי / נוף כפרי פתוח- משמע, מבחינה תכנונית, לא נמנע הרצף המוצע בשלב תכנוני עתידי (מעבר לשנת היעד 2020 בכפוף להכנת שינוי לתכנית מתאר מחוזית)
הכשרת בנייה בלתי חוקית	לא ידוע	מתאפשרת הכשרת בנייה בלתי חוקית קיימת.	
בעלות בקרקע ¹⁸	הקרקע ברובה בבעלות פרטית	הקרקע ברובה בבעלות פרטית	
שינוי לתמ"מ – הודעה לפי ס. 106 ב'		השינוי מחייב מחייב הודעה	

במכלול, ההשוואה בין הצעת תמ"מ 6 להצעת הרשות המקומית, לא מצאתי הבדלים משמעותיים מבחינה תכנונית, למעט העובדה שהבעלות במתחם המוצע, ככל הנראה- שונה.

מומלץ לדחות ההתנגדות.

¹⁸ בהתאם לתשריט בעלויות שהתקבל ממ"י מחוז חיפה.

לאור העובדה שבימים אלו שוקדים על הכנתה של תכנית מתאר מקומית חדשה המאפשרת גמישות לעניין גבולות אזור לפיתוח עירוני בהתאם להוראות סעיף 7.1.7, מוצע כי ככל שיידרש בעת הכנתה של תכנית מתאר מקומית כוללת ליישוב, יובא בחשבון השטח המוצע ע"י העירייה כחלק מהגמישות שהותרה בתחום הפולגון לפיתוח.

2.1.1.2 יישובי עירון

במרחב הנדון, חלק ניכר מהמתנגדים הביע עמדותיו בעניין חסר בשטחי פיתוח נדרשים מנימוקים שונים כגון: קצב גידול טבעי, הרכב בעלויות בקרקע, הגירה חיובית וכיוצ"ב. גודל הפולגונים שנקבעו ליישובים, נקבעו על ידי הצוות התכנון לאחר בדיקה פרוגרמטית הכוללת התייחסות לקצב הגידול הטבעי, לרמת מימוש וגודל פולגון נדרש ראו בהרחבה סעיף 2.1 לעיל.

נושא הבעלויות כחלק מבחינת יישוב התכנית, מטבע הדברים, איננו בא לידי ביטוי בתכנית מתאר מחוזית או מקומית. נושא זה ייבחן, ככל שיידרש, בעתידעת תוכן תכנית מקומית לחלוקה חדשה לפי פרק ג' סימן ז'. בעניין זה יש להדגיש כי שיקולי הבעלות אינם חלק משיקול הדעת התכנוני הנדרש לאישורה של תכנית. ראו גם החלטת ועדת המשנה לעררים שבמועצה הארצית, בהחלטתה בעררים 20/08, 23/08, 26/08 בתכנית עד/300 שבדלית אל כרמל.

2.1.1.3 ג'סר א זרקא-

המצוקה הקיימת ביישוב הובעה על ידי הגורמים שהופיעו בפני. קצב הגידול של היישוב כמו גם רגישות הסביבה בה הוא מצוי מובילים לכך שיש למצוא פתרון לבנייה בתחום קרקע ברגישות נמוכה. בהתאם לבדיקות שנערכו במחוז, גודל הפולגון תואם הקיבולות ויעדי האוכלוסייה.

מוצע כי במסגרת תכנית אב ומתאר ליישוב ייבדק הנושא שוב. ככל שיימצא כי קיים חסר, מוצע לאפשר חלופה עתידית חדשה שתספק פתרון דיור הכולל גם דיור ציבורי לתושבי היישוב.

לחלופה שהוצעה בדיון להסטת דרך 2, קיימת עדיפות נמוכה יותר בשל ישימות נמוכה הנובעת מעלויות הסטת הדרך והגורמים הנדרשים לתאום וכן בשל הקירבה לרצועת נחל עדה.

ראש המועצה האזורית חוף כרמל, טען כי מונחות על שולחנו הצעות המאפשרות פינוי אתרי פסולת מתוך ג'סר ליישוב אחר (בית חנניה) ופינוי למעשה של הקרקע לבנייה לצרכי האוכלוסייה. ככל שפתרון כזה יימצא ישים הרי הוא מבורך. לאור המצוקה הקרקעית הקיימת מומלץ שלא להקטין הצפיפות למרות שעפ"י הוראות תמ"א/35 ניתן לעשות כן.

במסגרת הדיון בהתנגדויות נבחנו החלופות שהוצעו גם מול קיבוץ מעגן מיכאל לייבוש הבריכות לצורך פיתוח. הצעות אלו נמצאו בלתי ישימות בשל רגישות השטח לאורך החוף ובשל חציית נחל תנינים והשמורה לצידיו.

חלופה נוספת שעלתה כפתרון עתידי לא רק לאוכלוסיית ג'סר א-זרקא, אלא כפתרון אפשרי ליישובים נוספים שיקלעו למצב דומה, היא מצפון למשטרת עירון. נראה כי החלופה זו ישימה יותר, הן מבחינה תכנונית והן מבחינת הרכב הבעלויות הכולל קרקע בבעלות ציבורית. חלופה זו אפשרית לאור העובדה שבמסגרת המלצותיי בהתנגדויות נוצרה הזדמנות, בה הקרקע שיועדה למרכז תעסוקה מטרופוליני, נמצאה ברמת ישימות נמוכה.

הנני סבורה כי ראוי להציע במקום אזור תעסוקה מטרופוליני/ אזורי בצמידות למשטרת עירון, מתחם לפיתוח עתידי שיהווה אופק תכנוני לתושבי האזור כולו, ובכללם תושבי ג'סר א-זרקא, אשר יוכלו בכוחות משותפים לתכנן בו מתחם משמעותי לבנייה עירונית.

לעניין מעגנה - הקמת מעגנות ומיקומן נקבע בתמ"א 13. בהתאם להוראות תמ"א 13 בתחום מעגן או נמל דיג, תותר עגינת כלי שיט קטנים המשמשים למטרות נופש וספורט ימי או לדיג. בתחום אזור ג'סר אל זקרא, לא נקבעה מעגן או נמל דייגים. בהתאם להוראות סעיף 7.2.1 לתכנית נקבעו היעדים ובין היתר, לשלב ברקמת המגורים פעילויות תיירות, נופש ופנאי להן זיקה אל חוף הים. סעיף 7.2.2 מפנה לשימושים המותרים בסעיף זה. לאור זאת, נראה כי ככל שהשימושים שיוצעו אינם סותרים את תמ"א 13, יתאפשר פיתוחם. יחד עם זאת, מעגן או נמל דיג לא יתאפשרו לאור הסתירה לתמ"א 13 גם אם היה מתווסף סימון כזה בתמ"מ. תמ"א 13 גוברת על תכניות מתאר מחוזיות. ככל שבמסגרת תכנית האב יומלץ מעגן או נמל דיג, יהיה צורך לאשרו כשינוי לתמ"א 13. יש להביא בחשבון בעניין זה גם את קיומה של שמורת הטבע, גן לאומי בתוקף ושמורת חוף, שמחייב בחינה באם הפיתוח המבוקש לא יפגע בהם.

לעניין מוסד ספורט- הנני רואה בחיוב הקמתו של מוסד ספורט משותף עם המועצה האזורית. יחד עם זאת, המתנגדים לא הצביעו על מיקום מסויים אותו הם מבקשים לבחון. הקמתו של מוסד כזה בסמיכות גיאוגרפית לג'סר אל זרקא תאפשר שימוש ושירות לתושבים, ותחזק את יחסי השכנות בין היישובים.

לאור ההמלצה המנומקת בסעיף 2.9.3, לביטול אזור תעסוקה אזורי בסמיכות קרע למשטרת עירון, מומלץ לבחון אפשרות לסימונו כ-"אזור לפיתוח עירוני עתידי" שיאפשר תכנון עירוני מודרני בתכנית מתאר מחוזית חלקית המציעה פתרונות לתושבים בסביבה. הצעה זו תאפשר פתרון לתושבים שאין בבעלותם קרקע, לתושבי היישובים בהם נטען כי המחסור בקרקע לפיתוח נובע ממבנה הבעלויות על הקרקע ו/או כפתרון לבעיית מגורים אחרת.

2.1.1.4 פרדס חנה כרכור - (אזור מחנה 80 וה"טריז" ממזרח לו)

נראה כי סימון "טריז" של "שטח פתוח עירוני" בין מחנה 80 במערב לשכונות כרכור במזרח נעשה על רקע גבולות מוניציפאליים וגבולות מרחבי תכנון ולא על בסיס של פריסה מיטבית של האזורים ברמת רזולוציה מתאימה לתכנית מתאר מחוזית כוללת. ברקע סימון זה לא עומדים ערכי טבע/נוף/מורשת מיוחדים וגם לא כוונות תכנוניות שנבחנו ברמה המקומית.

מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה.

מומלץ לשנות תחום הפולגון לפיתוח עירוני בפרדס חנה בהשוואה לתחום הפולגון המופקד, באופן ששטח הפולגון המופקד המסומן מלבן כאזור לפיתוח עירוני בתחום מחנה 80 והפולגון המסומן כשטח פתוח עירוני יבוטלו ויסומנו כשטח חקלאי / נוף כפרי. התחום המדויק של השטח לפיתוח ייקבע בתכנית מקומית בהתאם להוראות הגמישות המותרת בתמ"מ 6.

106 ב'

יש להודיע לממ"י מחוז חיפה, ועדה מקומית ומהשהב"ט על השינוי לפי סעיף 106 ב'.

2.1.1.5 עתלית – בריכות תעשייתיות

להתנגדויות כי הגדרת הבריכות כבריכות תעשייתיות, מסכנת את ערכי הטבע והנוף באזור הבריכות ההגדרה מגבילה פוטנציאל ההתחדשות ההתפתחות וההשתנות של האזור ומונעת אפשרות לשימוש עירוני בגופי המים ואיננה רותמת את המשאבים הנופיים באזור לשיפור חזות הסביבה ושדרוג הבינוי העירוני. ולהתנגדות כי יש לסמן בריכות המלח בעתלית כאזור פיתוח כפרי בתנאים.

המלצת החוקרת:

מומלץ לדחות / לקבל ההתנגדויות בחלקן בהתאמה.

ההגדרה לבריכות על פי תמ"א 13 כוללת שימושים חקלאיים ותעשייתיים. בתמ"מ 6 סומנו הבריכות בשימוש חקלאי כאזור חקלאי. סימון הבריכות לתעשייה, לעומת זאת, לא שולב בתחום האזור התואם לפי תמ"מ 6 (פולגון לאזור פיתוח כפרי/עירוני חופי), אלא נקבע לו אזור מיוחד, בהתאם להחלטת ההפקדה של המועצה הארצית, "בריכות תעשייתיות". לא מצאתי כי יש מקום להבדיל בין בריכות חקלאיות לבריכות תעשייתיות.

מוצע לבטל האזור לבריכות תעשייתיות ולכלול אותו בתחום הפולגון לפיתוח כפרי/עירוני חופי. לאור הייחוד הנופי שנוצר במקום מוצע כי בהוראות התכנית (סעיף 7.4.3) יתווסף סעיף שיקבע כי:

בתכנית מקומית לשטח לבינוי חדש בתחום הפולגון לפיתוח של עתלית בבריכות התעשייתיות עפ"י תמ"א 13 ייקבעו ההתניות הנדרשות לשימור, פיתוח וטיפול של מקווי מים/ בריכות, לרבות קביעת כללים המאפשרים המשך קיומן של תופעות

טבעיות כגון קינון ציפורים וכיוצ"ב, אפשרות גישה לציבור, פתיחת מבטים לים הכל בהתאם לדרישת מוסד התכנון המוסמך. "

2.1.1.6 כפר ביאליק

להתנגדות כי כפר ביאליק הנו מושב חקלאי ותיק שאוכלוסייתו מתפרנסת בהצלחה מחקלאות מזה מספר דורות המבקש לשמור על אופיו וצביונו החקלאי ועומד על זכותו להמשיך ולהתפרנס מחקלאות, וכי יש להשאיר קרקעות אלו לטווח הארוך ולא ליעדם כבר היום לפיתוח (למעט הקרקע מדרום לדרך העמקים המיועדת לפיתוח ע"י ממ"י ושם התנגדות לסימונה כאזור פיתוח עירוני). וכן לטענה כי סימונו של כפר ביאליק כאזור לפיתוח עירוני מפלה לרעה את כפר ביאליק בהשוואה לשובים כפריים אחרים הזוכים לשמור על ציביונם הכפרי וסומנו כשטחים לפיתוח כפרי.

המלצת החוקרת:

מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה.

כפר ביאליק נכלל תמ"א 35 כמכלול כפרי מוגן. מומלץ לשנות הסימון המוצע בכפר ביאליק מאזור פיתוח עירוני לאזור פיתוח כפרי (בהתאם לתכנית זב/ 71) על מנת לאפשר המשך פיתוח החקלאות. יש להותיר היישוב כריאה ירוקה התורמת לאיכות הסביבה לגוש העירוני הגדול המתפתח בסמוך אליו. **מומלץ לקבוע תחום הפולגון לפיתוח כפרי, כך שיתאים לתחום המאושר לבינוי – (מגורים, מוסדות, שצ"פ, שפ"פ, תעסוקה – לא כולל שטחים למבני חקלאות ולא שטחים חקלאיים במסגרת הקו הכחול). יתרת השטח בתחום הכפר תסומן כאזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח.** צריך 106 ב' לבעלים.

"מלכת הקריות"

לטענה כי בתחום הכלוא בין גבול מחוז חיפה לדרכים 781 ועוקף קריות מתוכננת תכנית "מלכת הקריות", אשר הושקעו בה משאבים רבים/ אין מקום להליכים הנדרשים על פי החלטת הולקחש"פ והוראות התכנית לאזור זה/ ההוראות יוצרות "תרדמת" לאור הצורך בשלוש תכניות שהליך הכנתן ואישורן יארך זמן רב, בנוסף לעובדה שלא נראה כי יהיה מי שיטול על עצמו יוזמה זו ויממן אותה/ יש להכיר בתכנית "מלכת הקריות" כתכנית העונה על דרישות הולקחש"פ.

המלצת החוקרת:

לקבל ההתנגדות בחלקה.

נוסח הסעיף יתוקן בהתאם החלטת ועדת ערר מיום 7.11.04 (בערר על החלטת הולקחש"פ) כדלהלן:

"מוסד תכנון בעת שידון בתכנית לפיתוח בשטח פיתוח עירוני בין דרך מס' 781 לדרך "עוקף קריות" יבחן את השלכות התכנית על התכנון הכולל של המתחם ויישומו ותוך דגש על הבטחת התשתיות ושמירת השטחים הפתוחים שנקבעו במסגרת המתחם האמור".

יש להשלים מהוראות סעיף 7.1.4 כדרישות כלליות לתכנון (מומלץ סעיף 5.3) את ההוראות שלהלן:

תכנית לשטח לבינוי חדש המוגשת לגבי קרקע המהווה חלק משטח לבינוי חדש ושהיא שטח קרקע רציף המוקף בשטח לבינוי קיים ובשטח שאינו שטח לבינוי קיים או בשניהם לא תופקד אלא אם התקיימו בה תנאים אלה:

1. היא מהווה לדעת הוועדה המחוזית יחידת קרקע הדורשת ראייה תכנונית כוללת.
2. הפיתוח הכולל בתכנית מצוי בהמשך רציף וצמוד דופן לשטח לבינוי קיים.
3. היא מקיימת אחר הוראות הצפיפות המזערית המפורטות בסעיף בתמ"א 35 לשם הגדרת תחום תכנית מקומית לשטח לבינוי חדש רשאי מוסד תכנון לדרוש, בין היתר, מסמך פרוגרמה ומסמך השתלבות.

קרית ים

להתנגדות המבקשת לסמן השטח בצפון העיר בין שכונת האלמוגים לגדר רפאל (ק/165 א') כאזור פיתוח עירוני עתידי. זהו השטח היחיד עם פוטנציאל לפיתוח בעיר וסיפוחו לעיריית קריית ים תואם החלטות קודמות של מוסדות התכנון

המלצת החוקרת

לקבל ההתנגדות בחלקה.

בשל קנה המידה של תכנית המתאר המחוזית, מצאתי לנכון להמליץ לבטל את הסימון לשטח פתוח עירוני ולהותירו כשטח חקלאי / נוף כפרי פתוח. לאור האמור לעיל מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי הסימון לשטח פתוח עירוני יוחלף בסימון לשטח חקלאי / נוף כפרי פתוח. הוראות סעיף 7.19 יתוקנו בהתאם. ראו ההמלצה בסעיף 2.6, 2.6.3 לעניין שטח עירוני פתוח בקריית ים. יש להודיע לפי 106 ב' לרפאל

2.1.2

פוליגון לפיתוח כפרי

2.1.2.1 אום אל קוטוף-

במקביל להפקדתה של תמ"מ/מ/6 קודמה תכנית לאום אל קוטוף ברזולוציה גבוהה. תכנית מ/382 המהווה תכנית מתאר מקומית כוללת ליישוב פורסמה למתן תוקף ברשומות ב-12.10.2008. לשכת התכנון המחוזית המליצה לעדכן את סימון אזור הפיתוח הכפרי ביישוב זה בהתאם לתכנית זו.

המלצת החוקרת:

לקבל חלקית את ההתנגדויות שהוגשו בנושא.

להרחיב את תחום הפוליון לאזור פיתוח כפרי בהתאם לתכנית מ/382 שפורסמה למתן תוקף.

2.1.2.2

התאמת הפוליון באזור פיתוח כפרי לתכניות תקפות

כפר המכבי, רמת יוחנן, אושה, יגור, יישובי מנשה אלונה לרבות עין אל סהלה, כפר גליקסון מעיין צבי- יש לכלול השטחים המיועדים למגורים בחלק הצפון מערבי של עין אל סהלה לכיוון ערעה, אביאל, נופית (צמצום הפוליון), רכסים, כפר חסידים- בהתאם למידע שנמסר בהתנגדויות נראה כי תחום הפוליון לאזור פיתוח כפרי, איננו מסומן באופן נכון.

המלצת החוקרת:

למרות העובדה שהתכנית איננה משנה תכניות מקומיות תקפות, מומלץ לתקן תחום הפוליון לפיתוח כפרי, כך שיתאים לתחום המאושר ברצף לבינוי – (מגורים, מוסדות, שצ"פ, שפ"פ, תעסוקה – לא כולל תחומי בינוי למבני חקלאות ולא כולל שטחים חקלאיים במסגרת הקו הכחול של התכנית המקומית, ו/או שטחים פתוחים טבעיים כגון יערות). והכל ברמת דיוק המתאימה לתכנית מתאר מחוזית בקנ"מ 1: 50,000. לאור העובדה כי תמ"א 35 כוללת בלוח 2 - מס' יח"ד מירבי ביישובים כפריים- רק את כפר חסידים א', מומלץ לקבוע בהוראות תמ"מ 6, התייחסות משלימה לכפר חסידים ב'.

2.1.2.3

תוספת סימון פוליון לפיתוח כפרי בתחום מוסדות חינוך

ההתנגדות

יש לסמן הרקע בתחום מוסד חינוכי כפר גלים כשטח לפיתוח כפרי בדומה לשפיה וסיטריין. המקום משמש גם כפנימיה וחלק מצוות העובדים גר במקום.

שטח הפוליון לפיתוח במאיר שפיה, מצומצם מהשטח המאושר בתכניות המכפילות א שטח הפיתוח לכיוון מערב.

המלצת החוקרת

מומלץ לדחות ההתנגדות.

עקב אי הבהירות לסימון פיתוח כפרי בתחום מוסדות, מוצע לבטל הסימון לפולגון לפיתוח ברקע. סימון הפולגון לפיתוח בתחום מוסדות איננו נחוץ מאחר וכוונת התכנון הנה לפיתוח הנחוץ לצורך המוסד ולא ליישוב עצמאי.

בהעדר סימון אחיד בכל המוסדות ולצורך הבהרת מדיניות הפיתוח במקום, מוצע לבטל סימון הפולגון לפיתוח ולהותיר/ להוסיף סימבול בלבד במוסדות הבאים:

כפר גלים, יגור, כפר הנוער הדתי מדרום לרכסים/ כפר חסידים, ניר עציון, שפיה, סיטרין, אלוני יצחק, מצפון למשמרות, ממערב למענית, עין שמר, גבעת חביבה, כפר פינס ומעגן מיכאל.

בהתאם להוראות תמ"מ 6 (סעיף 4.1.3), תכניות מקומיות תקפות תשארנה בתוקפן.

ביטול הסימון יחייב הודעה לפי סעיף 106 ב'.

כמו כן מומלץ לשנות בתשריט המינוח מאתר למוסד ציבורי- לאתר למוסד אזורי בהתאמה לסעיף 7.9 להוראות התכנית.

2.1.3 שינוי בהוראות אזור פיתוח כפרי

2.3.1.1 בסעיף 7.5.3 ס.ק. ב' מומלץ להחליף "מושב, מושב שיתופי וקיבוץ" ביישוב כפרי שאיננו בתחום עירייה או מועצה מקומית" כדלהלן:

"מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית מקומית לשטח לבינוי חדש לשם הרחבה של ישוב כפרי שאיננו בתחום עירייה או מועצה מקומית אף אם השטח כאמור מסומן בתכנית זו כשטח חקלאי/נוף כפרי פתוח ובלבד שהתקיימו כל התנאים הבאים: ...

לא מצאתי כי ברמה של תכנית מתאר מחוזית כוללת לעניין ההוראות להרחבת יישוב, קיימת הצדקה תכנונית לאבחנה במושב, מושב שיתופי וקיבוץ וביישובים כפריים הנמצאים בתחום מועצה אזורית ואינם קיבוץ או מושב.

2.3.1.2 מומלץ למחוק סעיף 7.5.3 ס.ק. ב' (4), מאחר והתכנית מחייבת הגשת תכנית כוללת ליישוב הכפרי או תכנית תואמת התכנית הכוללת שלו. גבול השטח לפיתוח, ממילא יגדיר השטחים הפתוחים שיוותרו.

2.3.1.3 מומלץ למחוק הוראות סעיף 7.5.3 א' לאור ההמלצה לביטולו של נספח ב' והכפילות להוראות תמ"א 35.

2.3.1.4 מומלץ למחוק הוראות סעיף 7.5.4

2.3.1.5 לאור השינויים בסעיף 7.5.3, נכלל אזור זה בהוראות.

2.1.4 אזור פיתוח כפרי- עירוני חופי

ראו התייחסות בשטח לפיתוח חדש 3.8.1.

מומלץ לתקן טעות סופר בסעיף 7.4.3 א' ולהוסיף המילה "חופי" ל-"פיתוח כפרי עירוני".
כמו כן מומלץ להוסיף סעיף קטן ג', לעניין הבריכות התעשייתיות בעתלית ראו תשובה בנספח 2 סעיף 2.1.1.5 עתלית – בריכות תעשייתיות.

2.1.5 גבול הפולגון לפיתוח תמ"א 8 ותמ"א 22

להתנגדות המבקשת לבטל היעוד לשטח פתוח / חקלאי מוגן באדמות אלרוחה ולקבוע בהן יעוד לפיתוח כפרי עירוני / שטח חקלאי נוף כפרי פתוח בנוסף ליעוד ליער לפי תמ"א 22 ולהתנגדות המבקשת לבטל הוראות ס. 7.15 ג' הסותר ס. 1.1.4 ב' ולהתיר לועדה המחוזית להשתמש בסמכותה על פי הוראות הגמישות בתמ"א 22. הגמישות המבוקשת איננה חורגת מהוראות ס. 9 לתמ"א 22. לדרישה לבטל היעוד ליער וייעור בקרקע פרטית בסויסה (ענ/293) בהרחבת עין אברהם (ענ/302) בבנייה ציבורית (ענ/583) ובאלמועלקה (ענ/292). וכן להתנגדויות לכך שתמ"מ 6 מרחיבה שטחי הייעור מעבר לתמ"א 22 ומבקשים להקטין שטח הייעור בתכנית. ולכך שבישוב מי עמי מסומן שטח לפיתוח כפרי על רקע יער. אפילו אם אין זה מתפקדה של תמ"מ 6 לשנות את תמ"א 22, ראוי שהתכנית תנקוט עמדה ותשנה תחום היער בתחום הסמכויות המותרות לועדה המחוזית על פי תמ"א 22. וכן לכך-שיש לעדכן תמ"א 22 בתחום מוא"ז חוף הכרמל, מאחר ובחלק מתחום היערות קיימים שטחים מעובדים.

כמו גם להתנגדויות מהכיוון הנגדי לסימון פיתוח על שטחי תמ"א 8 או תמ"א 22 ולבקשה להחזיר הסימון סביב נופית בהתאם לתמ"א 8 ותמ"א 22 מסביב ליישוב ולקבוע חלופות אחרות לפיתוח היישוב אם זה אפשרי.

המלצת החוקרת:

מומלץ לדחות ההתנגדויות.

תחום הפיתוח שנקבע בתמ"מ 6, תואם הצרכים החזויים לשנת 2020. האזור שנקבע כשטח חקלאי מוגן מאפשר גידולים חקלאיים, מטעים מרעה וכיוצ"ב ואף הקמת מבנים חקלאיים בכפוף לתנאים. בהתאם להוראות תמ"א 22, יש לערוך תכנית מפורטת ליער בתחום שהוגדר כיער בתמ"א. לכשתוכן תכנית כזו, היא תהא פתוחה להתנגדויות ולבעלי הקרקע תינתן ההזדמנות להשמיע עמדתם. ככל שתהא פגיעה בשווי הקרקע תעמוד לבעלים הזכות להגשת תביעה בגין ירידת ערך בהתאם לקבוע בחוק.

אזורי הפיתוח בתחום תמ"מ 6, נקבעו בהתאם לפרוגרמה ומדיניות תכנון.

לסעיף 4.1.1. ב' לעניין יחס בין תכניות ולסעיף 7.15 ג' הקובע: "לא תופקד תכנית בשטחים המיועדים לפיתוח ומופיעים על רקע יער וייעור, אלא אם נתקבלו האישורים הנדרשים עפ"י תמ"א/22. אין בסימון שטחים אלה כשטחים לפיתוח משום חיוב לבטל את ההגדרה ליער וייעור" יש להשיב כי תמ"מ 6 לא קבעה יעוד קרקע ליער ולא שינתה הוראות תמ"א 22 או הוראות התכנית המקומית החלה במקום.

לטענות מהכיוון הנגדי-

מוצע לדחות ההתנגדות.

גבול הפולגון לפיתוח נקבע בהתאם לבדיקה פרוגרמטית הכוללת תחזית האוכלוסייה וצפי למימוש. ככל שתחום הפולגון גולש לתחומים המוגדרים בתמ"א 8 או תמ"א 22, יחולו הוראות התכניות הארציות לעניין הליכים נדרשים וגמישות מותרת. בהגדרת גבול הפולגון יש להביא בחשבון גם את הוראות סעיף 4.2 לעניין דיוק וסטיות מותרות.

בהתאם לתשובה בהתנגדות אחרת, נקבע כי נספחי המידע המנחים, ייגרעו ויהיו דברי ההסבר לתכנית (ראו סעיף 3.2). תמ"מ 6 איננה משנה הוראות תמ"א 22 או תמ"א 8.

2.1.6 סימון יישובים חדשים – יששכר וחרוב הגליל, התיישבות נחל בקציר

לטענה כי יש להוסיף היישובים יששכר וחרוב הגליל לתכנית ולבקשה להעניק מעמד יישוב עצמאי להאחזות הנחל ולהגדרת יישובים בתחום מוסדות חינוך/ מוסדות / כפר נוער וכיוצ"ב.

המלצת החוקרת:

לדחות ההתנגדות.

מאז הפקדתה של תמ"מ 6, אושרה למתן תוקף תמ"א 35 הקובעת הוראות והנחיות לתכנית ליישוב חדש. ככל שתוכן תכנית להקמת יישובים חדשים היא תידרש לעמוד בהוראות תמ"א/35 ותהווה שינוי לתמ"מ 6.

בעתמ"מ 001310/05 המועצה האזורית זבולון ואח' נ' המועצה הארצית לתכנון ובנייה בביהמ"ש לעניינים מינהליים חיפה קבע כב' השופט סוקול בנושא שבנדון: "אישורה של תמ"א 35 צריך היה לסתום את הגולל על העתירה. מרגע שאושרה תמ"א/35 מחויבים כל גורמי התכנון, לרבות הוועדה המקומית והוועדה המחוזית, לפעול על פי הוראותיה..."

ובהמשך...מדברים אלו למדים כי לממשלה סמכות להורות על הקמת יישוב חדש, אולם החלטתה אינה באה במקומן של רשויות התכנון. אלו צריכות לשקול את שיקולי התכנון ולהפעיל שיקול דעת עצמאי בעת יישום החלטת הממשלה."

מעבר לאמור לעיל, התנגדות לתכנית מתאר מחוזית איננה המסגרת התכנונית הראויה לתוספת יישובים חדשים בשטחים פתוחים רגישים בלב המרחב הפתוח. סוגיה עקרונית זו נדרשת לבחינה מעמיקה הכוללת מגוון נושאים החל מהוכחת הצורך ועד לבחינת חלופות למיקום במרחב תוך בחינה מעמיקה של הרגישויות הסביבתיות של החלופות המוצעות. בכל מקרה, סימון יישובים חדשים מהווה שינוי מהותי לתכנית ואיננו עומד בנוהל הקמת יישובים חדשים.

2.1.7 שטח לפיתוח חדש

ראו התייחסות בשטח לפיתוח חדש סעיף 3.8.1.

2.2 שטחים עירוניים פתוחים

ראו בפרק 2 סעיף 2.6 (לרבות התייחסות לצורך ב-106 ב')

המלצת החוקרת:

הסימבולים המוצעים

2.2.1 סימבול על רקע פוליגון לפיתוח:

בצורת חץ ירוק בקצהו של קו מקווקו- בהתאם לסימבול הקיים (מוצע לעבות במעט את הקו המקווקו) - משמעו- ציר ירוק עם מגמת כיוון והמשכיות וכן גיא ואדי שמור.

2.2.2 בצורת קו מקווקו רחב- בהתאם לסימבול הקיים רצועת שיפולי ההר ומרגלותיו, שמשמעו גם ריאות ירוקות ואזור חיץ בין מרקמים. יכול שיהיה עם חץ בקצהו המצביע על מגמת המשכיות וכיוון.

היישובים בהם המלצה זו תבוא לידי ביטוי:

2.2.3 קריית טבעון

להתנגדויות בגין אי התאמה של תחום גן לאומי בית שערים להחלטות ועדה מחוזית מיום 22.1.02, ולהתנגדות כי סימון הואדיות ביישוב כשטח חקלאי מוגן הוא נוקשה ויחייב שינוי לתמ"מ על כל תיקון קטן- מוצע להתאים תחום גן לאומי לתחום גן לאומי מוצע בתמ"מ 8. יתרת השטח לתקן משטח פתוח עירוני ושטח גן לאומי לשטח פתוח / חקלאי מוגן. שינוי שטח פתוח / חקלאי מוגן הואדיות בקריית טבעון לאזור לפיתוח עירוני עם סימבול הואדיות בדומה לחיפה. השטחים בתחום תמ"מ 22 יהיו שטח פתוח/חקלאי מוגן, היתר אזור פיתוח עירוני עם סימבול הואדיות.

- 2.2.4 קריית אתא
ביטול שטח פתוח עירוני.
בלב היישוב (לאורך דרך 780 המוצעת ודרך 4) - קביעת אזור לפיתוח עירוני עם סימבול בצורת קו מקווקו רחב הכולל חץ בקצהו.
בשולי היישוב- שטח חקלאי/ נוף כפרי פתוח, בשולי היישוב ובצמידות לאזורי תעסוקה.
בלב היישוב- סימבול בצורת חץ ירוק בקצהו של קו מקווקו.
- 2.2.5 קריית ביאליק
ביטול שטח פתוח עירוני.
בלב היישוב- קביעת אזור לפיתוח עירוני עם סימבול בצורת חץ ירוק בקצהו של קו מקווקו
בשולי היישוב- שטח חקלאי/ נוף כפרי פתוח.
- 2.2.6 קריית מוצקין
בשולי היישוב- שטח חקלאי/ נוף כפרי פתוח, בשולי היישוב ובצמידות לאזורי תעסוקה.
- 2.2.7 קריית ים
בצפון -ביטול הסימון לשטח פתוח עירוני והחלפתו בשטח חקלאי/ נוף כפרי פתוח עם חץ ירוק בקצהו של קו מקווקו.
- 2.2.8 קריית חיים
יש לבטל פס הירק המסומן בקריית חיים - ולקבוע סימבול בצורת חץ ירוק בקצהו של קו מקווקו על רקע אזור לפיתוח עירוני/ עירוני חופי.
סימון סימבול רצועה ירוקה להפרדה תואם תמ"א 30.
- 2.2.9 חיפה
לשנות הסימון לשטח פתוח עירוני בחוף / נמל חיפה ולסמן לחוף רחצה עירוני. לבטל שטח פתוח עירוני בתחום המזבלה בחיפה ולקבוע אותו כאזור תעסוקה מטרופוליני / אזורי בהתאם לתמ"א 30.
אוניברסיטת חיפה- לבטל שטח פתוח עירוני ולסמן שטח חקלאי / נוף כפרי פתוח ואזור למוסדות ציבורי אזוריים.
בואדיות להשאיר סימבול בצורת חץ ירוק בקצהו של קו מקווקו
- 2.2.10 נשר
לבטל הסימון לשטח פתוח במורדות הדרומיים של נשר לסמן כשטח חקלאי נוף כפרי פתוח ולהוסיף סימבול קו מקווקו רחב.

2.2.11 עיר כרמל

לבטל שטח פתוח עירוני בלב עיר כרמל ולקבוע הרקע כאזור לפיתוח עירוני עם סימבול בצורת קו מקווקו רחב.

2.2.12 טירת כרמל

מומלץ להמשיך הסימון ל"רצועת מרגלות ההר" בצורת קו מקווקו רחב - גם בצלע המזרחית באזור טירת הכרמל על הרקע הקיים.

106 ב'

יש להודיע לפי 106 ב' לעיריית טירת הכרמל ונכסי אזורים שהתנגדו לתכנית בתחום טירת הכרמל.

2.2.13 עין הוד

עיקרון מניעת רצף בנוי מודגשת בתמ"מ 6 באופן מיוחד בתחום השטחים לפיתוח כפרי. לאור ההתנגדות והשוני באופי היישובים, יחד עם התפיסה התכנונית להקפת יישובים כפריים ברצועה ירוקה, מומלץ להוסיף סימבול לשטח פתוח בין עין הוד לניר עציון בצורת קו מקווקו רחב לשטח חיץ ירוק למניעת רצף בנוי על הרקע הקיים.

2.2.14 עתלית

לבטל שטח פתוח עירוני בעתלית ולקבוע אותו חוף רחצה בהתאם לתמ"מ 13 מסומן כשטח ציבורי פתוח. בהתאם להוראות התמ"מ, קביעת גבולות וייעודים תהיה בתכנית מתאר מקומית או מפורטת. כמו כן נקבע כי שטח ציבורי פתוח הנו שטח המשמש או מיועד לשמש ליער, חורשה, גן, שטח ספורט הפתוח לציבור או פס ירוק להפרדה בין שימושים אחרים. חוף רחצה מוגדר כשטח המיועד לשחיית מתרחצים ונופשים, למתקנים ופעילויות הכרוכות בהם וכן "מגרשים ומתקנים למשחקים ולספורט, גינון להצללה ונוי, מתקנים לפיקניק קיוסקים מקומות חניה וכיוצא באלה."

מהאמור עולה כי חוף רחצה כולל התכליות המבוקשות ליישום במתחם הנדון ולא נראה כי יש סתירה במהות המבוקשת ליישום.

לאור הוראות תמ"מ 13 תיקון 7 סעיף 7 תכליות נראה כי לא תידרש הקלה בשל הסימון השונה ב"ייעוד הקרקע", לאור השימושים הזהים המבוקשים ליישום כאן. מהות השימושים בחוף רחצה תואמת תפישת התכנון של שטח פתוח.

2.2.15 זיכרון יעקב

לבטל שטח פתוח עירוני ולסמן שטח חקלאי / נוף כפרי פתוח.

2.2.16 קיסריה

לבטל שטח פתוח עירוני ולסמן שטח חקלאי / נוף כפרי פתוח עם סימבול בצורת קו מקווקו רחב על הרקע חקלאי/ נוף כפרי פתוח בשטחים פתוחים המפרידים בין שטחים לבינוי. באזור הרצועות הצרות של שטח פתוח עירוני- לשנות לשטח חקלאי/ נוף כפרי פתוח.

בהתאם לתיקון המומלץ בהוראות סעיף 7.18.2, בין יתר התכליות המותרות באזור זה נכללות גם התכליות למתקני ספורט ונופש לרבות בריכות שחייה וכן אזורים להתקהלות ולמופעים תחת כיפת השמיים ושימושים לצורכי בילוי ובידור לרבות בתי אוכל המתאימים להימצא בשטחים אלו.

2.2.17 בנימינה

מומלץ לבטל שטח פתוח עירוני במזרח בנימינה ולקבוע אותו כאזור חקלאי נוף כפרי פתוח, גבעת האקליפטוס (במערב בנימינה)- לכלול בתחום אזור פיתוח כפרי עירוני עפ"י החלטת ולקחש"פ.

2.2.18 פרדס חנה

פרדס חנה- לבטל סימון שטח פתוח עירוני מזרחית למחנה 80 (טריז) ושטחים פתוחים עירוניים בגבול היישוב, לסמן כשטח חקלאי נוף כפרי פתוח. בגבול המערבי של הפולגון- לסמן כשטח חקלאי נוף כפרי פתוח בגבול המזרחי של הפולגון- לסמן כשטח חקלאי נוף כפרי פתוח

2.2.19 אור עקיבא

מוצע לשנות הפולגון לשטח חקלאי/ נוף כפרי פתוח, למעט חלקו הצר של הפולגון (מרכז הפולגון) בו מוצע לשנות לשטח לפיתוח עירוני עם סימבול בצורת קו מקווקו רחב.

2.2.20 חדרה

מוצע לבטל השטח הפתוח העירוני בחדרה ולסמן במקומו בצפון מערב העיר שטח פארק מטרופוליני – האזור מהווה רצף פתוח לפארק המטרופוליני ממזרח, לאורך הנחל ועד חוף הים – מומלץ לשקול בדרום חדרה ממזרח לדרך מס' 2 לסמן אזור פיתוח עירוני עם סימבול בצורת חץ ירוק בקצהו של קו מקווקו מצפון שטח היער.

2.2.21 בקה ג'ת

לסמן לאורך דרך 61- חץ ירוק בקצהו של קו מקווקו - על רקע שטח פיתוח עירוני כסימבול מפריד מדרך ראשית ומרכז עירוני "ירוק" במקום שטח פתוח עירוני.

2.2.22 כפר קרע

לבטל שטח פתוח עירוני לאורך הדרך האזורית ולסמן במקומו אזור חקלאי נוף כפרי פתוח. בעניין שמורת הטבע בתחום כפר קרע – בשל גודל הפולגון ומיקומו, ראוי לקבוע את תחום השמורה והשתלבותה במרקם העירוני במסגרת תכנית מתאר מקומית. במסגרת השימושים המותרים בתחום הפולגון לפיתוח, מותר גם השימוש לשמורות טבע. לאור זאת, מוצע לסמן תחום השמורה בכפר קרע כשטח לפיתוח עירוני. בתכנית המתאר המקומית, ככל שיידרש, ניתן יהיה לבצע הליכי גריעת השטח מתמ"א 8 בהתאם להוראות כל דין.

2.2.23 אום אל פחם

לבטל שטח פתוח עירוני ולסמן שטח חקלאי/ נוף כפרי פתוח.

2.3 אזורי תעסוקה מטרופוליניים אזוריים

סעיף קטן ו' (מוצע)

לטענה כי יש לקבוע בהוראות סעיף 7.7.3 ב' שטחי בנייה קטנים בפריסת קרקע גדולה. יש להסיר התנאי ל-200% לפחות באזור התעשיות המיוחדות

המלצת החוקרת:

מומלץ לדחות ההתנגדות.

באזור תעשייה מיוחד לא קיימת מגבלת צפיפות בינוי מינימאלית (200% בנייה). הוראות התכנית קובעות שטח בנייה מזערי ממוצע בתכניות מקומיות. אין בהוראה זו כדי להגביל בנייה בצפיפות נמוכה יותר בחלק מהשטח. יחד עם זאת, לאור העובדה ששטחים אלו משקפים ברוב המקרים ראייה עסקית כלכלית, סביר להניח כי הזכויות ימוצו ברובן. לתנאים סביבתיים למי תהום גבוהים או מגבלות סביבתיות אחרות קיימות הוראות המאפשרות התחשבות בקביעת אחוזי הבנייה לאור התנאים הסביבתיים במקום. הגברת אינטנסיביות השימוש בקרקע יש בה כדי לסייע בגיבוש מרכז תעסוקה מטרופוליני, גם אם המקום איננו מאופיין ככזה טרם אישורה של התכנית.

בהתאם להוראות תמ"א 30 (ס. 9.7) במכלול תעשייה ותשתיות שתחומו תואם התחום המתוקן המומלץ במסגרת הדיון בהתנגדויות לאזור תעשייה מיוחד, נקבע:

"תכנית במכלול זה תבטיח ניצול יעיל של שטחי הקרקע הבנויים ושל שטחי הקרקע המיועדים לפיתוח חדשות ותקבע היקף ותמהיל שימושים המתאימים לאופי המכלול."

2.4 חומ"ס

לעניין קביעת הוראות לשימושי חומ"ס בתחום הנמל ראו פרק 2 סעיף 2.13.9 נמל –.

מפרץ חיפה – חומ"ס

2.4.1

תכנית ארצית מפורטת לנמל חיפה תמ"א 30 לקראת למתן תוקף. כמו כן נמצאת בהכנה מזה זמן תמ"א/13 ב' על חלקיה. בתמ"א/30 המהווה תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת, נקבעו, בין היתר, התשתיות הנדרשות לחומ"ס, מסילת ברזל, דרכים, עורף הנמל, הממשק הנדרש בין העיר לנמל ולים, פיתוח הנמל המערבי וכיוצ"ב. יחד עם זאת, מומלץ כי בהוראות תמ"מ 6 יוטמעו חלק מהנושאים הנדרשים שינוי כדלהלן:

נמל הקישון

2.4.2

להתנגדות כי יש לסמן מעגן הדייג בנמל הקישון כשטח נמל.

המלצת החוקרת:

מומלץ לקבל ההתנגדות.

מומלץ לסמן שטח נמל הקישון כאזור נמל במקום אזור תעסוקה מטרופוליני / אזורי. הנמל מהווה חלק מרצף השטחים לנמל ימי ואזורי ותואם מדיניות התכנון של תמ"א 30.

הנמל המערבי

2.4.3

להתנגדות כי יש להותיר הנמל המערבי ביעוד לנמל ולבטל סימונו כשטח לפיתוח עירוני. במסגרת התכליות המותרות בשטח זה ניתן להגדיר פעילות ציבורית - עירונית נלווית כגון: פנאי, נופש ומסחר. כשלב ביניים יש לאפשר המשך השימוש כנמל מטענים ופתיחת הנמל לעיר תתבצע בשלבים. יש לתת ביטוי לשלבים א' ו-ב' של נמל הכרמל ולמתקן "דגון". לכל פעילות שאינה נמלית בתחום הנמל נדרש אישור רשות הנמלים. יש להוסיף הוראה בהתאם בסעיף 8.2.1 ג'.

המלצת החוקרת:

מומלץ לדחות ההתנגדות

מומלץ לדחות ההתנגדות לסימון השטח לאזור פיתוח עירוני בנמל המערבי סימון התואם את תכנית המתאר הארצית תמ"א 30. אזור זה מהווה פוטנציאל לקשר הנדרש- עיר - נמל - ים ומנוף לפיתוח שיתרום לנמל ולעיר. השלביות הנדרשת לרבות פינויים ושימושי ביניים ייקבעו בתכניות מפורטות. תמ"מ 6 איננה קובעת ההתניות והאישורים הנדרשים להיתר לשימוש בתחום הנמל. ככל שנדרש אישור רשות הנמלים לפעילות המתבצעת בתחום הנמל, היא נדרשת בהתאם להוראות החוק ואין צורך בהתנייה נוספת בתכנית מחוזית.

לעניין תוספת שימושים למגורים - תחום הפולגון לפיתוח כולל תכליות למגורים. יחד עם זאת הוראות סעיף 7.1.2 ב' קובעות השימוש העיקרי בנמל המערבי. אין בהגדרה זו כדי לשלול שימוש למגורים, אלא לקבוע השימוש העיקרי לעומת שימושים אחרים.

עורף הנמל

להתנגדויות כי יש לבטל ייעוד שטח עורף הנמל לאזור תעסוקה מטרופוליני/ אזורי ולקבוע השטח הנדרש לדורות הבאים (למעלה מ-600 דונם) לפעילות תפעולית לשירותים נלווים לנמל המחייבים סמיכות לשטח התפעולי ולהתנגדות כי יש לקבוע בחוף שמן היעוד לעורף נמל (כ-1,300 דונם בקו המים) כדי לעמוד בתחזיות לשנת 2020 לצפי מטענים. אזור זה רווי תשתיות גורמות סיכון ואיננו מתאים לצפיפות המתוכננת במרכז תעסוקה. תחום עורף הנמל הנו בתחום נמל מוכרז וקיימים בו שימושים שונים (מזבלה, דרכים, צנרת דלקים, פארק הקישון, מעגן דייג וכיוצ"ב), הקמת מרכז תעסוקה תפגע בהתפתחות הנמל ותטיל עליו מגבלות.

המלצת החוקרת:

מומלץ לדחות ההתנגדות

באזור תעסוקה מטרופוליני מתאפשרים, בין היתר, שימושים למשרדים ושירותים עסקיים, שירותי מסחר כולל שטחי תצוגה, שטחי אחסנה ומרכזים לוגיסטיים, בנייני ציבור ומוסדות ציבור. בכלל שימושים אלו ניתן לשלב שירותים נלווים לעורף הנמל. בנוסף לכך, בתמ"א 30, בהיותה תכנית במדרג גבוה יותר מתמ"מ 6 נקבע שטח עורף הנמל. במקרה של סתירה בין התכניות הוראות תמ"א 30 גוברות על הוראות תמ"מ 6.

שטח חוות המכלים

להתנגדות הטוענת כי למען הדורות הבאים, יש לשקול חלופה הקובעת את שטח חוות המיכלים לצרכי נמל במקום שטח לפיתוח.

המלצת החוקרת:

מומלץ לדחות ההתנגדות

מומלץ לדחות ההתנגדות לביטול הפולגון לפיתוח בשטח זה. המתחם נחוץ ליצירת עיבוי אזור המגורים מצפון לנמל. סביר להניח כי לאור השימושים שהתקיימו בעבר, יידרשו צעדים לשיפור וטיוב הקרקע במקום. אזור לפיתוח יאפשר מיכסום שווי הקרקע.

לצד הצורך התכנוני יספק אזור זה חלק מהמשאבים הדרשים לשיפור איכות הסביבה במקום. הגדרת הפולגון תואמת גם ההגדרה בתמ"א 30 לשטח יישוב.

מסוף הדלקים

להתנגדות כי יש להוסיף את רציף מסוף הדלק המתוכנן במסוף כרמל ג'.

המלצת החוקרת:

מומלץ לדחות ההתנגדות

בהתאם להוראות תמ"א 30 נקבע כי בתחום הנמל " תוכן תכנית לנמל ולעורף הנמל לנושא אחסון ושינוע חומרים מסוכנים. כל תכנית במכלול הנמל הכוללת חומרים מסוכנים תכלול הוראות בנושא אחסון ושינוע חומרים מסוכנים בהתאם לתכנית הנ"ל ובכפוף להוראות פרק 10 בתכנית זו."

בתמ"מ 6 נקבעו האזורים השונים וסל השימושים האפשריים שייקבעו בעתיד בתכנית מפורטת. אין מקום לפירוט מיקום מסוף הדלקים, חומ"ס או פעילויות ותשתיות אחרות ללא תכנון כולל הנדרש לפעילות הנמלית, הנובע בין היתר מהצורך בפיתוח הנמל תוך שמירת על אינטרסים לאומיים מחד גיסא ותנאים נדרשים לקיומו של המרקם האורבני העוטף את הנמל מאידך גיסא.

2.4.7 דרכים ומסילות ברזל בתחום הנמל

להתנגדויות למיקום הדרכים בתחום הנמל וביטול סימון מסילת הברזל.

המלצת החוקרת:

מומלץ לדחות ההתנגדות

בהתאם להוראות סעיף 8.4.2 על דרך מהירה, דרך פרברית מהירה, דרך ראשית ודרך אזורית יחולו הוראות תמ"א/3. סטיות המותרות עפ"י תמ"א/3 לא יהיו סתירה לתכנית זו. וכן נקבע: תוואי דרך מקומית בעלת חשיבות אזורית, המסומן בתכנית זו, הוא תוואי מנחה בלבד. שינוי, הוספה, או גריעה של דרך מקומית בעלת חשיבות אזורית, אינם מהווים שינוי לתכנית זו.

לעניין הבקשה לביטול סימון מסילת ברזל בתחום הנמל- תמ"א 23 תיקון מס' 9, קבעה ההגדרה למסילת ברזל קיימת (מסילה שנסללה על פי כל דין, טרם תחילתה של התכנית) וכן נקבעה ההגדרה לשלוחה. כמו כן קבעה התכנית כי בתכנית מחוזית או מקומית ניתן לסטות עד 1,000 מ' בכיוון אופקי מציר המסילה למרכזה של רצועת המסילה. בתמ"א 30 נקבע בסעיף 8.1.1 ס.ק. ב (1) כי בתכנית שתיערך למכלול קרקע, ייקבעו במידת הצורך גם שטחים לתשתיות הנדסיות מקומיות בהתאם לאופיו של מכלול הקרקע והשימושים האחרים המותרים בו. במכלול הנמל ועל פי הצורך במכלולים נוספים, יובטחו במידת האפשר, שלוחות למסילות ברזל שיחברו את רציפי הנמל למערכת המסילתית הארצית.

ככל שהשינוי יתבקש בתכנית מקומית, הוא יתאפשר בהתאם להוראות הגמישות של תמ"א 23. לאור העובדה שהמסילה קיימת, אין להתעלם מימנה וסימונה נדרש.

2.4.8 חומרים מסוכנים, תעשיות דלק ופטרוכימיה (סעיף 5.2.2)

סעיף קטן ה' (מוצע)

להתנגדות המבקשת לתקן הוראות סעיף 7.1.4 ה' באופן שיאפשר המשך תחזוקת חוות הדלק באלרואי לרבות שיפוץ ובניית מיכלים חדשים הדרושים לתפעול השוטף והבטיחותי

של החווה, עד לאישורה של תכנית ג/1139 א', הקצאת משאבים להקמת החווה החדשה בקרקעות הצפון ובניית חוות המיכלים החדשה.

המלצת החוקרת:

מומלץ לקבל ההתנגדות בחלקה.

ההליך הנדרש להכנת תכניות להעתקת מתקנים, לרבות ביצוע ההעתקה, אורך זמן. לאור זאת, יש מקום לקבוע הוראות לתקופת הביניים לתחזוקת המתקנים.

מוצע להוסיף להוראות סעיף 5.2.2 ס.ק. ב' 4 :

" התכנית קובעת את המועד להפסקת השימושים המפורטים בס"ק א' לעיל והוראות לפינויים

לרבות הוראות זמניות לתחזוקת המבנים הקיימים עד לפינויים"