

## החלטות

**הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור**

**ישיבה מספר 67 מיום 22.05.2018**

### **הבהרות:**

מסמך זה נערך לפי סעיף 48 ה' לחוק התכנון והבניה כפי שנקבע בתיקון 101 לחוק. המסמך מכיל את ההחלטות שנתקבלו באותה ישיבה ותו לא. פירוט נוסף לפי סעיף 48 ד (ובכללו מהלך הדיון, הצעות מיעוט, נוכחות חברים, מוזמנים ועוד) יובא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה.

מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

**רשימת הנושאים :**

**1. אישור פרוטוקול**

- א. אישור פרוטוקול ישיבה 62 מיום 14.03.2018
- ב. אישור פרוטוקולי ישיבה 63 מיום 21.03.2018
- ג. אישור פרוטוקול ישיבה 64 מיום 28.03.2018

**2. תמל/ 1059 ו-תמל/ 1058 ג'דידה מכר**

## **1. אישור פרוטוקול**

- א. אישור פרוטוקול ישיבה 62 מיום 14.03.2018  
הנושא לא נדון
- ב. אישור פרוטוקולי ישיבה 63 מיום 21.03.2018  
הנושא לא נדון
- ג. אישור פרוטוקול ישיבה 64 מיום 28.03.2018  
הנושא לא נדון

## 2. תמל/ 1059 ו-תמל/ 1058 ג'דידה מכר

### הוחלט

הוועדה מברכת על תוכניות תמל/1058 ותמל/1059 המציעות, בהמשך להחלטות הממשלה והמועצה הארצית, נדבך עירוני חדש בישוב ג'דידה מכר וכוללות פתרונות דיור ושירותים מתקדמים מגוונים, באמצעות תוספת של כ - 15,000 יח"ד.

התכנון המוצע כולל מגוון צפיפויות מגורים, המאפשר פיתוח קהילתיות, בבניה רוויה ובעלת מאפיינים עירוניים מודרניים לצד בניה מסורתית, ויצירת מוקד שירותים אורבני באמצעות תוספת עוגנים כלכליים, ופארק עירוני למרחב הסובב.

הוועדה סבורה כי התוכניות מהוות אבן דרך משמעותית בצמיחת המגזר הערבי בצפון הארץ ע"י הגדלה משמעותית של היצע יחידות הדיור ותוספת עוגנים כלכליים תוך התייחסות מפורטת לצורכי הישוב ובכלל זה התשתיות, השטחים הציבוריים והשטחים הסחירים הנחוצים לו.

הרכב הקרקעות בתוכניות, הכולל קרקעות מדינה בהיקף נרחב, בנוסף לקרקעות פרטיות, תורם לסיכויי המימוש של התוכניות ומכאן חשיבותן.

הוועדה קוראת לרשות המקומית, בשיתוף משרד השיכון, להציג בפני התושבים את עקרונות האיחוד וחלוקה הכלולים בתוכנית.

לאחר שהתקיים דיון בשינויים המוצעים מחליטה הוועדה להפקיד את התוכניות בתיקונים הבאים בתוך 90 יום:

### א. תיקונים במסמכי התכניות

#### סעיפים משותפים

#### בינוי

1. במסמכי התכנית יובחן תפקודם של אזורי התעסוקה כך שבאזור התעסוקה המערבי יתאפשר שימושי תעשייה ומלאכה, בדגש על תעשייה חקלאית, ויקבעו הוראות לשימושים המותרים. כמו כן, זכויות הבניה בשני אזורי התעסוקה יעלו כך שהתכנית תאפשר עד 600,000 מ"ר עיקרי.
2. על מנת לאפשר רמת שרות גבוהה למספר מרבי של תושבים יתווספו שני מוקדי מסחר שכונתי - בהיקף של כ - 500 מ"ר מרבי לתא שטח, באזורי המגורים בדופן הדרום מזרחית והדרום מערבית.
3. לצורך הבטחת נגישות יאוחדו מגרשים סמוכים ביעוד מגורים א' בהם השיפוע עולה על 15%.
4. הוראות התוכניות יובהרו בכל הנוגע להוראות הבינוי והפיתוח ביעודים השונים.
5. על מנת להשלים את דופן הבינוי, המייצרת את החיבורים לישוב הקיים יתווסף בינוי לאורך הדרכים המקשרות לישוב הקיים, כפי שהוצג בדיון. כמו כן, יעובה הבינוי באזור החיץ, תוך שימור תפקודו של הפארק כמסדרון נופי ותפקודי לישוב.
6. הוועדה קיימה דיון בעניין עברות הבניה הקיימות בשטח התכניות ומציינת כי קיימים מספר מבנים ספורים אשר נבנו ללא היתר. לגבי מבנים אלו, מציינת הוועדה כי היא רואה בחומרה את קיומן של

עבירות בניה בכלל ואלו ובפרט. עם זאת, בחנה הועדה את העבירות באופן פרטני לאור מבחן "המגרש הריק", ומצאה כי מדובר בבינוי ראוי המחזק את הקשר בין הישוב הקיים לבין השכונות החדשות. לאור זאת ולאור היקפן של התכניות יש לאפשר את התכנון בממתחמים אלו.

#### תנועה

7. לצורך העברת מתע"ן ברחוב הראשי, זכות הדרך תורחב ל - 37 מ' ע"ח המגרשים הגובלים.
8. יוקצה שטח עבור מסופי קצה לתח"צ וחניוני רכב כבד בהיקף שלא יפחת מ-7 דונם בכל אחת מהתכניות, כפי שהוצג בדיון.
9. במסמכי התכנית יוצגו דרכים חקלאיות המאפשרות גישה אל הקרקע החקלאית בשטחים הגובלים בתכנית.
10. נספחי התח"צ יושלמו כך שיציגו את החיבור עם הישוב הקיים.
11. יוטמעו המלצות יועץ התנועה אשר הופיעו בחוות דעת מתכנתת הועדה שהופצה.

#### הוראות

12. ביעוד מבני ציבור יובחנו המגרשים אשר יועדו לצרכים כלל עירוניים, ויתווספו שימושים ראשים כלל עירוניים בהתאם לפרוגרמה.
13. ביעוד מגורים בי יתווסף שימוש "מסחר" בהתאם למסומן בתשריט. סעיף זה ימחק מיעוד "מגורים ג'".
14. יקבע כי תוכנית הפיתוח תתייחס, בין השאר, לממצאים ארכיאולוגיים הקיימים בשטח ושילובם בשטחים הציבוריים.
15. מיעוד "פארק/גן ציבורי" ימחק שימוש "חניוני יום ואתרים למחנות נוער בחיק הטבע".

#### סביבה

16. על מנת לאפשר חטיבת יער משמעותית, אשר תוכל להמשיך להיות מטופלת על ידי קק"ל, ישונה יעודה של חטיבת השטח ביעוד "שטחים פתוחים" ל"יער". כמו כן שורת הבינוי הדרומית ביותר ביעוד מגורים א' בתמל/1058 תיגרע מהתוכנית וישונה יעודה ל"יער".
17. במסמכי התכנית תורחב ההתייחסות לנחל עכו, השתלבותו בפארק ותפקודו כחלק ממערך ניהול הנגר.
18. בנספח הנוף יוצג חיבור מסדרון אקולוגי מזרח- מערב למערך השטחים הפתוחים במרחב ולמסדרון האקולוגי המופיע בתמ"א 35.
19. במסמכי הנוף ישולבו עקרונות התכנון לייעודי השטחים הפתוחים.
20. יקבע כי טרם ביצוע עבודות בשטח יבוצע סקר צומח בליווי אקולוג, ובהתאם לממצאים יבוצע טיפול או העתקה.
21. התכניות יועברו לחו"ד פקיד היערות.
22. המלצות יועץ הסביבה בנושאי נספח מגבלות סביבתיות, בדיקות קרינה ובדיקות אקוסטיקה נדרשות יוטמעו במסמכי התכנית.

23. טבלה 5 :

- א. יושלמו העמודות החסרות לרבות : זכויות הבנייה בתת הקרקע וקווי בנין.
- ב. יתווספו זכויות ביעוד "כיכר עירונית" עבור קיוסקים בהיקף של 50 מ"ר עילי.
- ג. תמחק מגבלת הגובה מעל פני הים.
- ד. יתוקנו הזכויות עבור מתקנים הנדסיים כך שבכל המגרשים (פרט ל: 210 ו - 213) יותרו 50% שטחי בניה מעל הקרקע ו - 50% שטחי בנייה מתחת לקרקע. במגרש 212 יתאפשר 150% מתחת לקרקע. יקבע גובה מרבי למתקן הנדסי אשר יעמוד על 10 מ', ויתווסף סימון תחום השפעה במקומות הנדרשים.
- ה. בתאי שטח ביעוד שב"צ הגדולים מ-5 דונם יתווספו גם זכויות בנייה עיקריות בתת הקרקע, בהיקף של קומה.
- ו. במגורים א' יתווספו זכויות שיאפשרו את דפוס מגורים רב-דורי (3-4 יחידות דיור במגרש).
- ז. יתווספו זכויות עיקריות למגורים א'-ג' מתחת לכניסה קובעת במגרשים ששיפועם עולה על 15% על מנת לנצל את שיפוע הקרקע לשטחי מגורים.
- ח. קווי בניין במגורים א' יתוקנו ל: 3-4 מ' קדמי ו - 5 אחורי.

כללי

24. בתאי שטח בהם לא מוצע שינוי במצב המאושר, ישונה היעוד המופיע בתשריט ל"יעוד עפ"י תכנית מאושרת".
25. יערך תיאום עם משרד הביטחון בנוגע להתוויית קווי החשמל ביחס למגבלות התעופה באזור. במידה ולא ימצא פתרון להתווייתם כאמור, תקבע הוראה להטמנתם.
26. טבלאות האיחוד והחלוקה יתוקנו בהתאם לתקן 15 ולהנחיות היועץ השמאי לוועדה ויוצגו לוועדה טרם הפקדת התכנית.
27. גבול מתחם איחוד וחלוקה יתוקן כך שמתחומו יגרעו השטחים הפתוחים הכלל עירוניים שאינם נדרשים פרוגרמתית וכן יכללו בו כל מגרשי המגורים המוצעים בתכנית.
28. בסעיף חניה תבוטל ההוראה הנוגעת לרוחב כניסה מקסימלי לחניה ליעוד תעסוקה ותתוסף גמישות הנוגעת לרוחב החניה במגרשי המגורים.
29. מסמכי התוכנית הנוגעים לניהול מי נגר, לרבות מאגר הוויסות ונחל עכו יתוקנו בתיאום עם יועץ הניקוז לוועדה.
30. נוסח סעיף בעניין גז טבעי יותאם לנוסח ההוראות הגנרי.
31. יתווסף סעיף הנוגע לבינוי מעל קווי מים ראשים של מקורות.
32. לעניין שיפוי מדרכים 70 ו-85 תחול חובת השיפוי הקבועה בחוק על תכניות דרכים (30 / 70).
33. תיקונים טכניים בהנחיית מתכנתת הועדה.

## תמל/1059

### תשריט

1. תסומן דרך הגישה לתחנת הדלק הקיימת (תא שטח 222) בסמוך לכביש 85.
2. על מנת לאפשר את הקמת בתי הקברות המופיעים בתכנית, מסמכי התכנית יכללו תכנית בינוי ומסמכים נוספים בהתאם להוראות תמ"א 19. בנוסף, תקבע רצועת שצ"פ כחיץ בין בית העלמין לבית הקברות, ותבחן האפשרות להפרדה בכניסות.
3. ייעודו של השצ"פ בתא שטח 79 ישונה ל"יער" ותורחב הגישה ממנו אל היער שעתיד להתווסף מדרום.
4. תתאפשר גישה ברכב לכל המגרשים הסמוכים לדרך מס' 1.
5. יתווסף שטח בהיקף של כ- 6 דונם בסמוך ליציאה הצפון מערבית של הישוב עבור שירותי חירום ויקבעו הוראות הפקעה מתאימות לגביו.
6. בתא שטח 60 יתווסף סימון שביל כהמשכו של השביל המוצע לאורך דרך 12.

### הוראות

7. ביעוד "תעסוקה" יובהר כי השימוש "חקלאות" מתייחס לתעשייה חקלאית ללא אפשרות גידול בע"ח.
8. זכויות הבניה לבריכות המים בתא שטח 210 יותאמו לזכויות הבניה המאושרות.
9. בהוראות התוכנית ייתוסף סעיף לפיו לעת התכנון לביצוע חציית כביש מס' 13 את כביש 6 הארצי יערך תיאום מול "חוצה ישראל".

### סביבה

10. במגרשים הגובלים בתחנות הדלק יובטח כי שימושים רגישים ימוקמו מחוץ לתחום המגבלות ובמקומם יתאפשרו שימושים שאינם רגישים.
11. ייעודו של מגרש 383 ישונה מ"מגורים" ל"תעסוקה", ויבוטל מגרש 320 ביעוד "תעסוקה" בשל הקרבה לשימושים חקלאיים.

### תשתיות

12. התכנון המוצע למסוף המטענים המסילתי מדרום לכביש 85 עשוי לפגוע במערך הדרכים האזורי הקיים והמתוכנן. בנוסף, אינו כלול בתכנית האב של רכבת ישראל למסופי מטענים עתידיים, ועשוי להיות בעל השלכות סביבתיות על תכנית עכו מזרח. עוד יצוין כי נושא מסופי המטענים נבחן בראיה כלל מחוזית בימים אלו. לאור כל זאת יבוטל מסוף זה ולא ייכלל בתכנית.
13. יערך תאום עם משרד הבריאות לגבי ביטול קידוח "עכו 3".
14. התכנית כוללת את הרחבתו של מטי"ש עכו על מנת שיקלוט את שפכי המרחב:
  - א. מיקומה של ההרחבה המוצעת למטי"ש תוסט בהתאם לאחת החלופות שהוצגו בדיון, בהיוועצות עם תאגיד המים והביוב ומטה אשר.

- ב. לאור העובדה כי מדובר במטי"ש מאושר אשר מטיל כבר היום מגבלות מסוימות על סביבתו, ומוצעת הרחבה צמודת דופן לו הועדה סבורה, לאחר שהתייעצה עם היועץ הסביבתי לוועדה, כי אין צורך בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה. עם זאת נדרש להשלים את הנספח הסביבתי כך שיכלול התייחסות מקיפה להשפעות הרחבת המתקן על סביבתו ולאמצעים למזעור וניטור מפגעים, אשר יוטמעו במידת הצורך במסמכי התכנית, בהתאם להנחיית היועץ הסביבתי לוועדה.
- ג. ככל שימצא כי נדרש קו סניקה נוסף לקיים הדורש את סימונו בתשריט, תחום התכנית יורחב כך שיאפשר זאת.

## תמל/1058

### תשריט

1. התכנית תאפשר בתחום המע"ר, במקום במערב התכנית, את הקמתו של מוסד חינוך על תיכוני. לצורך כך יוגדר מגרש בהיקף של 15 דונם אשר יכלול סל שימושים רחב ובין היתר, מבני חינוך, מעונות סטודנטים בהיקף זכויות אשר יעמוד על כ - 300%.
2. מגרשים 82 ו- 86 ביעוד מ. הנדסיים, עבור תחנת שאיבה לביוב, יאוחדו לתא שטח אחד.
3. על מנת לתת מענה לצורכי האוכלוסייה הבוגרת יתווסף מגרש לדירוג מוגן המאפשר לפחות 300 יח"ד במיקום אשר הוצג בדיון.
4. בתאי שטח 540 ו - 542 תסומן חזית מסחרית מחייבת כך שתלווה את הכיכר, ויתווספו שטחים בהתאם.
5. תוואי הדרך המובילה לבריכות המים ורוחבה ידויקו בתיאום עם קק"ל.
6. בתחום המע"ר מוצע הקמת שוק עירוני. מסמכי התכנית הנוגעים לו יתוקנו כך שיובטחו מאפייניו כשוק בעל בינוי נמוך ומעברים מרובים, ולא כמרכז מסחרי מסיבי, וזאת בין השאר באמצעות הקטנת זכויות הבניה ל- 100%.
7. יבוטל סימון "דרך לביטולי", בדרך הנוף המאושרת המובילה ליער אחיהוד.
8. יתווסף סימון הגשרים בתוכנית.
9. דרך מס' 70 תורחב ל- 40 מ' בקטע המוסט.
10. יושלם התאום עם חברת החשמל בכל הנוגע למיקומו של מסדרון החשמל.

### הוראות

11. ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" ימחק הסעיף המאפשר בניית מגורים בקומת הקרקע.
12. ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" ימחק הסעיף המאפשר להוסיף בכל המגרשים שימושים נוספים לרווחה וכו'.
13. יקבע בהוראות כי בתחום רדיוס מגן ג' יקבעו אמצעי המיגון לקווי הביוב. כמו כן, לא יתאפשר בתחומו שימושי תעשייה.



14. בהוראות התכנית תתווסף הוראת מעבר ביחס לכביש 70 הקיים.

ב. לאור מאפייני האוכלוסייה הצפויה להתגורר בנדבך המגורים, מאשרת הועדה הפתחה בהיקף יח"ד הקטנות מ- 20% ל- 16%.

ג. אישור עפ"י תכניות מתאר ארציות והתוספת הראשונה לחוק:

1. תמ"א 35 - מאחר והתכנית מהווה שינוי תמ"מ כוללת התכנית "שטח פתוח מיוחד". יש לצמצם את היקף שטח הפתוח המיוחד להיקף הנדרש. כמו כן, כוללת התכנית חריגה מתחום מרקם עירוני לתחום מרקם שמור משולב וזאת בהתאם להוראות הגמישות הקבועה בתמ"מ למחוז צפון.
2. תמ"א 3 - לאשר התחברויות לכביש 70/6 בסטייה מהוראות התמ"מ, לאור הצורך בהנגשת המתחם וכן לאור השינוי המוצע במערך התחבורתי המוצע במרחב לרבות הסטת דרך מס' 6 מערבה. יובהר כי טרם מתן תוקף לתכנית יידרש אישור קבינט הדירור לסטייה מתמ"א 3. לאשר התחברויות לכביש 85 הנדרשות לתכנית. לאשר בינוי בתחום רצועה לתכנון של דרך מס' 700 ובתחום רצועה לתכנון של מחלף 700/85. לאשר צמצום בקווי בניין מדרך מס' 70 עד 18 מ' מציר הדרך לשימושים המוצעים בתכנית וכן מדרך מס' 85 עד 40 מציר הדרך עבור השימושים המוצעים בתכנית.
3. תמ"א 22 - הועדה מאשרת את השימושים המוצעים בתחום יער נטע אדם קיים (מתקן הנדסי ודרך במזרח הנדבך).
4. הועדה מחליטה לאשר את התכנית ע"פ התוספת הראשונה לחוק.



מר ראמי עיאדאת  
מזכיר הוועדה הארצית למתחמים מועדפים  
לדירור



גב' דקלה פוחסיקו  
מ"מ יו"ר הוועדה הארצית למתחמים מועדפים  
לדירור