

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

מדינת ישראל

ועדת משנה להתנגדויות

קובץ החלטות של ישיבה מס' 2025008 של ועדת משנה להתנגדויות

שהתקיימה ביום 03.03.2025 בשעה 09:30 באולם הישיבות של הוועדה המחוזית חיפה ובאמצעות חיבור מרחוק (ZOOM)

הופץ בתאריך: 18.03.2025.

חברי הוועדה שהשתתפו:

מר ר. סגל - יו"ר הוועדה בישיבה זו	מתכנן המחוז
גב' י. אוסטפלד	נציגת שר הבריאות
עו"ד א. קלפון	נציגת שר המשפטים
עו"ד פ. רדואן בדחי	נציג הרשויות המקומיות

נעדרו:

גב' ר. שורץ – חנוך	יו"ר הוועדה
--------------------	-------------

הצטרפו:

עו"ד י. לנדא	יועמ"ש ועדה מחוזית
גב' ה. גונן	לשכת התכנון
גב' ד. שאנני	לשכת התכנון
גב' ש. זיו	לשכת התכנון
גב' ל. פרחי	יועצת ללשכת התכנון

תוכן העניינים:

עמודים

3-9

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

עפ"י נהלי הוועדה המחוזית

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

- א. החלטה, שקיבל מוסד תכנון תיכנס לתוקפה במועד קבלתה.
 - ב. החלטה שקיבל מוסד תכנון תפורסם באתר האינטרנט של מוסד התכנון, בתוך שלושה ימים ממועד קבלתה.
 - ג. נקבעו בהחלטה, בחוק או בתקנות מועדים לשם נקיטת פעולות, יימנו המועדים מיום פרסום ההחלטה לפי סעיף קטן (ב), אלא אם כן קיימת הוראה אחרת לפי חוק זה.
- לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

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

הוועדה המחוזית חיפה משתתפת בצער המשפחות של הנרצחים והחללים, מאחלת רפואה שלמה לפצועים, ומייחלת לשובם במהרה של כל החטופים ושולחת ברכת הצלחה רבה לחיילים הנלחמים.

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

סעיף ראשון בסדר היום – אישור פרוטוקול קודם:

בהתאם לסעיף 48ד (ג)(1) ו – (ג)(2), הוועדה מחליטה לאשר את הפרוטוקולים הבאים:
פרוטוקול מס' 2023017 מתאריך 03.07.2023.
פרוטוקול מס' 2024006 מתאריך 05.02.2024.
פרוטוקול מס' 2024033 מתאריך 02.09.2024.
פרוטוקול מס' 2024037 מתאריך 25.09.2024.
פרוטוקול מס' 2024040 מתאריך 14.10.2024.

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

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון:

1. 353-0581801: תכנית מתאר מקומית כוללנית בנימינה - גבעת עדה

יזם התכנית: רשות מקרקעי ישראל, מנהל התכנון - ועדת ההיגוי הבינמשרדית, מועצה מקומית בנימינה-גבעת עדה.

עורך התכנית: דורית שפינט - גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

מטרת התכנית:

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות

נכחו בדיון: מ. ארז – חוקרת של התכנית, - נכחה באולם הוועדה, מ. פלדמן – יועצת תנועה מטעם לשכת התכנון, - נכחה דרך אפליקציית zoom.

רקע:

1. מדובר בתכנית מתאר כוללנית ליישוב בנימינה גבעת עדה.
2. המועצה המקומית בנימינה-גבעת עדה שוכנת בבקעת הנדיב, כ- 10 ק"מ מצפון לעיר חדרה וכ- 5 ק"מ מדרום לזיכרון יעקב. שטחה של המועצה המקומית הוא כ- 24,400 דונם והיא כוללת בתחומה את הישובים בנימינה וגבעת עדה (שאוחדו בשנת 2003), מחצבת בנימינה, פארק שוני, אזור תעשייה כרמל ושטחים חקלאיים נרחבים של בקעת הנדיב.
3. בשנת 2003 אוחדו הרשויות המקומיות בנימינה וגבעת עדה לכדי מועצה מקומית משותפת הכוללת את שני הישובים: גבעת עדה, שהינה בעלת אופי כפרי, ובנימינה, שהינה בעלת אופי "פרברי - סמי עירוני". הגידול באוכלוסיית המועצה בשני העשורים האחרונים הוביל לשינויים בהרכב החברתי ובתפיסת הזהות המקומית, והגביר את המתח בין שימור הצביון הקיים לבין לחצי הפיתוח והביקושים הגבוהים המאפיינים אזור זה.
4. אוכלוסיית בנימינה – גבעת עדה מונה כיום כ- 15,518 תושבים (הלמ"ס, 2024).

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

5. מטרות התכנית:

- 5.1. יצירת מסגרת תכנונית להתפתחות בנימינה גבעת עדה למועצה מקומית בת כ-52,700 תושבים, תוך מינוף חוזקותיה כחלק בלתי נפרד מבקעת הנדיב.
- 5.2. העצמת הזהות המקומית הייחודית של המועצה המקומית, הממוקמת בלב שטחים חקלאיים ומשאבי טבע.
- 5.3. יצירת תשתית תכנונית לאיחוי שני חלקי בנימינה לאחר הסטת הרכבת מערבה.
- 5.4. יצירת שלד יישובי ברור המחבר את שכונות המגורים, בדגש על רציפות בין מרכז הישוב וחלקיו השונים, באמצעות פיתוח הרחובות הראשיים כמרחב ציבורי שוקק, רציף ומגוון המזן ממערכת הסעת המונים וממערכות תנועה א-מוטוריות.
- 5.5. פיתוח שכונות מגורים חדשות בסמוך למרכזי הכובד של היישובים ומערך מגוון של שטחים ציבוריים משולבים בשלד העירוני.
- 5.6. שדרוג מערך התנועה והתחבורה, בדגש על פיתוח תחבורה ציבורית, חיזוק קשרי הולכי רגל בין חלקי היישוב השונים וחיזוק הקשר למערך התנועה האזורי.
- 5.7. חיזוק חוסנה הכלכלי של המועצה המקומית, באמצעות הקמת אזור תעסוקה בזיקה לתחנת הרכבת החדשה ועיבוי אזור התעסוקה הקיים בדרום בנימינה.
- 5.8. פיתוח אזור תעסוקה כרמל בהתאמה למיקומו ולרגישות הסביבתית של השטחים סביבו.

6. קיבולת תכנונית

הקיבולת הנומינלית בתכנית המתאר היא כ- 18,800 יח"ד, המעמידה אומדן של כ-66,800 נפש. על פי הערכת מימוש ריאלי של כ- 80% המתבססת על מימוש מלא במתחמים חדשים, ומימוש חלקי במתחמים קיימים, התכנית מניחה קיבולת של כ- 52,700 נפש (ב- 14,840 יח"ד) על פני עשרות שנים, מתוכם כ- 43,000 נפש בבנימינה וכ- 9,700 נפש בגבעת עדה. כיום מתגוררים ביישובי המועצה המקומית כ- 15,500 נפש. בתוך כך, התכנית מציעה תוספת של כ- 9,340 יח"ד ריאלי על המלאי הסטטוטורי המאושר (כ- 5,500 יח"ד), מתוכן כ- 8,020 יח"ד בבנימינה וכ- 1,320 יח"ד בגבעת עדה.

7. התכנית נדונה להפקדה ביום 10.2.2020.
8. התכנית פורסמה להפקדה על פי חוק:
 - 8.1. ברשומות בתאריך 19.10.21.
 - 8.2. על גבי שלטים בתאריך 28.9.22.
 - 8.3. בלוחות המודעות 28.9.22.
 - 8.4. בעיתונות בתאריך 23.9.22.
9. התכנית נדונה בולנת"ע ביום 13.4.2021.
10. התכנית נדונה במועצה הארצית ביום 1.6.2021.
11. התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר. התקבלו הערות לפי סעיף 109 לחוק בנושאים הבאים:
 - 11.1. תמ"א/10/א/1
 - 11.2. תמ"א/12/1
 - 11.3. תמ"א/14/ב
 - 11.4. תמ"א/18/4
 - 11.5. תמ"א/19
 - 11.6. תמ"1 פרק המסילות ופרק השטחים המוגנים
 - 11.7. תמ"א/35
 - 11.8. תמ"מ/6/16
 - 11.9. תת"ל/100
 - 11.10. תת"ל/65
12. לתכנית הוגשו 1,364 התנגדויות.

- לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.
13. ביום 10.11.2021 התכנית נדונה בוועדה מקצועית למים וביוב.
14. ביום 26.12.2022 הוועדה החליטה למנות חוקרת לשמיעת ההתנגדויות לפי סעיף 107א(ב) לחוק התכנון והבניה. הוועדה מינתה את גב' מרים ארז כחוקרת להתנגדויות בתכנית.
15. באוגוסט 22 הגישה המועצה המקומית בנימינה גבעת עדה עתירה מנהלית נגד הולנת"ע והועדה המחוזית. ביום 5.6.23 ניתן פסק הדין לפיו:
- "מוסכם כי להבדיל מעניין סמכות ועדת המשנה לעניינים תכנוניים עקרוניים, כל טענות המערערות – לרבות בנושא הצפיפות – שמורות לה בשלב ההתנגדות לתכנית הכוללנית, והוועדה המחוזית תדון בסוגיות בלב פתוח ובנפש חפצה".
16. נערכו 8 ימי שמיעת התנגדויות על ידי החוקרת במועדים המפורטים להלן: 3.12.23, 5.12.23, 19.12.23, 24.12.23, 26.12.23, 31.12.23, 2.1.24, 7.1.24.
17. בנובמבר 2024 הוגש ללשכת התכנון דוח החוקרת הכולל את המלצותיה.
18. התנגדות קיבוץ בית אל הוסרה (התנגדות 1120) ביום 17.12.24, ועל כן המענה להתנגדות זו מתייתר.

החלטה:

- הוועדה מודה לחוקרת על העבודה המאומצת והמקיפה שנעשתה על ידה, בדמות למידת 1,364 ההתנגדויות שהוגשו, מיון ההתנגדויות ושיבוץן לשמונה ימי שמיעת התנגדויות, ולבסוף הגשת הדו"ח המקיף והצגתו בדיון זה בפני חברי הועדה. הוועדה מודה לחוקרת על ההצגה המקיפה והמעמיקה של הדוח, פירוט מהות ההתנגדויות, והמלצותיה בעניינן.
- יובהר כי התכנית הופקדה קודם לאישור שינוי 4 לתמ"א 35. עם זאת במהלך הצגת הדו"ח על ידה, התייחסה החוקרת באופן יסודי להיבטי הצפיפות בתמ"א.
- לאחר שהועדה שמעה את המלצות החוקרת, הועדה סבורה כי נדרש הליך ביניים לפי סעיף 106(ב) לחוק, במסגרתו יפורסמו להערות והשגות הציבור שינויים אותם שוקלת הועדה לערוך בתכנית. להלן השינויים המרכזיים:
- תיקון התכנית בהתאם לשינוי 16 לתמ"מ 6 (המאושר מיום 16.11.23): צמצום שטחי הפיתוח מצפון, והרחבת תחום אזור התעסוקה.
 - תיקון התכנית בהתאם לתת"ל 65 /א המאושרת.
 - הרחבה השטח הפתוח של שמורת האקליפטוסים במתחם 8, ושינוי אופן פריסתו של שטח זה.
 - מתן הבהרה להיקף זכויות הבינוי במתחמי התכנון, ובפרט בהתייחס לזכויות עבור תיירות חקלאית וזכויות למבנים חקלאיים.
 - דיוק תחום השימור במרכז המושבה בנימינה, וחיידוד הנחיות השימור עבור מרחב זה בבסיס לשמירת מאפייניו הייחודיים.

- לאור כך, הוועדה מנחה להטמיע בתכנית את התיקונים המפורטים להלן, שהינם פועל יוצא של השינויים האמורים וכן שינויים נוספים שנדרשת בחינתם לאור ההתנגדויות:
1. הוראות ותשריט:
- 1.1. כביש 100 יעודכן בכפוף לשינוי תחום הפיתוח כפי שיפורט בהמשך, ויסומן על בסיס האיור הסכמתי המצורף:

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



- 1.2. הנתונים הכמותיים בהתייחס למספר יח"ד, זכויות בנייה וכו', יתוקנו בדברי ההסבר ולאורך הוראות התכנית בהתאם לסעיפי החלטת הביניים, ובפרט בהתייחס לשינוי בתחום המגורים ובתחום השטח הפתוח (שמורת האקליפטוסים).
- 1.3. עדכון חישוב זכויות בנייה במתחמים של 6 יח"ד/ד' לפי גודל יחידה ממוצע של 190 מ"ר ברוטו.
בהקשר זה יש להבטיח אחידות בניסוח הצפיפות כ'צפיפות ממוצעת' ולהימנע מניסוחים שונים בסעיפים שונים של התכנית.
- 1.4. בהתאם לנוהל מבא"ת לכתוב אחרי המילים "תשריט התכנית" בטבלה 1.7 את המילים "מצב מוצע".
- 1.5. לסעיף 1.8 תתווסף הגדרה של אכסון מלונאי לפיה: 'אכסון מלונאי לסוגיו כולל בתי מלון, מלונות, אכסניות ויחידות אירוח באופן התואם את תקני משרד התיירות'.
- 1.6. בסעיף 1.8 'חצר חקלאית' יתווסף כי לא יותר גידול בעלי חיים בחצר חקלאית.
- 1.7. בטבלה 1.8 להוסיף להגדרה "תיירות חקלאית" את המושג 'מרכז מבקרים'.
- 1.8. סעיף 3.2 ייעוד 'מגורים ביישוב כפרי' יימחק. בתשריט התכנית יופיעו שטחי הייעוד הנ"ל כייעוד מגורים עם הנחיות מיוחדות. בסעיף 3.1.2 יתווסף תת סעיף עבור 'הנחיות מיוחדות' בו יפורטו השימושים (שהיו בייעוד מגורים ביישוב כפרי בהוראות שהופקדו), לרבות:
 - מבנים חקלאיים, מבנים לגידול בעלי חיים, בתי אריזה, מבני שירות חקלאיים.
 - מבנים לגידולים חקלאיים כמפורט בסעיף 3.17 (יעוד קרקע חקלאית).
 - עיבוד חקלאי של הקרקע.כן יתווספו בו הוראות (בהתאם לייעוד מגורים ביישוב כפרי כפי שהיו בהוראות המופקדות) כדלקמן:
 - נדרשת חוות דעת משרד החקלאות לעניין מרחקי הפרדה הנדרשים בין מבנים חקלאיים למבני מגורים.
 - שימוש 'תיירות חקלאית' לא יעלה על 150 מ"ר במגרש.
- 1.9. סעיף 3.1.1 ייעוד 'מגורים' בשימושים משניים סעיף קטן (4) - ימחק הפירוט וישאר 'אכסון מלונאי'.
- 1.10. סעיף 3.1.2 יימחק, שכן בדיקת התשתיות נדרשת עם תוספת יח"ד ולא יחידות אירוח, כמפורט בסעיף 4.1.1.
- 1.11. בסעיף 3.4.1 ייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' בשימושים משניים סעיף קטן (3) יימחק שימוש של חניה מגוננת.
- 1.12. בסעיף 3.9.1 ייעוד 'קרקע חקלאית ונופש כפרי' יתווסף ס"ק נוסף של שימוש מבני ציבור.
- 1.13. בסעיף 3.10.1 ייעוד 'מסחר' יימחק סעיף 3.10.1(3) - שימוש של חניון רכב כבד בתא שטח 222. (התשריט יתוקן בהתאם)

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

- 1.14. סעיף 3.11.1 (ייעוד תעסוקה) שימושים משניים סעיף קטן (6) יימחק רישא הסעיף 'במתחם 5 יתרו' כך שיתאפשר שימוש של מבנים ומוסדות ציבור גם במוקד תעסוקה במתחם 10.
- 1.15. בסעיף 3.11.1 שימושים משניים יתווספו שימושים עבור חניון רכב כבד. (סימון בתשריט במתחם 10 בהתאם).
- 1.16. סעיף 3.11.2 (ב) וסעיף 3.12.2 (ב) יימחקו כך שהמסחר לא יוגבל לקומת קרקע וכניסה בלבד.
- 1.17. סעיף 3.15.1 ייעוד יער יש להוסיף פולגון 218 המיועד ליער.
- 1.18. סעיף 3.17.2 ייעוד קרקע חקלאית (הנחיות מיוחדות) - יש להותיר רק את הסיפא של סעיף 2 בדבר מיקום המבנה החקלאי.
- 1.19. בסעיפים 4.2.1.2, 4.2.2.2, 4.2.3.2, 4.2.4.2, 4.2.14.2, 4.2.15.2, 4.2.16.2 יימחק המשפט: "ניתן להמיר שטח ממגורים לאכסון מלונאי ובלבד שסך השטחים לשימוש זה לא יעלה על 5% מהשטח למגורים במתחם". זאת כיוון שבייעוד מגורים מוכלל (למעט מתחם 8) לא מתאפשר אכסון מלונאי. במקומו יירשם: "ניתן להמיר שטח ממגורים ליחידות אירוח".
- 1.20. בסעיף 4.1.1 יתווסף תת סעיף עבור הדיור ממשלתי.
- 1.21. סעיף 4.1.9 יפוצל – סעיפי התיירות החקלאית יוצגו בתת סעיף נפרד ולא תחת מבנים חקלאים לגידולים צמחיים.
- 1.22. סעיף 5.1.7 – יעודכנו הפניות לתכניות. כך, יש להפנות לתמ"א/1 ולמחוק הפניה לתכניות שהתייתרו דוגמת תמ"א/34/ב/3.
- 1.23. בתשריט מצב מוצע יוסף סימבול של בריכת מים בנחל תנינים. בסעיף 5.1.4 יוסף סעיף קטן נוסף המציין כי מדובר בתחנת מים קיימת בפועל הדורשת הסדרה.
- 1.24. תוואי כביש 652 מדרום לתחום הפיתוח (תא שטח 361) יעודכן בתשריט בהתאם תכנית 399-0959817.
- 1.25. מתחם 1 (נחלת ז'בוטינסקי ועוד):
- 1.25.1. שטח המגורים בגוש חלקה 10207/155 יצורף לתא שטח 119 (ולא תא שטח 151).
- 1.25.2. תחום ההנחיות מיוחדות יוגדל כך שיכלול את מלוא תא שטח 151.
- 1.25.3. מתחם השימור יורחב כך שיכלול את תא שטח 151 במלואו (מלבד חלקה 155 שתעבור, כאמור לתא שטח 119).
- 1.25.4. בסעיף 4.2.1.3 (א)(2) יש למחוק את תא שטח 151 שכן ההתייחסות הנכונה לתא השטח הינה תחת סעיף 4.2.1.3(ה).
- 1.25.5. 4.2.1.3 (ג) (2) יימחק ובמקומו יירשם: כל תכנית מפורטת בתחום המוגדר לשימור תחוייב בהגשת תיק תיעוד, אלא אם תושלם עריכת נספח שימור למתחם כולו, שיערך בהתאם להנחיות מינהל התכנון. נספח השימור יכלול סקר שימור ויבחן את המאפיינים ההיסטוריים האדריכליים והנופיים של המתחם, המפורטים בנספח השימור לתכנית זו, ואת הדרכים לשימורם".
- 1.25.6. סעיף 4.2.1.2 'מבנים חקלאים' יש לתקן את זכויות הבנייה. למחוק את הנתון הקיים ולרשום במקומו: "400 מ"ר בחלקה. יש לשמור את הסיפא בדבר המרה של עד 150 מ"ר לתיירות חקלאית.
- 1.25.7. בסעיף 4.2.1.3 (ה) יש למחוק סעיף קטן (2)+יש למחוק סעיף קטן (3)

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.
1.25.8. בסעיף 4.2.1.3 (ד) יש למחוק סעיף קטן 2 ובמקומו לרשום "השטח הכולל של המבנים המיועדים לפעילות חקלאית לא יעלה על 400 מ"ר בנחלה, מתוכם עד 150 מ"ר לתיירות חקלאית".

1.26. מתחם 3

1.26.1. סעיף 4.2.3.3 תתוסף שורה המתייחס לתא שטח 221 בה יירשם כי "במסגרת תכנון מפורט תתאפשר המרה של זכויות המסחר לזכויות מלונאות בכפוף לתכנית מפורטת".

1.26.2. סעיף 4.2.3.3 (ב) יתוקן ותתווסף בו הוראה כי גובה הבינוי בתא שטח 221 יהיה על פי תכנית מאושרת קיימת (ש/במ/522) או 4 קומות. הגבוה מבין השניים.

1.27. מתחם 4

1.27.1. תתווסף הוראה בסעיף 4.2.4.3 תחת פסקה של 'יקב בנימינה' כי "גובה הבינוי בתא שטח 171 ייקבע בעת תכנון מפורט ובהתייחס לממשק עם הבינוי בשימושים הגובלים".

1.27.2. סעיף 4.2.4.2 - 'מבנים חקלאיים' יש להוסיף הערה כי מדובר ב- 400 מ"ר למגרש.
1.27.3. בסעיף 4.2.4.3 (ה) יש למחוק סעיף קטן (2). בסעיף קטן (3) יש להוסיף "מתוכם עד 150 מ"ר לתיירות חקלאית".

1.28. מתחם 6:

1.28.1. עדכון גבול מתחם 6:

תא שטח 106, תא שטח 25 ומרבית שטחו של תא שטח 141 יעודכנו מייעוד מגורים לייעוד שטח פתוח (על פי גבול תחום פיתוח לפי שינוי 16 לתמ"מ 6).

1.28.2. יתרת השטח לפיתוח של תא שטח 141, לאחר שיצומצם יצורף לתא שטח 133, במתחם 2.

1.28.3. תא שטח 140 ייצא ממתחם 6 וישויך למתחם 2 כולל סעיפי ההוראות הרלוונטיות ובפרט 4.2.6.3 (ב).

1.28.4. סעיף 4.2.6.3 (א) תתווסף הוראה כי תכנית מפורטת בתחום קווי הבניין של המסילה תידרש לדיון בהקלה מהמסילה (כל עוד המסילה טרם הועתקה לתוואי החלופי שייקבע בתת"ל/65 /א), בהתאם להוראות תמ"א/1.

1.28.5. סעיף 4.2.6.3 (ב) יימחק.

1.28.6. סעיף 4.2.6.2 סעיף 4.2.6.3 (ג) יימחקו – לאור שינוי הגדרת מתחם 6 והותרת ייעוד קרקע של 'מסילה מאושרת' בלבד במתחם.

1.28.7. סעיף 3.19.2 ייעוד מסילה מאושרת 'הנחיות מיוחדות' - סעיף קטן 2 יעודכן ותימחק המילה מגורים.

1.28.8. בסעיף 4.2.6.3 (א) סעיפים קטנים 8 ו-10 יימחקו.

1.29. מתחם 8

1.29.1. חורשת האקליפטוסים – תוגדל לשטח של 45 ד'. פריסת השטח תהיה מצפון לדרום בגבול המערבי של תא השטח, באופן שישימש כחיץ בין שטח לפיתוח במזרח ומסילת הברזל במערב. בהתאם לאיור הסכמתי המצורף:

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



- 1.29.2. חלוקת מתחם 8 לשני תתי מתחמים תבטל והוא יוגדר כמתחם אחד שיידרש לתכנון כולל.
- 1.29.3. סעיף 4.2.8.3 (א) (1) : תמחק הוראה קיימת בסעיף כי תכנון יהיה לתא שטח בשלמותו. זאת כיוון שתכנון מפורט יעשה למתחם בשלמותו כפי שנרשם בהוראות התכנית בסעיף 4.1.6(1) והובהר לעיל.
- 1.29.4. יש למחוק את התנית השלביות של תא שטח 131 – סעיף 4.2.8.3(ו)(2).
- 1.30. מתחם 10
- 1.30.1. יש להרחיב את מתחם 10 עד דרך הבורג' – כפי שעוגן בשינוי התמ"מ המאושרת.
- 1.30.2. תא שטח 268 יתוקן לייעוד 'תעסוקה', מלבד 'רצועת חייץ' ברוחב של 150 מ' שתסומן מדרך הבורג' לכיוון הצפון, בהתאם לסעיף 5.4(6)(ה) בתמ"מ 6/16. רצועת החייץ תסומן כתא שטח נפרד בייעוד שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות.
- 1.30.3. כיוון שתת"ל 65 /א אושרה יש לתקן ייעוד קרקע בתוואי המסילה החדש לייעוד 'מסילה' במקום סימון קיים של 'ייעוד חקלאי עם ראסטר של רצועת מתען'.
- 1.30.4. תתווסף הוראה לסעיף 4.2.10.3 (א) בדבר עירוב שימושים במסגרת תכנון מפורט.
- 1.30.5. יש לסמן את תחום מגבלות הבנייה על פי התת"ל בייעוד 'שטחים פתוחים'.
- 1.30.6. יש להוסיף לסעיף 4.2.10.3 (א) כי מתחם 10 יחולק לשני תתי מתחמים:
- תת מתחם 10.1 מצפון לכביש 'ימי בנימינה'
 - תת מתחם 10.2 מדרום לכביש 'ימי בנימינה' ועד לדרך ה'בורג'.
- 1.30.6.1. תתווסף הוראה כי תכנון מפורט למתחם יעשה לכל תת מתחם בשלמותו.
- 1.30.6.2. תתווסף הוראה כי תכנית מפורטת לתת מתחם 10.2 תכלול כ-300 יחידות דיור למגורים/ דיור מיוחד וכן שימושים עירוניים ציבוריים נוספים.
- 1.30.7. בסעיף 4.2.10.3 (ו) – יש למחוק התניה לאישור תכנית, שכן אושרה תכנית להסטה תתל/65א.
- 1.30.8. לסעיף 4.2.10.3 יתווסף תת סעיף ז אליו תועתק הנקודה האחרון בסעיף 4.2.10.1 המתייחס התכנית לבסיס כלכלי לפיתוח אזורי.
- 1.30.9. יסומן סימבול לחניות רכב כבד יימחק (במקום תא שטח 222).
- 1.31. מתחם 13
- 1.31.1. סעיף 4.2.13.2 יימחק "בהתאם לתכנית מאושרת ש/ 49 על שינויה. שימושי תיירות". ולשנות שימוש של 'מסחר ותעסוקה' לשימושים של 'תיירות, ונופש כפרי'.
- 1.32. מתחם 14
- 1.32.1. תתווסף הוראה בסעיף 4.2.14.3 כי תכנית מפורטת תכלול את תא שטח 222 במלואו.

- לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.
- 1.32.2. סעיף 4.2.14.2- 'מבנים חקלאים' יש לתקן את זכויות הבנייה. למחוק את הנתון הקיים ולרשום במקומו: " 400 מ"ר במגרש. יש לשמור את הסיפא בדבר המרה של עד 150 מ"ר לתיירות חקלאית.
- 1.32.3. בסעיף 4.2.14.3 (ה) יש למחוק סעיף קטן (2). בסעיף קטן (3) יש להוסיף "מתוכם עד 150 מ"ר לתיירות חקלאית".
- 1.32.4. סימבול רכב כבד יימחק מתא שטח 222 ויועבר למתחם 10.
- 1.33. מתחם 15
- 1.33.1. סעיף 4.2.15.2- 'מבנים חקלאים' יש לתקן את זכויות הבנייה. למחוק את הנתון הקיים ולרשום במקומו: " 400 מ"ר במגרש. יש לשמור את הסיפא בדבר המרה של עד 150 מ"ר לתיירות חקלאית.
- 1.33.2. בסעיף 4.2.15.3 (ד) יש למחוק סעיף קטן (2). בסעיף קטן (3) יש להוסיף "מתוכם עד 150 מ"ר לתיירות חקלאית".
- 1.34. מתחם 16
- 1.34.1. סעיף 4.2.16.2- 'מבנים חקלאים' יש לתקן את זכויות הבנייה. למחוק את הנתון הקיים ולרשום במקומו: " 400 מ"ר במגרש. יש לשמור את הסיפא בדבר המרה של עד 150 מ"ר לתיירות חקלאית.
- 1.34.2. בסעיף 4.2.16.3 (א)(4) יובהר כי צפיפות המגורים במגרשים 117, 121, 120 ו- 110 תהיה עד 4 יח"ד/ד'.
- 1.34.3. יתווסף תת סעיף נוסף לפיו: בתאי שטח 152 עד 154 תתאפשר תוספת יחידת דיור נוספת למלאי המאוסר.
- 1.34.4. בסעיף 4.2.16.3 (ה) יש למחוק סעיף קטן (7).
- 1.35. מתחם 17
- 1.35.1. סעיף 4.2.17.3 (א)(1) יעודכן ויירשם כי למתחם 17 תוכן תכנית מפורטת אחת לכל המתחם.
- 1.35.2. סעיף 4.2.17.3 (א)(3) למחוק את הוראה בקרבת הצומת עם דרך 653 יתוכנן מרכז מסחרי יישובי.
- 1.35.3. בסעיף 4.6.17.3 יתווספו הנחיות לפיהן: לא תתאפשר גישת כלי רכב מהשטח הפתוח ולא גישה ישירה ליחידות המגורים.
- 1.36. מתחם 18
- 1.36.1. יש למחוק סעיף 4.2.18.3(ו) המתייחס להנחיות לדרך 652.
- 1.36.2. יש להוסיף הוראה בסעיף 4.2.18.3 כמפורט להלן: הדרך לביטול (תא שטח 296) תבוטל רק לאחר הסדרת גישה לתא שטח 191 מכביש 653, וזאת על מנת לא לסכל בניסה למתחם טרם הסדרת גישה חדשה.

א. יובהר כי החלטתה זו של הוועדה הינה החלטת ביניים בלבד, ואין בשינויים לעיל שהועדה בוחנת לערוך בתכנית משום קבלת החלטה בהם או בהתנגדויות שהוגשו לתכנית.

הוועדה מחליטה כי הודעה על השינויים האמורים לעיל תפורסם בהתאם לסעיף 106(ב) לחוק. המסמכים שיתוקנו בהתאם להחלטת הביניים של הועדה יעמדו לעיון הציבור. כל הוראה עצמו נפגע מהשינויים האמורים, רשאי להגיש השגות בעניינם תוך 45 ימים מיום פרסומם.

ההודעה תפורסם בעיתונות, באתר המועצה המקומית ובאתר הוועדה המקומית. בנוסף, יוצב שלט במבנה המועצה המקומית.

הוועדה תחזור ותדון בתכנית ובהתנגדויות בכללותן, לרבות ההשגות שיוגשו בעניין השינויים המוצעים בהליך זה, לאחר שיחלוף פרק הזמן להגשת ההשגות לשינויים האמורים, ככל שיוגשו כאלה.

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

ככל שלא יוגשו השגות כאמור, הוועדה תקבל החלטה בתכנית ובהתנגדויות בדיון פנימי נוסף. הוועדה מדגישה כי החלטה זו אינה מהווה הזדמנות להגיש התנגדות חדשה או התנגדות חוזרת לתכנית, והוועדה תשמע בדיון הנוסף אך ורק השגות הנוגעות לשינויים האמורים בהתאם למפורט בסעיף א' לעיל, אשר יוגשו לפי סעיף 106(ב) לחוק, ככל שיוגשו, ולא תקלוט, לא תדון ולא תשמע התנגדויות אחרות.

גב' איריס רביץ
מזכירת הוועדה

מר רונן סגל, מתכנן המחוז
מ"מ יו"ר ועדת משנה להתנגדויות