

עמוד: 1
תאריך: 11/02/2020

מסמך החלטות ישיבה מספר : 2020006 תאריך הישיבה : 17/02/2020

מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון

מסמך החלטות לישיבה מספר 2020006

תאריך הישיבה : יום: שני , כ"ב שבט תש"ף , 17/02/2020
מקום הישיבה : אולם ישיבות, בניין סיטי 1, אזור התעשייה ג', רח' מעלה יצחק 29, נוף הגליל.

עמוד: 2
תאריך: 11/02/2020

מסמך החלטות ישיבה מספר : 2020006 תאריך הישיבה : 17/02/2020

מספר	שם	סטטוס
1	נושא - מחוז-צפון(4) . אישור פרוטוקולים	נדון
2	תוכנית - 202-0682054 . מסוף נהר הירדן 2018 - ג/24756	נדון
3	תוכנית - 251-0542019 . שכונת מגורים מג'אר - מתחמים 6,7 ג/23626	נדון
4	נושא - מחוז-צפון . נושא כללי	נדון
5	תוכנית - 261-0585935 . שכונת אל וסטאני - שפרעם	נדון
6	תוכנית - תממ/ 20 /9 /2 . תכנית מתאר מחוזית חלקית - מחוז הצפון - תמ"מ 20/9/2 - נחף	נדון
7	תוכנית - 260-0682690 . תכנית מתאר כוללנית נחף	נדון

חברי הועדה הנוכחים ותפקידיהם:

אורי אילן	יו"ר הועדה המחוזית	יו"ר הועדה
יהונתן כהן ליטאנט	מתכנן המחוז	חבר הועדה
מיכל עייק	נציגת השר להגנת הסביבה	חברת הועדה
ויקטור גרנובסקי	נציג שר הבריאות	מ"מ חבר הועדה
לירון שפירא	נציג הארגונים הסביבתיים	חבר ועדה
האלה שלש	נציגת שר השיכון והבינוי	מ"מ חבר ועדה
חדווה רדר זיו	נציגת שר התחבורה	מ"מ חבר הועדה

חברי הועדה הנעדרים ותפקידיהם:

זכריה נאבסו	ראש מו"מ כפר כמא	חבר ועדה
שלומית יפתח	נציגת שר הפנים	מ"מ חבר הועדה
סיגל בן עוז	נציגת שר התיירות	חברת הועדה
ספואת אבו ריא	ראש העיר סח'נין	מ"מ חבר ועדה
אומרי צ'יפורט	נציג שר הביטחון	מ"מ חבר ועדה
תמירה אלטר	נציגת שר המשפטים	חברת ועדה
ניצן פלג	ראש מוא"ז הגליל התחתון	חבר ועדה
דוד אזולאי	ראש מו"מ מטולה	מ"מ חבר ועדה
פארוק דאבור	נציג שר החקלאות	מ"מ חבר הועדה
עידית הוברמן	נציגת רמ"י	מ"מ חבר ועדה

נוכחים נוספים ותפקידיהם:

עמוד: 3
תאריך: 11/02/2020

מסמך החלטות ישיבה מספר : 2020006 תאריך הישיבה : 17/02/2020

עו"ד דרור לביא אפרת	יועץ משפטי לוועדה המחוזית
רחל פרץ	מזכירת הועדה
גיל בן נון	נציג רט"ג

קיומו של מניין חוקי:

קיים מניין חוקי בהתאם לסעיף 42 לחוק התו"ב.
הישיבה נקבעה לשעה: 09:00, והחלה בשעה: 09:15

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

הבהרות:

מסמך זה נערך בהתאם להוראת סעיף 48 ה' לחוק התכנון והבנייה, כפי שנקבע בתיקון 101 לחוק. המסמך כולל את ההחלטות שהתקבלו בישיבת הוועדה בלב. פירוט נוסף, בהתאם להוראות סעיף 48ד' (ובכלל זאת, רקע, מהלך הדיון, ועוד) יובא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה.
מובהר כי המועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנון ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

1. נושא - מחוז-צפון(4) : אישור פרוטוקולים

מטרת הדיון: דיון באישור פרוטוקול (1) אישור פרוטוקול מתאריך 10/2/2020

חברי הועדה הנוכחים ותפקידיהם:

אורי אילן	יו"ר הועדה המחוזית	יו"ר הועדה
יהונתן כהן ליטאנט	מתכנן המחוז	חבר הועדה
ויקטור גרנובסקי	נציג שר הבריאות	מ"מ חבר הועדה
לירון שפירא	נציג הארגונים הסביבתיים	חבר ועדה
האלה שלש	נציגת שר השיכון והבינוי	מ"מ חבר ועדה
חדווה רדר זיו	נציגת שר התחבורה	מ"מ חבר הועדה
מיכל עייק	נציגת השר להגנת הסביבה	חברת הועדה

חברי הועדה הנעדרים ותפקידיהם:

זכריה נאבסו	ראש מו"מ כפר כמא	חבר ועדה
שלומית יפתח	נציגת שר הפנים	מ"מ חבר הועדה
סיגל בן עוז	נציגת שר התיירות	חברת הועדה
ספואת אבו ריא	ראש העיר סח'נין	מ"מ חבר ועדה
אומרי צ'יפורט	נציג שר הביטחון	מ"מ חבר ועדה
תמירה אלתר	נציגת שר המשפטים	חברת ועדה
ניצן פלג	ראש מוא"ז הגליל התחתון	חבר ועדה

עמוד: 4
 תאריך: 11/02/2020

מסמך החלטות ישיבה מספר : 2020006 תאריך הישיבה : 17/02/2020

דוד אזולאי	ראש מו"מ מטולה	מ"מ חבר ועדה
עידית הוברמן	נציגת רמ"י	מ"מ חבר ועדה
פארוק דאבור	נציג שר החקלאות	מ"מ חבר הועדה

נוכחים נוספים ותפקידיהם:

עו"ד דרור לביא אפרת	יועץ משפטי לוועדה המחוזית	
רחל פרץ	מזכירת הועדה	
גיל בן נון	נציג רט"ג	

החלטה: לא התקבלו הערות לפרוטוקול מיום 10/2/2020, לכן הוועדה מאשרת את פרוטוקול הדיון.

הצבעה: אושר פה אחד.

2. תוכנית - 202-0682054 : מסוף נהר הירדן 2018 - ג/24756

מטרת הדיון: דיון בתכנית - תיקון החלטה בפרוטוקול מיום 10/2/2020

החלטה:

תיקון החלטה בפרוטוקול מישיבה מיום 10/2/2020, להלן נוסח מוצע:

לאחר החלטתנו בישיבת יום 10.2.2020, התקבלה פנייה מטעם יזם התכנית, אשר ביקש כי קביעתנו להצבת מערכות סולאריות על הגגות תהיה מנחה ולא מחייבת מאחר ולא ברור האם הטכנולוגיה הזו תמשיך להיות רלוונטית גם בעתיד, ולחילופין כי זו תחול רק על גגות בשטח של 1000 מ"ר לפחות, ועל בנייה חדשה בלבד. הבקשה נומקה, בין היתר, כדלקמן:

"המבנים הקיימים במסוף הינם מבנים ישנים, חלקם מבניה קלה, ברוב הגגות מותקנות מערכות שונות על הגגות (אנטנות וציוד תקשורת, מערכות מיזוג אויר, דודי שמש וכו'), המבנים הקיימים לא תוכננו מראש לקבל מערכות סולאריות על הגג, כך שאינם מותאמים להתקנות מתקני יצור אנרגיה מהשמש, הן מהיבט קונסטרוקציה, הן מהיבט מכשולים ושטח גג פנוי... לכן התנאי צריך לחול רק על גגות חדשים בבקשה להיתר הבניה."

כפי שהבהרנו גם בהחלטה הקודמת, ניצול גגות לצורך ייצור אנרגיה מתחדשת היא מטרה לאומית, אשר מצאה את מקומה הן בהחלטות ממשלה, והן בתכניות מתאר ארציות שונות - ראשית - תמ"א 10/ד/10, ולאחרונה זו אף עודכנה בתמ"א 1, אשר קובעת עקרונות תכנון להקמת מתקנים כאמור, כדלקמן (סעיף 3.2 לפרק פוטו וולטאי בתמ"א 1):

3.2.1 תינתן עדיפות להקמת מתקנים על גגות וחזיתות על פני הקמת מתקנים על הקרקע.
 3.2.2 בשטח שייעודו לבינוי, ייתן מוסד תכנון עדיפות לתכנית המאפשרת שימוש נוסף על השימוש של מתקן פוטו וולטאי.

"

עמוד: 5
תאריך: 11/02/2020

מסמך החלטות ישיבה מספר : 2020006 תאריך הישיבה : 17/02/2020

דומה כי עקרונות אלה מתיישבים היטב עם ההחלטה הקודמת. יתר על כן - הם מתיישבים גם עם מדיניות המחוז לגבי מתקנים פוטו וולטאיים, אשר במסגרתם ניתנת קדימות ברורה להקמת מתקנים על הגגות, על פני הקמתם על הקרקע. הקמת מתקנים מסוג זה על גגות המבנים מאפשר שיפור עמידת המדינה ביעדיה בעניין הפקת אנרגיה ממקורות מתחדשים, וזאת כמעט ללא "עלות" מבחינת ניצול הקרקע, השפעות נופיות, פגיעות אקולוגיות וכיו"ב.

מדיניות המחוז בעניין אנרגיות מתחדשות הינה כי יש להציג מיצוי בנייה על הגגות, בטרם נעשה שימוש בקרקע עליה אין בינוי. דברים אלו, אשר הינם יפים ליזמים פרטיים, בוודאי שצריכים להיות נכונים למדינה עצמה. גם מגופים ציבוריים אחרים, כדוגמת רשויות מקומיות, אנו מצפים כי תינתן דוגמה (אשר גם תועלת כלכלית לא מועטה בצדה) ויוקמו מתקנים כאלה על גגות מבני הציבור אשר ברשותם. דברים אלו נכונים מכוח קל וחומר לגבי גופים של המדינה.

על כן, אנו סבורים כי נכון יהיה להתנות את הקמת המבנים החדשים בהצבת מערכות פוטו וולטאיות על הגגות. מאידך, אנו מקבלים את הטענה כי אין מקום לדרוש זאת לגבי מבנים קיימים, אלא רק לגבי מבנים חדשים אשר מוקמים מכוח התכנית, אולם אז הדרישה חייבת לעמוד על שיעור גבוה יותר - של 80 אחוז לפחות, מכל הגגות החדשים המוקמים בתחום התכנית. למען הסר ספק, הוראות אלו יחולו גם על גגות חדשים המוקמים חרף מבנים קיימים. על מנת להפיס את דעתו של היזם לגבי הסיכוי כי הטכנולוגיה לא תהיה רלוונטית בעתיד, יש להוסיף בסיפא כי הוראה זו לא תחול, יהיה והפרקים הנוגעים למתקנים הפוטו וולטאיים בתכניות המתאר הארציות יבוטלו.

בכפוף לתיקון זה, ההחלטה מיום 10.2.2020 בעינה עומדת.

הצבעה: אושר פה אחד.

3. תוכנית - 251-0542019 : שכונת מגורים מג'אר - מתחמים 6,7 ג/23626

מטרת הדיון: דיון פנימי - דיון בתכנית תיקון טעות סופר

החלטה :

בתאריך 23.4.2018 דנו בתוכנית שבנדון והוחלט להפקידה בתנאים (נבדק בתמליל פרוטוקול הדיון). בהחלטה נפלה טעות ונכתב כי הוחלט להשהות את התוכנית למשך 60 יום לתיקון המצב התכנוני. הוועדה מחליטה לתקן את 'טעות הסופר' שנפלה בהחלטתה מיום 23.4.2018 ומחליטה להפקיד את התוכנית בתנאים המופרטים בהחלטה.

הצבעה: אושר פה אחד.

4. נושא - מחוז-צפון : נושא כללי - מסמך בחינה מרחב נהריה

מטרת הדיון: דיון בנושא (1) דיון באימוץ מסמך הבחינה של מרחב נהריה.

סיכום דיון:

בפני הוועדה הוצג מסמך מדיניות לתכנון ולפיתוח מרחב נהריה, מסמך שהוכן במסגרת ההיערכות להכפלת האוכלוסייה בישראל, על-פי החלטת הממשלה ממרץ 2017 על התכנית האסטרטגית לדיון. בהנחיית מתכנן המחוז ובשיתוף כל הגורמים השותפים, בראשם עיריית נהריה, משרדי ממשלה ורשויותיה והמועצה האזורית מטה אשר, נבחן לעומק כושר הנשיאה של נהריה. עיקרי הבחינה כפי שהוצג בדיון, הייתה לייצר מספיק יחידות דיון לפחות ל 120 אלף תושבים, ובה בעת להשיג מטרות לא פחות חשובות, ואולי אף יותר ובראשן יצירת איכות עירונית אטרקטיבית המבוססת על החזקות של נהריה, כפי שנותחו במסמך. בדיון הוצגו חלופות שונות אשר נבחנו בידי צוות התכנון, ונמקו היתרונות של החלופה שנבחרה בסופו של דבר בידי צוות ההיגוי והיא המומלצת בפני הוועדה המחוזית לאמצה.

בדיון הביעו רוב חברי המליאה סיפוק ותמיכה במסמך ובירכו על העבודה, ובעיקר על המגמה העולה ממנו, להשקיע את עיקר המאמצים בהתחדשות המרקם העירוני ובשכונות המזרחיות תחילה, לחבר את הצירים מזרח-מערב, להכין לעודד ולתמוך במעבר לעיר מוטת תחבורה ציבורית ותחבורה "רכה", כפי שמתאים לעיר חוף שטוחה, ולייצר חיים עירוניים כאמור, על בסיס רחובות מעניינים, רבי שימושים, מיצרי תעסוקה מקומית שתצמצם יוממות אל מחוץ לעיר. עוד הוצג במסמך נספח נופי המעצים ומחזק את השפעת ערוצי הנחלים על איכות הסביבה העירונית, ובכלל זה רעיונות ראשוניים לטיפול בערוץ הגעתון והנגשתו לציבור.

נציגי המועצה האזורית מטה אשר והקיבוץ עברון, הביעו את תמיכתם במסמך אך באותה נשימה גם דאגה מאפשרות שהתפתחות של הקיבוץ תוגבל כתוצאה ממגבלות שהפיתוח של נהריה עלול להטיל עליו. נציג משפחת חג'אב ביקש כי במידה ורמ"י מקדמת תכנית מפורטת בשטח שבין המתחם של משפחתו ובין עברון, משפחתו מעוניינת להיות חלק מהתכנון הזה, ונציג רמ"י בדיון הביע את הסכמתו לכך. עוד הצר נציג רמ"י על כך שלא באו בדברים עם נציגי עברון והמועצה האזורית ואמר כי כבר נקבעה פגישה ליישר את ההידורים ולעבוד בשיתופם על התכניות שהוא מקדם.

נציגי עיריית נהריה, מהנדס העיר, מנהל מחלקת התכנון וסגן ראש העיר ויו"ר וועדת המשנה לתכנון ולבנייה הביעו בשמם ובשם ראש העיר את סיפוקם מהמסמך, בירכו את צוות התכנון וצוות לשכת התכנון המחוזית, הביעו את רצונם להותיר מידה של גמישות במסמך, מעצם היותו מסמך מדיניות שאינו סטטוטורי והצהירו כי העירייה תשתמש מעתה במסמך כדי לייצר בהירות תכנונית בעיר, לתושבים, ליזמים ולמקבלי ההחלטות.

יו"ר הוועדה בירך את כל השותפים שנטלו חלק בהכנת המסמך בתקופה כה קצרה, פחות משנה, הביע את בטחונו כי נהריה עולה על דרך המלך להיות אחת הערים האיכותיות בארץ, והודה במיוחד למתכנן המחוז, יהונתן כהן ליטאנט, לראש צוות התכנון, אדריכלית דורית שפינט, לראשת הצוות המערבי בלשכת התכנון, ויקי אלישקביץ ולאדריכלית ניצן קלוש שליוותה מטעם לשכת התכנון את הכנת המסמך במסירות ובמקצועיות רבה.

רקע:

עמוד: 7
תאריך: 11/02/2020

מסמך החלטות ישיבה מספר : 2020006 תאריך הישיבה : 17/02/2020

על פי החלטת הממשלה במסגרת התוכנית האסטרטגית הלאומית לדיור 2040 משנת 2017, צפויה אוכלוסיית מחוז צפון לגדול באופן משמעותי ולשם כך קבעה הממשלה יעדים לתכנון של כ- 440,000 יחידות דיור נוספות במחוז צפון עד לשנת 2040, ויחד איתם תכנון לשטחי תעסוקה, מבני ציבור, פארקים, תשתיות נלוות ועוד. עמדת לשכת תכנון צפון היא כי כדי לעמוד ביעדי הממשלה יש לנצל את ההזדמנות לחזק את ערי הצפון ולפיכך יש לאמץ מדדי תכנון איכותיים, לחזק את העירוניות בישובים העירוניים ולהופכם למרחבים בעלי איכות חיים טובה ואטרקטיבית יותר. לפיכך, יש לרכז את התוספת העיקרית של יח"ד הנדרשת בתוכנית האסטרטגית במספר מרחבים עירוניים ולמקד את תוספת האוכלוסייה על מנת לייצר תהליכי התחדשות. בחלק מהמרחבים, מדובר בתוספת יח"ד אשר מכפילה את אוכלוסייתן (אף מעבר לתוכניות מתאר מאושרות), ונדרשת ראייה אזורית חוצת גבולות מוניציפליים.

לשם כך בראש ובראשונה יש לפעול לקידום מאסיבי של התחדשות עירונית הכוללת ציפוף או שיקום מרכזי הערים הפריפריאליות ויצירת רחובות עירוניים שוקקי אדם, אשר מתוכננים עבור הולכי הרגל ומקדמים תחבורה הציבורית. זאת מתוך האמונה כי המשך תכנון שכונות חדשות בשולי הערים ומחוץ להן, המאופיינות בבניו פרברי מבלי לשקם את מרכזי הערים, יביא להמשך הגירה שלילית של האוכלוסייה הצעירה מערים אלו. בנוסף, תהליך זה עלול לעודד את המשך התפוררותם של מרכזי הערים, להתרחבות תהליכי היחלשותן ואף עלול לפגוע ביכולתן להשתקם ולהתחדש. **במסגרת התוכנית האסטרטגית ישנה ההזדמנות לתקן, לרפא ולחדש את ערי הצפון.**

לצורך כך החל המחוז בהכנת מספר מסמכים אשר נועדו לבחון את ההיתכנות ליישום תוספת יח"ד במרחבים העירוניים ולבדוק את כושר נשיאתם לאור גידול התושבים המתוכנן. מלבד נהריה, לשכת התכנון מובילה מסמכי בחינה אסטרטגיים גם בטבריה, בקריית שמונה ובגוש הרי נצרת, לב הגליל ושפרעם. במסגרת עבודות אלו יאוותרו מתחמים להתחדשות עירונית, להגדלת צפיפות המגורים וכן מתחמים חדשים לפיתוח בהתאם לצורך. במקביל, בנתה לשכת התכנון מתודולוגיה לאיתור מתחמים מומלצים להכנת תוכניות להתחדשות עירונית וכן מסייעת ומלווה את הרשויות המקומיות, הרשות להתחדשות עירונית, משב"ש ורמ"י בשלבי התכנון השונים של תוכניות להתחדשות עירונית.

מסמך הבחינה האסטרטגי לעיר נהריה 2040:

מסמך הבחינה בנהריה הוגדר כמסמך שיבחן האם וכיצד נהריה יכולה לצמוח מכ- 66,000 תושבים לכ- 120,000 תושבים עד שנת 2040. מספר זה הוגדר כיעד לבחינה. מתודולוגיית המסמך נסמכת על עמדתה התכנונית הכלל מחוזית של לשכת התכנון אשר **מכוונת ראשית את הפיתוח פנימה ומעודדת התחדשות עירונית, תוך שמירה על ערכי נוף, חקלאות וטבע.** בשלב הראשון הוגדרו במסמכים תחומי הבחינה אשר כאמור, לא הוגבלו לגבולות מוניציפאליים או הגדרות סטטוטוריות, אלא הוגדרו כגמישים ומונחי ראייה כוללת ואזורית, זאת על מנת לאפשר חופש בחיפוש הפתרונות העתידיים לטווח הארוך להשלמת תוספת יח"ד לאזור/ למרחב כולו ולהבנת הצרכים הציבוריים ברמה האזורית **החשיבה האזורית חוצת הגבולות המוניציפאליים, משמעותית בנהריה על מנת להעלות את שאלת היחס בין היישובים הכפריים הנושקים לרקמה העירונית הקיימת לעיר.**

במסגרת סקירת המצב הקיים, נאספו ונבדקו בסקירה קפדנית נתונים לגבי הרקמה הקיימת ומתוך כך, נבחנו לעומק כל התוכניות המאושרות, אחוזי מימושן בפועל, חסמים למימוש, שנת הבנייה, מס' יחידות הדיור, גדלן ומצב המבנים. במקביל נבחנו היבטי נוף ותכנון סביבתי, קיבולת ומצב תחבורתי, כמות שטחי הציבור, ערכי הקרקע, נתונים שמאיים. בהמשך, נעשה ניתוח השלד העירוני מאפייניו, הבעיות שבו, והפוטנציאל האורבני שיש בו. לאחר הבנת המצב הקיים, החסמים, הבעיות והפעור בין מספרי היעד האסטרטגי, (אשר שנקבע ע"י ועדת היגוי בין משרדית) לבין התוכניות המאושרות, המסמך מסמן מיקומים פוטנציאליים לפיתוח. במסגרת זו, נקבע כי יש לחדש

ראשית את השכונות הנמצאות ממזרח לכביש 4 המאופיינות בניתוקן ממערב העיר, כשכונות בעלות מבנים במצב תחזוקתי הדורש שיקום ובחתך סוציאקונומי נמוך. חיזוק השכונות המזרחיות יעשה לצד חיזוק צירי מזרח- מערב לכיוון רצועת הים בעזרת עירוב שימושים והעצמת זכויות לשם יצירת קישוריות בין שני חלקי העיר המנותקים. בנוסף, הומלץ כי יש לפתח את השכונות הצפוניות כחלק אינטגרלי מהעיר ולהאיץ פיתוח לצד ציר כביש 4 ו-89 הקיים, כשדרות עירוניות עם פיתוח אורבני לאורכן וחיבורן לבית החולים. המסמך מציע שיקום, שימור ושיפור תשתית הנחלים להעצמת נוכחותם כחלק מהטבע העירוני של העיר ואת שימורה של שכונת רסקו החקלאית כריאה עירונית בעלת ערך נוף ומורשת תרבותית.

לאחר בחינת קיבולת וכושר הנשיאה של העיר באזורים שנבחרו, עלו תוצאות מפתיעות, כי מלבד שלוש תוכניות אשר מקודמות כיום ומייצרות מלאי תכנוני ומוקדי פיתוח חדשים, ניתן לייצר תשתית תכנונית איכותית עבור כ- 140,000 תושבים בטווח התוכנית האסטרטגית בעיקר באמצעות התחדשות עירונית ועיבוי עירוני.

לאור המסקנות שעלו מבדיקת הקיבולת במרחב הבנוי, הקרקעות הנוספות אשר מתוכננות כיום לבניה מחוץ לרקמה הקיימת, יהוו פוטנציאל גם כקרקע משלימה לתהליכי התחדשות עירונית אשר נדרשת על מנת לחדש את השכונות הוותיקות. מעבר לכך, המסמך מצביע בצורה חד משמעית, כי אין צורך בהפשרת שטחים חקלאיים נוספים בטווח התוכנית האסטרטגית וכי יש לשמרם לדורות הבאים, למאזן בין הבנוי לפתוח, לחיזוק העירוניות ולצורך שימור החקלאות.

בסופו, מגבש המסמך המלצות תכנוניות ופיתוח המרחבים שנבחרו בהתאם ליעד האסטרטגי. זאת, על מנת לעמוד ביעדי הממשלה אבל חשוב מכך, על מנת לשפר את איכות חיי התושבים, איכות המרחבים הבנויים בדגש על פיתוח עירוניות ושירותי ציבור ותעסוקה בעיר נהריה. בין כלים אלו הודגשה החשיבות של תכנון נהריה כעיר מוטת תחבורה ציבורית. כמו כן, המסמך מיעד שלביות להתחדשות, כאשר ישנו תיעדוף לטיפול בשכונות המזרחיות המנותקות ממערב העיר השוקק, זאת במטרה לעורר שיפור חברתי וחוסן עירוני.

החלטה :

הוועדה המחוזית מברכת על הכנת מסמך הבחינה ומחליטה לאמץ את המסמך כמסמך מדיניות אשר יתווה ויכוון את המשך העבודה התכנונית בנהריה. המסמך אמנם אינו סטטוטורי, אבל הוא קובע עקרונות תכנוניים שמוסדות התכנון והיזמים ילכו על פיהם בבואם להגיש תכניות לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית. בכל מקרה שתוגש תכנית שסותרת את מסמך המדיניות הזה, עליה להיות מנומקת היטב.

הוועדה המחוזית ממליצה לרשות המקומית לקדם תכנית סטטוטורית כוללת להתחדשות עירונית כתחליף להחלטתה מיום 2.3.15 על הכנת תכנית מתוקף סעיף 23 לתמ"א 38 וזאת לאור השינוי במדיניות הארצית. תכנית סטטוטורית כלל עירונית כזו תאפשר הוצאת היתר בנייה מתוקף זכויות ושימושים שיוגדרו בה ובכך תקצר את התהליכים הסטטוטוריים הכלולים בהכנת תכניות מפורטות להתחדשות. עם זאת, במזרח העיר תידרש, ככל הנראה, הכנת תכניות מפורטות לצורך פינוי ובינוי של מתחמים נרחבים ועל התוכנית הכלל עירונית להתייחס למתחמים אלה בהוראותיה.

להוראות מסמך המדיניות יתווסף נספח הנחיות פיתוח ובינוי עירוני בדגש על תכנון ופיתוח מלווה רחוב מנקודת מבט של הולך הרגל.

הוועדה המחוזית מודה לצוות התכנון ולכל השותפים שליוו את הכנת המסמך.

עמוד: 9
תאריך: 11/02/2020

מסמך החלטות ישיבה מספר : 2020006 תאריך הישיבה : 17/02/2020

הערות לשכת התכנון יועברו בנפרד.

הצבעה: אושר פה אחד.

5. תוכנית - 261-0585935 : שכונת אל וסטאני - שפרעם

מטרת הדיון: דיון בתכנית דיון פנימי - ביטול סעיף 6 בהחלטת הועדה מיום 15/4/19

החלטה:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מיום 15/4/19 החליטה להפקיד את התכנית בתנאים הועדה החליטה כי הצפיפות הממוצעת בתכנית לא תפחת מ- 6 יח"ד/דונם. כמו כן, החליטה כי שבילי הגישה יורחבו ל- 4 מטרים. כתוצאה מהעלאת הצפיפות השתנתה פריסת מגרשי המגורים והתייתר הצורך בשבילי הגישה. התכנית הוחזרה לדיון עפ"י בקשת משרד הבינוי והשיכון על מנת לבטל את סעיף 6 בהחלטה. הועדה מחליטה לבטל את סעיף 6 בהחלטתה מיום 15/4/19.

הצבעה: אושר פה אחד.

6. תוכנית - תממ/ 20 /9 /2 : תכנית מתאר מחוזית חלקית - מחוז הצפון - תמ"מ 20/9/2 - נחף

מטרת הדיון: דיון בתכנית - דיון בהמלצת הועדה המחוזית למועצה הארצית בדבר הפקדת התממ.

סיכום דיון:

הדיון התקיים יחד עם התוכנית הכוללנית לנחף. ראה סיכום דיון בתוכנית הכוללנית.

רקע:

התכנית שלפנינו הוגשה ע"י הועדה המחוזית צפון במטרה לאפשר את הרחבת הישוב נחף, לישוב הכולל כ- 20,000 נפש, זאת כמפורט בתכנית הכוללנית לישוב.

עמוד: 10
תאריך: 11/02/2020

מסמך החלטות לשייבה מספר : 2020006 תאריך הישיבה : 17/02/2020

הישוב נחף מצוי במרקם עירוני לפי תמ"א 1/35 ומוגדר כיישוב כפרי לפי תמ"מ 9/2. בהתאם לתמ"מ 9/2, שטח היישוב הכפרי בתחום השיפוט של נחף, כולל כ- 1700 דונם. התכנית שלפנינו מציעה להגדיל את שטח היישוב בכ- 1870 דונם נוספים, המהווים כ- 110% משטחי הפיתוח המאושרים בתמ"מ 9/2 ולשנות את יעוד הקרקע של היישוב נחף, מיישוב כפרי ליישוב עירוני. השטח המוצע להגדלה מצוי ברובו (כ- 1800 דונם) בתחום המרקם העירוני לפי תמ"א 1/35. כמו כן, התכנית שלפנינו מציעה בתחום המרקם העירוני לפי תמ"א 1/35, תוספת של שטח פתוח מיוחד, בהיקף של כ- 1220 דונם, המהווים כ- 65% משטחי הפיתוח המוצעים בתכנית שלפנינו. בנוסף, התכנית מציעה, במסגרת תשריט ההנחיות הסביבתיות, שינוי של רגישות הקרקע, בשטח הנמצא במערב היישוב, משטח לפיתוח מותנה (רגישות 2) לשטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר (רגישות 3), וזאת בכדי לאפשר הקמת מבנים חקלאיים המוצעים בתכנית הכוללנית של היישוב. בנוסף, התכנית מאפשרת לוועדה המחוזית לאשר תכנית מקומית המייעדת תוספת לשטח היישוב, בתנאי שסך התוספת לא יעלה על 3% מהשטח המיועד לפיתוח בתכנית זו.

החלטה:

הוועדה סבורה כי התכנית הכוללנית של נחף נותנת מענה לצרכי התפתחותה של מועצה מקומית נחף לעשורים הקרובים ולחזיק חוסנו החברתי והכלכלי של היישוב. על כן, הוועדה מבקשת מהמועצה הארצית להפקיד את שינוי 20 לתמ"מ 9/2 להרחבת היישוב נחף מעבר לכתם היישוב בתמ"מ 9/2, וזאת בהתאמה לתשריט התכנית הכוללנית של נחף שיתוקן בהתאם להחלטת הוועדה להפקדת התוכנית הכוללנית.

הצבעה: אושר פה אחד

7. תוכנית - 260-0682690 : תכנית מתאר כוללנית נחף

מטרת הדיון: דיון בהפקדת תכנית

סיכום דיון:

בפני הוועדה המחוזית הוצגה בידי צוות התכנון תכנית מתאר כוללנית ליישוב. התכנית כפי שהוצגה מאפשרת ליישוב לגדול בצורה משמעותית וכמעט להכפיל את מספר התושבים, גם בהנחות מימוש נמוכות יחסית. זאת על ידי הרחבת שטח הפיתוח של נחף בכ- 110% (!), המתבקש בעקבות ניתוח שערך הצוות לצרכים הפרוגרמטיים, למבנה הפיזי של היישוב ולמבנה הבעלויות על הקרקע. התכנית נועדה גם למצות את הפוטנציאל של נחף, כיישוב בבקעת בית הכרם שמקיים זיקות כלכליות, חברתיות ואחרות עם כלל יישובי הבקעה ובעיקר עם העיר כרמיאל, וכיישוב היושב על עורק תנועה מרכזי בצפון, עם מסילת ברזל ותחנת רכבת סמוכה. הגדלת היישוב בצורה ניכרת כזאת, תדרוש אישור של המועצה הארצית לתכנון ולבנייה לשינוי תכנית המתאר המחוזית.

בדיון הועלו שאלות לגבי הפרוגרמה, הנספח הכלכלי, דובר הרבה על נושאי תנועה ותחבורה, ובהם על ההתחברויות המוצעות לכבישים האזוריים 85 ו 854 וכן על התנועה הפנימית בתוך היישוב ובכלל זה על האפשרויות לטייב את התחבורה הציבורית בו.

המועצה המקומית הציגה שורה שלמה של השגות ובקשות אשר נשמעו ברוב קשב, בקשות שהעלו ספק ביכולת של מליאת הוועדה להחליט להפקיד את התכנית, אם ברצונה לקבל את רובן. הובהר בידי יו"ר הוועדה לראש המועצה, לחברי המועצה ולתושבים הרבים שכיבדו את המליאה בדיון, כי בעת הדיון הפנימי חברי הוועדה יצטרכו לשקול היטב את הבקשות, כנגד החשיבות הרבה של ההחלטה להפקיד את התכנית והשפעתה החיובית הדרמטית על עתידו של היישוב.

נציגי תושבים, חלקם בעלי עסקים הפועלים כיום בתחום מגבלות הבנייה שמצפון לכביש 85, מקצתם בעלי הקרקע ואחרים שוכרים במקום, הביעו את דאגתם מפני התכנית, המכוונת בצורה חד משמעית לפינוי הרצועה שבה הם פועלים כיום שלא בהתאם לתכניות מאושרות. נציגי התושבים סיפרו לחברי הוועדה כי רשויות האכיפה מכבידות את ידיהן כנגדם, עם צווי פינוי והליכים משפטיים, כולל פעולות שננקטו בימים האחרונים. עם זאת, בהיבנם את הכורח שבשמירת רצועת מגבלות הבנייה המדוברת, אחדים מהדוברים אף האיצו בחברי הוועדה לאשר את הפקדת התכנית, הכוללת גם אזורים למסחר ולתעסוקה מקומית, שעשויים להוות פתרון חליפי לעסקים הפועלים כיום בצורה לא מוסדרת. מקצתם אף אמרו כי יהיו מוכנים להתחייב להעביר את עסקיהם לאזור התעסוקה המוסדר בתכנית לכשתאושר.

עוד הועלתה בקשה לקדם תכניות מפורטות במתחמים שמוצעים לפיתוח בתכנית המתאר המוצעת. יו"ר הוועדה הסביר כי בעיקרון ניתן לקדם תכנון מפורט במקביל להכנת תכנית מתאר כוללת, אך במקרה של נחף, אשר כבר מיצה את כל הגידול של כתם הפיתוח שלו בתמ"מ, קידום סטטוטורי של תכניות מפורטות יצטרך להמתין לאישור השינוי בתמ"מ הנובע מתכנית המתאר המוצעת כאן וכי שינוי כזה יידון רק ובמידה והתכנית תאושר היום להפקדה ותופקד. עם זאת, העיר יו"ר הוועדה למועצה המקומית, על כך שיש מספר תכניות מפורטות לפיתוח מגורים ושימושים נלווים אחרים בנחף, אשר אושרו זה מכבר בוועדה המחוזית וממתונות לתכניות איחוד וחלוקה בסמכות וועדה מקומית בלא כל טיפול. תכניות אלה חייבות להיכנס מיידית לתכנון מפורט כי יש בהן כדי להביא מזור משמעותי למצוקת הדיור ביישוב בטווח הקצר.

ראש המועצה המקומית בירך את צוות התכנון והודה לו ולחברי הוועדה. הוא ביקש מהוועדה לשקול בחיוב לקבל את בקשות המועצה, כולן או את רובן, ובה בעת סמך את ידיו על התכנית, שבעיקר מביאה טוב וברכה לנחף. יו"ר הוועדה המקומית בקעת בית הכרם המליצה לוועדה להפקיד את התכנית, לצד הערות שהעבירה הוועדה לשקול דעת חברי המליאה.

רקע:

התכנית הכוללת של נחף נערכה בליווי ועדת היגוי בינמשרדית ובשיתוף המועצה המקומית נחף והוועדה המרחבית בקעת בית הכרם.

התכנית קובעת מסגרת תכנונית כוללת ליישוב, ומהווה בסיס להכנה ולאישור של תכניות מפורטות התואמות אותה. התכנית כוללת תוספת של כ- 3,800 יח"ד ליישוב (נומינלית), ומציעה קיבולת ריאלית של כ-20,000 נפש (תוספת של כ-7,500 תושבים על האוכלוסייה הנוכחית) בכ- 4,900 יח"ד.

הנושאים המרכזיים בהם עוסקת התכנית הכוללת הינם:

1. מגורים: הישוב הקיים מתחלק לשלוש טבעות פיתוח עיקריות: הגרעין ההיסטורי בלב היישוב, טבעת שניה של שכונות מגורים אשר התפתחו באופן אורגני וטבעת שלישית - מעטפת שכונות מגורים חדשות. אזור הגרעין ההיסטורי מוצע לפיתוח כמתחם ייחודי למגורים מסחר ובליווי. התחדשות הבינוי בשכונות הותיקות שהתפתחו סביב הגרעין ההיסטורי, בטבעת השנייה, תעשה על ידי ציפוף הבינוי הקיים, אשר אינה מהווה תוספת

עמוד: 12
תאריך: 11/02/2020

מסמך החלטות לשיבה מספר : 2020006 תאריך הישיבה : 17/02/2020

- משמעותית למצאי המגורים בישוב. בטבעת השלישית, בה הבינוי דליל יחסית, התחדשות הבינוי תעשה על ידי ציפוף ובינוי בשטחים פנויים שנתרו.
2. תנועה: הקמת מפרידן וגשר מעל כביש 85, להקל על הכניסה הראשית לישוב ולחיזוק הקשר עם אזור התעשייה של כרמיאל. הסדרת הכניסה מכביש 854, כולל פניות שמאליות וחציית הכביש לכיוון מערב כהמשך לכביש מבענה. במערך התנועה הפנימי, התכנית מסתמכת על כבישים מאושרים בהיקף השטח המפותח, אליהם יתחברו המתחמים החדשים בהיקף הישוב. מערך זה יאפשר לתנועה לעקוף את גרעין הישוב הצפוף אשר יפותח כאזור מוטה הולכי רגל.
3. תעסוקה, מסחר ותעשייה: חיזוק שטחי תעסוקה ומסחר מקומיים באזור הגרעין ההיסטורי ולאורך כביש הכניסה הראשי. פיתוח אזור תעשייה מסורתי מול אזור התעשייה של כרמיאל, אשר יכלול גם שטחי תעסוקה.
4. שטחים פתוחים: חיזוק הקשר בין השטחים הפתוחים והנוף המאפיין את הישוב על ידי יצירת קישוריות אורגנית ע"י שבילי הליכה ואופניים, פיתוח מוקדי תיירות במקומות בעלי ערך נופי גבוה. שימור נחל תליל והסדרתו ויצירת טיילת לאורך כביש 85, כחלק מרצף של טיילות לאורך הכביש בין יישובי בקעת בית הכרם.

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, סביבה, שימור, תנועה, תשתיות ועוד. כמו כן קובעת התכנית כללים ליישומה.

מטרותיה העיקריות של התכנית הן:

- יצירת מסגרת תכנונית כוללת לישוב בהיקף של כ- 20,000 תושבים.
 - פתרון מצוקת הדיור של תושבי הישוב תוך הגדלת כמות הקרקעות הזמינות לבניה.
 - הסדרת מערך התנועה בעיר ושילובו במערך האזורי.
 - שיפור נגישות וחיבוריות של חלקי הישוב השונים באמצעות חיזוק רשת הדרכים ושבילי ההליכה הקיימים והוספת דרכים ורחובות חדשים לשיפור מערך התנועה והחניה בישוב.
 - פיתוח כלכלי של הישוב תוך ניצול יתרונות המיקום.
 - פיתוח הגרעין ההיסטורי כמוקד מסחרי, עסקי, חברתי ותיירותי המאפיין ומייחד את הישוב.
 - פיתוח רחובות ראשיים קיימים וחדשים שיכללו מגוון שימושים, מסחר, עסקים ומגורים.
 - הרחבת מגוון השירותים לציבור הניתנים בישוב, כגון: מועדוני נוער, צהרונים, מרכזי ספורט ונופש.
 - פיתוח מערכת שטחים ציבוריים פתוחים בישוב תוך זיקה והתחשבות בערכי הטבע והנוף בסביבה.
 - צמצום מפגעים סביבתיים ומטרדים לתושבים בתוך הישוב.
- התכנית נדונה בוועדה המרחבית בקעת בית הכרם בתאריך 6/2/2020 והומלצה להפקדה בתנאים. מסמכי התכנית הכוללנית 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 החינוך, משרד הכלכלה, קק"ל, רשות מקרקעי ישראל, רשות העתיקות, החברה להגנת הטבע, רשות הטבע והגנים הלאומיים, רשות ניקוז גליל מערבי, רכבת ישראל, חב' נתיבי ישראל והרשות הלאומית לבטיחות בדרכים. ההחלטה שלהלן כוללת התייחסות לחוות הדעת שהתקבלו.

עמוד: 13
תאריך: 11/02/2020

מסמך החלטות לשיבה מספר : 2020006 תאריך הישיבה : 17/02/2020

החלטה :

הועדה סבורה כי התכנית נותנת מענה לצרכי התפתחותה של מועצה מקומית נחף לעשורים הקרובים ולחיזוק חוסנו החברתי והכלכלי של הישוב ולכן מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מגיש התכנית

התוכנית חלה בתחום שטח השיפוט של הישוב נחף, בתחום מרחב התכנון של בקעת בית הכרם. הוועדה המקומית בקעת בית הכרם בישיבתה בתאריך 6.2.2020, החליטה כי מועצה מקומית נחף תהיה מגישת התכנית. עקב פרק הזמן הקצר שעבר מהדיון בוועדה המקומית לדיון הנוכחי, טרם התקיימה ישיבת מליאת המועצה המקומית נחף לקבלת החלטה לנושא הגשת התכנית. על כן הוועדה מחליטה כי באם לא תקבל החלטה מליאת המועצה המקומית להיות מגישת התכנית תוך פרק זמן של 45 ימים מיום הפצת החלטה זו, על הוועדה המקומית בקעת בית הכרם לקיים דיון תוך 45 ימים נוספים לנושא היותה מגישת התכנית. באם הוועדה המקומית אינה מקיימת דיון או מחליטה לא להיות מגישת התכנית, הוועדה המחוזית תהיה מגישת התכנית.

2. הרחבת הישוב

2.1 התכנית מציעה פיתוח והרחבה של נחף במספר אופנים:

- א. הוספת מתחמים לפיתוח להשלמת טבעות הפיתוח של הישוב באופן רציף, המשכי וקומפקטי (מתחמים 3A, 3B, 3C, 4, 6A, 6B, 6C).
 - ב. הוספת מתחם ליצירת אזור תעשייה לישוב (מתחם 5), מול אזור התעשייה של כרמיאל, אשר יכול גם מסוף לתח"צ, חניון רכב כבד ותחנת איסוף, מיון וטיפול בפסולת.
 - ג. הוספת מתחם מגורים חדש בחלקו הצפוני של הישוב (מתחם 7), עם דגש על הקמת יחידות אירוח לניצול המיקום על המדרון של מתלול צורים והנוף הנשקף ממנו.
 - ד. מתן אפשרות להמרת זכויות בניה למגורים לשימושי מסחר תעסוקה ותיירות בתחומי הגרעין ההסטורי, כדי לעודד פיתוחו כמוקד מסחרי תיירותי משולב במגורים.
 - ה. הגדרת מאגר זכויות למתחמים הקיימים לאפשר פתרונות נקודתיים לתוספת זכויות בניה.
- 2.2 תכניות מפורטות אשר אושרו מחוץ לכתם הישוב לפי תמ"מ 9/2, מיצו את מידת הגמישות להרחבת ישוב המוגדרת בהוראות התמ"מ. סך השטח לפיתוח המוצע בתכנית (הכולל את שטחי התכניות המאושרות אשר חרגו מהכתם) הינו כ- 1,870 דונם, המהווים חריגה של כ- 110% מכתם הישוב בתמ"מ. לצורך כך הוכן שינוי 20 לתמ"מ 9/2 אשר יגדיר את השטח לפיתוח לישוב נחף באופן התואם את כלל השטח לפיתוח המוצע בתכנית הנדונה.
- 2.3 השינוי המוצע לתמ"מ מגדיר שטח פתוח מיוחד בתוך מרקם עירוני, בהתאם לסעי' 7.1.1 בהוראות תמ"מ א' 1/35, בהיקף של כ- 1,220 דונם, המהווים כ- 68% מהשטח המוצע להרחבה בתחום מרקם עירוני לפי תמ"מ א' 1/35. השטח הפתוח המיוחד כולל את גבעת זקיף ושטחי מטעי הזיתים מערבית לגבעה. שטחים אלה, זוהו כשטחים פתוחים ייחודיים לשימור, הן בתפקוד היישובי והן ברמה האזורית, כחלק מהרצף של שטחים מבונים ופתוחים המאפיינים את בקעת בית הכרם, כאשר מרחב המטעים מהווה חולייה מקשרת בין הישובים בבקעה, וגבעת זקיף מהווה תצורת נוף ייחודית במרקם זה.

עמוד: 14
תאריך: 11/02/2020

מסמך החלטות לשיבה מספר : 2020006 תאריך הישיבה : 17/02/2020

- 2.4 השינוי המוצע לתמ"מ מגדיר את הרגישויות של השטחים המוצעים לפיתוח כ"שטח ללא הגבלות סביבתיות", בין השאר שטח של כ- 515 דונמים המוגדרים שטח מוגן לפיתוח לפי תשריט ההנחיות הסביבתיות של תמ"מ 9/2, אשר אינו מופיע כשמורה בתמ"מ א 8 או כיער בתמ"מ 22.
- 2.5 השינוי המוצע לתמ"מ משנה את רגישות האזור המסומן בהנחיות מיוחדות בתא שטח 951 בתשריט תכנית המתאר הכוללנית מ"שטח לפיתוח מותנה" ל"שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר" (רגישות 3) כדי לאפשר הקמת מבנים לגידול בע"ח בהתאם להוראות תכנית המתאר הכוללנית והיות ומדובר בשטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה, המוקף בשטחים פתוחים.
- 2.6 לפיכך, הוועדה המחוזית ממליצה למועצה הארצית להפקיד את שינוי 20 לתמ"מ 9/2, להרחבת הישוב מעבר לכתם הישוב בתמ"מ 9/2. השינוי המוצע לתמ"מ, יותאם להיקף השטח המבוקש לפיתוח בתכנית המתאר הכוללנית 258-0682690 ושינויים שיחולו בהיקפו בהתאם להחלטת הוועדה להלן.
- 2.7 תנאי להפקדת תכנית המתאר הכוללנית יהיה הפקדת שינוי 20 לתמ"מ 9/2, ותנאי לאישור התכנית יהיה אישור השינוי לתמ"מ.

3. תשתיות תחבורה – תמ"מ א 1 (תמ"מ א 3, תמ"מ א 3 שינוי 11 ג', תמ"מ א 23)

- 3.1 הישוב תחום מדרום בדרך ראשית מס' 85 ובתוואי מוצע למסילת הרכבת מכרמיאל לקרית שמונה, וממערב בדרך אזורית 854. התכנית מציעה שינוי בתפקוד ומיקום הכניסות לישוב.

777 ראשית 85:

- 3.2 כיום קיים חיבור מאושר לדרך 85 (בתכנית 205-0229245) המהווה את הכניסה הראשית לישוב מדרום, בצומת מרומזר. התכנית מציעה מזרחית לחיבור הקיים, חיבור לישוב במחלף משותף לאזור התעשייה של כרמיאל, על ידי הקמת מפרידן וגשר מעל כביש 85. התכנית מציעה כי הכניסה הראשית הקיימת תהפוך לחיבור של פניות ימניות בלבד, כדי לאפשר המשך תפקודו כעורק מרכזי בישוב. תמ"מ א 1 אינה מגדירה מחלף בחיבור של אזור התעשייה של כרמיאל לכביש 75, אולם תמ"מ א 42 (שהועברה להערות הוועדות המחוזיות) מסמנת מחלף מוצע בסמוך לכניסה המאושרת לישוב.
- 3.3 כדי לא ליצור סתירה עם תמ"מ א 42, ככל שתאושר טרם אישור התכנית הנדונה, יש לסמן באזורים בהם לא חלות תכניות מאושרות, סימון "הנחיות מיוחדות" ברדיוס של 300 מ' ממפגש ציר דרך 85 עם החיבור המוצע בתכנית המתאר הכוללנית, ובתחום הרצועה לתכנון מסילת הברזל, קרי 120 מ' מציר מסילת הברזל, אשר יוגדרו כ"שמירת רצועה לתכנון". יש לפרט המגבלות באזור זה בהתאם להוראות סע' 3.1 בפרק הדרכים וסע' 3.1 בפרק מסילות הברזל בתמ"מ א 1. הוועדה סבורה כי יש בקביעת הרצועה לתכנון המסילה יש להתייחס לציר המסילה המופיע בתמ"מ א 42 היות ומדובר בתוואי הכי עדכני ומדויק.
- בהתאם לסע' 3.1.3 בפרק הדרכים וסע' 3.3 בפרק מסילות הברזל בתמ"מ א 1, תוקף המגבלות יהיה עד לאישור תכנית מפורטת למסילה, לדרכים ולמחלף, שלאחריה ניתן יהיה להתאים התכנון המפורט של המתחם לתכנון המחלף ולקבוע את המיקומים המתאימים והאפשריים לייעודי הקרקע המוצעים.
- יש לציין בהוראות התכנית כי הצורך במתן הקלה מקו הבניין של כביש 85 יבחן בשלב התכנון המפורט.

777 אזורית 854:

- 3.4 כניסה משנית לישוב מדרך 854 אושרה בתכנית ג/9494 ומתאפשרות בה פניות ימינה בלבד. תכנית המתאר הכוללנית מציעה שינוי בנק' החיבור לדרך 854 אשר יכלול גם פניות שמאליות ויאפשר חציית הכביש לכיוון מערב (לכיוון בענה), ככביש מקשר בין הישובים.

עמוד: 15
תאריך: 11/02/2020

מסמך החלטות לישיבה מספר : 2020006 תאריך הישיבה : 17/02/2020

- 3.5 הוועדה מבקשת מהמועצה הארצית לאשר הקלה מתמ"א 1 לקו בניין אפס מדרך אזורית 854 לצורך התאמת מיקום הכניסה ליישוב נחף ביחס לחיבור אשר אושר בתכנית ג/9494 והמשך החיבור מערבה לכיוון בענה.
- 3.6 היות וחלק מהמתחמים המוצעים לפיתוח נמצאים בתחומי קווי הבניין של דרך 854, ועל מנת לאפשר פיתוח מתחמים אלה, הוועדה מאשרת הקלה לקו בניין של 40 מ' מציר הדרך של דרך אזורית 854 בתחומי הדרך הממוקמים מול מתחם 7.
- 3.7 יש לתקן את תשריט המצב המוצע במתחם 2 באזור הגובל בדרך 854 לפי תכנית מאושרת ג/999, יש לתקן את הוראות התכנית למתחם בהתאם.
- 3.8 בהתייחסות מ.מ. נחף לתכנית מתאריך 6.1.2020, מבקשת המועצה לבדוק התכנות לכניסה נוספת מדרך 854 ליישוב, בחלק הצפוני של העיקול בדרך, אשר יהיה חיבור בפניות ימניות בלבד ויאפשר פיזור עומסי התנועה ביישוב, גישה נוספת למתחם 7 ואפשרות לחיבור לפזורת קובסי ממערב.
- הוועדה סבורה כי הוספת כניסה נוספת ליישוב במיקום המוצע ראוי שתבחן לעת תכנון מפורט של מתחם 7, בתיאום עם נתיבי ישראל ומשרד התחבורה. הוועדה מבהירה כי במקרה ויוסף חיבור זה אין משמעותו הוספת שטחים לפיתוח מעבר לתחום מתחם 7 המוצע.

- 3.9 יש להוסיף בהוראות התכנית כי תכנון מתחמים 4, 5 ו-6A יותנה בתיאום עם חברת נתיבי ישראל לנושא תכנון מחלף הכניסה ליישוב והחיבורים פנימה ליישוב.
- 3.10 יש לקבל חו"ד משרד התחבורה ונתיבי ישראל לתכנית. באם לא תועבר חוות הדעת תוך 45 ימים מיום קבלת הפניה, יחשב הדבר כחו"ד ללא הערות.

4. מתחם 7 ומתלול צורים

- 4.1 מתחם 7 הינו המתחם הגדול ביותר המוסיף שטח לפיתוח מגורים ליישוב. שטחו כ- 550 דונם והוא ממוקם בצפון היישוב, על מורדות מתלול צורים. גבול המתחם הצפוני המוצע חופף לגבול השיפוט של המועצה המקומית נחף.
- 4.2 מתלול צורים הינו תצורת נוף ייחודית המאפיינת ותוחמת מצפון את בקעת בית הכרם. המתלול מסומן כ"שמורת וגנים" בתמ"א 1/35 וברגישות 1 (שטח מוגן מפיתוח) בתמ"מ 9/2. על פי רט"ג, בחלקו הצפוני של המתלול עובר מסדרון אקולוגי.
- 4.3 בהתייחסות המשרד להגנת הסביבה לתכנית המתאר הכוללנית מתאריך 14/1/2020, נרשם כי הם מתנגדים לפיתוח מצפון ליישוב, יחידת הנוף "מתלול צורים מערב" מוגדרת ברגישות שטחים פתוחים "גבוהה קיצונית" מבחינת מגוון מדדים אקולוגיים, ביניהם: צומח וחי, השתמרות, נדירות, מגוון, חזות. כמו כן, מבחינה נופית, פיתוח בשיפועים גבוהים מוביל לנצפות גבוהה ומצריך עבודות עפר נרחבות. בתכניות ומסמך מדיניות שקודמו ביישובים הסמוכים לנחף, ההתייחסות אל מתלול צורים היתה כאל נכס מורשת, חיץ ירוק וכבסיס לפיתוח תיירות.
- 4.4 במכתב הערות של המועצה המקומית נחף למסמכי תכנית המתאר הכוללנית מתאריך 6/1/2020, נרשם כי המועצה מבקשת לישר את קו הפיתוח למגורים בצפון היישוב במתחם 7, ברוח קו הגבול של מרקם עירוני לפי תמ"א 1/35, לפי הגבול הצפוני של המתחם ולחרוג מתחום השיפוט של נחף, ולייצר, לדברי המועצה, אפשרות לתכנון יעיל יותר של מגרשים ומערך דרכים לשירותם. יש לציין כי גבול המרקם העירוני הינו בקנה מידה של תכנית ארצית, משמעותו אינה כי בתחומו כל השטח מיועד לבינוי והוא כולל בתוכו גם שטחים פתוחים שונים.
- 4.5 הוועדה מסכימה עם טענת המועצה כי התצורה הנוכחית של גבול המתחם, הנובע מגבול השיפוט, מייצר שטחים (באזורי ה"בליטות" של תחום השיפוט) אשר יהיו בעייתיים למימוש עתידי מבחינת הנגישות והחלוקה למגרשים, בעיקר בתנאי הטופוגרפיה הקיצוניים של האזור. אולם, הוועדה סבורה כי על אף הצורך בתוספת שטח לפיתוח ליישוב, גבולות הפיתוח אשר הוגדרו למתחם 7, אינם סבירים מבחינת ההשפעה הסביבתית ומבחינת היכולת

עמוד: 16
תאריך: 11/02/2020

מסמך החלטות לישיבה מספר : 2020006 תאריך הישיבה : 17/02/2020

והמחיר של ישומם עקב השיפועים התלולים במקום וגאומטרית הגבול הנובעת מגבול השיפוט. הוועדה סבורה כי בבחינת תנאי השטח הייחודיים למקום, נראה כי בניוי בקטע המתלול הגובל בישוב, בשיפועים העולים על 35%, יצור פגיעה נופית וסביבתית משמעותית וחמורה.

כמו כן, הוועדה סבורה כי הנחת היסוד אשר הנחתה את עורכי התכנית בהגעה לצרכי אוכלוסיית היעד, של 25% מימוש בקרקע בבעלות פרטית, ייצרה מלאי תכנוני עודף, גם מתוך הנחה כי בעתיד ובמתחמים חדשים אשר יתוכננו בשלמותם יתאפשרו אחוזי מימוש גבוהים יותר ולא תהיה פגיעה בעמידת התכנית באוכלוסיית היעד על ידי צמצום שטחי הפיתוח המוצעים.

על כן הוועדה מחליטה כי יש לקבוע את גבול השטח לפיתוח בגבול הצפוני עם מתלול צורים כך שלא יתאפשר פיתוח בשיפועים העולים על 35%, בהתאם למיפוי השיפועים אשר הוצג על ידי עורכי התכנית, ובגאומטריה רציפה ללא זיזים ובליטות.

4.6 מתחם 7 כפי שהוצע כולל רצועה צרה בחלקה הדרום מערבי, בין גבול התכניות המאושרות במתחם 2 לבין דרך 854. בגרסאות קודמות של התכנית מטרת רצועה זו הייתה להיות חלק מדרך הטבעת המוצעת בישוב אולם בגרסה המוגשת הרצועה לתכנון הדרך אינה ממוקמת במקום זה והשטח המוצע באזור זה, ביעוד מוכלל מגורים ושרוחבו 12-20 מ', אינו סביר או ישים לפיתוח. על הוועדה מחליטה כי יש לגרוע שטח זה מהשטחים לפיתוח ולסמנו ביעוד "שטחים פתוחים".

5. גבעת זקיף

- 5.1 תת מתחם 8A, שייעודו "חקלאי פתוח", כולל בתחומו את גבעת זקיף ומורדותיה הדרומיים, המהווים חלק מרצף נופי חקלאי לאורך בקעת בית הכרם וכביש 85. הגבעה מהווה נקודת תצפית על האזור כולו, מוגדרת כ"שטח פתוח מיוחד" בשינוי המוצע לתמ"מ 9/2 וכוללת אתר עתיקות, חלקות חקלאיות קטנות ומסלולי טיול המהווים מוקד פנאי ונופש. גבול הפיתוח של המתחמים במורדות הגבעה – 3B, 3A, 6C, נקבע בשלב ועדות ההיגוי בסיוורים ובפגישות בהשתתפות נציגי הישוב, נציגי לשכת התכנון, עורכי התכנית ונציגי הגנ"ס ורט"ג.
- 5.2 בהתייחסות מ.מ. נחף לתכנית מתאריך 6.1.2020, מבקשת המועצה להרחיב את תחום הפיתוח של מתחמים 3A, 6C ו-3B מערבה ברוחב של כ-50 מ' למתן מענה לצרכי הפיתוח של בעלי הקרקעות הנכללים במתחם, שיאפשר הפרשות ושיהווה חלק מהטבעת התחבורתית המוצעת בישוב.
- 5.3 במסמך הסוקר את החשיבות האקולוגית של גבעת זקיף, שהועבר מרט"ג ב-16.2.2020, נרשם כי הגבעה מהווה בית גידול בו ניתן למצוא ריכוז של מיני סחלבים וצמחים נדירים בסכנת הכחדה, וממליצים לשלב בתכנית שטח לשימור בית הגידול הייחודי והצמחים המיוחדים שבו.
- 5.4 הוועדה מחליטה לא לשנות את תחום השטח לפיתוח אשר נקבע בוועדות ההיגוי. אזור זה בעל חשיבות גבוה בשמירת רצף השטחים הפתוחים בין נחף לבענה ובעל חשיבות אקולוגית משמעותית לשימור מינים הנמצאים בסכנת הכחדה. כמו כן, היות ובקביעת שטחי הפיתוח נלקח מקדם נמוך מאד ביחס בין היצע נומינלי למימוש ריאלי, התכנית מייצרת מלאי תכנוני עודף ואין צורך בתוספת שטחים לפיתוח על מנת לעמוד ביעד האוכלוסייה לישוב.

6. תעשייה, תעסוקה ומסחר

- 6.1 לתכנית הוכנה פרוגרמה כלכלית אשר הגדירה את השטחים העסקיים הנדרשים לנושאי מסחר, תעסוקה ותעשייה. התכנית מגדירה שטחים לצרכי תעשייה ותעסוקה ומסחר, מעבר למאוסר כיום, במתחמים כמפורט להלן: מתחם 4 – אזור משולב למגורים, מסחר ותעסוקה בסמוך ומזרחה לכניסה הקיימת לישוב ובצמוד לכניסה המוצעת במחלף, בשטח של כ-80 דונם עם זכויות בניה של כ-33,000 מ"ר לפחות למסחר ותעסוקה.

עמוד: 17
תאריך: 11/02/2020

מסמך החלטות לשיבה מספר : 2020006 תאריך הישיבה : 17/02/2020

- מתחם 6A – אזור משולב למגורים, מסחר ותעסוקה בסמוך לכניסה המערבית ליישוב מכביש 854, בשטח של כ- 70 דונם עם זכויות בניה של כ- 13,000 מ"ר לפחות למסחר ותעסוקה.
- מתחם 5 - אזור תעשייה מוצע ליישוב עם יעודים מוכללים תעשייה ותעשייה ומשרדים, בשטח של כ- 150 דונם ועם זכויות בניה של כ- 82,000 מ"ר לתעשייה וכ- 57,000 מ"ר לתעשייה ומשרדים.
- 6.2 לדעת משרד הכלכלה והתעשייה, בהתייחסותם מתאריך 13.1.2020, אין מקום להקצות קרקע עבור משרדים באזור תעשייה. לטענתם, משרדים יכולים לקום באזור עם שימושים מעורבים, בסמוך לאזור התעשייה או בלב היישוב ואין יתרון או הצדקה להקמת אזור לתעשייה עתירת ידע במקום המוצע. הצעת התכנית להקמת חניון לרכב כבד ומסוף לתח"צ ביעוד תעשייה ומשרדים יקשה על משיכת תעשייה מתקדמת ומשרדים לאזור המוצע. כמו כן, יש להתייחס לאזור התעשייה המוצע בנחף כחלק ממרחב תעשייתי אחד הכולל את ההרחבה של אזור התעשייה כרמיאל מדרום ואזור התעשייה המתוכנן של סאג'ור ממזרח וראוי כי יעוד הקרקע בכל האזור המוצע יהיה תעשייה. בנוסף, משרד הכלכלה סבור כי יש לאפשר בניה עד לגובה של 40 מ' באזור התעשייה, ולא כפי שמוגדר בתכנית - 15 מ' בתעשייה ו- 20 מ' בתעשייה ומשרדים.
- 6.3 המשרד להגנ"ס, בחוות דעתם מתאריך 14/1/2020, מתנגדים למיקום שימושי תעשייה כבדה ושימושים המייצרים מטרדים בסמוך לאזורי מגורים ביישוב וסבורים כי יש למקם אך ורק שימושים של תעסוקה ומלאכה וכי הפתרון לשימושי תעשייה צריך להינתן ברמה האזורית תוך חלוקת הכנסות.
- 6.4 רמ"י, בחוות דעתם מתאריך 22/12/2019, מציעים לנצל רצף קרקעות בניהול רמ"י במתחם 6B והאזור המערבי של סאג'ור ליצירת אזור תעסוקה משותף ליישובים.
- 6.5 הוועדה מסכימה עם עמדת משרד הכלכלה כי יש לשנות את יעוד "תעשייה ומשרדים" ל"תעשייה", ללא שימושי משרדים. אולם, כדי למנוע יצירת מטרדים באזורי המגורים התעסוקה והמסחר הגובלים במתחם 5, יש להגדיר באופן מדויק יותר בהוראות התכנית דירוג של השימושים באזור התעשייה, כך שברצועת חיץ הגובלת במתחמים הסמוכים, שרוחבה ייקבע בתיאום עם המשרד להגנ"ס, יותרו רק תעשיות קלות ומלאכות אשר השפעתן אינה חורגת מגבולות מגרשיהן ובאזורים הדרומיים והמזרחיים, באם אפשרי מבחינת מרחקי הפרדה משימושים סמוכים, ימוקמו התעשיות אשר יש להן השפעות מעבר לגבולות המגרש. דירוג השימושים יתחשב גם ביעודים המאושרים ממזרח בסאג'ור והמרחק מהם. המיקום המוצע למסוף תח"צ ולחניון רכב כבד יקבע בתכנית מפורטות בתאום עם המשרד להגנ"ס ועם משרד התחבורה.
- 6.6 הוועדה סבורה כי אין מקום לשנות את הגובה המוצע בתכנית לאזור התעשייה.
- 6.7 לעניין הצעת רמ"י, הוועדה סבורה כי אין מניעה, גם בהתאם למסמך המדיניות של סאג'ור, לתכנון אזורי התעשייה והתעסוקה של נחף וסאג'ור יחד, תוך שמירה על תוואי נחל תליל. עם זאת, **במסגרת התכנית הכוללנית המוצעת**, הוועדה אינה רואה צורך בהוספת שטח נוסף לשימושי תעשייה ותעסוקה ובהגדרת אזור תעסוקה משותף אשר יחרוג לשטחים פתוחים המהווים כיום חיץ בין היישובים, ויש צורך בשטחים בבעלות מדינה למתן פתרון למגורים למחוסרי קרקע.
- בכדי לא למנוע קישור עתידי של אזור התעשייה המוצע בתכנית אל סאג'ור, ניתן לאתר ולהציג במתחם 5 רצועה לתכנון לחיבור תנועת לכוון סאג'ור ולציין בהוראות התכנית למתחם זה כי בעת הכנת תכנית מפורטת התכנון יבחן ויאפשר קישור תנועת עתיד של אזור התעשייה מזרחה אל סאג'ור.
- 6.8 בהתייחסות מ.מ. נחף לתכנית מתאריך 6.1.2020, מבקשת המועצה לאפשר פיתוח מוקד כלכלי בצומת דרך ארצית 85 עם דרך אזורית 854, בסמוך לתחנת הרכבת של כרמיאל. המועצה מבקשת להקצות כ- 100 דונם לפיתוח אזור זה, היות והינו בעל פוטנציאל לפיתוח מגוון שימושי תעסוקה ולהגדלת ההכנסות העצמיות העתידיות של הרשות המקומית.

עמוד: 18
תאריך: 11/02/2020

מסמך החלטות לישיבה מספר : 2020006 תאריך הישיבה : 17/02/2020

6.9 פיתוח אזור תעסוקה במיקום זה נבחן בשלב ועדות ההיגוי לתכנית המתאר הכוללת והוחלט לא לפתח אזור תעסוקה בסמוך לתחנת הרכבת. ועדת ההיגוי ראתה ערך נופי ותרבותי בשמירת רצף השטחים הפתוחים בין בענה לנחף. השינוי המוצע לתמ"מ מתווה אף הוא, על ידי יעוד אזור זה כשטח פתוח מיוחד, את חשיבות שימור יח' נוף פתוחה זו במערך השטחים הפתוחים והבנויים המאפיינים את בקעת בית הכרם. **הוועדה סבורה כי השיקולים שהנחו את ועדת ההיגוי נכונים ועל כן אינה מקבלת את בקשת המועצה המקומית לכלול במסגרת תכנית המתאר הכוללת המוצעת אזור נוסף לשימושי תעסוקה בצומת דרך 854 עם כביש 85.**

7. חקלאות - שטחים ביעוד "קרקע חקלאית":

7.1 התכנית מגדירה במתחם 9 שטחים ביעוד מוכלל "קרקע חקלאית", בהם מותרים, בין השאר, שימושים של עיבוד חקלאי ומבנים חקלאיים שונים המפורטים בהוראות התכנית. התכנית מורה כי הקמת מבנים חקלאיים תהיה בכפוף להוראות תכנית ג/21904.

7.2 רוב שטחו של מתחם 9, מלבד בחלקו הצפוני, מוגדר בתמ"מ 2/9 ברגישות 2 (שטח לפיתוח מותנה), המאופיין ברגישות נופית, ערכי טבע ונופש בחיק הטבע וחשיבותו בשמירת המרחב הפתוח והשטח החקלאי המעובד. בשינוי המוצע לתמ"מ, השטח מיועד כ"שטח פתוח מיוחד" מתוך הכרה בערכיו הנופיים והסביבתיים. על פי הוראות תכנית ג/21904 – "תכנית למבנים חקלאיים במחוז צפון" – באזור רגישות 2 לא ניתן לקבל היתר לרוב סוגי המבנים החקלאיים.

7.3 הוועדה סבורה כי, בכדי לא ליצור סתירה בין הוראות התכנית לבין המתאפשר מכוח תכנית ג/21904, יש לתקן את השימושים ביעוד "קרקע חקלאית" כך שלא יפורטו סוגי המבנים החקלאיים המותרים, אלא, תותר בו פעילות חקלאית והקמת מבנים חקלאיים בכפוף להוראות תכנית ג/21904.

7.4 בהתייחסות מ.מ. נחף מתאריך 6.2.2020, (סע' 2ז ו-15 במכתבם) מבקשת המועצה להוסיף בתא שטח 950 שימושי חניון, קמפינג, מתקן אירועים, ועוד, ולאפשר בניה בשטח של עד 300 מ"ר בבנייה קלה לשימושים אלה. בהתייחסות המשרד להגנ"ס מתאריך 14.1.2020, נרשם כי יש להטמיע בהוראות התכנית את מסקנות הוועדה המחוזית מישיבה וסיום שהתקיימו בשוב בשלב ועדות ההיגוי, בהן נקבע כי יש לסמן סימבול של נופש בחיק ממערב לכביש 854 וכי אין לאפשר בניה באזור זה למעט בינוי מינימלי של שירותים ציבוריים/מצללה שיקבעו בתכנית מפורטת. התכנית המוצעת מגדירה שימושים בתא שטח 950 בהתאם לסיכום זה. **הוועדה סבורה כי קביעת זכויות הבנייה והשימושים המבוקשים על ידי המועצה לאזור זה יפגעו באופי השטח הפתוח ואינה רואה הצדקה בשינוי ההחלטה שהתקבלה על ידי ועדת ההיגוי בסיום.**

8. חקלאות – מבנים לגידול בעלי חיים:

8.1 התכנית מגדירה בתא שטח 951 שטח של כ-32 דונם, המסומן בהנחיות מיוחדות, בו תותר הקמת מבני משק חקלאיים לגידול בע"ח. שטח זה אותר במסגרת סיור מתאריך 5.6.2018, שנערך בשלב ועדות ההיגוי לתכנית בהשתתפות עורכי התכנית והמשרד להגנ"ס. תכנית המתאר הכוללת אינה מגדירה סל זכויות בנייה לשימושים אלא רושמת בהוראות למתחם כי "תכנית מפורטת אשר תוסיף זכויות למבנים חקלאיים לא תהווה שינוי לתכנית זו".

8.2 בהתייחסות להגנ"ס לתכנית המתאר הכוללת מתאריך 14.1.2020 נרשם כי יש לתקן את השטח המסומן בהנחיות מיוחדות ל-עד 30 דונמים, כפי שנקבע בסיור מתאריך 5.6.2018. בהתייחס לזכויות הבנייה, הגנ"ס מבקשים לחזק את ההוראה כי תכנית מפורטת שתוסיף זכויות לא תהווה שינוי לתכנית, היות והיקף הבינוי יקבע במסגרת תכנית מפורטת למתחם כולו.

8.3 בהתייחסות משרד החקלאות לתכנית המתאר הכוללת מתאריך 10.1.20, ממליצים להגדיל את השטח לגידול בעלי חיים ל-50 דונם לפחות.

עמוד: 19
תאריך: 11/02/2020

מסמך החלטות לשיבה מספר : 2020006 תאריך הישיבה : 17/02/2020

- 8.4 במידע שהועבר ממועצה מקומית נחף, מעריכים כי הגדלת השטח ל 50 עד 60 דונם תאפשר הקמת רפתות, דירי צאן ולולים לצרכי הישוב והוצאת מטרדים משטחי המגורים. כמו כן מציעים להרחיב את השטח לכיוון מזרח ולהקטין את המידה בכיוון צפון דרום כדי לכלול יותר חלקות במתחם.
- 8.5 הוועדה מקבלת את חו"ד משרד החקלאות ואת בקשת המועצה בנוגע להיקף השטח המסומן בהנחיות מיוחדות ומחליטה כי יש להגדיל את השטח המסומן בהנחיות מיוחדות ל- 50 דונם לכיוון מזרח. גבול המתחם יהיה מרוחק 400 מ' מאזורי המגורים ולא יחרוג לתוך קו הבנין מכביש 854 (80 מ' מציר הדרך).
- 8.6 היות והתכנית מתנה מתחם זה בהגשת תכנית מפורטת ועל כן על מתחם זה לא תחול תכנית ג/21904. יש להוסיף את היחס לתכנית ג/21904 בסע' 1.6 בתכנית ולפרט את הסייג. בהתאם להתייחסות משרד החקלאות והמשרד להגנ"ס, יש להתנות אישור תכנית מפורטת בהמלצת משרד החקלאות ובאישור המשרד להגנ"ס או מי המורשה מטעמו.
- 8.7 יש לתקן את הוראות התכנית לפי הערת המשרד להגנ"ס כמפורט בסע' 16.4 להלן לנושא תכנון המתחם בשלמותו. תכנית מפורטת למתחם בשלמותו תגדיר זכויות בניה, הוראות בינוי וטיפול נופי וסביבתי ככל הנדרש בהתחשב ברגישות השטח.
- 8.8 יש לתקן בהוראות התכנית ולרשום בכל המקומות בהם מתייחסים להנחיות מיוחדות לנושא מבנים לגידול בע"ח – תא שטח 951 (ולא 950).

9. חקלאות – אישור ולקחש"פ

9.1 יש לקבל אישור הולקחש"פ לתכנית.

10. רצועות שטחים פתוחים - מתחמים 11 ו- 12

- 10.1 מתחמים 11 ו-12 הינם מתחמים המייעדים רצועות אורכיות לשטחים פתוחים או שצ"פ. מתחם 11 מקביל לכביש 85 ומיועד להכיל טיילת המשכית המחברת בין הישובים בבקעת בית הכרם וחלק מהרצועה לתכנון מחלף הכניסה העתידי לישוב, וכן חופף בחלקו לתוואי קו חשמל מתח עליון. מתחם 12 מיועד להסדרת נחל תליל בגבול עם סאג'ור ממזרח.
- 10.2 בהתייחסות מועצה מקומית נחף לתכנית מתאריך 6.1.2020, מבקשת המועצה לכלול את שטח מתחם 11 בתחומי המתחמים הגובלים כך שהשטחים הציבוריים הפתוחים יהוו חלק מההפרשות לצרכי ציבור של המתחמים לפיתוח והיות ורוב הבעלות על הקרקע במתחם היא פרטית. במתחם 12, המועצה מבקשת לבחון את המגבלות של קו הבנייה והאם נדרשת הפקעה ברצועת הנחל, טרם תכנון עתידי וכן לתקן את ייעודי הקרקע בתחומי רצועת הנחל אשר אושרו בתכניות מפורטות.
- 10.3 במתחם 11 מיועדים להיכלל שימושים שבחלקם הם אזוריים ואף ארציים ובחלקם לשירות הישוב והשכונות הגובלות, ולא ניתן לקבוע בשלב זה איזה חלק מהמתחם ראוי כי ייכלל באיחוד וחלוקה למתן תמורה להפרשות לצרכי ציבור ואיזה חלק יידרש לצרכי ציבור כהפקעה. במתחם 12 תכנון הסדרת הנחל ראוי כי ישולב בתכנון המתחמים הגובלים, עקב ההשפעה ההדדית בין שטחים לפיתוח לשטחי הנחל ומתן מענה להפרשת השטחים להסדרת הנחל בהכללתם במתחמי איחוד וחלוקה.
- 10.4 על כן, הוועדה מחליטה כי, באזורים הגובלים מול מתחמים לפיתוח (מתחמים 3A, 6B, 5, 4, 6C ו-7), יש לצרף את שטחי מתחמים 11 ו-12 למתחמים לפיתוח הגובלים בהם. צירוף מתחם 11 למתחמים הסמוכים יאפשר בחינה מושכלת ומדויקת של הגדרת המתחמים לאיחוד וחלוקה, פרישת היעודים המוצעים בשלב התכנון המפורט, תוך התייחסות לשטחים ציבוריים פתוחים הנדרשים במתחמים, לחתכים המוצעים לטיילת הבין יישובית, אפשרויות להטמנת קו המתח העליון והתכנון המפורט שיקודם למחלף ולדרכי הגישה בישוב.

עמוד: 20
תאריך: 11/02/2020

מסמך החלטות לישיבה מספר : 2020006 תאריך הישיבה : 17/02/2020

- 10.5 כדי לאפשר את בקשת המועצה המקומית נתף והוועדה המקומית, הוועדה מחליטה כי מתחם אזור התעשייה (מתחם 5), השטחים ממתחם 4 שלא אושרו בתכניות מפורטות והחלקים הרלבנטיים ממתחמים 11 ו-12, יהיו מתחם אחד לתכנון מפורט ולא יחוד וחלוקה על מנת שבעלי העסקים הממוקמים במבנים קיימים, שנבנו שלא כחוק והנמצאים בסמוך לכביש 85, ימצאו פתרון למיקום חלופי במתחם התעסוקה והתעשייה העתידי.
- 10.6 במסגרת צירוף מתחם 12 למתחמים הגובלים, יש להרחיב את מתחם 3A כך שיכלול את מלוא תחום התכניות המאושרות 260-0242867 ו-10139/ג, החופפות לשטח מתחם 12.
- 10.7 יש לתקן את הוראות התכנית למתחמים הגובלים כך שיכללו ההתייחסות הנדרשת לפיתוח המקטע שצורף ממתחמים 11 ו/או 12 לתחומם.

11. שימור ועתיקות

- 11.1 יש להשלים ולתקן את נספח השימור בהתאם להערות יועץ השימור של לשכת התכנון בהתייחס לנושאים העיקריים הבאים:
- א. ניתוח וזיהוי המאפיינים התרבותיים של הכפר ההיסטורי ומורשתו הייחודית.
- ב. דיוק גבול גרעין הכפר וסימון מכלולים ארכיאולוגיים ונכסי מורשת גם מחוץ למתחם הגרעין הכפר ההיסטורי.
- ג. תיקון הוראות התכנית תוך הבחנה בין הנחיות לטווח המידי, לטווח הארוך ולתקופת הביניים.
- 11.2 התייחסות רשות העתיקות התקבלה בתאריך 6.1.2020. יש לתקן את סעי' 5.5 בהוראות התכנית על פי הנוסח שהועבר בהתייחסות רשות העתיקות.

התייחסות לתכניות מתאר ארציות:

12. תמ"א 1/35

- 12.1 צפיפות: הישוב נתף הינו ישוב מדגם 4 (5,000-20,000 נפש) עפ"י תמ"א 1/35 בתחום מרקם עירוני בנפת עכו, המגדיר צפיפות מגורים מינימלית של 5 יח"ד לדונם. על פי סעי' 12.2.2 בהוראות התמ"א רשאי מוסד תכנון לחרוג מצפיפות המינימום ולהפקיד תכנית שהצפיפות בה נמוכה מצפיפות המינימום באם הדירוג הסוציו-אקונומי של הישוב נמוך מ-5, ובמחוז צפון בהתאם לצפיפות המוגדרת בתכנית המתאר המחוזית. בתמ"מ 9/2 מוגדרת לישוב צפיפות נטו מינימלית של 4 יח"ד/דונם.
- במתחמים המאושרים, בהם הצפיפות המאושרת המוצעת היא כ-5.2 יח"ד/ד' נטו, התכנית אינה מוסיפה על הזכויות בתכניות המאושרות. התכנית מגדירה במתחמי הפיתוח החדשים טווח צפיפויות, בהתאם לאופי המתחמים ומגמות הפיתוח המוצעות: 5-7 יח"ד/ד' במתחם 7, 8-10 יח"ד/ד' במתחם 4 ו-7-10 יח"ד/ד' לדונם במתחם 6.
- בהתייחסות מ.מ. נתף לתכנית, ביקשו להפחית את הצפיפות במתחם 6 ל-4-8 יח"ד/ד'.
- הוועדה סבורה כי יש לקבוע צפיפות ממוצעת מינימלית במתחמים החדשים, לפי מתחם – 6 יח"ד/ד' במתחם 7, 9 יח"ד/ד' במתחם 4 ו-8 יח"ד/ד' במתחם 6.**
- 12.2 הנחיות סביבתיות: התכנית מצויה בחלקה הצפוני והמערבי בשטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה עפ"י תשריט ההנחיות הסביבתיות, ובגבולה הצפוני בשטח לשימור משאבי מים. בהתאם לכך צורף למסמכי התכנית נספח נופי-סביבתי בהתאם לסעיף 10.1 בתמ"א. מסמך זה הועבר לקבלת חוות דעת של המשרד להגנת הסביבה, משרד החקלאות ורשות הטבע והגנים (פירוט בהמשך).

עמוד: 21
תאריך: 11/02/2020

מסמך החלטות לשיבה מספר : 2020006 תאריך הישיבה : 17/02/2020

- 12.3 **מקמים:** הישוב נחף מצוי ברובו במרקם עירוני למעט בחלקו הצפון מערבי הממוקם במרקם שמור משולב. הועדה סבורה כי החריגה מהמרקם העירוני נדרשת להגדרת מתחם 7, אשר מייעד שטחים לפיתוח ביעוד מוכלל מגורים והינו בעל פוטנציאל לפיתוח כלכלי לישוב לשימושי אירוח תיירותי בשל הנוף הנשקף ממנו ומיקומו. לפיכך, ובכפוף לאישור שינוי 20 לתמ"מ 9/2, ממליצה הוועדה למועצה הארצית לאשר את החריגה מתחום המרקם העירוני על פי סעיף 7.1.2.2 לתמ"א.
- 12.4 סימונים נוספים בתשריט המרקמים - שמורות וגנים: חלקו הצפוני של הישוב, נמצא בתחום שמורות וגנים. לפי סעי' 9.7.4 בהוראות התמ"א, ניתן לשנות יעוד של שטח המסומן כשמורות וגנים בתמ"א 1/35 ואשר אינו מיועד לשמורות וגנים בתכנית מתאר ארצית אחרת או בתמ"מ, ליעוד אחר, בתנאי אישור הוועדה המחוזית. בהתאם לכך, הוועדה מאשרת את שינוי היעוד של כ- 730 דונם, המסומנים כ"שמורות וגנים" בתמ"א 1/35, לשטחים לפיתוח ביעודים מוכללים מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.

13. תמ"א 1 – פרקי המים (תמ"א 34/ב/4) והנחלים (תמ"א 34/ב/3)

13.1 לפי הנחיות סעי' 7.1.2 בפרק המים בתמ"א 1, תכנית בשטח נרחב או תכנית שיש בה כדי להשפיע מחוץ לגבולותיה בנושא נגר עילי, הצפות והשפעה על מי תהום, תחויב בהכנת נספח ניהול מי נגר עילי בהתאם להנחיות נספח ב'4 לתמ"א 1.

התייחסות רשות הניקוז התקבלה בתאריך 26.1.2020 וכוללת דרישה לקבלת אישור עיריית כרמיאל לכושר ההולכה של מערכות ניקוז קיימות ואפשרות קליטה של ספיקות תכן מתוכננות במערכות העירוניות הקיימות. בהתייחסות מתאריך 16.2.2020 מעירים כי יש לבצע ויסות לנגר בתחום הישוב, גם על ידי איגומים תת קרקעיים ולא להזרים כמויות גדולות של נגר עילי לתחום כרמיאל.

בהתייחסות מהנדס העיר כרמיאל לתכנית, נרשם כי כבר כיום ישנה בעיה בזרמי נגר עילי המגיעים מנחף וחודרים לקוי הביוב וכי מבקשים להתנות כל פיתוח נוסף בתחום המועצה המקומית נחף, בהתאמה בפועל של קווי הניקוז המובילים את מי הנגר מנחף דרך שטח השיפוט של כרמיאל לספיקות הצפויות ובהתאמת תוואי ופרטי קווי הניקוז לתכנית אזור התעשייה המזרחי של כרמיאל המקודם מול הוועדה המחוזית. בהתייחסות משרד החקלאות מתאריך 10.2.20, מעירים אף הם על הבעייתיות בקביעת תנאי לפיתוח התכנית בהסדרת מוצאי הניקוז בכביש 85 וממנו, היות ומחוץ לתחום התכנית והישוב. אישור וביצוע פיתוח בנחף ללא מתן פתרון ויסות מלא יביא להגדלת ההצפות במורד ועקב העדר שטחים פתוחים בין נחף לכביש 85 ולכרמיאל עד נחל שזור, רשות הניקוז לא תוכל להטמיע אמצעים לשימור וניהול נגר במעלה כביש 85.

בהתייחסות יועצי התשתיות של התכנית לסוגיה זו, מציינים כי פתרון שימנע תוספת נגר מנחף ידרוש ויתור על חלקים נרחבים מהבינוי המוצע בשטח היחסית מישורי וממליצים למצוא מנגנון להסדרת המובלים בתחום כרמיאל כך שהנטל לא ייפול רק על כרמיאל, אך יתאפשר הפיתוח בנחף.

בהתייחס לכל חוות הדעת האלה, הוועדה סבורה שאת פתרונות הניקוז יש להכין בראייה אזורית והנושא כולו באחריות רשות ניקוז גליל מערבי. על הרשות להכין תכנית ניקוז אזורית ולהציגה לוועדה המחוזית בתוך שישה חודשים. נושא זה לא יהווה תנאי להפקדת התכנית.

13.2 על פי התשריט המשלים של תמ"א 1, חלק מהתכנית בתחום שטח בעל רגישות גבוהה להחזרה ולהעשרה של מי תהום, וחלקו בשטח בעל רגישות בינונית להחזרה ולהעשרה של מי תהום. לפי הנחיות סעי' 13.2

7.2.2 בפרק המים של תמ"א 1, תכנית בעלת פוטנציאל לזיהום מי התהום תכלול נספח הגנה על מי תהום ערוך לפי הנחיות נספח ב'3 של תמ"א 1 אשר יועבר להתייחסות המשרד להגנ"ס ורשות המים. על כן הוועדה מחליטה כי יש לקבל את חו"ד המשרד להגנ"ס באם היעודים והשימושים המוצעים בתכנית, לאחר תיקונם בהתאם להחלטה לעיל, הינם בעלי פוטנציאל לזיהום מי התהום, בהתאם לקריטריונים המפורטים בסעי' 7.2.8 בפרק המים של תמ"א 1, ואם כן, יש להכין מסמך הגנה על מי תהום, ערוך לפי הנחיות נספח ב'3 לתמ"א, או להטמיע המידע הנדרש לפיו בנספח ניקוז וניהול מי נגר עילי, אשר יועבר לקבלת התייחסות המשרד להגנ"ס ורשות המים, ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להערויותיהם. באם לא יועברו הערות גופים אלה תוך 45 ימים מיום העברת מסמכי התכנית, יחשב הדבר כחו"ד ללא הערות.

תנאים ותיקונים בתכנית על פי החלטת ועדה מקומית וחוו"ד משרדי ממשלה ורשויות ציבוריות:

14. המלצת הוועדה המקצועית למים ביוב

טרם התקיים דיון בתכנית בוועדה המקצועית למים וביוב. תנאי להפקדת התכנית קיום דיון בוועדה המקצועית למים וביוב ותיקון התכנית בהתאם להחלטתה.

15. המלצת ועדה מרחבית בקעת בית הכרם

- 15.1 הוועדה המרחבית בקעת בית הכרם, בישיבתה מתאריך 6.1.2020, המליצה על הפקדת התכנית בכפוף להטמעת הנושאים התכנוניים שבאו לידי ביטוי במסמך ההערות שהוכן על ידי פרופ' ראסם ח'מאיסי מטעם מועצה מקומית נחף (להלן "המסמך"). להלן התייחסות הוועדה למסמך זה:
 - 15.2 לעניין קו הפיתוח הצפוני במתחם 7, (סעי' 1 במסמך), ראה סעי' 4 בהחלטה לעיל.
 - 15.3 לעניין יעוד שטח למגורים לפזורת אל-קובסי בפניה הצפון מערבית של תחום השיפוט של נחף, במנותק מהשטחים לפיתוח בישוב (סעי' 2 במסמך) – נושא זה נבדק בשלב ועדות ההיגוי של התכנית. לפי בדיקה עדכנית מול רמ"י, אין שינוי בעמדתם כי ניתן לקדם/מקדמים הליך פינוי המתחם בתמורה לפיצוי במגרשים מתוכננים בתחומי הישוב נחף. על כן הוועדה סבורה כי אין מקום לייעד בתכנית המתאר הכוללנית שטחים ליעוד מגורים לשכונה במיקום הנוכחי של הפזורה, המנותק מהישוב, ללא נגישות לתשתיות ובשטחים בעלי רגישות נופית סביבתית גבוהה.
 - 15.4 לעניין הרחבת הפיתוח במורדות גבעת זקיף (סעי' 3 במסמך), ראה סעי' 5 בהחלטה לעיל.
 - 15.5 לעניין פיתוח מוקד כלכלי בצומת דרך 854 עם כביש 85 (סעי' 4 במסמך), ראה סעי' 6 בהחלטה לעיל.
 - 15.6 לעניין תיקון ייעודי הקרקע בסמוך ומצפון לדרך 85 בהתייחס לתוואי חשמל מתח עליון, תכנון עתידי של מסילת הברזל והמתחמים הגובלים (סעי' 5 במסמך), ראה סעי' 3 ו-10 בהחלטה לעיל. הוועדה מדגישה כי תכנית המתאר הכוללנית מתווה יעודים מוכללים ושטחים לפיתוח בהתאם למגבלות הידועות הקיימות באזור וכי אם בעתיד, לאחר התקדמות תכנון מסילת כרמיאל ק. שמונה וכביש 85, יהיה שינוי בתוואי הדרך ו/או החלטות המתייחסות לקו המתח העליון, אשר ייצרו שטחים נוספים אפשריים לפיתוח בין הדרך לישוב, אין מניעה לתכנן אזור זה מחדש על מנת להתאים התכנון לתשתיות ולמגבלות העדכניות. יצוין כי הוועדה בהערוותיה לתמ"א 41, המליצה להאריך את מנהרת התשתיות באזור זה על מנת לאפשר פיתוח של הישובים.

עמוד: 23
תאריך: 11/02/2020

מסמך החלטות לישיבה מספר : 2020006 תאריך הישיבה : 17/02/2020

15.7 לעניין תיקון מיקום הכניסה לישוב מדרך 854 וחלופות לתכנון החיבור (סע' 6 במסמך), בשלב ועדות ההיגוי נבחנו חלופות לתכנון חיבור זה ונבחר פתרון צומת מרומזר כפתרון היעיל והמתאים ביותר לנפחי התנועה הצפויים. מבדיקת יועצי התנועה של התכנית כמות התנועה הצפויה לא מצדיקה הקמת מחלפון בחיבור זה. על כן הוועדה סבורה כי אין לשנות את הרצועה לתכנון הדרך כפי שהיא מסומנת במסמכי התכנית ומדגישה כי כוונת סימון "רצועה לתכנון", ולא יעוד דרך מוצעת, היא לאפשר גמישות עתידית בקביעת המיקום והגאומטריה המדויקים של דרכים מוצעות בשלב התכנון המפורט.

15.8 לעניין כניסה נוספת מדרך 854 בחלק הצפון מערבי של הישוב (סע' 7 במסמך), ראה סע' 3 בהחלטה לעיל.
15.9 לעניין ההערות בנושא מערך הדרכים (סע' 8 במסמך), להלן התייחסות הוועדה בהתאם למספור הסעיפים במסמך:

סע' 8א – כביש הטבעת מהווה עורק ראשי המיועד לפזר את התנועה המרוכזת בגרעין הישוב. במקומות בהם מסתמכים על דרכים קיימות, הפתרונות יהיו נקודתיים – שינוי מקומי לתוואי, ביטול חניות, הצרת מדרכות.

סע' 8ב – הדרכים נבדקו מבחינת השיפועים ברמה של תכנית מתאר כוללנית. תכנית מפורטת תדייק את התוואי בהתאם לפתרון התכנוני.

סע' 8ג – בתא שטח 550 מותר שימוש של חניון רכב כבד ומסוף קצה לתחבורה ציבורית בשטח כולל של עד 15 דונם, כאשר לפי הפרוגרמה נדרשים 12 דונם לחניון רכב כבד ו- 2 דונם למסוף תח"צ, כלומר ניתן מענה מספק מבחינת שטחים נדרשים. קיים סימבול בתשריט לנושא זה, ותחנות קצה נוספות מסומנות במתחמים 7 ו- 6A. אין צורך לייעד שטח נוסף בצומת של כביש 85 עם דרך 854 היות והוועדה אינה מקבלת את הצעת המועצה להקים במקום אזור תעסוקה, וקיים מענה לתח"צ באזור זה במסוף תח"צ בתחנת הרכבת בכרמיאל.

סע' 8ד – קיים סימון של מסוף תח"צ במתחם 5 ויש התייחסות לנושא בהוראות למתחם.

סע' 8ה1 – על פי הנחיות מנהל התכנון, אין לסמן דרכים מוצעות כיעוד קרקע בתכניות כוללניות אלא כרצועה לתכנון, על מנת לאפשר ולהמחיש כי התכנית הינה בסיס לביצוע תכנון מפורט אשר יבחן וידייק את תוואי הדרכים המוצעות. סימון רצועות הדרכים מבוסס על תכנון הכבישים כפי שמופיע בנספח התנועה.

סע' 8ה2 – הוועדה מבינה את חשיבות השמירה על הכניסה הקיימת והמשך קיומו של הרחוב כראשי ביישוב. במסגרת תיאום המחלף המוצע ממזרח עם נתיבי ישראל, הוסכם לשמור על כניסה ויציאה בפניות ימניות אל כביש שרות המקביל לכביש 85.

סע' 8ה3 – הפתרון התחבורתי אינו מתבסס על כניסה נוספת מדרך 854 בחלקו הדרומי ואין צורך בקביעת כניסה נוספת במקום זה.

סע' 8ה4 – ראה התייחסות לסע' 6 במסמך המועצה לעיל.

סע' 8ה5 – ראה התייחסות לסע' 7 במסמך המועצה לעיל.

סע' 8ה6, סע' 8ה7 – ראה סע' 6.7 בהחלטה לעיל. בנושא חיבור נוסף בין הישובים בסמוך למחצבות, אין מניעה בשלב התכנון המפורט לבחון חיבור זה.

15.10 לעניין ההערות בהיבטים נופיים וסביבתיים (סע' ו' במסמך):

סע' ו1 – לפי דרישת מחלקת תברואה בישוב נדרש שטח עבור מרכז מחזור בלבד, ויועד תא שטח 650 ביעוד מתקנים הנדסיים בשטח של 800 מ"ר. תחנת מעבר מתוכננת ברמה של כל האשכול בראמה.

סע' ו2 – ראה סע' 5 בהחלטה לעיל בנושא גבול הפיתוח בגבעת זקיף.

סע' ו3 – ראה סע' 10 בהחלטה לעיל בנושא מתחמים 11 ו- 12.

סע' ו4 – השטחים הפתוחים בתכנית מסווגים בהתאם לרמת השימור ורמת הפעילות החקלאית. הוועדה

- סבורה כי הגדרת השטחים והתיקונים בהתאם להחלטה לעיל מאפשרים מחד המשך הפעילות החקלאית ופיתוח נופי, ומאידך שמירת אופי השטחים הפתוחים ומניעת פגיעה בהם.
- 15.11 לעניין ההערות להוראות התכנית (סע' ז' במסמך) – חלק מן ההערות הן טכניות במהותן ולחלקן השלכות תכנוניות, להלן התייחסות הוועדה:
- סע' ז' 1** – יש לתקן את טעות הסופר.
- סע' ז' 2** – ראה סע' 7 בהחלטה לעיל.
- סע' ז' 3** – לעניין גמישות בשטחי הבנייה - התכנית קובעת את רמות הגמישות הנהוגות ומקובלות בתכניות מתאר כוללניות. זכויות הבניה בתכנית נלקחו מתוך הנחת יסוד של אחוזי מימוש נמוכים מאד (25% על מנת לעמוד ביעד הריאלי ולדעת הוועדה מייצרת מלאי תכנוני עודף, גם מתוך הנחה כי בעתיד ובמתחמים חדשים אשר יתוכננו בשלמותם יתאפשרו אחוזי מימוש גבוהים יותר. על כן הוועדה אינה רואה סיבה מצדקת לסטות ממדדי הגמישות המקובלים.
- לעניין מס' יח"ד בסע' 4.1.1 תת סעיף 5 ו-6, **הוועדה מקבלת את בקשת המועצה ויש להגדיל את מס' יח"ד ל- 200.**
- סע' ז' 4** – התכנית מפרטת את האמצעים התכנוניים והנחיות בנספח השימור אשר יאפשרו את פיתוח וחיזוק המתחם כמוקד מסחרי, תיירותי המשולב במגורים. אין בכוחה של התכנית לקבוע מנגנונים שאינם סטטוטוריים, כגון הסדרי מקרקעין.
- סע' ז' 5** – הוועדה מקבלת את הערת המועצה ועל כן יש למחוק את סע' 4.2.1.3 תת סעיף 6. לעניין תת סעיף 8, אופן ניסוח הסעיף אינו מונע מהוועדה המקומית גמישות בנושא זה ועל כן אין לדעת הוועדה צורך בשינוי הניסוח.
- סע' ז' 6** – לעניין צפי האוכלוסייה, על פי בדיקת עורכי התכנית, תוספת האוכלוסייה הינה שולית. כמו כן, היות ובמתחמים החדשים נלקחו אחוזי מימוש נמוכים בהגדרת המלאי התכנוני, אין פגיעה ביעדי האוכלוסייה של התכנית למקרה של מימוש נמוך יותר במתחם זה.
- לעניין בית העלמין – הוועדה מקבלת את הערת המועצה ויש לתקן את תת סע' 6 בסע' 4.2.2.3 ל"בית העלמין הקיים וקבר שיח' רביע הינם לשימור ולא יחולו עליהם הוראות תמ"א 19".
- סע' ז' 7** – הצפיפות הרשומה בתכנית הינה הצפיפות בתכנית מאושרת ג/11242. תכנית המתאר הכוללנית אינה משנה את הוראות התכנית המאושרת.
- סע' ז' 8** – לעניין אחוזי מימוש, ראה התייחסות לסע' 6 לעיל. לעניין סע' 4.2.3.3 תת סעיף 4 – ההוראה מאפשרת גמישות לוועדה המקומית. לעניין תת סעיף 5 – הצפיפות הינה הצפיפות המאושרת בתכנית ג/11243 ו- ג/20442.
- סע' ז' 9** – לעניין תת סעיף 4 – ראה התייחסות לסע' 5 לעיל. לעניין תת סעיף 11, ההוראה רלבנטית למתחם זה היות ומבנה בית הספר מסומן כמבנה לשימור בנספח השימור ובתשריט מצב מוצע.
- סע' ז' 10** – קיימים בתכנית אזורי המשלבים מגורים עם שימושי תעסוקה ומסחר. הוספת שימושי מגורים באזור תעשייה תייצר מגבלות על התעשייה ותפגע ביכולת לפתח אזור זה.
- סע' ז' 11** – לעניין גובה הבניה – מתחם 6C מיועד לבניה אינטנסיבית עם מסחר בקומת הקרקע, לניצול מיקומו בסמוך לכניסה לישוב ובחזית הישוב לדרך 85. ההחרגה של האזור הצפוני של המתחם לגובה של 4 קומות נובעת ממיקומו במורדות גבעת זקיף והתאמת הבינוי לאזורי המאשרים הסמוכים לתא שטח זה. לעניין הצפיפות, ראה סע' 12 בנושא תמ"א 1/35 בהחלטה לעיל.
- לעניין חלוקת המתחם לתת מתחמים, ישנה הוראת גמישות לנושא זה בסע' 4.1.5 ס"ק 2 בהוראות התכנית.
- סע' ז' 12** – השטח המוצג בטבלה כולל את כל השטחים הנדרשים למבנים ומוסדות ציבור, כולל גם שטחים,

עמוד: 25
תאריך: 11/02/2020

מסמך החלטות לשיבה מספר : 2020006 תאריך הישיבה : 17/02/2020

- שיוגדרו בתכניות מפורטות ושאינם מופיעים בתשריט ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- סע' 13** – הבינוי על גבעת זקיף נבחן בהרחבה בשלב ועדות ההיגוי והוחלט כי השטח יוגדר כ"חקלאי פתוח", כחלק מהשמירה על הגבעה ורצף השטחים הפתוחים. פעילות חקלאית, חינוכית ותיירותית תותר ללא הקמת מבנים. לדעת הוועדה אין לשנות את היעוד וההוראות שנקבעו למתחם זה. ראה גם סע' 5 בהחלטה לעיל.
- סע' 14** – תכנית ג/21904 אינה מקנה זכויות. מתחם 8 זוהה כשטח בעל ערך נופי סביבתי גבוה ועל כן הוחלט לקבוע בו יעוד "חקלאי פתוח" המאפשר שימושים חקלאיים אך אינו מתיר הקמת מבנים חקלאיים. לדעת הוועדה אין לשנות את היעוד וההוראות שנקבעו למתחם זה.
- סע' 15** – ראה סע' 7 בהחלטה לעיל.
- סע' 16** – לעניין מתחם 11 ראה סע' 10 בהחלטה לעיל.
- סע' 17** – לעניין מתחם 12 ראה סע' 10 בהחלטה לעיל.
- סע' 18** – לאור חשיבות הטיפול בתשתיות הביוב, ניתן לשנות סעיף זה בהתאם לבקשת המועצה באם מתקבלת הסכמת משרד הבריאות לשינוי.
- סע' 19** – הוועדה מקבלת את הערת המועצה המקומית ויש לתקן את סע' 5.1.6 ולרשום 200 יח"ד במקום 100, ו-100 דונם במקום 50 דונם.
- סע' 20** – יעד האוכלוסייה של התכנית הכוללנית הינו 20,000 נפש והיא מייצרת מלאי תכנוני, הן של יח"ד למגורים והן של שטחים לצרכי ציבור, להיקף אוכלוסייה בהיקף משמעותי מעל יעד זה. על כן הוועדה סבורה כי אין צורך בהוספת הסעיף המבוקש.
- סע' 21** – תכנית המתאר הכוללנית אינה תכנית המאפשרת הוצאת היתרים מכוחה. הסדרת מבנים קיימים תבוצע בשלב התכנון המפורט.
- סע' 22** – קיימת הוראה בדבר גמישות בתכנון תתי-מתחמים בסע' 4.1.5 ס"ק 2 בהוראות התכנית.
- 15.12 לעניין נספח העיצוב היישובי – שימושי הקרקע העתידיים מיוצגים על ידי היעודים המוכללים בתשריט המצב המוצע כאשר ההפרדה בין בינוי קיים למוצע מיוצגת באופן החלוקה למתחמים ותתי מתחמים. בקנה מידה של תכנית כוללנית, נספח העיצוב היישובי מתייחס בעיקר לגובה הבינוי ולא למנטים מרכזיים כגון שבילים עיקריים, טיילות, מוקדי עניין וצירי תנועה ראשיים. קנה המידה של הנספח אינו מאפשר ייצוג פרטני של מורפולוגיות בינוי. **ככלל יש לוודא כי המידע המוצג בנספח תואם את שאר נספחי התכנית אולם אינו קובע הנחיות לנושאים המטופלים בנספחים אחרים (כגון תנועה, ביוב וכד').**
- 15.13 הוועדה מקבלת חלקית את הערת המועצה המקומית ומחליטה כי יש לתקן את קנה המידה של נספח העיצוב היישובי ל-1:5000. היות ונספח השימור מתייחס לגרעין הכפר, אין צורך בהתאמת קנ"מ שלו לשאר הנספחים. בעת ביצוע התיקונים הטכניים להפקדה, יש לוודא כי הרקע – שלד תחבורתי, גבולות מתחמים, ייעודי קרקע – יהיו עדכניים בכל הנספחים.
- 15.14 לעניין נספח יישום לתכנית – בהתאם להנחיות מנהל התכנון, יש לצרף למסמכי התכנית נספח ניהול תכנון, מעקב ובקרה אשר יאפשר לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית לעקוב אחר היקפי התכנון ומימוש מטרותיה, כמפורט בסע' 6.2.1 בהוראות התכנית. **כמו כן, הוועדה מקבלת את בקשת המועצה ומחליטה כי יש להוסיף לתכנית גם נספח יישום מנחה, המפרט את האמצעים, המנגנונים והשלביות המוצעת למימוש התכנית.**

16. חו"ד המשרד להגנת הסביבה

חו"ד המשרד להגנת הסביבה התקבלה בתאריך 14.1.2020

- 16.1 לעניין הסתכלות אזורית – בשלבי התכנון המוקדמים נבחן קנה המידה האזורי והממשק של נחף עם הישובים הגובלים. הוועדה מקבלת את המלצת המשרד להגנ"ס ועל כן יש להוסיף למסמכי התכנית מסמך רקע אשר יציג תשריט אזורי עם הפיתוח המוצע והממשקים עם הישובים הגובלים.
- 16.2 לעניין פיתוח מצפון לישוב, ראה סע' 4 בהחלטה לעיל.
- 16.3 לעניין פיתוח מערבית לכביש 854, ראה סע' 7 ו-8 בהחלטה לעיל לנושא מבנים חקלאיים ומבנים לגידול בע"ח ולנושא חניון ואזור לפעילות פנאי.
 - תיקונים טכניים הנובעים מהערות הגנ"ס בנושא:
 - 3.2.9.4 יש לתקן בהוראות בסע' 4.2.9.3 ס"ק 2 את הניסוח: "בתא שטח 950 תותר הקמת חניון ואזור לפעילות פנאי. אין לאפשר בניה באזור זה למעט בינוי מינימלי של שירותים ציבוריים/מצללה שייקבעו בתכנית מפורטת".
 - 3.9.1 יש לתקן את ההפניה בסע' 3.9.1 – שימושים משניים – ס"ק 3, לתא שטח 950, ולא 951.
 - 16.4 לעניין אזור לגידול בעלי חיים, ראה סע' 8 בהחלטה לעיל.
 - תיקונים טכניים הנובעים מהערות הגנ"ס בנושא:
 - 3.2.9.4 יש לתקן את ניסוח סע' 4.2.9.3 ס"ק 1 לניסוח הבא: "בתא שטח 951 באזור המסומן בהנחיות מיוחדות תותר הקמת מבני משק חקלאיים לגידול בע"ח. תוכן תכנית מפורטת למתחם לגידול בעלי החיים בשלמותו. כחלק מהכנת התכנית תבחן ההשפעה הנופית-סביבתית על המרחב בהתאם להנחיות המשרד להגנ"ס ומתוך ראייה כוללת של מתן פתרונות משותפים לנושאים כגון נגישות, טיפול בשפכים ובתשטיפים והיבטי פסולת. היקף הבינוי ייקבע במסגרת התכנית המפורטת למתחם כולו".
 - 3.9.1 יש לתקן את סע' 3.9.1 ס"ק 5: "בתא שטח 951 בתחום הנחיות מיוחדות: מבנים לגידול בע"ח ומבני עזר לגידול בע"ח".
 - 16.5 לעניין תעשייה – ראה סע' 6 בהחלטה לעיל.
 - 16.6 לעניין שלביות פיתוח - ראה סע' 15.14 בהחלטה לעיל.
 - 16.7 לעניין פסולת, יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם להערת הגנ"ס ולהוסיף בהוראות למתחם 5, סע' 4.2.5.3 ס"ק 9 כי "תכנית מפורטת לשימושים אלה תועבר להתייחסות המשרד להגנת הסביבה".
 - 16.8 לעניין סמיכות לשימושים רגילים, יש להוסיף בסע' 5.2 תת סעיף א' הוראה כי "תכניות הכוללות שימושים שיש בהם פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים יועברו לקבלת חוות דעת המשרד להגנ"ס או מי מטעמו".
 - 16.9 לעניין שמורת טבע ויער, יש לפרט בשימושים ליעוד "שטחים פתוחים", בסע' 3.14.1 בשימושים עיקריים: "בתא שטח 900, שמורת טבע בהתאם לגבול והוראות תכנית ג/12044 ויער בהתאם לגבול והוראות תכנית ג/15214".
 - 16.10 לעניין רעש ואיכות אוויר, יש להחליף בסע' 4.2.4.3 ס"ק 6 וסע' 4.2.6.3 ס"ק 7 את ההתניה לתנאי להיתר בנייה בהוראה לעת הכנת תכנית מפורטת למתחם.
 - 16.11 לעניין קרינה – מתחם 3B הינו מתחם בו חלה תכנית 260-0229245 אשר אושרה ב-2018. על כן הוועדה סבורה כי אין צורך בתוספת ההוראה המבוקשת.
 - 16.12 לעניין טיילת לאורך כביש 85 – יש להוסיף בהוראות התכנית ביעוד שטחים פתוחים ושצ"פים שימוש עיקרי של "טיילת וערוץ ניקוז".
 - 16.13 לעניין נגישות למבני ציבור - ריכוז מבני הציבור במתחם הצפוני, משלים את סכמת היישוב בה קיימים/מאושרים שלושה מוקדי מבני ציבור עבור המתחמים המאושרים וההרחבות המוצעות הסמוכות להם.

עמוד: 27
תאריך: 11/02/2020

מסמך החלטות לשיבה מספר : 2020006 תאריך הישיבה : 17/02/2020

השטחים יידרשו עבור השכונה הצפונית ועומדים ברדיוסי השרות הנדרשים. השטחים נקבעו על פי מיקום ריכוז של שטחים בבעלות מדינה. בעת התכנון המפורט למתחם ניתן יהיה לבחון את המיקום המדויק הנדרש למבני הציבור.

16.14 לעניין ממשק עם השטחים הפתוחים – יש להוסיף עבור המתחמים הגובלים בשטחים פתוחים הנחיות בדבר חיץ/גבול עם השטחים הפתוחים, אשר ינוסחו בתיאום עם המשרד להגנ"ס ולשכת התכנון.

16.15 יש לתקן בכל מקום בהוראות התכנית בו יש התייחסות למשרד להגנת הסביבה ל: "המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו".

17. חו"ד רשות מקרקעי ישראל

חו"ד רשות מקרקעי ישראל התקבלה בתאריך 22.12.2019.
ראה סע' 6 בהחלטה לעיל בנושא תעשייה, תעסוקה ומסחר.

18. חו"ד משרד החקלאות

חו"ד משרד החקלאות התקבלה בתאריך 10.2.2020.

18.1 לעניין יעוד קרקע ומבנים חקלאיים, ראה סע' 7 ו-8 בהחלטה לעיל.

18.2 לעניין יעוד חניון נופש פעיל מקרקע חקלאית, ראה סע' 7 בהחלטה לעיל. לנושא מחיקת שימושים עיקריים של שטחים טבעיים פתוחים ושביילי אופניים בשטחים החקלאיים, הוועדה סבורה כי שימושים אלה תואמים את יעוד קרקע חקלאית.

18.3 לעניין מבנים חקלאיים בתא שטח 600, ראה סע' 1.6.1 בהוראות התכנית.

18.4 לעניין שימור קרקע וניקוז, ראה סע' 13 בהחלטה לעיל.

תיקונים טכניים הנובעים מהערות משרד החקלאות:

- יש להוסיף בכל אחד מייעודי הקרקע, בדומה להוראה בסע' 3.6.2 ס"ק 6, את ההוראה הבאה: "תכניות מפורטות לשטח ביעוד זה יכללו הנחיות בנושא שימור מי נגר".

- יש להוסיף בסע' 3.5 ס"ק נוסף, שבו יוגדר יעד מספרי לנפח נגר לניהול בתכניות מפורטות. היות ומדובר בתכנית בשטח שרובו משופע, יש לנסח: "תכנית מפורטת למתחם או חלקו תכלול מרכיבים לויסות וניהול מי נגר בהיקף של עד 15 מ"ק לדונם לפחות. מרכיבי ניהול הנגר יאושרו על ידי מהנדס הוועדה המקומית".
- יש לתקן את סע' 5.1.6 ס"ק א' ל- "ובתאום עם רשות הניקוז", במקום "ובתאום עם מהנדס הרשות המקומית".

19. חו"ד משרד הכלכלה

חו"ד משרד הכלכלה התקבלה בתאריך 13.1.2020.

ראה סע' 6 בהחלטה לעיל בנושא תעשייה, תעסוקה ומסחר.

20. חו"ד רשות הניקוז

התייחסות רשות הניקוז התקבלה בתאריך 26.1.2020 ותוספת לחו"ד בתאריך 16.1.2020. להלן ההתייחסות לתיקונים המבוקשים, בהתאם לתת הסעיפים בסעיף 2 בהתייחסות מתאריך 26.1.2020:

א. אין מניעה מכל שצ"פ אפקטיבי לשמש כשטח ויסות.

ב. יש לתקן את מסמכי התכנית להוספת הנחיות לאפשרות החדרת נגר במיקומים המסומנים.

ג. בבדיקת עורכי התכנית, אין אפשרות להקצות שטחים נוספים ברמת התכנון הכוללני לתוספת הנגר המתקבלת.

ד. יש להוסיף בתכנון התכנית הנחיות בנוגע לשימוש במתקני ויסות/החדרה.

- ה. יש לתקן, באם נדרש, את תכנון האגנים הגדולים מ- 2 קמ"ר בהתאם להוראות תמ"א 1.
- ו. יש להוסיף בנספח הניקוז טבלת שינוי ספיקות תכן במצב קיים ומתוכנן.
- ז. לעניין אישור עיריית כרמיאל ומתן פתרון לנגר שאינו מוחזר בתחומי הישוב, ראה סעי' 13 לעיל בנושא תמ"א 1 פרקי מים ונחלים.
- ח. יש להוסיף בסעי' 3.7 בהוראות התכנית אזכור לשטחי ויסות/החדרה.

21. חו"ד ועדה מקומית כרמיאל

- חו"ד עיריית כרמיאל התקבלה בתאריך 14.1.2020.
 ראה סעי' 13 לעיל בנושא תמ"א 1 פרקי מים ונחלים.

22. חו"ד משרד החינוך

- חו"ד משרד החינוך התקבלה בתאריך 27.1.2020. להלן התייחסות הוועדה להערות:
- 22.1 לעניין גני ילדים, אין כוונה לשילוב פונקציונלי של גני ילדים בבתי ספר יסודיים. הכוונה הינה למגרש גן הילדים המהווה המשך למגרש בית הספר היסודי. הקרבה הפיזית מאפשרת להוזיל תשתיות, עלויות הפעלה ואחזקה שוטפות וכד'. הפרוגרמה ממליצה על מקבצים של 4-1 גנים במקבץ. ההערה בדבר 10 כיתות מתייחסת לשלושה מקבצים מאושרים אשר טרם נבנו הכוללים יחד 10 כיתות, קרי 4-3 כיתות למקבץ.
- 22.2 לעניין בתי ספר יסודיים, על פי הנתונים אשר התקבלו מהמועצה ומשרד החינוך קיימים ביישוב שלושה בתי"ס יסודיים בני 29, 21 ו-19 כיתות, סה"כ 69 כיתות. החלוקה בין הכיתות מנוהלת על ידי המועצה. על פי הפרוגרמה נדרשות עוד 84 כיתות, כאשר המלצת הפרוגרמה היא של שני בתי"ס בני 24 כיתות ועוד שניים של 30 כיתות. היות ולפי המדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור ניתן להקים ב"ס יסודי גדול מ- 24 כיתות, והיות והפרוגרמה מחושבת לפי 80% מיעד האוכלוסייה הנומינלי, בהפרש ניכר מהערכות המימוש הריאלי, עדיף לצמצם את מספר המוסדות כדי לא ליצור עודף בעתיד, ובשלב התכנון המפורט לאפשר שלביות בבינוי בתי הספר כדי להתאים את הבינוי לקצב המימוש (כלומר הגדרת שלביות בבינוי כל מוסד בפני עצמו).
- 22.3 לעניין בתי ספר על יסודיים, על פי הנתונים אשר התקבלו מהמועצה ומשרד החינוך, קיימים ביישוב שלושה בתי ספר על יסודיים: מקיף אלרסאלה, תיכון נחף וטכנולוגי נעמ"ת, בני 33, 35 ו-6 כיתות, בהתאמה, סה"כ 74 כיתות. היות ובתי ספר תיכוניים יכולים להיות בני עד 42 כיתות, גודל בתי הספר הקיימים לא שונה. על מנת לא לאלץ את המועצה להגדילם ל- 42 כיתות, ניתנה הקצאת קרקע למלא הכיתות החסרות – שני בתי ספר יסודיים בני 36 ו-42 כיתות. בית הספר הטכנולוגי הינו ב"ס פרטי המשרת גם אוכלוסייה מן האזור. שינוי מיקומו, אם בשכירות ואם בקרקע ציבורית אשר המועצה תבחר להקצות לו, נתון בידי המועצה לשלב התכנון המפורט.

23. חו"ד הרשות לתחבורה ציבורית

- חו"ד משרד החינוך התקבלה בתאריך 14.1.2020. להלן התייחסות הוועדה להערות:
- 23.1 לעניין תחבורה ציבורית בגרעין הכפר – יש לעדכן את נספח התנועה כך שיראה את הצירים המוצעים על ידי הרשות לתח"צ, תוך ציון הרחובות בהם תידרש חז-סטריות למימוש הצירים.
- 23.2 לעניין שטחים תפעוליים – יש להוסיף בהוראות התכנית הוראה כי שטחו של מסוף תח"צ באזור התעשייה לא יפחת מ- 2 דונם. יש להוסיף בהוראות למתחמים 6A ו-7 הנחיה כי במתחמים אלה ימוקמו תחנות קצה לתח"צ.

עמוד: 29
תאריך: 11/02/2020

מסמך החלטות לשיבה מספר : 2020006 תאריך הישיבה : 17/02/2020

- 23.3 לעניין חתכי רחוב - התכנית מציעה בכל הדרכים המוצעות מדרכות ברוחב מעל 3 מ'. ברחובות הקיימים כיום הדבר אינו תמיד מתאפשר בגלל החתך הצר של חלק מהרחובות. בהרבה מקומות המדרכה באה על חשבון חניה, אך במקומות בהם יש מצוקת חניה אין אפשרות להוריד את החניה.
- 23.4 לעניין רוחב צירי תח"צ עתידיים – יש לעדכן את נספח התנועה לפי הערות הרשות לתח"צ, מלבד רחוב מס' 10 אשר רובו בחתך של 10 מ' ועל כן אינו עומד בתקן של תחבורה ציבורית ומדרכות. לב הישוב ישורת ע"י רחובות מס' 16, 17 ו-18.
- 23.5 לעניין רוחב צירי תח"צ קיימים – יש לעדכן את נספח התנועה בהתאם להערות הרשות לתח"צ לרחובות מס' 6, 7 ו-9. ברחוב 15 אין אפשרות הרחבה, על כן יש לעדכן את הנספח כך שתח"צ תהיה חד סטרית לכוון דרום בקטע הזה, והכוון השני יסופק ע"י רחוב מס' 18 המקביל (רוחב 12 מ').
- יש לעדכן את נספח התנועה בהתאם להערות הרשות לתח"צ ברחובות מס' 5, 8, 11. בדרכים מס' 12, 14 - אין אפשרות הרחבה. ברחובות מס' 20, 21 – יש להוריד החניה מ-2.5 מ' ל-2 מכל צד, ולהרחיב את המדרכה ל-3 מ' מכל צד.

24. טרם התקבלו חו"ד משרד הבינוי והשיכון, רשות המים, החברה להגנת הטבע, רט"ג, קק"ל וחברת נתיבי ישראל. באם לא יעבירו חוות דעתם בתוך 45 מיום הפצת החלטה זו, יחשב הדבר כחוות דעת ללא הערות.

25. הערות לשכת התכנון יועברו בנפרד מהחלטת הוועדה.

הצבעה: אושר פה אחד.



עמוד: 30
תאריך: 11/02/2020

מסמך החלטות לשיבה מספר : 2020006 תאריך הישיבה : 17/02/2020