

פרוטוקול לשיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון, ישיבה מספר 2014008  
תאריך הישיבה: יום שני, ט' תמוז תשע"ד, 07/07/2014  
באולם ישיבות, בניין סיטי 1, אזור התעשייה ג', רח' מעלה יצחק 29, נצרת עלית

#### חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

אורי אילן	ממונה על המחוז	יו"ר הועדה
אלכס שפול	מתכנן המחוז	מ"מ יו"ר הועדה
דורית סלע	נציג המשרד לאיכות הסביבה	חבר ועדה
ליאב אליאור	נציג המשרד לאיכות הסביבה	מ"מ חברת ועדה
יוחנן דרום	נציג הארגונים הסביבתיים	חבר ועדה
עודד אביב	ראש מדור הצפון	מ"מ חבר ועדה
ויקטור גרנובסקי	נציג המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
תמירה אלטר	נציג משרד המשפטים	חברת הועדה
סיגל בן עוז	נציג משרד התיירות טבריה	חבר ועדה
עידית הוברמן	ממ"י מחוז צפון	מ"מ חבר הועדה
עדה רחום	משרד השיכון נצרת עלית	מ"מ חבר ועדה
מוטי דותן	ראש מוא"ז גליל תחתון	חבר ועדה
נאבסו זכריה	ראש מו"מ כפר כמא	מ"מ חבר הועדה
יגאל צרפתי	ראש מו"מ תפן	חבר ועדה

#### חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:

ד"ר נתי גלבע	נציג המשרד החקלאות	חבר הועדה
ד"ר קורונה סגל	נציג א.א.א.י	חבר ועדה

#### נוכחים נוספים ותפקידהם:

עו"ד עופר גוט	יועץ משפטי לוועדה המחוזית	
הרוש מירי	מרכזת הועדה	

#### קיומו של מניין חוקי:

קיים מניין חוקי בהתאם לסעיף 42 לחוק התו"ב.  
הישיבה נקבעה לשעה: 09:00, והחלה בשעה: 09:00

#### סדר היום - סדר היום נקבע בהתאם לכותרות נושאי הדיון המפורטות בהמשך:

- נושא: נושא - מחוז-צפון(4): אישור פרוטקולים  
מטרת הדיון: דיון באישור פרוטוקול (1): אישור הפרוטוקול הקודם מתאריך 26.6.14

#### חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

אורי אילן*	ממונה על המחוז	יו"ר הועדה
אלכס שפול*	מתכנן המחוז	מ"מ יו"ר הועדה
דורית סלע*	נציג המשרד לאיכות הסביבה	חבר ועדה
עודד אביב*	ראש מדור הצפון	מ"מ חבר ועדה
תמירה אלטר*	נציג משרד המשפטים	חברת הועדה
עידית הוברמן*	ממ"י מחוז צפון	מ"מ חבר הועדה
מוטי דותן*	מ.מ. ראש מוא"ז גליל תחתון	מ"מ חבר הועדה
יגאל צרפתי*	ראש מו"מ תפן	חבר ועדה

◀ **חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:**

ד"ר נתי גלבו	נציג המשרד החקלאות	חבר הועדה
ד"ר קורונה סגל	נציג א.א.א.י	חבר ועדה

◀ **נוכחים נוספים ותפקידהם:**

עו"ד עופר גוט	יועץ משפטי לוועדה המחוזית	
הרוש מירי	מרכזת הועדה	
ליאב אליאור	נציגת להגנת הסביבה	

**החלטה:**

הועדה מאשרת את הפרוטוקול מיום 26/06/14 בהסתייגות של נושא וועדות המשנה שעלה בישיבה קודמת (02/06/14) יובא שוב לדיון ולאישור מליאת הוועדה.

**2. נושא: תוכנית - ג/ 21535 : מתאר עכו**

מטרת הדיון : דיון בהפקדת תכנית :

◀ **חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:**

אורי אילן	ממונה על המחוז	יו"ר הועדה
אלכס שפול	מתכנן המחוז	מ"מ יו"ר הועדה
דורית סלע	נציג המשרד לאיכות הסביבה	חבר ועדה
יוחנן דרום*	נציג הארגונים הסביבתיים	חבר ועדה
עודד אביב	ראש מדור הצפון	מ"מ חבר ועדה
ויקטור גרנובסקי	נציג המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
תמירה אלטר	נציג משרד המשפטים	חברת הועדה
סיגל בן עוז	נציג משרד התיירות טבריה	חבר ועדה
עידית הוברמן	ממ"י מחוז צפון	מ"מ חבר הועדה
מוטי דותן	ראש מוא"ז גליל תחתון	חבר ועדה
נאבסו זכריה*	ראש מו"מ כפר כמא	מ"מ חבר הועדה
יגאל צרפתי	ראש מו"מ תפן	חבר ועדה

◀ **חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:**

ד"ר נתי גלבו	נציג המשרד החקלאות	חבר הועדה
תמירה אלטר	נציג משרד המשפטים	חברת הועדה
ד"ר קורונה סגל	נציג א.א.א.י	חבר ועדה

◀ **נוכחים נוספים ותפקידהם:**

עו"ד עופר גוט	יועץ משפטי לוועדה המחוזית	
הרוש מירי	מרכזת הועדה	
ויקי אליאשקביץ	נציגת לשכת התכנון	
דקלה עדי פרץ	נציגת לשכת התכנון	
מיכל מריל	מנהל התכנון	
שלמה אנקר	יועץ מנהל התכנון	
מיכל סופר	מהנדסת ועדה מקומית עכו	
דורג רוהטין	עורך התכנית עכו	
רזיה זהבי	רט"ג	
ענבל זרחון	רט"ג	
יפתח סינו	רט"ג	
לבנת רביץ	אדריכלי	

	מהנדסת עיריית עכו	ד"ר מיכל סופר
	מנהל נכסים ורישוי ארצי	אריה קרייזל
	תכנון מערכת המסירה חב' חשמל	ברק רשף
	ח.ג.מ. מתכנן מערכות מים וביוב	יצחק מאיר
	ניהול ופרוגרמה	רוית ריטר
	יועץ ניקוז ומים	ירון גלר
	רטי"ג	יפתח סיני
	יועץ שיתוף הציבור לתכנית	טובי אלפנדרי
	רטי"ג	גיל בן נון
	צוות התכנון	תמי בליברג
	צוות נוף	נתן קמינר
	הגנת הסביבה	גידי ברסלר
	יועצת תחבורה לתכנית	שירין אבו רביע
	תחזיות תנועה לתכנית	סמי אדרי
	נציג לשכת התכנון	תומר אביאור
	יועץ תחבורתי	אבי גרוק
	חב' חשמל	ישולה קמפנייס

### מהלך הדין:

דורון : בחזון קדימה של הסדרים וגבולות פתוחים מיקום מבטיח עם פוטנציאל לעתיד קשרים לגליל מערכת דרכים שמתפתחת אזור שיקבל את כניסה יבשתית למדינה כל מקום סביבה ים התיכון יש גבולות פתוחים תמיד הזדמנויות לפריחה.

עכו היא ישוב שהפכו מ יש לאין בסדרה של החלטות ממשלתיות זו עיר טבעית. היה תהליך ממושך של דיוק הפרדת חששות מסעיף 97 הקשורה לחוק הייתה עבודה סיועית של לשכת התכנון צוות התכנון ועדה מקומית עד הגעתנו לדיון היום. התכנית היא שינוי קווי שיפוט .

שטח שהוא הוצא ממזרח לכביש 4 תמ"א 35 הגדירה את המרחב העירוני והתכנית מתאר מתייחסת אליו עד הקו הזה מסביר במצגת...

בתמ"מ כתם אזור ללא מגבלות תכניות ארציות אחרות מתמ"א 3 ו- 23 . שמורה בחלק הצפוני של רפאל כל הייעודים מופיעים בתמ"א 13 ויש לה השפעה על התכנית לעכו יש תכנית היסטורית וצריך היה להתייחס אליה והיא עצרה בהרבה אזורים שרצינו לגעת ולעשות שינויים או ייעודים או להפחית זכויות ממשיך במצגת...

לפי נתוני הלמ"ס לשנת 2012 העיר מונה כ- 47000 נפש יעד האוכלוסייה לנפש נקבע לכ- 71000 נפש לשנת 2020 וכ-85000 לשנת 2030 מסבירה על המצגת...

דורון : 4 שנים ראשונות של תכנית האב עכו מכוסה בתכניות נקודות מוצא לבנית חלופות ליבה עירונית מרחבים מתמחים עיר של קהילות אלו שלוש גישות כנקודת מוצא לבניית חלופות. מסביר במצגת...

יש מרחב השכלה במכללה וקריות חינוך מחזק את הנושא הזה התהליך קורה ומשפיע תוך כדי תנועה הדרך הראשית רחוב הארבעה שעולה צפונה נקטע והעיר נגמרה בכביש הראשי וניתקה את המכללה כביש 4 עובד כאן לפני שהוסט מזרחה וכביש 4 שתוחם את העיר ממזרח יש ציר רוחב שחודר לעיר פנימה ניסינו לשכנע שאותה הפרדה מפלסית תישאר מתאימה לרכבים גדולים זה לא עבד אחד הדברים שהתכנית נלחמה עליו אחד הצירים דרומה חסום על ידי בית הספר לקציני ים

נושא החינוכים בעיר העתיקה לא מאפשרת קליטת תקנים מאוד גדולים אנו מחזקים את מתכנית אב לתכנית מתאר

תכנית המתאר נושא מגורים יש שכונות קיימות מאושרות מימוש זכויות קיימות עידוד התחדשות עירונית שכונות מערביות כ- 400 יחד' שכונות מזרחיות כ-400 יחד' עיר מנדטורית כ-560 יחד' עיר עתיקה.

שכונות מגורים חדשות הרחבת אזורים קיימים תכנון אזורים חדשים מכללה שכונות דרומיות חוף דרומי שער עכו נחל וים

בחוף הדרומי הוא תיירותי אבל חלק מגורים מקום אטרקטיבי למגורים שער עכו שטח לתכנון בעתיד נדרש פרוגרמתית לעמידה ביעדי אוכלוסייה. אזור עם פוטנציאל מאוד גדול וחסם גדול מבחינה סביבתית כלכלית

אורי: אין לך פה 14000 יחד' יש קצת יותר מ-10000

דורון: התכנית התייחסה בתמ"א 35 לגידול עד גבול מסוים כי אי אפשר לחרוג ממרקם עירוני למרקם אחר

אלכס: מה הקשר עם תמ"א 35 לא הבנתי

יש שם גמישות אך יש שטח ששני שלישי בתוך מרקם עירוני גם אפשר לראות את הגמישות שם לא קשור לתמ"א 35.

עופר: זה מופיע 4700 תחת כותרת תוספת

אורי: האם יש פוטנציאל של 14000 יחד בעכו

רוית: כן מאושרות ועוד את החלק מתחת לים שלא ספרנו לא בתוך ה-14000

דורון: התחלנו ב-103 בשנת 2030 דיברנו על חזון תכנוני אך משיקולים כאלה ואחרים הוציאו שלוחות של משרד הפנים שעברו למקומות אחרים באזור אנו רוצים לחזק את עכו כעיר נפה. לעבור לדירות ברמה יותר גבוה וליצור עיר אטרקטיבית באמצעות שדרוג

אוכלוסיות קיימות והוספת אוכלוסיות חדשות

היו שני תהליכים הופחתו אחוזים והקטינו זכויות בתכניות

ממשיך במצגת...

עכו חוף דרומי אנו מציעים מגורים אך התהליך הגיע לשלב מתקדם ונעצרה בתחום השיפוט בגלל הזיהום שער עכו שוועדת גבולות הכירה שצריך לצרף אותה לתחום שיפוט כמענה למגורים יש לה מתחם לתעסוקה בתוך העיר שיש בו בתי מלאכה מוסכים ועובר תהליך

שדרוג יש לו זכויות למסחר ומגורים

ממשיך במצגת... מקריא מההוראות...

העיר העתיקה היא אתר מוכרז ע"י אונסקו עם אזור חיץ ומגבלות הצירים הפתוחים לים

רצף של שטחים ציבוריים עם משמעות מאוד חשובה

התכנית המקורית עסקה בנושא ייבוש הים ומה שסוכם זה לאפשר לשינוי מינורי של קו החוף ובא לידי ביטוי במפה הרבה יותר צנוע מתכנית עכו הציעה.

נתן: הלב הירוק הוא בסיס תכנית המתאר הזו אנו מציעים לנצל שטחים ירוקים קיימים ולהוסיף שטחים נוספים ולארגן מרכז ירוק מאוד ייחודי לאזור הזה...

מנסה לתת תשובה לשטחים שהם חסרים כ-400 דונם לפארקים עירוניים כרגע יש בסביבות 150 דונם קיימים שטח החוף כפארק החוף הדרומי כתוספת לשטח הפארקים

העירוניים

אלכס: למה שפך נעמן הוגדל אצלך לעומת מצב קיים שטח עירוני בעיר שיושבת על שטחים פתוחים ים ואני גוזר מתוך מרקם עירוני 1000 דונם מי יתחזק אותם

שטחים מאוד יקרים לפיתוח אני רואה לפי מצב קיים מסביר על התשריט...

התכנית משרתת את כל האתרים ההיסטוריים של העיר בתוך מערכת השטחים הפתוחים יש נושא של צירים ירוקים שקושרת את כל השטחים הפתוחים הם חלקם בצורה של שצי"פ

בשכונה החדשה המזרחית ובצד המערבי הצירים העיקריים הם שני צירים ראשיים ושלושה נופיים ראשיים.

תכנית מתאר נוף

רצף פתוח משמעותי בלב העיר

דורון: העיר קידמה תכניות תיירותיות ונופיות

עושים תכנון מפורט של הציר מהעיר העתיקה לאורך החוף אפשר לראות את הפארק העירוני על המרכיבים השונים שלו יש נספח נופי לתכנית יש אמירות על מרכיבי התכנית

השונים

כל אתר יש לו כרטיס אתר הוכן נספח בנייה לגובה שיצר מדרג חיזוק צירים.

יש מתחמים לאיחוד וחלוקה בתכנית  
יש נספחי תשתיות מים וביוב.

מיכל: שהתכנית תהיה גמישה לקח שנים לגבש אותה יש לנו מה להגיד על התייחסויות  
שקיבלנו ומבקשת להיכנס לדיון.

מיכל: יש הוראות ייחודיות לכל מתחם יש הוראות מובנות כלליות למתחם בנוסף יש טבלת  
נתונים למתחם שתואמים את החוק שמפרט את הפרמטרים הכמותיים שחייבים להיות  
בתכנית כוללנית שהועדה תוכל להשתמש בתכנית ככלי ובסיס תכנוני כל הדבר הזה נערך על  
פי החוק התכנית יכולה לשמש כלי ולעצמאות תכנונית ויש בה גם גמישויות שיתאים

לצרכים המשתנים ולדינמיקה של העשורים הבאים

יוחנן: שתפו אותנו תגידו לנו מה השתנה

מיכל: התשריט השתנה שהיעדים כבר לא מסומנים בצורה קשיחה אלא תוואים עקרוניים  
יש למגורים הם כוללים מגוון רחב שלשימושים ויקבלו ביטוי ברמה של ייעודי קרקע ואלוה  
שינויים הכי גדולים שנעשו בתכנית הזו

אורי: כתוב מגורים אבל הכוונה להרבה שימושים

שימושים כתוב מגורים אבל למעשה מגורים מגוונים

מיכל: השימושים קיבלו ביטוי כדי שיתאים לחזון התכנוני קבענו מה יהי תמהיל בין  
מגורים תיירות ומסחר כדי שלא הכל יהיה דבר אחד

יוחנן: מהם מנגנוני ההגמשה

מיכל: מקריאה...

הגבולות אינם קשיחים אלא נותנים באותה מציאות תכנונית עתידית

מיכל: נדרשנו להציג מצב קיים ולתת את התוספת אם הקיים יותר ממה שצוין זה לא שינוי  
לתכנית מילה משפט אפשר לנטרל את המשמעות האופרטיבית ולא נותן את הכלים שאנו  
רוצים שייתן

נתנו אפשרות קבענו תקרה להיקף שטחי ציבור והם לא יהיו שינוי לתכנית זו

אם יצטרכו להוסיף שטחי ציבור נאשר גמישות

דורון: התכנית שהכרתה ודובר בארבע השנים האחרונות זו אותה תכנית

אריה: התכנית לוותה ע"י יועץ חשמל האם התייחסתם בתוספת של קווים או כיוצ"ב  
כתבנו מכתב במאי לפי הבדיקות שלנו אנו בגלל ההיקפים של התכנית נצטרך תחנה בעתיד  
ואנו מבקשים לעגן אותה בתכנית.

קראתי את ההערות שלכם אפשר להפוך את זה לרמה שלתכנית מתארית שנותנת הנחיות  
לתכניות אחרות

אנו מבקשים שתהיה לנו תחנה ברגע שנצטרך אותה שלא נרוץ אחרי תכניות

אורי: תרצו תחנה תצטרכו להגיש תכנית לוועדה

אריה: נושא סימון קווי חשמל לא נמצא אנו מבקשים לסמן אותו

מבקשים רמת גמישות אם יש קו קיים לא לטמון אותו

אלכס: איזה קווים אתה רוצה שיסמנו בתכנית כוללנית

מיכל: זה יכול לבוא כהנחיה לתכנית המפורטת

ישולם: הם ייצגו גם את ההנגשה לתכניות מפורטת יש סעיפים שיכולים להוות בעיה יש  
מס' סעיפים

אריה: מבקשים להשאיר את זה לא לשנות שום דבר למרות שביקשנו לשנות

ברק: אם להיות יותר ספציפיים שער עכו מתחם בר באזור הזה באיזשהו מקום מגרש לת.  
משנה שנגיע ממזרח.

מיכל: בתכנית הזו מפורטת לחלק הזה של התכנית לשער עכו ייבדק הצורך לא נכתוב  
מיקום גם לא סימבול

הוא נשאר כתוכנית בסמכות מקומית יש אי וודאות ונשוא אי תכנונים אנו מראש בתיאום  
עם לשכת התכנון וחשבנו שנכון להשאיר שתהיה לו תכנית שלדית מתארית שלו אין מספיק  
נתונים

סופר: התכנית לקחה את העיר העתיקה בתכנית המתאר שקיבלה תוקף ב- 2007 אנו  
עובדים איתה היא מתאימה נותנת לנו את כל הכלים שאנו צריכים

אלכס: עיר צריכה להתחזק ואחד מהחזוקים איך אפשר לחזק את העיר את התוכן למכסה  
ולא לדלל את העיר שטחים ירוקים בהיקפים כאלה מחלישים את העיר מבחינה כלכלית

והדבר הזה משרד הפנים שואף למצב שהעיר צריכה להיות ישות כלכלית עצמאית היכולת התיירותית מוכרת לצערי לא יכול לחזק את העיר.

מה תוכנן בתכנית מתאר לחיזוק העיר כלכלית.

טוב שיש שמירה על שטחים פתוחים

רוית: האם ניתן ל דעת בנושא תפקוד שוטף כלכלי בנושא תפקוד יישוב מוניציפלי

התשובה היא בעצם קשורה לחזון התכנית כעיר תיירותית וכעיר שמספקת שירותים

אזורים יש היצע נרחב יש מוקד תעסוקה באזור עכו כשער כניסה לעיר יש תוספת שטחים

העיר מתפרנסת ממגוון פעילויות כלכליות

תיירות

אלכס: מה היחדות שהיו ומה הוספתם מה נותן ומה הצפי

סיגל: היו 2000 מאושרים

אלכס: כמה בנוי

סיגל: 700

אלכס: היום מה שאני הבנתי לפי מתאר ומפורטת יש 2000 חדרי אירוח מתוכם רק חצי בנוי

עכשיו הגדלתם ל- 8000 מה הצפי לפי מתאר קיימת לא מיצית לא יכולתי אז אני מגדיל את

המכסה למה זה צריך להתבצע

אורי: מה השימושים של השטחים הירוקים האלה אם חלק גדול או משהו ניתן למסחר

אותו ולפתח יזמות תיירותית כלכלית שתסייע בהחזקת המקום ותהווה אטרקציה

תיירותית

מיכל: 28000 רבוע שמתקיים ונקרא הלב הירוק יש אפשרויות פיתוח מעבר להרכבים

האקולוגים השמורה מעוגנת בתכניות מתאר ארציות בכל תכנית הקונטור שלה שונה..

מה שנעשה נסיון לדייק אם יש הסתייגות אפשר לעלות לדיון מתאפשר פיתוח והכל נעשה

בתיאום עם רטי"ג ובניסיון לדייק

סופר: הייתה מלחמה ארוכה בגיבוש התכנית עד היום ויכוח מקצועי היה חשש שמרוב

שנתגבר ילך לאיבוד הירוק אמרנו נלך זהיר 28000 מ"ר זה לא מעט

ההרגשה שלי שזה נמוך אם תחליטו להעלות זה נכון יש מספיק מה לעשות במקום להתווכח

תאורטית במקום להתווכח על הדלתא זו דעתי לגבי קידום התכנית לעשייה באזור

יוחנן: היו תכניות עתירות מגורים לראות איך ניתן לייצר שדרה של פארק עירוני חלק

מהשטחים השקעה למגורים וההשקעה לתשתית

אורי: דבר אחרון אנו רוצים ביצה שלא מפותחת ולא מטופלת

סופר: זה כמעט 600 דונם פתוח

יפתח: האם צריך לשמר את אתריי המורשת עכו מה לעשות כל המלאכות שהיו לאורך חופי

ישראל הושמדו והמלאכה הזו היא האחרונה נכון שהיו תכניות בעבר אבל כבר אז היו

מכתבים לפגיעה במלאכה

מבחינה אקולוגית אסון הבנו את הצורך לאשר את הרכבת אבל אמנם אנו יוצרים אי במודע

אלכס: רכבת השקיעה מיליארדים על מנת לא לפגוע בביצה שלך ואתה מעלה טענות

יפתח: אמרנו ניקח את אותו שטח מרכזי שיש בו מלאכה יפהפה ומי שהיום ילך על תוואי

הרכבת אנו מכינים שם בכספים מהרכבת בתוספת רטי"ג גשר על הרמפה של הרכבת שיוכלו

להתחבר לכל האזור המדהים הזה מדובר בשמורה מדהימה נופית

יש לנו פה מערכת מורכבת המלאכה האחרונה בארץ יושבת בה לגבי הפארק העיר יכולה

לדעת לגבי השמורה מדובר במפגעים של יתושים מדי פעם הסדר שאנו מתמודדים איתם

יאפשרו לנו לטפל יותר טוב במפגעים הביצה שם ותישאר שם וצריך למצוא את הדרך לטפל

בה כדי שלא יהיה מופקע אלא לטובת העיר

זו הדרך לשינוי התדמית של העיר החזון של התכנית הזו

אורי: יש שמורה ושטח ירוק בלב העיר אנו צריכים לדעת שאנו לא משאירים לעכו 1000

דונם ויש התחייבות של רטי"ג לתחזק על חשבונה

פיתוח שיביא תיירים שיוציאו כסף ובוזה יצליחו לעזור לנו החזיק את המקום ראוי ומושך

זה סוג של אטרקציה תיירותית שיש לה חיות כלכלית וניתן לעשות זאת היום...

דורון : רשום 950 דונם בתוך החבילה שי פארק אתר עתיקות אתר מוכרז 300 דונם למה שמוגדר צורך של עיר פארק עירוני של 300 דונם זה סביר ומקובל יש כלים כלכליים שאנו נותנים ...

אלכס : מי יכול להגיש מפורטת על כל השטח ולהגדיר את כל השטח הזה שטחים למגורים וכי יש למישהו יכולת להגיש תכנית מפורטת היכן קיים החיזוק של עכו לאורך החוף?

אבי : חשב לומר כמה דברים בתחום התיירות בניגוד לכל מערכת אחרת מלון בונה יזם כשהשטח בשל והמציאות בשטח מתאימה התכניות בעכו לא היו ברות שימוש היום כל השטחים שנועדו למלונאות בעתיקה או נבנו או בתהליך מכרז לקראת כניסת יזמים העיר העתיקה הגיעה לבשלות תודעתית...

כדי למצות את הפוטנציאל בחוף הדרומי עם הקיים והנוסף אמור להגיע ל- 4000 חדרים מתוכם בחוף הדרומי כמעט 2000 חדרים אלו אמורים לשבת אל נוכח הטיילת ולספק ציבור שיעשה שימוש קבוע בתשתית הכלכלית התשתית המסחרית תוכננה על פי סטנדרטים בחופי רחצה

חשוב לומר שכל הסקרים שעשינו הוכיחו שאתה צריך מדרגה של 2500 חדשים אז נוצרים שירותי תיירות נלווים פעילויות תיירות נלוות עד שאתה לא מגיע למכסה הזו לדוגמא טבריה באילת..

אלכס : כמה היום מאושרות

במשך עשרות שנים רק שליש

מה נותן את האופטימיות שבאמת יהיה פה

אבי : כדי שהמקום יתממש מדינת ישראל צריכה להתעורר לשווק את המקום בחאן כדי שזה יקרה לקחת פרדור לצורך העניין מדינת ישראל צריכה לעשות את מה שעשתה ספרד הפיתוח הוא ציבורי וגם הבניה והניהול ע"י מיטב החברות בעולם המתמחות במבנים עתיקים

בעכו העתיקה לפני שהחלטה לא תשונה לא יקרה כל הדברים ברי השימוש כבר מבוצעים או יבוצעו במסגרת כל פעולות השיווק

המטרדים התכנית נותנת ביטוי אחד זה רוויצה של תכניות קיימות יצירת מצב שבו תשתית מסודרת קיימת בראש שטח כל פרויקט קיים החוף צריך להיות מופעל בצורה נאותה ולא בעלי זיכיונות שנוצרו בחוף ומונעים למעשה את השימושים בחוף

אלכס : החוף פתוח ואני לא ממליץ להגיע כי אתה תראה לכלוך והעירייה טוענת שאין לה כסף

מיכל : כל החוף מלווה בפיתוח תיירותי ההוראות לגבי הטיילת מלוות בשימושי מסחריים מתחם בשכונות מערביות 2000 מ"ר ובתחום הטיילת היא מסומנת ברמת תחום קוויי ולא פוליגון

כל הטיילת מלווה בפיתוח מסחרי .

אורי : כמה עולה לתחזק קילומטר טיילת ולחשב כמה עולה שכ"ד אם בונה את זה העירייה ומשכירה ולעשות קופה ולראות אם היא מחזיקה את קילומטר הטיילת לעיריות אין כסף לתחזק את זה וגם אם יש אנו רוצים לראות גם מנוע לצמיחה כלכלית.

יש הרי תיירותיות שקורסות היא מכבידה עליהם יש גם תופעות כלאה

לכן לתכנית צריך לצרף כלכלן ולראות איך הרשות הכלכלית מתמודדת עם העניין הזה משרד התיירות רואה עצמו כממנף עיר ..

אני רואה את זה ברמת המחשבון האם העירייה יכולה זו בדיקה פשוטה...

אלכס : אני רוצה מסמך אופרטיבי לפיתוח העיר שאפשר לבוא ולהגיד יש לה חזון להתפתח

דורון : העיר צריכה להביא את זה מעצמה למדינה אין שום ...

אלכס : יכולים להיות גם יזמים וטיפול במפורטת זה סמכות וגם אחריות שהם יכולים להתקיים ולא לבוא למדינה ולבקש מענקים

אורי : היא יכולה להיות עיר עשירה

השקפתי שבבסיס התכנון יש אופטימיות ולכן אנו בתהליך שאנו רוצים לראות את עכו משגשגת אנו צריכים לתת לה את הכלים לשגשג

העלינו את עכו מעבר לתקרת הזכוכית יש לה סיכוי להתפתח אנו אופטימיים ומאמינים שיקרה אני רוצה לעמוד על קרקע מוצקה תכנון לטווח אורך אנו רוצים לראות את עכו אחרת

מיכל: אנו שמים דגש על הנושא הכלכלי זו תכנית מעבר לעשר שנים מהרבה סיבות אנו מקדמים את התכנית האינטרס של כל הגופים שיושבים פה התכנית שהוגשה היא מאוזנת עשינו ישיבות ולתיאומים וניסינו להגיע לתכנית מאוזנת ושתענה לחוק החדש שתאפשר הסמכה להגיד שהייתה בחינה כלכלית מדוקדקת לא הייתה התכנית מציעה הרבה מאוד פיתוח תיירות ותעסוקה

לגבי הבדיקה יש לי חשש גדול ניכנס לבדיקה כלכלית ומניסיון רב והבדיקה תגרור שינויים פרוגרמטיים ונכניס את הצוות לסחרור תיקון לתכנית לא נצא מזה אני חושבת שנכון לאשר את התכנית

אורי: איני פוסל אפשרות שנעבוד ונשנה תוך כדי תהליך אם יתברר לגבי תא השטח 300 דונם בו 28 000 מ' יבוא כלכלן ויעשה חישוב כמה עולה לתחזק דונם של פארק זה תיקון מינורי

מיכל: משהו מכל מה שהצענו יתממש ובינתיים חבל אנו יכולים לרוץ עם התכנית אורי: אישור התכנית זה לפחות שלושה חודשים לא ניתן לעשות בדיקה כלכלית מיכל: כן אבל אל תתנו את זה נאשר את התוכנית כפי שהיא ניקח כלכלן ונעשה את הבדיקה

אלכס: אנו לא רוצים לעצור את ההליך מה הבעיה לעשות תסקיר

אורי: אם אנו היום מפקידים תכנית עם 300 דונם להוסיף זכויות בנייה וכאלה... אחר כך זה קשה.

מיכל: מדובר על השטח הזה שטח השמורה שלושה סימבולים שמאפשרים פיתוח אלכס: היית מעבירה תכנית בלי סקר כלכלי מה הפחד אני לא מבין את זה ולא מקבל את זה שלקראת הפקדת התכנית לעשות את הסקר אורי: כשאתה שם אזור תעסוקה מסחר וכשאתה נותן אחוזי בנייה יש משמעויות כלכליות בכל תוכנית

יוחנן: ראיתי את הועדה הזו מאשרת בלי לדרוש תסקיר השפעה על הסביבה איפה הגבולות של הדו"ח הכלכלי

יוחנן: היא לא מתקדמת האם מביא אותה בחשבון

אורי: הסביר יועץ התיירות שבלי 2500 חדרים זה תקרת זכוכית זו אחת הסיבות וגם שהייתה מוזנחת ונשכחת מהעין חלו הרבה שינויים בסטטוס שלה בדימוי שלה בניהול שלה וכו' שהיום היא יותר אטרקטיבית ואם היא עומדת בפני תהליך פיתוח יותר מואץ והביקוש יעלה תפקידנו לאפשר זאת מבחינה תכנונית יוחנן: יש קטע שלך הרצועה הירוקה היתכנות התיירות על מה נעשית הבדיקה לא מבין אלכס: שתדע שאיכות הסביבה עולה כסף ושטח ירוק עולה כסף כל אזור זכותו לדעת שיש פה פן כלכלי

לא מבין את ההתנגדות לבדיקה יש חשש

מוטי: היתכנו כלכלית כל משפחה להביא תושבים חזקים לאזור כל המועצות שלנו גדולות 3 אחוז כל שנה

לא יודע מה זה בדיקה כלכלית כשהולכים לחזק עיר לא מבין את המושגים היתכנות כלכלית

אלכס: יכול להיות שתוספת 10000 יחד' לא מספיק התכנית מדברת במספרים צריך להשקיע בתשתיות ובביוב משרד התיירות נותן מניע להמשך המספרים מבוססים על משהו כל ההכנסות של רשות זה ארנונה 80 אחוז אני רוצה לראות שהארנונה בגדול מספיקה זהו אורי: אני טוען שהבדיקה נחוצה ומאוד פשוטה

מיכל: נעשתה בדיקה על בסיס ביקושים עם כל הביורוקרטיה זה לא מהיום למחר עד שיהיה לנו מישהו שיעשה זאת אומרת, מעבר...

סופר: הבדיקות לא ישפוך אור האזור השני של השטח הפתוח כן השתכנענו שזה בסיס שאפשר להתקדם אתו שני המתחמים האלו הם אזורים שלא יחוד וחלוקה ונצטרך לעשות תכנית חלוקה מאוד גדולה ומפורטת



המקסימום כשנתעמק נגלה שתכנית המתאר לא נתנה מסגרת מתאר מספיקה ופרצנו אותה אז יהיו שתי תכניות משמעותיות מבחינתי שבהוראות יכתב שתנאי לקידום בתכנית מפורטת יהיה הכנת ... דורית: בין תכנית האב למתאר ואחרי זה שלוש ארבע שנים שלא היינו בתמונה קורה משהו נכנסים אירועים לקשיים מסויימים תהליכיים פיתוח וגם שטחים שנכנסים לשקלולים . הנושא שיש בו אי התאמה השטחים של ים ונחל ... מהתחלה ברגע שנסגר המפעל היה ברור לכולם ודאי שלא היינו שמים מפעל במקום הזה אבל המציאות שונה השטח לאורך השנים שהמפעל היה קיים בסטנדרטים אחרים של איכות סביבה השטח זוהם והמשמעותיות נבדקו ועדיין אף אחד לא יודע לומר היום מה ההשלכות הכלכליות שתהיה מניקוי הקרקע לאפשר שימושים אחרים באזור של קרקע מסוכנת ברמה גבוה עם חומרים מסרטנים אם הולכים להכניס שימושים של מגורים יצטרכו להשקיע הרבה כסף כדי לנקות את הקרקע ולאפשר מגורים זה היום בהסתכלות על שטחים אחרים מזהמים מיכל: מה זה שונה הזיהום אותו זיהום מלפני עשר שנים דורית: המידע היום שאם המדינה תשים כספים שתביא את זה לרמת ניקיון יהיה דיון אחר את מכירה גוף כזה שיתנדב מיכל: אם לא יהיה חזון זה לעולם לא יתממש דורית: אם משאירים שטח כזה בקונטקסט כזה עדיין כשמדובר על מגורים הדרישות הם גבוהות וכשמדובר בתעשייה לא לרמה של מגורים מיכל: בהוראות התכנית יש הוראות. אליאור: המשרד שלנו עושה היום סקר שיגיד יותר בוודאות אורי: האזור הולך לתכנית מפורטת בסמכות מקומית סופר: אם הוא יפרוץ את הפרוגרמה בתכנית המתאר כתוב שאי אפשר לאשר תכנית בלי סקר הקרקע דורית: מקריאה... גידי: מדובר על החזון הבעיה והפתרון הרצון בתוספת עגינה בעכו מובנת ומקובלת בכל סירות שמורדות למים בלי שובריי גלים אנו מסכימים נראה הגיוני יש בעיה בחוף החולי יש פוטנציאל לפגיעה זו ערימת חול אתה שם שובר גלים גם כניסה כזאת צריכה שובר גלים צריך בדיקה חוף עכו צפון מ עניין אותנו כרגע אנו מקדמים את התכנית ומסכימים . מיכל: מקריאה... אם אתה חושב שצריך לעבות את האזור תן לנו הצעה כרגע המידע שיש בעיה וצריך להיבדק למה להגביל את עצמנו להחליף לגמישות נגדיר את כל חוף עכו כמרחב בחיפוש מיכל: אפשר להוסיף הוראה מקריאה... אורי: שתכנית המתאר צריכה לחפש מקום לחיפוש אחר אפשר להסכים על זה אלכס: בדקו את זה היית חלק ממי שבדק זאת אליאור: לגבי אזור התעשייה הוא מאוד משמעותי עם מפעלים כבדים וחשובים ולהגדיר אזור תעסוקה זה אולי שדרוג אבל מאוד יגביל גם עתידית וגם המשרד שלנו יש לו מדיניות ומפעל שיש בו חומרים מסוכנים המשרד שלנו מתנגד שישימו לידו מפעלים להשאיר אזור תעשייה ולא הגדרה של אזור תעסוקה. מיכל: לדעתנו היום ממוקמים לא הייטק זה אזור מעורב לשדרג את האסור לא נוכן להכניס מפעלים עם שימוש בחומרים מסוכנים אבל אני חושבת שהמדיניות שלכם צריך עוד לעבוד עליה היה דיון גדול על כך ומשרד הפנים לא קיבל את מסמך המדיניות שלכם אזור שיתחבר לרקמה העירונית לא יכול להיות שכשאנו לא יודעים מה כמויות החומרים נגביל אותם זו מדיניות שלכם וזה לא נכון להפוך את כל אזור התעשייה לאזור מזהם סופר: דווקא התעשייה הכבדה בדרך החוצה והחלטה שלכם להגדיר הכל כתעשייה כבדה לא נכון אליאור: גם תעשייה ומשרדים זה לא תעסוקה

דורון: מבחינה עניינית החולשות של עכו את מציעים להעצים במקום לחפש הזדמנויות והקו שהובלנו בתכנית יחד עם העירייה וההיגוי לטפל בנושא הענייני וכמובן אני נגד תעשיה כבדה באזור הזה

סופר: שכי' ברבור בתנאי שלא מעכב את התכנית בשום צורה בתכנית הוגדר האזור למגורים בבדיקות ראשונות 300 יחד ' היום גרות 20 משפ' בבדיקות ההיתכנות למגורים מאוד נמוכה חשבנו שנשקם ונחדש אך ההערה שלה משרד להגנת הסביבה להפוך למקום תעסוק המשרדים או כל סוג אחר זה כן נכון דרך תכנית שיש לה בסיס אם אפשר להוסיף לתעסוקה במסגרת התיקונים

אורי: תשאירו מגורים רק את התמהיל תשנו

סופר: קשת ההצפה מסומן כפי שסומן בתמ"א 34 אמרנו לנו לא יכולים לעשות את העבודה של רשות הניקוז צריך לאשר כשטחים שיוצאים מקשת ההצפה פתרונות לשטחים שמוצעים מתוך קשת ההצפה

אלכס: לא תהיה לי ביצה

סופר: לא צריך להגביה אותם כתמים צהובים יצטרכו להיות מוגבהים וכל השאר יישאר שטח קשת ההצפה

יפתח: בגלל כל מיני בעיות כדי לשמור על שטח המלאכה נדונה במשרד החקלאות התכנית לא נקבעה סופית יש מס' חלופות אז יאמר שסימנו תוואי כללי אבל דבר לא מאושר יש לי אמירה לגבי אישור התכנית שעולה עכשיו

סיגל: מתחם יא' מבחינת אטרקטיביות לזים קו החוף צריך להיות קרוב לים מיכל: את יכולה לתת הכוונה אבל לא לקבוע מראש

אורי: זה לא במסגרת תכנית מפורטת

סיגל: הייתה התניה במתחם ב' אז אם מדובר על גמישות למה להוריד את זה סופר: אנו בעד להוריד את זה

מיכל: הייתה מחשבה שפיתוח תיירות יותנה במימוש 70 אחוז מהאזור הזה.

סיגל: להוסיף שימוש של חניון קמפינג בתוך הפארק

אורי: תודה רבה לכולם.

### החלטה:

תכנית המתאר של עכו נערכה בליווי ועדת היגוי בינמשרדית ובשיתוף עם עיריית עכו. התכנית מתבססת על תכנית האב לעיר שאומצה ע"י הועדה המחוזית ומטרתה להחליף את תכנית המתאר התקפה ג/849 אשר אושרה בשנת 1996.

התכנית קובעת מסגרת תכנונית כוללת לשוב עכו, ומהווה בסיס להכנה ולאישור של תכניות מפורטות התואמות אותה. תכנית המתאר המוצעת מתוכננת לשנת יעד 2030 ולקיבולת של כ- 70,000 נפש לשנת 2020 ו-85,000 נפש לשנת 2030.

הנושאים המרכזיים בהם עוסקת תכנית המתאר, כוללים יעוד שטחים לפיתוח אזורי מגורים חדשים ויצירת תשתית לטיפול והתחדשות של אזורי מגורים קיימים כמנוף לקליטת אוכלוסייה חדשה, לצד יעוד שטחים לפיתוח מלונאי, תיירותי ותרבותי, ופיתוח כולל של העיר כמוקד בעל תפקיד מרכזי במרחב. כן קובעת התכנית הנחיות בנושא שימור הערכים ההיסטוריים וערכי מורשת, וכן הנחיות בנושא איכות הסביבה וצמצום מטרדים סביבתיים, בראשם אזור התעשייה בדרום העיר. התכנית מתייחסת למספר היבטים מרכזיים בהם הליבה העירונית, התיירות, רצועת החוף והלב הירוק. הליבה העירונית המתוכננת מהווה מוקד עירוני, בדגש על עירוב שימושים ובמרכזה העיר המנדטורית והעיר העתיקה. בהיבט התיירותי ניתן דגש על העיר העתיקה, ומשלימים אותה העיר המנדטורית ורצועות החוף. אתרים תיירותיים נוספים הם גני הבהאיים בצפון ובמרכז העיר. התכנית מציעה שטח כעתודה לפיתוח עתידי ממזרח לדרך ארצית מס' 2 ומצפון לדרך ארצית 85, תוך קביעת שלביות המתייחסת למימוש יעדי התכנית במרקם הבנוי.

התכנית מפרטת את ייעודי הקרקע השונים בצורה מוכללת ואת השימושים המותרים בהם, ומחולקת למתחמי תכנון הכוללים הנחיות בדבר היקפי הבניה המותרים, אופי הבינוי,

ההקצאה הנדרשת לשטחים הציבוריים הפתוחים ולשטחים למבני ציבור, תמהיל השימושים הרצוי, וכן הנחיות בנושא נוף ותנועה. כמו כן קובעת התכנית כללים ליישומה.

מטרותיה העיקריות של התוכנית הן:

- התחדשות עירונית של המרקם הקיים, הקצאת שטחים נוספים למגורים מגוונים שיספקו את צרכי העיר עד לשנת 2030 עבור כ- 85,000 תושבים, לרבות שטחי הציבור הנדרשים.
- יצירת מערך דרכים עירוני מדרגי וברור, יצירת נגישות מתאימה לעיר העתיקה, וחיבור חלקי העיר לרצף עירוני שלם.
- פיתוח מרכז עירוני כמרכז בילוי ומסחר אזורי, פיתוח מערך אכסון מלונאי מגוון וייחודי הנשען על נכסים מקומיים.
- שדרוג אזור התעשייה לאזור תעשייה ומשרדים הכולל מגוון שימושים.
- פיתוח מערך שטחים פתוחים היררכי, מסלולי הליכה ואופניים.
- קביעת הנחיות לשימור, שחזור, שיקום והחייאה של אוצרות המורשת והתרבות של העיר.

התוכנית נידונה בוועדה מקומית עכו ועודכנה בהתאם להחלטת הוועדה.

מסמכי תכנית המתאר הועברו לקבלת חו"ד ממשרדי הממשלה והגופים הבאים – משרד התחבורה, משרד הבינוי והשיכון, משרד הבריאות, משרד הביטחון, משרד החקלאות, המשרד להגנת הסביבה, משרד התיירות, משרד התשתיות הלאומיות האנרגיה והמים, קק"ל, רשות מקרקעי ישראל, רשות העתיקות, חברת החשמל, רשות המים, החברה להגנת הטבע, רשות הטבע והגנים הלאומיים, רשות הגז, רשות ניקוז ונחלים גליל מערבי, נתיבי ישראל, רכבת ישראל, רפא"ל, וועדה מקומית חבל אשר. ההחלטה שלהלן כוללת התייחסות גם לחוות הדעת שהתקבלו.

לאור האמור לעיל מחליטה הוועדה על הפקדת התוכנית בתנאים הבאים:

1. הוועדה סבורה כי ישנה חשיבות רבה לרציפות של חוף הרחצה לאורך כל החוף הדרומי ולכן מחליטה כי בתשריט יסומן תא שטח נפרד 211 ובו בתחום שמורת הטבע ניתן יהיה לעשות שימוש לחוף רחצה בתיאום ובאחריות רט"ג.

## 2. תמ"מ 2/9

2.1 בדרום התכנית חלק מהשטח המסומן ביעוד מגורים מסחר ותיירות חודר לתחום שסומן בתמ"מ כשמורת טבע חולות המפרץ. החריגה היא קטנה וצמודת דופן, ונובעת מסטייה מקנה מידה והצורך בדיוק גבולות בהתאם לנתוני השטח והתכנון. בשטח זה חלה תכנית ג/849 המייעדת את השטח לתעשייה, ואשר אושרה טרם אישור תממ 9/2.

2.2 שטח התיירות ושטח שמורת הטבע המוצעים בתכנית חופפים בחלקם ליעוד חוף רחצה המסומן בתמ"מ. אי ההתאמה נובעת בחלקה מסטייה מקנ"מ ואי התאמה למציאות בשטח. הוועדה מאשרת את שינויי היעוד בכפוף לעמידה בהוראות תמ"מ א/13, ובהתאם להוראות סעיף 10.2 (6) בתמ"מ.

2.3 תחום השטח המוצע לפיתוח בתכנית חורג מתחום הפיתוח של התמ"מ ב-20% וחופף לשטח המוגדר בתמ"מ כחקלאי נוף כפרי פתוח ואשר מתאפשר בסמכות הוועדה המחוזית. הוועדה השתכנעה כי קיים צורך תכנוני ופרוגרמטי להגדלת שטח הישוב ואשר מתיישב עם חזון תכנית המתאר, ולפיכך מאשרת את הרחבת השטח המיועד לפיתוח בהתאם להוראות סעיף 6 לתמ"מ 9/2 ובהתאם לכללי הצפיפות המותרים.

2.4 חו"ד הוועדה המקצועית לביוב כאמור בסעיף 8.6.4 לתמ"מ 9/2.

### 3. תמ"א 35

- 3.1 שטח התוכנית מצוי ברובו בתחום המרקם העירוני של עכו ע"פ תשריט המרקמים של התמ"א, למעט חלק קטן המצוי בתחום מרקם כפרי, ואשר אינו מיועד לפיתוח בתכנית המתאר.
- 3.2 צפיפות המגורים נעה בין 6 ל-12.5 יח"ד לדונם ברוב שטח התכנית למעט השטח שיועד למגורים מדרום לנחל הנעמן שמטרתו להסדיר את הפזורה הקיימת, אולם הצפיפות הממוצעת בתכנית נשמרת, ובכך עומדת התכנית בכללי הצפיפות של תמא/35.
- 3.3 בתחום תכנית המתאר מצויים חמישה אתרים המסומנים בתמ"א/35 ביעוד של שמורות וגנים: האחד, בתחום אתר הבאהיים הצפוני ואשר חלה בתחומו תכנית מאושרת ג/15737 אשר נדונה בולנת"ע. השטח המסומן כשמורה על פי תמ"א/35 בקטע זה גדול יותר מזה המסומן בתמ"א/8 כשמורת נוף ומיועד בתכנית זו למבנים ומוסדות ציבור ותיירות אשר ישתלבו עם אתר הבאהיים ותואם לתכנית המפורטת המאושרת. השני, בלב שכונת המגורים שבמתחם ג'. אתר זה לא מסומן במסגרת תמ"א/8 וחלות בו תכניות מאושרות למגורים. השלישי, בתחום פארק לילי שרון, בתחום זה לא חלה תמא/8 ומאושרת תכנית ג/4940 אשר יעדה את השטח לשצ"פ. הרביעי, בתחום נחל הנעמן הכלול גם במסגרת תמ"א/8 בתחום מצומצם יותר. בחלק משטח זה מאושרות תכניות שאינן לשמורת טבע. בתכנית המוצעת מסומנת בשטח זה שמורת טבע בתצורה שונה מזו שמסומנת בתמ"א ובהתאם לערכיות ולמציאות בשטח ובתאום עם רט"ג. החמישי בגבול הדרומי של התכנית, בתחום שיועד בתכנית המוצעת למגורים מסחר ותיירות (מתחם י"א). שטח זה מאושר כאזור תעשייה במסגרת תכנית ג/849.
- 3.4 בהתאם להוראות סעיף 9.7 לתמ"א/35 מבקשת הועדה את אישור הולנת"ע לשינויי היעוד משמורות וגנים לאלו המוצעים בתכנית המתאר, ובאופן שתכניות מפורטות שיאושרו בעתיד בשטחים אלה מכח תכנית המתאר לא ידרשו לאישור נוסף שלה.

### 4. תמ"א 8

- בתחום אתר הבאהיים הצפוני שבתכנית המוצעת מסומנת שמורת נוף בתמ"א/8. בשטח זה חלה תכנית מפורטת ג/15737 אשר אושרה גם בולנת"ע ואשר הוטמעה בתכנית זו. בתכנית מסומן שטח זה ביעוד מוכלל של שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, והשימושים הם בהתאם לתכניות החלות בשטח זה, בתוספת גמישות של עד 10% בשטח ייעודי הקרקע הקבועים בתכנית המאושרת.
- כמו כן, בתחום שמורת נחל הנעמן מסומנת שמורת טבע בתמ"א/8 בתצורה שונה מזו המסומנת בתכנית המתאר. השמורה סומנה בהתאם לערכיות השטח ולמציאות התכנונית שבה.
- הועדה מבקשת את אישור הולנת"ע לסעיף הגמישות המפורט לעיל, וכן לעניין שינוי היעוד משמורת טבע ליעודים המסומנים בתכנית זו בשמורת הנעמן, בהתאם להוראות סעיף 7 בתמ"א, ולאחר שתתקיים התייעצות עם מועצת גנים לאומיים לפי סעיף 6 בתמ"א, ובאופן שתכניות עתידיות שיוגשו מכח תכנית זו לא ידרשו את אישורה.

### 5. תמ"א 13

- 5.1 יש לקבל את אישור הולנת"ע לשינוי גבולות יעודים כמפורט להלן:
- א. מחקלאי לשטח ישוב בצפון התכנית – ברוב השטח מאושרות תכניות מפורטות שלא קיבלו את אישור הולנת"ע (למשל ג/14514). במובלעת מצומצמת בתחום השטח המבוקש לשינוי גבול היעוד לא אושרה תכנית לבינוי והשטח הוא חקלאי.

- ב. מחוף רחצה לשטח ישוב בקטע שבין העיר העתיקה לגבול הצפוני של התכנית – בקטע המסומן כחוף רחצה בתמ"א, מוצעים בתכנית המתאר שצ"פ וטיילת עם שימושי פנאי ונופש.
- ג. ממבני ציבור לחוף רחצה – בית הספר לקציני ים כולל רצועת החוף מסומן בתמ"א/13 כשטח למבני ציבור ובתכנית המתאר מוצע ליעד את קו החוף לחוף רחצה.
- ד. מאזור תיירות ונופש לשטח ישוב – במתחם י', חוף דרומי, היעוד תיירות ומגורים המוצע בתכנית המתאר מסומן בתמ"א כאזור תיירות ונופש בתמ"א אשר בו לא מתאפשרים מגורים. לכן ממליצה הועדה להכליל שטח זה כשטח ישוב כך שניתן יהיה לכלול בו גם שימושים של מגורים.
- ה. מתיירות ונופש לשמורת טבע בתוקף – אזור זה מסומן כשטח תיירות בתמ"א, ומוצע בתכנית המתאר כשמורת טבע שפך הנעמן.
- ו. משמורת טבע בתוקף לתיירות ונופש – בחלק הצפוני של השטח המסומן כשמורת שפך הנעמן בתמ"א/13 מוצע יעוד של מלונאות בתכנית המתאר.
- ז. מתיירות, שצ"פ ותעשייה לשטח ישוב (באמצעות הדרך המקשרת את החוף הדרומי למתחם י"א המסומן ביעוד של מגורים מסחר ותיירות).
- 5.2 יש לקבל את אישור הולנת"ע למעגנה המוצעת במתחם י"א בהתאם להוראות סעיף 14 לתמ"א לפיו "ניתן לשנות ייעודו של חוף רחצה לשטח המיועד להקמת מתקני חוף הקשורים בהפעלתם של מעגנים ומתקני שייט ספורטיבי, ובלבד שיקוימו הוראות סעיף 5 לתמ"א.

## 6. תמ"א 3

- 6.1 בתחום התכנית כלולות דרכים ארציות: דרך ראשית מס' 85, דרך ראשית מס' 4. הועדה מאשרת הקלה בקו בניין ל-50 מ' מציר דרך ראשית מס' 4 לצד מערב בהתאם ליעודים המוצעים בתשריט. הקלה זו ניתנת גם ביחס לתוכניות מפורטות עתידיות שיוגשו מכוחה של תוכנית זו. מסמכי התוכנית יעודכנו בהתאם.
- 6.2 לאורך דרך 4 בקטעי החיבור עם השטח שיועד בתכנית לשטח לתכנון בעתיד מבקשת הועדה את אישור הולנת"ע לסימון המחלפון ולשלושה מעברים דו מפלסיים שסומנו לאורך הדרך ומצפון לכביש 85.

## 7. תמ"א 23

תוואי המסילה המסומן בתשריט תואם את תתל/12/2 (מסילת עכו כרמיאל) ואת תתל/12/א (הפרדה מפלסית עם רחוב רמז). תכנית זו אינה משנה קווי בניין ובהוראות התכנית נקבעה הוראה מפורשת בעניין זה בסעיף 6.9. כל שינוי בקווי הבניין במסגרת תכנית מפורטת יעשה בהתאם להוראות תמ"א/23.

## 8. תמ"א 34-

לישוב פתרון קצה במסגרת מט"ש עכו. בכך למעשה רואה הועדה מתן למענה להוראות תמ"א 34.

## 9. תמ"א 34/ב/3 -

בתחום התכנית זורמים שלושה נחלים הכלולים במסגרת התמ"א – נחל חילזון (עורק ניקוז ראשי) נחל נעמן (עורק ניקוז משני ונחל לתכנון) ונחל עכו (עורק ניקוז משני). נחלים אלה מסומנים בתשריט התכנית לרבות תחום ההשפעה שלהם. כמו כן בתחום התכנית קיים פשט הצפה באזור המפגש של נחל עכו, נחל נעמן ונחל חילזון המסומן בהנחיות נספח הניקוז בהתאם לתמ"א/34/ב/3. יש לסמן את פשט ההצפה גם בתשריט

הנספח. בנוסף צורף לתכנית נספח ניקוז וניהול מי נגר ועוגנו הוראות בעניין זה בהוראות התכנית כנדרש.  
מסמכי התכנית הועברו לקבלת חו"ד רשות הניקוז ולרט"ג והתקבלה התייחסותם כמפורט בהמשך.

**10. תמ"א 34/ב/4**

תכנית המתאר מצויה בחלקה בתחום אזור רגישות א', פגיעות מי תהום גבוהה. חלק מאזור העיר המנדטורית וכן מאזור התעסוקה בדרום העיר נמצאים בשטח הרגיש להחדרת מי נגר עילי. התכנית כוללת הוראות לחלחול מי נגר ונספח לניהול מיטבי של מי נגר. ובהקשר זה התכנית עונה על דרישות התמ"א.  
בהוראות התכנית תקבע הוראה כי בתכניות מפורטות הכוללות שימושים העשויים לזהם את מי התהום יש לפעול בהתאם להוראות תמ"א/34/ב/4. כמו כן התכנית הועברה להתייחסות רשות המים והתקבלה התייחסותם כמפורט בהמשך.

**11. תמ"א 16/4**

מסמכי התכנית יכללו התייחסות לפתרונות טיפול בפסולת לרבות אמצעים חלופיים להטמנתה.

**12. תתל/2/12 (מסילת עכו כרמיאל), תתל/12/א (הפרדה מפלסית דרך 8510 וכניסה לעכו רחוב רמז) ותתל/18 (חישמול מערך המסילות הארצי)**

- 12.1 יש להתאים את רצועת המסילה גם למסמכי תת"ל/18 ככל שזו תאושר על ידי הממשלה.
- 12.2 בסעיף 1.6 יש להוסיף יחס לתכניות תתל/2/12, תתל/12/א ותתל/18 ככל שתאושר.
- 12.3 בתשריט התכנית ובהוראות תתווסף התייחסות למגבלות הבניה שעל פי תת"ל/2/12 ועל פי תת"ל/18 ככל שתאושר.
- 12.4 בהוראות התכנית במתחם ז' (הלב הירוק) יש לכלול הנחיה לעניין השטחים הכלולים בתת"ל/2/12 והמוגדרים כשטח לשיקום ופיתוח נופי, וכשטח להסדרת נחל.
- 12.5 בסעיף 4.15 יש להוסיף התייחסות לתת"לים התקפים החלים בשטח.
- 12.6 תיבחן האפשרות להתוויית דרך מקומית מספר 8 המוצעת בתשריט ביחס להוראות תתל/2/12.

**13. סביבה חופית**

התכנית תועבר לאישור הולחוי"פ.

**14. תוספת ראשונה לחוק -**

התכנית תועבר לאישור ולקחש"פ.

**15. תמ"א/12/1**

- 15.1 התכנית מעצימה את ההיבטים התיירותיים, מגדילה את חדרי האכסון בכ- 2050 חדרים ביחס למצב המאושר, ומגדילה במידה רבה את זכויות הבניה למלונאות ביחס לתכניות מאושרות. השטח שביעוד תיירות צומצם מ-148 ד' ל-123 ד', אולם נוספו כ- 770 דונם ביעוד משולב מגורים, מסחר ותיירות. ביעוד המשולב נקבעו זכויות בנייה נפרדות עבור המלונאות. לאור זאת הועדה סבורה כי התוכנית עומדת בהוראות תמ"א 12/1. לא נדרש אישור המועצה הארצית לעניין זה, היות והתכנית נדרשת לאישור ולחוף.
- 15.2 בהוראות התכנית יקבע כי תכנית מפורטת למלונאות תעשה בהתאם להוראות תמ"א/12/1.

**16. לעניין חו"ד משרד התיירות מיום 8.5.2014:**

- 16.1 יש להסיר את ההתניה במתחם ב' לעניין מימוש 70% מזכויות הבניה למלונאות במתחם י".
- 16.2 במתחם י"א ייקבע כי תכניות מפורטות יכוונו למקם את שטחי התיירות ככל האפשר בחזית הפונה לחוף, אולם, ייקבע גם כי סטייה מהוראה זו לא תהווה שינוי לתוכנית זו.
- 16.3 תקבע הנחיה כי בתכנית מפורטת ליעודים מעורבים הכוללים מלונאות, מוסד תכנון ישקול קביעת תנאים להבטחת יכולת המימוש של המלונאות.
- 16.4 במתחמים המעורבים הכוללים תיירות תתווסף הוראה לפיה מוסד תכנון ישקול את הצורך בהתייעצות עם משרד התיירות בבואו לדון בתוכניות מפורטות.
- 16.5 במתחם הלב הירוק יוסף שימוש של קמפינג.

**17. לעניין חו"ד חברת חשמל מיום 19.5.14:**

- 17.1 יתווסף נספח תשתיות מנחה בו יסומנו קווי הולכה (מתח עליון 161 ק"ו) ותחנת משנה "נעמן".
- 17.2 בסעיף 6.3.1 תתווסף הוראה כדלהלן: "תותר הקמת קווי מתח עיליים משיקולים הנובעים כתוצאה מאילוצים הנדסיים ותנאי השטח, בתאום משותף בין חברת החשמל ומהנדס הרשות המקומית ובאישורו".
- 17.3 בסעיף 6.3.1 יבוטל המשפט: "...כמו כן, בעת החלפת מתקני תשתית מיושנים, תהיה הועדה המקומית רשאית לדרוש התקנת מתקנים תת קרקעיים".
- 17.4 סעיף 6.3.2 י"א יימחק.
- 17.5 סעיף 6.3.3 קטן 5 – יש לשנות במקום "מהנדס הועדה המקומית" ל"מהנדס הרשות המקומית".
- 17.6 לסעיף 6.3.3 תתווסף הוראה הקובעת כי: "במסגרת תכנית מפורטת למתחם ו' ייקבע מיקום לתחנת משנה ובכלל זה רצועת מתח עליון לתחנה ודרך גישה לצורך מענה לאספקת החשמל להיקפי הבנוי המתוכננים".

**18. לעניין חו"ד משרד הבריאות מיום 23.3.2014:**

- 18.1 הועדה פונה לתאגיד מי עכו ולעיריית עכו בבקשה לבחון את הסטטוס של קידוחי המים שאינם בשימוש, ובמידת הצורך לבטלם באמצעות פניה לרשות המים. בחינה זו אינה תנאי לאישור התוכנית.
- 18.2 במלל נספח המים יצויין כי כל צנרת המים תעמוד בתקן ישראלי 5452 על עדכונו. כמו כן יצויין כי אם ישמשו הקידוחים לצורך השקייה, תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכות המים לשתייה וההשקייה.
- 18.3 ההערות בנוגע לנספח הביוב יתוקנו.

**19. לעניין הערות רכבת ישראל מיום 16.6.2014**

- 19.1 בכל המקומות בהם ישנו מפגש דרך-מסילה סומנה הפרדה מפלסית בהתאם לנדרש ולהוראות תת"ל 12 א'.
- 19.2 בהתייחס לדרכים מוצעות החוצות את המסילה – הדרכים מסומנות במעבר דו מפלסי.

- 19.3 בהוראות התכנית יקבע כי תכניות המתע"ן יהיו בהתאם להוראות תכנית ג/12042 (מסילת קריות – נהריה) על עדכונה.
- 19.4 בהתייחס לציר המיוחד שעובר בתחום השצ"פ 165-166 (בצפון מערב עכו) – יקבע בהוראות כי לעת תכנון מפורט של הציר יערך תאום מול רכבת ישראל.
- 19.5 בהתייחס לנספח הניקוז והנגר – הועדה מציינת כי הנספח נערך בהתאם להוראות תמ"א 34 ב/3. לנושא סימון עורקי הניקוז – בתשריט יעודי הקרקע מסומנים צירי הניקוז הראשיים (נחל עכו, נחל נעמן ונחל חילזון) ותחומי ההשפעה שלהם. כמו כן, אגני הניקוז ומפות חברות קרקע מסומנים בנספח הניקוז.
- 19.6 בנספח הניקוז תעוגן התייחסות לעבודות הסדרה של נחלים חלזון ונעמן במסגרת ביצוע המסילה לכרמיאל וכן יושלמו הנחיות עבור ניקוז רצועת הרכבת בתחומי התוכנית.
- 19.7 ההערות בנושא הניקוז העירוני מקבלות מענה במסגרת תכנית האב שהוכנה על ידי עיריית עכו.
- 19.8 בהתייחס למיגון אקוסטי, לסעיף 6.8 א' בתקנון יתווסף: " עפ"י הקריטריונים התקפים שיהיו תקפים באותה עת על ידי הרשות המוסמכת לכך".
- 19.9 בסעיף 6.9 "קווי בניין מתשתיות ארציות" תתווסף התייחסות גם לקווי בניין בהתאם להוראות תת"ל/18 ככל שתאושר.
- 19.10 בסעיף 4.15 (יעוד "מסילת ברזל מאושרת") תתווסף הוראה על פיה: הנחת קווי תשתית בתחום רצועת המסילה תתואם עם רכבת ישראל ובהתאם להוראות תכניות המתאר התקפות החלות על המסילה.

#### 20. לעניין חוות דעת משרד התחבורה מיום 24.6.14

- 20.1 בהתייחס לדרישה לכיסוי תחום העיר בתחבורה ציבורית, נספח התחבורה התווה עקרונות לפיתוח התחבורה הציבורית. ניתן להשלימם במסגרת תכנית אב יעודית לתחבורה.
- 20.2 נספח התחבורה יעודכן בהתייחס להפניה למפה 3 אשר קיימת בפועל באופן משולב בתשריט הנספח.
- 20.3 בהתייחס להערות בנושא דרכים משולבות ואזורי מיתון תנועה, מקומן בתכנון מפורט ולא במסגרת תכנית מתאר כוללת.

#### 21. לעניין חוות דעת ק"ל מיום 15.5.14 –

הבקשה מתייחסת לחלק הדרומי של התכנית המוגדר כשמורת טבע, ומבוקש להגדירה כיער. יצוין כי בשטח זה חלות מספר תכניות: בתמ"א/35 ובתמ"א/8 מוגדר השטח כשמורת טבע (בגבולות שונים). כמו כן, על חלק מהשטח חלות תכניות מפורטות ג/2778 (שמורת טבע חולות המפרץ) וג/12042 המייצגות גם הן את השטח לשמורת טבע. הועדה סבורה כי המצב הסטטוטורי החל על השטח מספק את רמת ההגנה הנדרשת על היער הנטוע בשטח, ולא רואה הצדקה לשינוי יעוד.

#### 22. עניין חוות דעת משרד הבטחון מיום 7.7.14

הועדה סבורה כי נושאים אלה ראוי שייבחנו במסגרת הועדה למתקנים בטחוניים ולא על שולחנה.

#### 23. לעניין חוות דעת רט"ג מיום 20.5.14:

- 23.1 סעיף 4.15.2 בהוראות התכנית יעודכן כך שיובהר כי מתחת לגשרי מסילת הרכבת באזור שמורת מליחת הנעמן (הקשת הצפונית לכיוון מסילת עכו



- כרמיאל והגשר על תוואי מסילת קריות נהריה) תשמר שמורת הטבע ובכפוף להוראות התכניות למסילות הברזל התקפות.
- 23.2 בהתייחס לבקשה לביטול הכביש המחבר בין מתחם י' לבין מתחם י"א, הועדה סבורה כי דרך זו הינה חיונית על מנת לקשר בין שני המתחמים. כמו כן בקטע בו היא חוצה את השמורה, מסומנת הדרך במעבר דו מפלסי מעל השמורה, ועל כן הפגיעה בה היא מינימלית ביותר. בהוראות התכנית עוגנו הנחיות לעניין ביצוע הדרך והממשק שלה עם השמורה לרבות הצורך בתאום עם רט"ג. עם זאת יובהר ויודגש, כי בקטע חציית השמורה הדרך תבוצע במעבר עילי באופן שתשמר רציפותה.
- 23.3 בהתייחס לבקשה לסייג את קטע הטיילת העוברת בתחום השמורה, יירשם בהוראות סעיף 6.1.11.2 (הוראות למתחם י') בסעיף קטן ו' כי כל בנייה או התקנת תאורה לטובת שירותי רחצה ושימושים נילוויים לטיילת יתואמו עם רט"ג.
- 23.4 בהתייחס לבקשה להוסיף "שיקום" לרשימת השימושים ביעוד ספורט ונופש, מציינת הועדה כי "שיקום" איננו שימוש אלא פעולה שממילא מתאפשרת במסגרת השימושים והפעולות המותרות ביעוד זה. כמו כן, השטח המאושר לספורט ונופש צומצם לטובת שמורת טבע ושמירת רציפותה.
- 23.5 בהתייחס לחוף הרחצה בתחום שמורת שפך הנעמן – כאמור בסעיף 1 לעיל.
- 23.6 בהתייחס לשימושי פנאי ונופש בתחום פשט ההצפה, יובהר בנספח הנוף (עמוד 7) כי לא יהיה פיתוח אינטנסיבי בתחום שהוגדר כשמורת טבע.
- 23.7 בהתייחס לבקשה להותיר כתמי סבך לאורך השבילים שמצידי נחל הנעמן כמופיע בנספח הנוף יצויין, כי בנספח מוצעים תוואים עקרוניים שהותוו מתוך ראייה כוללת של הצירים הירוקים במרחב, וסימונם אינו מונע את המבוקש במסגרת תכנון מפורט.
- 23.8 בהתייחס להערות הנוגעות לפינות החי, למוקד התרבות והפנאי בסמוך לאתר הבהאיים ולטבלאות הגידוד, הועדה מציינת כי מקומן בתכנית מפורטת שתיגזר מכוחה של התכנית הכוללת.
- 23.9 בהתייחס להערה בנושא הסדרת שטח השפך, מציינת הועדה כי התייחסות לשפך הנחל תעשה מתוך ראייה כוללת להסדרת נחל החילזון המתחשבת גם בצרכי הפיתוח של עכו, ובמסגרת תכנית האב לנחל. נספח הניקוז מתייחס למספר פתרונות אפשריים ככלי מנחה לתכנון העתידי. בנוגע לדרישת רט"ג לתיאום נספח הניקוז עימם מחליטה הועדה כי במסגרת התכנון המפורט לשטח הנ"ל יתואם נספח הניקוז עם רט"ג.
- 23.10 בהתייחס להערה בנוגע לגובה הבנייה, הועדה מציינת כי הוראות התכנית במתכונתן הנוכחית לא מאפשרות בניה בתחום שמורת הטבע.
- 23.11 בהתייחס לקו הסניקה בתוך השמורה, יצוין בנספח הביוב כי הקו שיועבר בתחום השמורה יעשה בתאום עם רט"ג.

#### 24. לעניין חוות דעת רשות המים מיום 2.6.14

- 24.1 בהתייחס להערה הנוגעת להפניה להוראות תמא/18 מציינת הועדה כי סעיף 6 סעיף קטן 12 עונה על דרישה זו. בסעיף זה יתווסף "על עדכונה".
- 24.2 בהתייחס להפניה לקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה, הועדה מציינת כי ניתן להסתפק בדרישה הקיימת בסעיפים 6.1.12.2, 6.12.1 לתאום תכניות מפורטות מול נציגי הרשויות הסביבתיות המוסמכות.
- 24.3 בהתייחס לבקשה להטמעת הוראה המחייבת אישור רשות הניקוז ורשות המים בשטח לתכנון בעתיד, מציינת הועדה כי שטח זה כפוף להכנת תכנית מפורטת. תכנית שכזו ממילא כפופה להוראות תמא/34/ב/3 ותמא/34/ב/4 על עדכונה, בהן נקבעו הוראות לעניין התאומים מול רשויות אלה.

- 24.4 בהתייחס לדרישה להחלפת סעיפים 6.13.1 א' ו-ב' יערכו התאמות לסעיפים הנדרשים בתאום עם לשכת התכנון ובהתאם לרזולוציה של תכנית כוללנית.
- 24.5 בהתייחס להנחיה בנושא קווי הביוב, תתווסף הנחיה בסעיף 6.13.3 סעיף קטן א לפיה יערך תאום גם עם חברת מקורות.
- 24.6 לעניין ההתייחסות לסעיף 6.16 (תשתיות ומתקני מים), מציינת הועדה כי הבקשות אינן מתאימות לתכנית כוללנית אלא לתכניות מפורטות למעט תת סעיף א' אותו יש להטמיע בהוראות התוכנית.
- 24.7 בהתייחס לסימון מיקום קידוחי המים הקיימים בשטח, מציינת הועדה כי בנספח המעודכן שהועבר לידיה סומנו הקידוחים בנספח המים.
- 24.8 בהתייחס לבקשה לסימון קווי המים, מציינת הועדה כי אלו מסומנים בנספח המים.

## **25. לעניין הערות רשות הניקוז מיום 21.6.2014**

- 25.1 יש לסמן את תחום ההשפעה של נחל עכו בקטע שלאורך כביש 4 .
- 25.2 בהתייחס להערה בנושא בינוי בתחום פשטי הצפה, יש לסמן את תחום פשט ההצפה ואת הנחלים על תחומי ההשפעה שלהם בתשריט נספח הניקוז, בהתאם למסומן בתמא/34/ב/3 או על פי תכנית ניקוז מאושרת. הועדה מציינת כי רוב השטח המצוי בתחום פשט ההצפה שמסומן בתמא/34/ב/3 מיועד לבינוי בתכניות מאושרות, ותכנית זו מסדירה את פריסת יעודי הקרקע מחדש. הבקשה לקביעת מפלסי מינימום לבינוי ושטחים המיועדים להצפה ללא בינוי בהסתברות של 1:100 שנה, מקומם בתכניות מפורטות. הועדה מציינת כי סעיף 6.13.1 ו' בהוראות התכנית נותן מענה לסוגיה זו בקובעו כי "תנאי לאישור תכנית מפורטת בתחום פשט הצפה של נחל נעמן-חילזון יהיה מציאת פתרונות להגנה מפני הצפות בתאום עם רשות הניקוז".
- 25.3 בהתייחס לדרישה להכנת תכנית אב לניקוז, הובהר על ידי עיריית עכו, כי לאחרונה הוכנה תכנית אב עירונית לניקוז אשר נידונה ואושרה במועצת העיר, ונותנת מענה למערכת הניקוז המקומית.

## **26. לעניין הערות רשות העתיקות מיום 11.6.2014**

- הערות רשות העתיקות כפי שמוצגות בחוות הדעת מתאימות לרמה של תכנית מפורטת. בנוסף למסומן בתרשים העתיקות המהווה חלק מגיליון תשריט מצב מוצע, בסעיף 6.4.1 בהוראות תכנית המתאר של עכו עוגנו הוראות שאינן סותרות את המבוקש בחוות הדעת, והותאמו לרמה של תכנית מתאר כוללנית, ועל כן הועדה אינה רואה הצדקה להיכנס לפירוט יתר בנושא זה. עוד מציינת הועדה כי רוב ההערות הינן מכח חוק העתיקות אשר ממילא מחייב.

## **27. לעניין חו"ד המשרד להגנת הסביבה מיום 30.6.14:**

- 27.1 הועדה סבורה כי דווקא בתוכנית הכוללנית לעיר עכו יש מקום לייעד את השטח בו פעל מפעל פרוטרום למגורים תיירות ומסחר. המדובר ברצועת חוף יפה שעל אף הקושי בפיתוחה, בשל זיהום הקרקע, יש לייעדה לפיתוח. הפתרונות ייבחנו לעת הכנת תוכנית מפורטת ועל בסיס סקר לאיתור קרקעות מזוהמות בהתאם לאמור בסעיף 6.1.11. יחד עם זאת, יש להוסיף להוראות התוכנית כי תוכן תוכנית מפורטת למתחם במלואו. כמו כן, יש להוסיף להוראות כי השטח לא יפותח בטרם יתקבל אישור מהמשרד להגנת הסביבה כי השטח נקי ואפשרי לפיתוח בהתאם לשימושים המוצעים.
- 27.2 הקמת המעגנה מותנית בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה. המעגנה נחוצה לפיתוח תיירותי ושייט חופים והועדה אינה סבורה כי אין מקום לפסול על הסף את האפשרות לייעד שטח לשימוש זה. יחד עם זאת, יוסף בהוראות

- התוכנית כי ככל שיימצא שהמיקום הנוכחי למעגנה אינו מתאים יישקל מיקום אחר לאורך חופי עכו.
- 27.3 שכונת ברבור – תתוקן בהתאם לסעיף 40 להחלטה.
- 27.4 לעניין ההתנגדות להפיכת אזור התעשייה לאזור תעסוקה – הועדה סבורה כי אין זה נכון להמשיך לעודד כניסת תעשיות כבדות לשטח זה אשר כבר היום קיימים בצמוד אליו ישובים עין המפרץ, כפר מסריק ושכונות המגורים של עכו. באזור התעשייה כבר היום מתרחש תהליך של כניסת תעסוקות עתירות עובדים, משרדים, מעבדות ומרכזים לוגיסטיים ועירוב השימושים שהתוכנית מאפשרת באזור זה יאפשר את שיקומו של האזור.
- 27.5 בנוגע לתעשייה הקיימת במתחמים יב' ו-ח' – התוכנית אינה פוגעת בתוכניות תקפות ומאפשרת במתחם ח' תוספת של 10% על הזכויות הקיימות לצורך שדרוג ובטיחות. הערה זו תתווסף גם למתחם י"ב. לעת הכנת תוכניות מפורטות ייבחן הצורך בקביעת הוראות מעבר.
- 27.6 התוכנית לנחל הנעמן הינה חסרת מעמד סטטוטורי וטרם נידונה במוסדות התכנון ועל כן אין מקום להתאמה זו.
- 27.7 יש להוסיף הוראה לגבי תא שטח 123 כי תוכנית מפורטת בשטח זה תידרש להכנת סקר סביבתי היסטורי שיועבר לחו"ד המשרד להגנת הסביבה על כך שהקרקע נקייה ומתאימה לשימוש ציבורי.
- 27.8 סעיף 4.2.2 סיווג המפעלים יתוקן בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה, כך שתשמר מהות ההנחיה בגרסה כפי שהובאה לדיון. לעניין מדיניות המשרד להגנת הסביבה בנושא מרחקי ההפרדה, הובהר כי מסמך זה מצוי כרגע בדיונים ותאומים, ולכן בהיעדר הסכמה מלאה על עקרונותיו אין להפנות אליו.
- 27.9 לעניין השימושים של בית עלמין ותחנת תדלוק ביעוד עירוני מעורב, יובהר כי מכיוון שגבולות בית העלמין הגובלים ביעוד עירוני מעורב אינם ברורים התכנית מאפשר חריגה מהם באמצעות הוספת שימוש של בית עלמין. לעניין תחנת תדלוק זהו שימוש קיים ומאושר בפועל ומותנה בעמידה בהוראות תמ"א 18 (סעיף 6, סעיף קטן 12).
- 27.10 אין מקום למחוק את המילים "במידת האפשר" בסעיף 6.1.2.2 ג' בתוכנית כוללת. הנושא ייבחן בתוכניות מפורטות.
- 27.11 תת סעיף יב' בחו"ד - ראה סעיף 27.5 לעיל.
- 27.12 תת סעיף יג' בחו"ד יתוקן למעט שבמקום "ובאישור" יהיה "ובהתייעצות".
- 27.13 יש לתקן בהתאם לאמור בתת סעיפים יד'-טז, כד' בחו"ד.
- 27.14 תת סעיפים כ'-כב', כה' ייבחנו בעת תכנון מפורט.
- 27.15 בסעי' 6.13.1 סעי' קטן ג', ד', ה' ו-ו' יש להוסיף תיאום וקבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה בנוסף לרשות הניקוז.

#### הערות נוספות:

28. במתחמים יא' ו-ז ולאורך הטיילת הדרומית יש להוסיף להוראות התוכנית דרישה להכנת בדיקה כלכלית לשימות הביצוע ולתחזוקת האיזור כתנאי להגשת תוכניות מפורטות.
29. במתחם ז' בשטח הפתוח תבחן התאמה בין השימושים והיקף הזכויות המוצע ויערך עדכון בהתאם. בסעיף 4.6.1 בהוראות ניתן להוסיף שימוש מסחר קמעונאי המשתלב באופי המקום. יש למחוק את המילה "פתוח" אחרי תיאטרון ולהוסיף חנויות קטנות, מזנונים ומסעדות, בתי קפה וכיו"ב.
30. יוגדר בתשריט תחום כולל בו יערכו תכניות איחוד וחלוקה. גבולות המתחמים לתכניות איחוד וחלוקה יקבעו בתכניות מפורטות בכפוף לבדיקה שמאית. בהתאם לכך ימחקו

- מהתשריט גבולות מתחמי איחוד וחלוקה והוראות התכנית יעודכנו בהתאם. בהוראות התכנית יעודכן סעיף המאפשר גמישות בתיחום הגבול לעריכת תכניות איחוד וחלוקה.
31. במתחם ו' שער עכו המיועד לתכנון בעתיד אין לפרט את זכויות הבנייה וכן בסעיף 6.1.6.2 תת סעיף ד'.
32. במתחם ו' – יש להוסיף הוראות בשטח לתכנון בעתיד כי לעת הכנת תוכנית מפורטת תיערך בדיקה של תחום ההשפעה ממאגר הקולחין המסומן ע"פ תמ"מ 9/2 בסמוך לגבולות התכנית בהתאם לשימושים המוצעים בתוכנית.
33. בנספח הגובה - במקום "10+ קומות" יצוין "10 עד 25 קומות". כמו כן, המתחם שמסומן מעל ל-10 קומות בסמוך לרצועת החוף ולעיר העתיקה (בתחום תא שטח 418 בתשריט מצב מוצע), יעודכן לבניה עד 7 קומות זאת כהמשך רציף לרצועה שממזרח לו. יודגש כי אין בכך פגיעה בתכנית מאושרת.
34. סעיף 6.14 יעודכן ותתווסף הנחיה לעניין קריטריונים תכנוניים לבחינת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית לרבות התייחסות לגובה הבינוי, להנחת דעתו של מוסד התכנון. סעיף 6.11.3 יעודכן בהתאם.
35. יוספו להוראות התוכנית זכויות בנייה עבור מבני מוסדות ציבור.
36. סעיף 6.1.1.2 ס"ק ב' (מתחם א' טבלאות גדוד) – תבוטל הדרישה לאישור הועדה המחוזית והסעיף יעודכן בהתאם.
37. יש למחוק את סימון העצים לשימור מתשריט מצב מוצע.
38. יש למחוק מתשריט מצב מוצע את המפרידן המסומן ממזרח לאזור התעסוקה, מאחר והוא ממוקם מחוץ לקו הכחול של תכנית המתאר.
39. יש לעדכן את נספח הפרוגרמה לרבות התייחסות לתכניות תקפות מרכזיות ושלביות ביצוע. נספח הפרוגרמה יכלול התייחסות לשטחי הציבור הנדרשים לכל מתחם בנפרד.
40. סעיף 4.14 - יש למחוק "בדרכים מקומיות יותרו קיוסקים בשטח עד 50 מ"ר".
41. בדרום מתחם ז' (שכונת ברבור) – ישונה היעוד ליעוד משולב מגורים מסחר ותעסוקה, תוך מתן גמישות למימוש מרבי של כל יעוד בנפרד.
42. מס' יח"ד והזכויות במתחם י"א יעודכנו, ככל שיידרש, בתאום עם עיריית עכו.
43. למסמכי התוכנית יצורף נספח סיסמי והמלצותיו יוטמעו בהוראות התוכנית בהתאם להנחיות מנהל התכנון: "התחשבות בסיכוני רעידות אדמה בתכניות מתאר ובתכניות מפורטות" מיום 10.4.14.
44. בסעיף 4.14.2 יש למחוק את סעיף קטן ב'. בסעיף קטן ג' – במקום הרשום יירשם: "שינויים נקודתיים ולא מהותיים בתוואי הדרכים הארציות, המסומנות בתשריט תוכנית זו, הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים לא יהיו שינוי לתוכנית זו".
45. סעיף 6.1.10.2 א' יש לשנות את ניסוח הסעיף כדלקמן: "בכפוף להוראות תמ"א 13 ואישור הועדה לשמירת הסביבה החופית ע"פ כל דין, ניתן יהיה בתוכנית מפורטת להוסיף שטח יבשתי ע"י שינוי בקו החוף ולהתאים את ייעודי הקרקע המסומנים בתשריט בהתאם לכך".
46. בסעיף 6.11.2 יש למחוק ובמקום זאת לרשום: "סטיות לא מהותיות בגבולות איזורי הגובה, הנובעות מקנה מידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, או בשל צורך תכנוני ביצירת רצף של שטחי הציבור או בשל מגבלות תחבורתיות, הכל בהתאם להוראות תוכנית זו, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתוכנית זו".
47. בסעיף 6.11.3 יש להוסיף הגדרה להתחדשות עירונית.
48. בסעיף 6.1.3.2 ב' יש למחוק את "ותועבר לקבלת התייחסות הבהאיים".

1. טבלה בסעי' 2.3: ע"פ עדכונים ממנהל התכנון לגבי עריכת הטבלה יש לתקנה כמפורט להלן: הנתונים המוצגים בעמודת המצב המאושר יועתקו גם לעמודת סה"כ מוצע בתוכנית-מפורט. בעמודת השינוי למצב מאושר יהיה 0 בכל השורות מאחר ועמודה זו מתייחסת לשינוי ברמה מפורטת ותוכנית זו אינה עוסקת בשינויים ברמה המפורטת. עמודת ה"מתארי" תבטא רק את התוספות שמוסיפה תוכנית זו (הזכויות הרשומות בעמודת השינוי). בנוסף, יש לעדכן את הטבלה בהתאם לתוכניות עיקריות שאושרו לאחרונה.
2. יש להתאים את היקף יח"ד בדברי הסבר ובטבלה 2.3.
3. בסעיף 6.1.11.2 סעיף קטן ה' יעודכן מספר הדרך ל-34 במקום הכתוב.
4. בסעיף 4.11 יש לציין כי סעיף זה חל גם על תוואי הטיילת המסומן בתשריט כקו מרוסק אדום-ירוק.
5. סעיף 4.10 (יעוד נחל/תעלה/מאגר מים) יבוטל היות ומדובר ביישורת קווית ולא ביעוד קרקע. יחד עם זאת יכללו הנחיות בנוגע לנחל במסגרת ההוראות למתחמים ז' ו-י"א.
6. סעיף 6 כללי סעיף קטן 9 יעודכן כדלהלן: מוסד תכנון רשאי לאשר העברה של זכויות בניה בין שימושים בכל מתחם ובלבד שהתוספת לשימוש המקבל לא תעלה על 5% מזכויות הבניה שנקבעו לו.
7. בסעיף 6.1.9 ה' ו-ו' יובהר כי הכוונה לשינוי בין יעודי הקרקע הקבועים בתכנית התקפה לבין עצמם.
8. סעיף 4.22 ב' יעודכן כדלהלן: יותרו שינויים בגבולות יעודי הקרקע הקבועים בתכנית התקפה בהיקף של 10% משטח היעוד.
9. סעיף 6.1.8.2 ח' יתוקן כך שגובה הבנייה יהיה בהתאם לנספח הגובה.
10. בסעיף 6.1.7.2 בטבלת הנתונים הכמותיים תתווסף התייחסות גם ליעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (גני ריזואן).
11. חסרה התייחסות בהוראות התוכנית לחזית מסחרית.
12. יש לשנות בהוראות התוכנית את ההתייחסות בהוראות מ"תוכנית מאושרת" ל"תוכנית תקפה".
13. בסעיף 1.6 תת סעיף 1 במקום: "שאושרו לפני יום" יהיה: "תקפות ערב" ובמקום: "למעט האמור לעיל" יהיה: "למעט האמור בסעיף 3 להלן". כמו כן, אחרי תת סעיף זה יש להוסיף: "תוכנית זו מאפשרת את שינוי המצב התכנוני התקף ערב אישורה באמצעות תכניות שיאושרו מכוחה. כל עוד לא תאושרנה תכניות אלו, יישמר המצב התכנוני התקף ערב אישורה."
14. בתת סעיף 3 א' לא ברור מה הכוונה ב: "אלא אם שונו ע"י תוכנית מפורטת אחרת".
15. כמו כן, בסעיף 1.6 יחס לתכניות תתווסף התייחסות לתמא/12 ולתמא/18, תת"ל/12 א'.
16. בסעיף 4.4.1 א' יש לפרט את השימושים במקום לכתוב "מבנים ומוסדות ציבור".
17. סעיף 4.15.2 ב' יתוקן כדלקמן: "התוואי המדוייק של הדרכים המוצעות בתוכנית ייקבע בתוכנית מפורטת".
18. בסעיף 4.17.2 ב' מאחר ובתוכניות אלה לא מפורטים שימושים הרי שבמקום: "השימושים המותרים יהיו על פי תכניות תקפות" יש לכתוב: "יחולו התוכניות התקפות". כנ"ל לגבי סעיף 4.7.
19. בסעיף 6 סעיף קטן 7 יש להוסיף בסוף: "לפי העניין".
20. סעיף 6, סעיף קטן 8 יעודכן כדלהלן: סה"כ היקפי הזכויות המפורטים בסעיף 6.1 (הוראות למתחמים) חושבו בהתבסס על מצב מאושר בשנת 2013 ומהווה אומדן. בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.

21. טבלאות מתחמים - יש לבחון את היקפי הזכויות בהתייחס לתכניות תקפות ולעדכן בהתאם.
22. בסעיף 6 סעיף קטן 10 – בתשריט אין יעוד מתקנים הנדסיים ולכן לא ברור למה הכוונה – האם להגדלת שטח בנייה או שטח יעוד מאושר בתוך מתחם.
23. יש לעדכן את ההפניות לסעיפים השונים בתקנון (למשל בסעיף 6.1.2.2 א').
24. בסעיף 4.3.2 "עירוני מעורב", לעניין חדרי האירוח, יש לעגן הוראות בעניין פתרונות גישה וחניה, פיתוח, ופתרונות למניעת מטרדים לסביבה (כמופיע בסעיף 4.1.2 ג 2).
25. בסעי' 6.1.5.1 בקיוסקים – כתוב לא יעלה על 60 מ"ר - להבהיר אם זה עבור כל קיוסק או לכל היעוד שטח פתוח.
26. בפרק 6 בטבלאות הקצאה לשטחי ציבור צריך לציין אם זו הקצאה נדרשת מכל המתחם או בתוך היעוד מוכלל למגורים.
27. בסעיף 6.1.7.2 סעי' קטן ו' במשפט האחרון במקום: "בהתייחס ליעודי קרקע גובלים" יהיה: "מבין יעודי הקרקע הגובלים".
28. בסעיף 6.1.7.2 סעי' קטן ט' במקום: "רק פעילות בניה ופיתוח" יהיה: "שימושים".
29. בסעיף 6.1.8.2 ב' בתקנון יש הפניה למספרי דרכים בתשריט אולם לא כל המספרים מופיעים בתשריט ובנספח התנועה.
30. בסעיף 6.1.9.1 סעי' קטן ד' יש להבהיר כי השימושים ייקבעו מתוך השימושים המותרים לפי התוכנית התקפה או לפרט שימושים נוספים בתוכנית זו. לגבי "אזור לתכנון מיוחד" התוכנית המאושרת לא מפרטת כלל שימושים ולכן יש למחוק את היעוד הנ"ל מסעיף זה או לפרט לו שימושים.
31. בסעיף 6.1.9.1 סעי' קטן ה' יש לתקן ניסוח כדלקמן: "בתוכנית מפורטת שינוי בין יעודי הקרקע...".
32. בסעיף 6.1.9.1 סעי' קטן ו' יש לשנות את הניסוח כדלהלן: "בתוכנית מפורטת ניתן לקבוע שטח בנייה עד 350 מ"ר ביעוד "שצ"פ" (חוף הסוסים), וכן לקבוע שטחי בנייה עד 700 מ"ר בכל אחד מהיעודים: "שפ"פ", "מסחר משולב בשצ"פ" שע"פ תוכנית ג/10895".
33. בסעיף 6.1.10.2 ט' במקום "לבית מלון" צריך להיות "לבתי מלון".
34. נוסח סעיף 6.6 אינו ברור.
35. בסעיף 6.13.1 ג' סעי' 12.6-12.7 בתמ"א 3/ב/34 מתייחסים רק לנחל לתכנון ולא לכל תוכנית הסמוכה לנחל- יש לתקן בהתאם.
36. סעיף 6.1.6.2 ד' – יש להוסיף לאחר "יח"ד" את המילה "התקפות".
37. סעיף 6.1.12.2 – במקום תוספת שלא תעלה 40%, יש לציין שה"כ זכויות בניה 190%.
38. סעיף 6.5.1 ס"ק ו' – בתחילת הסעיף יש לציין מוסד תכנון רשאי.....
39. סעיף 6.8 ב' – יש למחוק.
40. נספח גובה - הנספח יעודכן בהתאם להערות הטכניות של לשכת התכנון.

### הערות לתשריט ונספחים

1. קשה להבחין בתא שטח 171 בתשריט
2. חסר סימון של אתר / מתחם לשימור ע"פ סעיף 6.1.8.2 בתקנון.
3. במקרא בתשריט בסימון תחום השפעה צריך למחוק את הרשום בסוגריים מאחר ותחום ההשפעה מסומן גם מהעיר העתיקה.
4. גבול תחום שיפוט בתשריט שגוי.
5. נספח פרוגרמה – ככלל הנספח איננו מעודכן. בין היתר תוכנית ג/14507 שונתה על ידי תוכנית ג/17856 ובהתאם השתנה מסי יח"ד. כמו כן, בלוח 8 – שה"כ (2) שגוי וצריך להיות 5950 במקום 5590. לוח 25 כולל נתונים שאינם מעודכנים לגבי

מתקנים קיימים בנוגע לספורט וכן בנושא חינוך מדבר על בחינה בעת פיתוח החלופה הנבחרת.

6. בנספח התחבורה יש לבאר במקרא את סימון הסימבולים בתשריט.

7. הערות לרקע תכנוני קיים:

ברקע תכנוני קיים יש להציג מצב תכנוני קיים גם מחוץ לקו הכחול במיוחד בכל הנוגע לתשתיות.

תיקונים בהתאם לטבלה להלן:

פרסום לאישור ברשומות	פרסום להפקדה ברשומות	שם ישות	מספר ישות	ישות
16/09/2013	14/06/2011	עכו- שכונת מגורים באתר תגל	מספר : ג/ 18247	תוכנית- חלה, לא סומן קו כחול
01/11/2012	21/05/2012	גני ריזוואן - בהאים	מספר : ג/ 18370	תוכנית- חלה, לא סומנה
11/08/2009	06/01/1999	משולש צפוני עכו - מתאר	מספר : ג/ 10138	תוכנית- חלה, לא סומנה במדויק.
04/09/2007	31/07/2003	תכנית מתאר לעכו העתיקה	מספר : ג/ 10895	תוכנית- חלה, לא סומנה במדויק.
14/02/1980	25/01/1979	שכונת בן אבינועם - עכו	ג/3124	סימון גבול שגוי
07/07/2005	12/11/2001	כביש מס' 4, קטע כר' נעמן - עין המפרץ, עכו מטה אשר	מספר : ג/ 8287	תוכנית- חלה, לא סומנה
15/06/1999	26/01/1997	שינוי יעוד מאזור מלאכה ותעשייה זעירה לאזור מרכז אזרחי, מסחרי	מספר : ג/ 9207	תוכנית- חלה, לא סומנה

		ומגורים ג',		
27/11/1986		קיבוץ שמרת	מספר : 5002/ג	תוכנית- חלה, לא סומנה
15/05/1986		קיבוץ שמרת	מספר : 4833/ג	תוכנית- חלה, לא סומנה
18/01/1965	06/06/1963	אזור תעשייה רגילה - עכו	מספר : ג/ 573 - צפון	תוכנית- חלה, לא סומנה במדויק, מבחינת ייעודי קרקע, יש לסמן גבול

8. הערות נוספות יועברו לאחר קבלת עותק מתוקן ממסמכי התוכנית בהתאם לאמור לעיל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

3. נושא: תוכנית - ג/ 21188: הקמת שכונת מגורים מזרחית לישוב ריינה מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית:

◀ חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:

אורי אילן	ממונה על המחוז	יו"ר הועדה
אלכס שפול	מתכנן המחוז	מ"מ יו"ר הועדה
דורית סלע	נציג המשרד לאיכות הסביבה	חבר ועדה
ליאב אליאור	נציג המשרד לאיכות הסביבה	מ"מ חברת ועדה
יוחנן דרום	נציג הארגונים הסביבתיים	חבר ועדה
עודד אביב	ראש מדור הצפון	מ"מ חבר ועדה
ויקטור גרנובסקי	נציג המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
תמירה אלטר	נציג משרד המשפטים	חברת הועדה
עידית הוברמן	ממ"י מחוז צפון	מ"מ חבר הועדה
עדה רחום	משרד השיכון נצרת עילית	מ"מ חבר ועדה
מוטי דותן	ראש מוא"ז גליל תחתון	חבר ועדה
נאבסו זכריה	ראש מו"מ כפר כמא	מ"מ חבר הועדה
יגאל צרפתי	ראש מו"מ תפן	חבר ועדה



◀ **חברי הועדה הנעדרים תפקידהם:**

ד"ר נתי גלבוש	נציג המשרד החקלאות	חבר הועדה
ד"ר קורניה סגל	נציג א.א.א.י	חבר ועדה
סיגל בן עוז	נציג משרד התיירות טבריה	חבר ועדה

◀ **נוכחים נוספים ותפקידהם:**

עו"ד עופר גוט	יועץ משפטי לוועדה המחוזית	
הרוש מירי	מרכזת הועדה	
דקלה עדי פרץ	נציגת לשכת התכנון	
יוסף חביב	מהנדס הוועדה	
אברהים דויירי	עורך התכנית	
עליזה וייס	אדריכלית נציגת ועדה מקומית	
דרור חי	נציג לשכת התכנון	
ויסאם בסול	מהנדס המועצה	

**מהלך הדין:**

איברהים: הוא כלוא בין הדרך 6400 מדובר בתוספת 460 יחד' כל המתחם במדרון הכל תוכנן ע"י יועץ תחבורה מדובר בשכונת מגורים יש חיבור לדרך לשכונה אלכס: התחברות נוספת לשכונה לא יינתן להגיע מגרעין הישוב והתחברות נוספת למתחם כמה יחד' יש פה איברהים: 462 יחד' לפי תמ"א 35 מרקם עירוני בתמ"מ 2 אנו בשטח חקלאי פתוח בישוב עירוני אלכס: בהתאם לתמ"מ אנחנו בסדר יכולים לפתח את הדבר הזה איברהים: בהתחלה היה מתחם גדול אז צמצמנו את המסגרת יוסף: כבר הרבה זמן עובדים על התכנית השינוי האחרון זה התוספת של החיבור הצעה טובה אלכס: יש שטח ספורט שדורש וחשוב שיהיה נגישות נפרדת לכל זה ולא דרך הישוב ואליאור: האצטדיון פעיל למשחקים זה המון רעש למגורים לא אלכס: הוא פעיל אין משחקים זה אותם ילדים ובנים משחקים כדורגל יוחנן: 6400 ל א מופיעה יש התחברות אלכס: בפגישת עבודה ביקשנו לחבר את זה ויש התחברות וזה הוגש ראינו צדק שדרך שעוברת ליד שכונה תהיה לה התחברות תאשרו בחו"ד של משרד התחבורה או מע"צ עידית: איך ההתחברות בשלב שני איברהים: בסמכות מקומית אלכס: אנו מבקשים בשלב השני תהיה התייחסות המצב הקיים יהיה כתוב בהוראות התכנית שייקח מצב של קרקע חקלאית אלכס: תודה רבה.

**החלטה:**

התכנית חלה על שטח של כ- 185.94 דונם ומטרתה הרחבת שכונת מגורים קיימת במזרח ריינה באמצעות תוספת של כ- 470 יח"ד. לאור שינויים שנערכו לבקשת לשכת התכנון במסכי התכנית, הוועדה מחליטה על סגירתה של התכנית ופתיחת תכנית חדשה שמספרה ג/ 21795.

4. **נושא: תוכנית - ג/ 21795: הקמת שכונת מגורים מזרחית לישוב ריינה, ריינה**

מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית: דיון להפקדה עם **מוזמנים**

◀ **חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:**

אורי אילן	ממונה על המחוז	יו"ר הועדה
אלכס שפול	מתכנן המחוז	מ"מ יו"ר הועדה
<b>דורית סלע</b>	<b>נציג המשרד לאיכות הסביבה</b>	<b>חבר ועדה</b>
ליאב אליאור	נציג המשרד לאיכות הסביבה	מ"מ חברת ועדה
<b>יוחנן דרום</b>	<b>נציג הארגונים הסביבתיים</b>	<b>חבר ועדה</b>
עודד אביב	ראש מדור הצפון	מ"מ חבר ועדה
ויקטור גרנובסקי	נציג המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
<b>תמירה אלתר</b>	<b>נציג משרד המשפטים</b>	<b>חברת הועדה</b>
עידית הוברמן	ממ"י מחוז צפון	מ"מ חבר הועדה
עדה רחום	משרד השיכון נצרת עילית	מ"מ חבר ועדה
<b>מוטי דותן</b>	<b>ראש מוא"ז גליל תחתון</b>	<b>חבר ועדה</b>
<b>נאבסו זכריה</b>	<b>ראש מו"מ כפר כמא</b>	<b>מ"מ חבר הועדה</b>
<b>יגאל צרפתי</b>	<b>ראש מו"מ תפן</b>	<b>חבר ועדה</b>

◀ **חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:**

ד"ר נתי גלבוע	נציג המשרד החקלאות	חבר הועדה
ד"ר קורינה סגל	נציג א.א.א.י	חבר ועדה
סיגל בן עוז	נציג משרד התיירות טבריה	חבר ועדה

◀ **נוכחים נוספים ותפקידהם:**

עו"ד עופר גוט	יועץ משפטי לוועדה המחוזית	
הרוש מירי	מרכזת הועדה	
דקלה עדי פרץ	נציגת לשכת התכנון	
יוסף חביב	מהנדס הוועדה	
אברהים דויירי	עורך התכנית	
עליזה וייס	אדריכלית נציגת ועדה מקומית	
דרור חי	נציג לשכת התכנון	
ויסאם בסול	מהנדס המועצה	

**מהלך הדיון:**

איברהים: הוא כלוא בין הדרך 6400 מדובר בתוספת 460 יחד' כל המתחם במדרון הכל תוכנן ע"י יועץ תחבורה מדובר בשכונת מגורים יש חיבור לדרך לשכונה אלכס: התחברות נוספת לשכונה לא יינתן להגיע מגרעין הישוב והתחברות נוספת למתחם כמה יחד' יש פה איברהים: 462 יחד' לפי תמ"א 35 מרקם עירוני בתמ"מ 2 אנו בשטח חקלאי פתוח בישוב עירוני אלכס: בהתאם לתמ"מ אנחנו בסדר יכולים לפתח את הדבר הזה איברהים: בהתחלה היה מתחם גדול אז צמצמנו את המסגרת יוסף: כבר הרבה זמן עובדים על התכנית השינוי האחרון זה התוספת של החיבור הצעה טובה אלכס: יש שטח ספורט שדורש וחשוב שיהיה נגישות נפרדת לכל זה ולא דרך הישוב ואליאור: האצטדיון פעיל למשחקים זה המון רעש למגורים לא אלכס: הוא פעיל אין משחקים זה אותם ילדים ובנים משחקים כדורגל יוחנן: 6400 ל א מופיעה יש התחברות אלכס: בפגישת עבודה ביקשנו לחבר את זה ויש התחברות וזה הוגש ראינו צדק שדרך שעוברת ליד שכונה תהיה לה התחברות תאשרו בחו"ד של משרד התחבורה או מע"צ עידית: איך ההתחברות בשלב שני איברהים: בסמכות מקומית

אלכס: אנו מבקשים בשלב השני תהיה התייחסות המצב הקיים יהיה כתוב בהוראות התכנית שייקח מצב של קרקע חקלאית אלכס: תודה רבה.

### החלטה:

התכנית חלה על שטח של כ- 185 דונם ומטרתה הרחבת שכונת מגורים קיימת במזרח ריינה באמצעות תוספת של כ- 435 יח"ד. הצפיפות נטו בתכנית הינה 5 יח"ד לדונם ותואמת לדרישות הסף בתמ"א 35 ותמ"מ 2 תיקון 9.

התכנית גובלת בתחום השיפוט ומרחב התכנון של העיר נצרת עילית. שטח התכנית המוצעת מצוי בתחום מרקם עירוני לפי תמ"א/ 35 ללא מגבלות סביבתיות. בבדיקת התכנית מול תמ"מ 2 תיקון 9 נמצא כי השטח המוצע נכלל ברובו בכתם הישוב. סך השטח החורג מכתם הישוב הוא כ- 9.4% (בחישוב כלל החריגות של תכניות מאושרות/ מקודמות בישוב, כולל תכנית זו).

בתשריט מגבלות סביבתיות לפי תמ"מ 2 / 9 נמצאת התכנית בחלקה תחת הנחייה "שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר". לאור צמידות הדופן לשכונה הקיימת, ומיצוי השטח לפיתוח עליו לא קיימות הגבלות סביבתיות, הוועדה סבורה כי ההרחבה המוצעת בתכנית הינה ראויה.

סך ההפרשות לצרכי ציבור בתכנית הוא כ- 45%. לתכנית צורף נספח פרוגרמתי לפיו ניתן מענה הולם לתוספת יחידות הדיור בתכנית זו. הבעלות בקרקע היא של מנהל מקרקעי ישראל (מקצתה) ובעלים פרטיים. בתחום התכנית עובר עורק ניקוז משני נחל ציפורי. לתכנית התקבלה חו"ד חיובית של רשות הניקוז. הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית הנותנת מענה לצרכים המיידים של המועצה המקומית ריינה וגוש הרי נצרת.

### **לפיכך מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:**

1. יש ליצור התחברות של דרך 503 בתכנית המוצעת לדרך 6400. ההתחברות תהייה בתחום מרחב התכנון "מבוא העמקים" ללא חדירה למרחב התכנון "נצרת עילית". הקו הכחול של התכנית, מסמכיה והוראותיה יתוקנו בהתאם. יש לקבל התייחסות משרד התחבורה לחיבור המוצע.
2. התכנית חודרת לתחומי תמ"א 23, תיקון 15. הקו הכחול של התכנית יתוקן כך שלא יחדור לתחומי הרצועה לתכנון.
3. התוכנית תוגדר כתוכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בחלק משטח התכנית בתוכנית / בתשריט עתידי/ת הנגזר/ת מתוכנית זו' בכותרת התשריט ובסעיף 1.4 בתקנון. כמו כן, בסעיף חלוקה יירשם: "החלוקה המופיעה בתוכנית זו הינה חלוקה מנחה בלבד. לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תוכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין".
4. להוראות התוכנית יוסף סעיף כי במתחם לאיחוד וחלוקה, המסומן בתשריט, בעת הכנת טבלאות איזון המצב הנכנס יהיה על פי היעודים המאושרים ערב אישור התוכנית.
5. התוכנית הינה תוכנית להרחבה ניכרת ע"פ הוראות תמ"א 35. לתכנית צורפו נספחי תשתיות בכללם נספח מים, ביוב, תנועה וניקוז. הוועדה סבורה כי אין צורך בנספחי תשתית נוספים.
6. התכנית תכלול הוראות בהתאם לסעיף 12.1.2 לתמ"א 35.
7. תנאי לאישור התוכנית יהיה פתרון ביוב מאושר על ידי הוועדה המקצועית לביוב וזאת בהתאם לסעיף 13.1 לתמ"א 34.
8. סעיף לעניין ציון פתרון הפסולת יצורף להוראות התכנית בהתאם לסעיף 27 לתמ"א 16/4.

9. בתחומי התכנית מצוי ערוץ ניקוז משני ורצועת נחל לתכנון בתמ"א/ 34 / ב/ 3. הוועדה סבורה כי במקרה זה אין צורך בתכנון מפורט לכלל הנחל כתנאי לקידומה של התכנית וזאת לאור תכניות קודמות אשר אישרו תכנון מפורט למקטעים נוספים במורד הנחל.
10. שטח התכנית מצוי בתחום אזור ב' ע"פ הוראותיה של תמ"א/ 34 / ב/ 4. נספח הניקוז כולל הנחיות לטיפול בנגר העילי.
11. שטח התכנית מצוי על קרקע חקלאית מוכרזת ובחלקו מחוץ לכתם הישוב. התכנית תועבר לאישור ולקחש"פ.
12. בצמידות לשטח התכנית עובר קו מתח עליון. יש לתקן את הקו הכחול של התוכנית כך שלא יחדור לתחום ההשפעה של הקו.
13. בתחומי התכנית מצויים אתרי עתיקות. מסמכי התכנית יועברו לתאום מול רשות העתיקות.
14. התכנית תואמה עם רשות הניקוז האזורית קישון - יש להשלים את הערותיהם ולקבל מכתב אישור סופי.
15. בשטח התכנית מצויים מבנים קיימים. כל המבנים שמיקומם אינו תואם לייעודי הקרקע המוצעים יסומנו להריסה. הוראה לעניין זה תצורף להוראות התכנית.
16. יש להוסיף להוראות התכנית תחת הייעוד מגורים ב' שימוש המאפשר הקמת משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ותעסוקה מקומית שאינה מפריעה לשימוש מגורים במגרשים הנשענים על דרכים ברוחב 12 מ' ומעלה.
17. התוכנית כוללת חומרי חפירה ומילוי בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק. יש לשלב בהוראות התוכנית התייחסות לנושא טיפול בחומרי חפירה ומילוי, כאמור בהנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, כפי שהופצו למחוזות ביולי 2007 ובהתאם להנחיית מנהל מינהל התכנון מיום 29.06.08.
18. ע"פ תיקון 83, ככל שבתחום התוכנית מצויים עצים בוגרים, יש לסמנם בתשריט ולהמציא חו"ד פקיד היערות כתנאי לאישור התוכנית. במידה ואין בתחום התוכנית עצים בוגרים יש להמציא את אישור המודד על כך.
19. מספר התכנית יתוקן בכל מסמכיה ל- 21795.
20. הערות טכניות נוספות יינתנו למסמכי התכנית לאחר השלמת הדרישות לעיל לבחינת לשכת התכנון.

**5. נושא: תוכנית - ג/ 21308: פארק תעסוקה מרחבי - צ.ח.ר, ראש פינה**  
 מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית: דיון בהפקדה - עם מוזמנים

**חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:**

אורי אילן	ממונה על המחוז	יו"ר הועדה
אלכס שפול	מתכנן המחוז	מ"מ יו"ר הועדה
דורית סלע	נציג המשרד לאיכות הסביבה	חבר ועדה
ליאב אליאור	נציג המשרד לאיכות הסביבה	מ"מ חברת ועדה
יוחנן זרום	נציג הארגונים הסביבתיים	חבר ועדה
עודד אביב	ראש מדור הצפון	מ"מ חבר ועדה
ויקטור גרנובסקי	נציג המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
תמירה אלתר	נציג משרד המשפטים	חברת הועדה
עידית הוברמן	ממ"י מחוז צפון	מ"מ חבר הועדה
עדה רחום	משרד השיכון נצרת עילית	מ"מ חבר ועדה
מוטי דותן	ראש מוא"ז גליל תחתון	חבר ועדה
נאבסו זכריה	ראש מו"מ כפר כמא	מ"מ חבר הועדה
יגאל צרפתי	ראש מו"מ תפן	חבר ועדה

◀ **חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:**

ד"ר נתי גלבוט	נציג המשרד החקלאות	חבר הועדה
ד"ר קורונה סגל	נציג א.א.א.י.	חבר ועדה
סיגל בן עוז	נציג משרד התיירות טבריה	חבר ועדה

◀ **נוכחים נוספים ותפקידהם:**

עו"ד עופר גוט	יועץ משפטי לוועדה המחוזית	
הרוש מירי	מרכזת הועדה	
ניר שחר	נציג לשכת התכנון	
איאד סולימאן	מהנדס המועצה טובא זנגריה	
דורון גת	יועץ מים וביוב	
אהרון ברנזון	מנהל הפרוייקט	
דני קפלן	עורך התכנית	
עמנואל אלון	יועץ תיירות	
ארז בוקבזה	מתכנן כבישים	
אבנר צבג	מהנדס ועדה מקומית אצבע הגליל	
שלומי עמיר	יועץ איכות הסביבה	

**מהלך הדיון:**

אהרון: לצרכי תיירות מבחינת כל הרשויות הרלוונטיות פארק עשיה הוא עוגן אזורי שאין ערוך לחשיבותו לכלכלה של המאה ה-21 שמסתכלת לאופקים מעבר לתיירות וחקלאות התכנית מתגלגלת שש שנים עבר את האישור של צ.ח.ר ועדה מקומית עם גלריה של יועצים וכל הגליל והגולן מחכים לאישורה

אלכס: כמה סה"כ תוספת נטו אני רואה באמצע שטח ירוק תמקם אם יש הרחבה וכמה לפי מצב קיים  
דני: זה אתר צ.ח.ר ובתוכו כל מה שפעיל בשטח בתכנית הזו שהיא לא האחרונה מסביר על התשריט...

בשלב הזה האזור מחכה למפעל העוגן הבא שלא בדיונים כרגע המשך התכנית שנמצאת כאן מייעדת כ-1000 דונם לצד הצפוני של תעסוקה תיירותית יותר וכ-1000 דונם דרום שזה תעשיית הייטק ולא הייטק לפי המיקום בשטח התחום הירוק מתחת לשדה התעופה מחניים

אלכס: תכנית הייתה אצלנו 12622

גינין: זו תכנית שהופקדה זו בוטלה יש החלטה שצריך לבטל אותה

אלכס: השאלה הראשונית למה אתם לא מפתחים שם אני שואל את צוות התכנון

דני: בזמנו מנהל התכנון העיר את תשומת לבנו יש לוח זמנים של תכניות יש שתי תכניות מתאר מחוזיות שנעשו

גינין: אבל נעשה בירור אתה כבר יודע את התשובה לפי תמ"מ

ויקטור: אנו לא בשלב של תמ"מ 29 למה צריך להחזיר אותו

אלכס: כשאתה הגדלת יש לי תמ"מ 29

דני: שינוי מקומי לתמ"מ 29

אלכס: תתחיל למה ועדה מחוזית

לפנינו תכנית שמשנה תכנית מחוזית

דני: בתמ"מ נאמר כך מקריא...

התכנית שאושרה אחרונה הייתה תמ"מ 35 וזו

ניר: רק 29 חלה היא הטמיעה בתוכה את 235 אז בכל מקרה אין סתירה...

אלכס: אני במסגרת שינוי לתמ"מ

דני: בתוך התחום של השימוש הכפרי

אלכס: אני בשאלה משפטית

צוות התכנון מהי המסגרת שלנו פה ?

אני רוצה לקבל תשובה ברורה משפטית האם אנו במסגרת שינוי לתמ"מ או לא זה בדוק מול היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית או לא מהי העמדה של היועץ המשפטי

בגלל שינוי 35 לתמ"מ 2 ביחס שהיא נוגדת לתמ"מ 29 הם לא תואמות בשטח התעסוקה פנינו למנהל התכנון ושאלנו מה קודם למה פנינו לאורי גדרון שאחראי על תכניות במרחב התכנון ותשובתו כי תמ"מ 29 גוברת על שינוי 35 לתמ"מ 2 .

ניר: פה התמ"מ הקו הכחול רק השטח של הישוב טובא זנגריה שינה רק את השטח של הישוב מה שמופיע בשטח שלו הוא בדיוק מה שמופיע כאן הוא חל על כל השטח ... אלכס: אני לא מבקש שום פרשנות מבקש חו"ד כתובה גנין: של אורי גדרון ניר: מקריא...

אלכס: היא הדבר הקובע ואז אני אמצע את עצמי בשינוי לתמ"מ אני יכול לקבל לשלוח את התכנית לאורי לעופר למישהו שיגדיר לי אם התכנית מהווה שינוי או לא יכול לקבל?

גנין: אנו יכולים להרחיב על השטח הזה אז זה שינוי תמ"מ אלכס: אני רוצה חו"ד כתובה אני רוצה לדעת מסגרת אני במסגרת לא אמרתי שהולכים ומשנים את התמ"מ

דני: מה שבתחום הכפרי יכול להישאר כך זה לא בסתירה אורי גידרון של לי אלכס: תראה לי מה כתוב

זה הרחבת אזור תעשייה הקיים על שטח מוגדר מגורים בתמ"מ 2 אז ... בהתאם לבדיקתכם מדובר בשינוי לתמ"מ 2

גנין: כן

אלכס: בהתאם ליזם לא מדובר בשינוי לתמ"מ 2 בגלל מחלוקת בדעות הנושא יורד מסדר היום ויועבר לבדיקה ליועץ המשפטי שמוסמך לקבוע .

דני: תמ"מ 2 הגיע עד כאן דרשתם לעשות הפרדה בין אזור התעשייה הייטק נקי ותעשייה של לוטק שמתחבר לאזור צ.ח.ר כל אזור צפון שמשקר בין טובה יש לך תכנית מתאר כוללת של צ.ח.ר. אתה מדבר על הרחבת הישוב ואזור התעשייה ואני רוצה לראות תכנית כוללת.

המוקד הזה שמהווה

ת. הרכבת שדב התעופה משמש את מרכז הגולן .

זו התפיסה של כל המוקד הזה שראינו בו כמ.ע.ר אזורי התכנית הייתה מצב של הפקדה אלכס: לא ידעת שההפקדה בוטלה

הכל גלוי אין מידע נסתר.

גנין: מקריאה...

אלכס: החלטת הוועדה 23/01/2008

התכנית נסגרה לא מולאו תנאים לתוקף זו החלטת הוועדה.

יוחנן: כל הפרוצדורה כתם ב' בתכנית המתאר המחוזית הוא בוטל במפורט לא בתכנית המתאר המחוזית בקש להשהות את הדיון כדי לבחון את התכנית

אלכס: להוריד מסדר היום אין להשהות

יוחנן: אתם נכנסים לאזורים רגישים למה לכם למה יוצאים מהכתם של התמ"מ

אלכס: אתם מורידים את התכנית מסדר היום לצורך בדיקה נוספת

יהודה: כדי להחיות את התכנית הזו מה אנו צריכים לעשות

אלכס: להגיש פה בשטח של 800 דונם להגיש תכנית מפורטת ואז לא תמ"מ ולא ולקחשי"פ כי הוא אושר השטח בתמ"מ

אני ממליץ לקחת תכנית מתאר מחוזית תמ"מ 2 ולעשות פירוט לכתם

יוחנן: הייתה כאן תכנית דומה ונדחתה כדי לתאם את רמת הציפיות ככל שהדברים אמורים לאזור התעשייה צריך להתרכז אם אזור התעשייה מתעקשים להוסיף תוספות מעבר לכתם הזה על בסיס החלטות עקרוניות בעבר.

אלכס: בראייה של היום אני היום לא פוסל שימוש מעורב אם יש לי שטח לטובת תעסוקה ואני יכול לתת תעסוקה שיכולה להיות משולבת אני לא פוסל אישית אבל חבריי הוועדה יחליטו.

היזם מודע לסיכון

דורית: בספטמבר 2010 ישבנו וביקשנו אז שהנושא צריך להכין פרוגרמה להתייחס למצב קיים לדון פה ולהציג את הדברים ולתת את התכנית הזו לצורך העניין התוצאה היא ערב רב המחוזית היא חלק ממערכת התכנון ואצלנו במחוז צפון יש היבטיות אנו לא קופצים מעל מדיניות ארצית אנו במסגרת כל אחד יש לו את שיקול הדעת שלו במסגרת הכתם אתה רשאי לבוא עם תכנית מפורטת אלכס: תודה רבה.

**החלטה:**

במהלך הדיון התברר שהתכנית שלפנינו מציעה הרחבת אזור תעשייה על שטח שאושר בתמ"מ 2/9 כשטח ישוב כפרי. לדעת רוב חברי הועדה תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מחוזית. אי לכך הוצע למגישי התכנית למשוך את התכנית ונציגם הסכים לכך. נוכח המצב התכנוני התקף החל על שטח התכנית ובשים לב להסכמת מגישי התכנית מחליטה הועדה לסיים את הטיפול בתכנית זו.

**6. נושא: תוכנית - ג / 21358: שינוי במערך הדרכים וקביעת אחוזי בניה במתחמים G1**

G2

ישוב: דיר חנא

מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית: דיון בהפקדה - עם מוזמנים

**חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:**

אורי אילן	ממונה על המחוז	יו"ר הועדה
אלכס שפול	מתכנן המחוז	מ"מ יו"ר הועדה
דורית סלע	נציג המשרד לאיכות הסביבה	חבר ועדה
יוחנן דרום	נציג הארגונים הסביבתיים	חבר ועדה
ויקטור גרנובסקי	נציג המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
תמירה אלטר	נציג משרד המשפטים	חברת הועדה
עידית הוברמן	ממ"י מחוז צפון	מ"מ חבר הועדה
עדה רחום	משרד השיכון נצרת עילית	מ"מ חבר ועדה
יגאל צרפתי	ראש מו"מ תפן	חבר ועדה

**חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:**

ד"ר נתי גלבוש	נציג המשרד החקלאות	חבר הועדה
ד"ר קורניה סגל	נציג א.א.א.י	חבר ועדה
סיגל בן עוז	נציג משרד התיירות טבריה	חבר ועדה
ליאב אליאור	נציג המשרד לאיכות הסביבה	מ"מ חברת ועדה
עודד אביב	ראש מדור הצפון	מ"מ חבר ועדה
נאבסו זכריה	ראש מו"מ כפר כמא	מ"מ חבר הועדה
מוטי דותן	ראש מוא"ז גליל תחתון	חבר ועדה

**נוכחים נוספים ותפקידהם:**

עו"ד עופר גוט	יועץ משפטי לוועדה המחוזית	
הרוש מירי	מרכזת הועדה	
רנין קאסם	נציגת לשכת התכנון	
ניר שחר	נציג לשכת התכנון	
דורין פיינרו	מהנדס הועדה	
באסל אבו ריא	נציג ועדה מקומית	
פלאח גנאים	עורך התכנית	

אומיה	מהנדס המועצה
-------	--------------

**מהלך הדיון:**

באסל: בעצת מהנדס התכנון שלנו לערוך מערך דרכים חדש ישים לביצוע וקביעת הוראות בנייה למתחמי בניה במסגרת התכנית הגדולה של דיר חנא לא קבעו אחוזי בניה שטח התכנית 180 מ' מקריא...  
עידית: חלמה אתה לא מראה תכנון מפורט למה לא לייצר כבר מגרשים חלוקות עלה הנושא היו שתי דעות נעשה את מערך הדרכים ולאחר מכן איחוד וחלוקה ועל זה רצנו כשהגענו ללשכת התכנון אלכס: איך קו הבניין באסל: לא שיניתי אלכס: אתה אומר אני רק שיניתי מערכת דרכים באסל: מסביר על התשריט אלכס: איך התחברת איפה הדרך באסל: מראה על התשריט אלכס: מה עם מפלסיי דרך אני רוצה לראות באסל: מראה על התשריט... אלכס: אני רוצה לראות דרך ראשית 12 מ' כפי שסומן שם באסל: מהנדס תחבורה ישרטט אותה אני רואה 12 מ' שטח בנוי אין לך בין הבתים 12 מ' באסל: בתים נבנו באפס כאן יש לי הדרך לא ישימה אלכס: אני רוצה לראות תשריט הנדסי איך אני יכול להתחבר מה זה הצלב שנכנס על כמה אתה מאזן יחד' על דרך ללא מוצא כמה יחד' דיור סה"כ באסל: כ- 400 זה צפיפות נמוכה 5 יחד' לדונם ככה קבעה תכנית המתאר. אלכס: זה לא הרבה עידית: אם יש לך תשריט שמראה את זה מגרשים באסל: תכנון מגרשים תכנוניים שמראים את החלוקות אבל לפחות נראה הגענו לקבל את ברכת הדרך להתחיל עם איחוד וחלוקה לעשות התהליך כזה לוקח חודשים אנו רוצים לפחות על השלד לקבל אור ירוק עידית: תגדיר תכנית ואחרי זה תעשה בסמכות מקומית טבלאות איזון אלכס: מבחינה תכנונית אתה לוקח את המגרשים ומשייך כל אחד לפי איזון ואתה אומר אלו זכויות בנייה ואז אני יודע אם לכל המגרשים יש נגישות אני לא יודע אלכס: תודה רבה.

**החלטה:**

במהלך הדיון התברר כי בתכנית נפלו פגמים תכנוניים וטכניים שאינם מאפשרים לבצע ניתוח תכנוני הנדרש בחוק. לאור האמור לעיל מחליטה הועדה להחזיר את התוכנית לוועדה מקומית (היוזמת) לצורך תיקונה והשלמתה. (הנחיות להשלמת התכנית יינתנו ע"י לשכת התכנון) במידה ותוך שלושים יום מיום הפצת החלטה זו לא תועבר תוכנית מתוקנת ללשכה יש לראות את החלטתנו כהחלטה על דחיית התכנית.

**7. נושא: תוכנית - ג/ 21614: רה תכנון - שכונת מגורים קיימת מתחם 2, שפרעם מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית: דיון להפקדה - עם מוזמנים**

**חברי הועדה הנוכחים ותפקידהם:**

אורי אילן	ממונה על המחוז	יו"ר הועדה
אלכס שפול	מתכנן המחוז	מ"מ יו"ר הועדה



דורית סלע	נציג המשרד לאיכות הסביבה	חבר ועדה
יוחנן דרום	נציג הארגונים הסביבתיים	חבר ועדה
ויקטור גרנובסקי	נציג המשרד הבריאות צפון	מ"מ חברת ועדה
תמירה אלטר	נציג משרד המשפטים	חברת הועדה
עידית הוברמן	ממ"י מחוז צפון	מ"מ חבר הועדה
עדה רחום	משרד השיכון נצרת עילית	מ"מ חבר ועדה
יגאל צרפתי	ראש מו"מ תפן	חבר ועדה

◀ **חברי הועדה ה הנעדרים תפקידהם:**

ד"ר נתי גלבוש	נציג המשרד החקלאות	חבר הועדה
ד"ר קורונה סגל	נציג א.א.א.י.	חבר ועדה
סיגל בן עוז	נציג משרד התיירות טבריה	חבר ועדה
ליאב אליאור	נציג המשרד לאיכות הסביבה	מ"מ חברת ועדה
עודד אביב	ראש מדור הצפון	מ"מ חבר ועדה
נאבסו זכריה	ראש מו"מ כפר כמא	מ"מ חבר הועדה
מוטי דותן	ראש מוא"ז גליל תחתון	חבר ועדה

◀ **נוכחים נוספים ותפקידהם:**

עו"ד עופר גוט	יועץ משפטי לוועדה המחוזית	
הרוש מירי	מרכזת הועדה	
גלינה צ'פין	נציגת לשכת התכנון	
אימן אסעד	מהנדס ועדה מקומית	
נזמי שחאדה	עורך התכנית	

**מהלך הדיון:**

נזמי: זו תכנית ישנה שחילקו למתחמים  
תיקנו דרכים ביטלנו הרחבנו הפכנו תיקונים מינוריים  
גלינה: גם סלילת דרכים מצב קיים  
אלכס: מה המלצת ועדה מקומית  
עידית: התוכנית מצמצמת שטחים ציבוריים  
גלינה: הם ביטלו שתי מקומות

**החלטה:**

מטרת התכנית נשוא הדיון הינה רה תכנון לשכונת מגורים קיימת הכוללת 1097 יח"ד במתחם 2 המאושר בתכנית ג/10664 (להלן: "התכנית").  
התכנית יוצרת מסגרת תכנונית להסדרה בדיעבד של מבנים החורגים לתחומי דרכים והסדרת תוואי דרכים ורוחבם בהתאם לקיים בשטח ובהתאם לתשריטי חלוקה והיתרי בניה בחלק מתחום התכנית.  
התכנית בנוסף משנה יעוד משטח למבנים ומוסדות ציבור למגורים בגודל של כ- 900 מ"ר בחלקה 35 בגוש 10271. ומאזור מגורים משולב עם מבני ציבור למגורים בגודל של כ- 1 דונם.  
התכנית הוגשה והומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית גבעות אלונים.  
זכויות הבניה בהתאם לתכנית המאושרת ג/10664.  
לאחר ששמעה הועדה את יזם התכנית ועורך התכנית ולאחר שבחנה את עבירות הבניה בתחום התכנית וסביבתה מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:  
1. אין במסגרת תכנית זו לבטל שטחים שאושרו לצרכי ציבור ובהתאם יש לתקן את התכנית.

2. יש להכין נספח תחבורה המציג את תפקוד מערכת הדרכים ולקבל חו"ד של יועץ התחבורה של ועדה מחוזית.
3. התכנית תכלול מסמך המפרט שבמסגרתו יפורטו הנושאים הבאים: גודל החלקה במצב מאושר, גודל חלקה במצב המוצע, אחוז הפרשה. בעדכון התכנית על בסיס מסמך המצוין לעיל יש לדאוג לאי שינוי בגודל החלקות טרם הפקדת התכנית.
4. הואיל והתכנית נמצאת בתחום נחל משני בהתאם לתמ"א 3/ב/34 יש לצרף למסמכי התכנית נספח הניקוז בהתאם לתכנית אב לניקוז לעיר שפרעם.
5. הערות לשכת התכנון.

### הערות לתיקון התשריט:

1. כותרות:
  - א. יש לצרף את מספר התכנית המחוזי ג/21614.
  - ב. יש להתאים את שטח התכנית לטבלת השטחים בסעיף 3.2 בתקנון.
  - ג. יש לעדכן את השלב, מהדורה ותאריך.
  - ד. יש להגיש את התכנית על רקע מפת מדידות עדכנית לשנה האחרונה חתומה בידי מודד מוסמך.
2. יש להגיש תרשים התמצאות כללית על רקע העיר שפרעם ועל רקע דרכים ארציות.
3. מצב מאושר:
  - א. יש לסמן את האזור מרכז אזרחי בהתאם לתכנית ג/10664 (חום מותחם חום כהה) ולתקן במקרא ובכל מקום רלוונטי בתכנית.
  - ב. יש לצבוע את הדרך להולכי רגל בהתאם למקרא.
  - ג. יש לסמן את גבולות המגרשים והחלקות בהתאם לתכניות מאושרות ותשריטי חלוקה מאושרים.
4. מצב מוצע:
  - א. יש למחוק סימון גבולות ומספרי התכניות המאושרים.
  - ב. יש לוודא התאמת התכנית לתכנית בהליכי הפקדה ג/21518.
  - ג. יש להאריך את הדרך המשולבת (תא שטח 405) עד לחלק האחורי של חלקה 9.
  - ד. יש לסמן רוזטות על רקע ברור יותר בדרכים המשולבות.

### הערות לתיקון התקנון:

1. סעי' 1.6 יש להתייחס לכל התכניות המאושרות התחום התכנית.
2. סעי' 1.8.4 שם המודד המוסמך אינו תואם למופיע בתשריט.
3. סעי' 2 יש להתייחס לביטול השטח למבנה ציבור והשטח המשולב מגורים ומבני ציבור.
4. סעי' 4.1 יש לתקן את שטח המסחר בהתאם לתכנית המאושרת ג/10664 באזור מגורים א'.
5. יש לוודא התאמת השטחים ומספרי תאי השטח לתשריט.
6. סעי' חלוקה יש לנסח מחדש כדלקמן: תנאי למתן היתרי בניה אישור תשריט איחוד/חלוקה ע"י הועדה המקומית כנדרש בחוק.
7. סעיף הפקעות יש למחוק התייחסות למקרקעי ישראל.
8. סעיף חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה יש לנסח מחדש כדלקמן: היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.
9. הערות נוספות רלוונטיות יינתנו לאחר תיקון התכנית בהתאם לאמור לעיל.

