

## מסמך החלטות

ועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים (ולנת"ע)

ישיבה מס' 770 (2025003)

יום שלישי, י"ג בשבט תשפ"ה – 11.02.2025

הישיבה נערכה באמצעות מערכת לניהול ישיבות מרחוק ובאולם ערבה, בית הדפוס 12, גבעת שאול, ירושלים.

### הבהרות:

מסמך זה נערך לפי סעיף 48 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, כפי שנקבע בתיקון 101 לחוק. המסמך מכיל את ההחלטות שנתקבלו באותה ישיבה ותו לא. פירוט נוסף לפי סעיף 48 (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. תכנית מס' 259-0656702: הרחבת שכונת מגוררים דרומית טובא זנגריה .
2. תכנית מס' 259-1123355 : שיקום ופיתוח מחצבת חצור הגלילית-ג/ 28006.
3. תכנית מס' 202-0936393 :תכנית מתאר בית יוסף.
4. תכנית מס' 219-0947226 : ג 26501 - שמורת טבע מורדות הגולן.
5. תכנית מס' 399-0959817 : כביש 652 ומחלף תעשיות בין כביש 65 ועד לצומת 652653.
6. תמ"מ/ 34/9/2 : תכנית מתאר מחוזית חלקית - מחוז הצפון - תמ"מ 34/9/2 - כפר מנדא.
7. תמ"מ/ 39/21/3:אנ"מ אונו.

**1. תכנית מס' 259-0656702: הרחבת שכונת מגורים דרומית טובא זנגריה.**

**מטרת הדיון:**

תמ"א 12/1: דיון לפי סעיף 7.2.2.

**הוחלט:**

לוועדה הוצגה תכנית המציעה רה תכנון של מתחם בטובא זנגריה בשטח של 110 דונם. תכנית המתאר המאושרת ג/12815 משנת 2008 הגדירה את השטח כ'אזור תיירות לתכנון מפורט' וקבעה שימושים של בתי מלון, כפרי נופש וכל פעילות תיירותית נלווית בכפוף לעריכת תכנית מפורטת. התכנית נשוא הדיון מציעה חזון תכנוני חדש למתחם הכולל בתוכו ייעודי תיירות, שטח ציבורי פתוח, פארק/ גן ציבורי רחב היקף, מבנים ומוסדות ציבור, דרכים ומגורים.

התכנית מציעה ברובה שימושים ציבוריים מובהקים: תיירות בשטח של כ-12 דונם הכוללים 150 יח"א, פארק גן ציבורי בשטח של כ-34 דונם לצורך שמירה על אזור העתיקות המוכרז ושדה הדולמנים והמשך חקירת מקורם, כ-10 דונם לשצ"פ, כ-3.5 דונם למבנים ומוסדות ציבור, כ-17 דונם לדרכים ושבילים. לצד כל אלה, התכנית כוללת גם 246 יחידות דיור למגורים (בתמהיל דירות מגוון ועד 20% מכמות יחיד דיור בגודל של עד 80 מ"ר), כאשר במגרשים אלו מוצעים גם שימושים נלווים של מסחר, תעסוקה, מוסדות ציבור וכן אפשרות לעוד 110 יחידות אירוח (צימרים) במגרשי המגורים.

עוד הוצגה לוועדה יחסה של התכנית לתמ"א 12/1 והוצגה המלצת משרד התיירות מתאריך 19.11.2023 שסברה כי ניתן לצמצם את רוב שטח התיירות אשר היה מסומן באופן מתארי בלבד ולאפשר את הרחבת היישוב הכוללת אפשרות ליחידות אירוח.

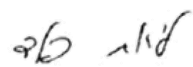
כמו כן, הוצגה החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 14.2.2024 ו-8.1.2025 שסברה כי התכנון המוצע משתלב באתר בעל ערכים נופים וממצאים ארכיאולוגיים ייחודיים לשימור וכי התכנית בעלת חשיבות מיוחדת בשקלול כלל מרכיבי התכנון, מטרותיו והשפעותיו ומהווה תרומה לחוסן החברתי של היישוב ותייצר בסיס יציב למימוש פעילות כלכלית מעצימה. יתרה מכך, התכנית משמרת את הדולמנים ואת המשך חקירת מקורם.

הוועדה לאחר ששמעה את המוזמנים והחברים וקיימה דיון בתכנית השתכנעה בחשיבות התכנית, המציעה חזון תכנוני חדש לשטח המאושר לתיירות באופן מתארי בלבד ומציעה תכנון חדש למתחם, הכולל בין היתר, שמירה על שרידי הדולמנים המוצעים בשטח משמעותי בתכנית ביעוד 'פארק/ גן ציבורי' והנגשת ממצאי המורשת הקדומה לציבור, זאת לצד שימושים ציבוריים חשובים נוספים, שמהווים יחד את רוב שטחה של התכנית (כ-77 דונם) לצד שימושים אלו מוצע גם מגרשים למגורים הכוללים גם הם יחידות קיט מקומיות. התכנית מייצרת אפוא מתחם בעל חזון תכנוני מודרני וראיה תכנונית כוללת, שנותן מענה לצרכים השונים של היישוב ושל כלל הציבור, אשר יוכל ליהנות הן מהתיירות והן מהפארק רחב הידיים. הוועדה רואה בקידום תכנון איכותי זה במתחם כמטרה בעלת חשיבות מיוחדת אחרת, עוד השתכנעה הוועדה כי יחידות האירוח המקומיות והשטח המוצע לתיירות תואמים לאופי הייחודי של היישוב ומהווים יחד אטרקציה תיירותית המגוונת את סוגי המוצר התיירותי העומדים בפני תיירות הפנים והחוץ ומחזקים את ענף

התיירות בכללותו. לפיכך מחליטה הוועדה לאשר את התכנית לפי סעיף 7.2.2 ס"ק 4 בתמ"א 1/12, יוער כי בהתאם לסעיף 5.1 ס"ק 3 בתמ"א 1/12 יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית כי האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.



עדן אוחנה  
מזכירת הוועדה



ליאת פלד  
יו"ר הוועדה

**2. תכנית מס' 259-1123355: שיקום ופיתוח מחצבת חצור הגלילית-ג/28006.**

**מטרת הדיון:**

תמ"א 35: דיון לפי סעיף 6.1.3.

ודיון לפי התוספת הראשונה לחוק.

**הוחלט:**

בפני הוועדה הוצגה תכנית להקמת פארק במערב חצור הגלילית אשר יהווה מקום לפנאי ונופש בחיק הטבע, ובו אמפיתאטרון פתוח, מבני ציבור, אטרקציה תיירותית וחניון קמפינג משולב. התכנית חופפת לשטחי מחצבה לא פעילה וכוללת שיקום שלה.

בפני הוועדה הוצגו הרקע לתכנית ויחסה לתמ"א 35 ולתוספת הראשונה לחוק.

עוד הוצגה החלטת הוועדה המחוזית מיום 06/01/2025 אשר נימקה את הסיבות למיקום תוספת השטח לבינוי בצורה שאינה צמודת דופן במרקם שמור משולב ובכלל זה כי מדובר בשטח מופר של מחצבה נטושה שהבינוי המוצע בה נועד לשיקום השטח, משתלב באופי הסביבה ואינו פוגע בערכי טבע נוף ומורשת וכי התכנית כוללת מדרג של פיתוח כאשר מרבית משטח המחצבה ישוקם כפארק פתוח. כמו כן ציינה הוועדה כי קיימת התשתית ההנדסית הנדרשת לתוספת השטח לבינוי לרבות הנגישות אליה.

במעמד הדיון עורכת התכנית, ראש המועצה המקומית ונציגת לשכת התכנון המחוזית צפון הציגו התייחסותם להחלטת ממינת הוולקחש"פ מיום 6.1.2025:

ראש המועצה המקומית בירך על התכנית וציין כי מדובר בפרויקט עוגן בחצור הגלילית, אשר ימנף את הישוב והמרחב.

הוסבר כי בתכנית המתאר המאושרת ליישוב, תכנית מספר ג/18771, יועד שטח בהיקף של כ-600 דונם לפארק / גן ציבורי והתכנית המוצעת כוללת כ-150 דונם מתוכם. צוין כי בנספח הנופי לתכנית המאושרת מיועד שטח המחצבה לשיקום ופיתוח נופי, הכולל פעילויות נופש, פנאי והתכנסות.

עוד הוסבר כי אזור התכנית סומן כ"אתר משולב לתיירות ופיתוח מוקדי" במסמך מדיניות מרחבי לאזור צח"ר (צפת, חצור הגלילית וראש פינה) אשר אומץ ע"י הוועדה המחוזית בשנת 2019.

בפני הוועדה הוצגה הפרוגרמה התיירותית המהווה את הבסיס לתכנית וניתן דגש לצורך בגמישות תכנונית מירבית על מנת לאפשר את מיצוי הפוטנציאל התיירותי בתנאי השטח המיוחדים. הוסבר כי שטחי הפארק מהווים מענה לאוכלוסייה הגדלה בחצור הגלילית.

הוסבר כי הבינוי משולב בשטח מופר של מחצבה, והפריסה שלו הותאמה לתוואי הקרקע המשופע והמדורג שבתחומה, לנופים הנצפים מהמחצבה כלפי חוץ ולהתחברות לשבילי טיול קיימים במרחב. עוד הוסבר כי

היקפי הזכויות לשטחים התיירותיים נבחנו יחד עם משרד התיירות, ועל רקע כושר נשיאה של פארק ציבורי ישובי, ונקבעו כך שתישמר גמישות תכנונית במיקום מגוון פעילויות מותאמות לקהלים שונים.

הוצג כי בתכנית המתאר המאושרת פארק המחצבה חולק ל-2 חלקים. צוין כי אין חובה להכין תכנית לכל הפארק. לפי התכנית המאושרת ניתן לעשות פעילות אקסטנסיבית, בעוד ששטחים שיהיו מיועדים לפעילות אינטנסיבית נדרשים לתכנית מפורטת. התכנית המוצעת מרכזת את האזורים לפעילות אינטנסיבית ולבניה.

הוסבר כי בשטח הצפוני הבעלות היא פרטית והכללת שטח זה בתכנית המוצעת היה מוביל לעיכובים בתכנית. סיבה נוספת להחרגת השטח הצפוני מהקו הכחול של התכנית המוצעת הוא קו הרכבל וסימבול לתחנה מוצעת, אשר כרגע אינם מקודמים לתכנון. נציגת הקרן לשיקום מחצבות הדגישה כי ניתן לקדם בחלק הצפוני של המחצבה הסדרה של עבודות עפר, פעילויות בטיחותיות וגינון, גם אם לא משנים את יעוד הקרקע המאושר. הנציגה הבהירה כי תא שטח זה נבחן עם התכנית המוצעת כמקשה אחת.

הוועדה, לאחר שהוצגו בפניה התכנית ויחסה לתוספת הראשונה לחוק ולתמ"א 35, שמעה את החברים והמוזמנים ודנה בתכנית, השתכנעה כי המיקום המוצע לשימושי הבינוי בפארק מתאים לתנאי השטח שבמחצבה והוא בעל השפעה נמוכה יחסית על רציפות השטחים הפתוחים, הנוף וערכי הטבע. לפיכך מחליטה הוועדה לאשר את התכנית לפי התוספת הראשונה לחוק ולפי סעיף 6.1.3 בתמ"א 35 בתנאים הבאים:

1. הוועדה מסבה את תשומת לב לשכת התכנון המחוזית לתיקון טבלת הזכויות ביחס לגודל מגרש מזערי.
2. בסעיף 4.1.1. ס"ק ח' בהוראות התכנית תתווסף המילה "בלבד".

138 אוחנה  
עדן אוחנה  
מזכירת הוועדה

ליאת פלד  
יו"ר הוועדה

**3. תכנית מס' 202-0936393: תכנית מתאר בית יוסף.**

**מטרת הדיון:**

תמ"א 1 – פרק הדרכים: דיון לפי סעיף 4.2.

ודיון לפי התוספת הראשונה לחוק.

**הוחלט:**

בפני הוועדה הוצגה תכנית למושב בית יוסף שעיקריה הם הסדרה של הנחלות הקיימות, תוספת של 28 יח"ד בצפון היישוב בצמוד להרחבה מאושרת, רה-תכנון של החלק הצפון מזרחי והאמצעי של ההרחבה המאושרת ותוספת יח"ד שלישית בנחלות.

בפני הוועדה הוצגו הרקע לתכנית ויחסה לפרק הדרכים בתמ"א 1 ולתוספת הראשונה לחוק.

במעמד הדיון עורך התכנית, נציג המועצה האזורית, נציגת היישוב ונציגת לשכת התכנון המחוזית צפון הציגו התייחסותם להחלטת ממינת הוולקחש"פ מיום 6.1.2025:

נציג המועצה האזורית ציין כי גודל מגרש של 500 מ"ר הוא המנוע למשיכת אוכלוסייה ליישוב. צוין כי היישוב פריפריאלי וסמוך לגבול עם ירדן. נציגת לשכת התכנון המחוזית צפון תמכה בעמדה של גודל מגרש מפוצל של עד 500 מ"ר, כמוצע בתכנית.

בנוגע לשימושים המתאפשרים בחלקות ב' צוין כי בחלקות אלו כבר קיימות חממות. בנוגע לחיץ בין מגרשי המגורים לחלקות א' הוסבר כי מטרתו למנוע זליגה של חומרי הדברה וריסוס או של מטרדים אחרים מהשטח החקלאי למגורים, וכי יש לתקן נושא זה לאור הבהרה שהתקבלה ממשרד החקלאות ובטחון המזון בנוגע לתקנות הקיימות בנושא.

בנוגע לממשק של התכנית עם פשט ההצפה ובנוגע לתחום ההשפעה של נחל ראשי יששכר צוין כי התכנית עדיין מצויה בהליכי תיאום עם רשות הניקוז.

הוועדה, לאחר שהוצגו בפניה התכנית ויחסה לתוספת הראשונה לחוק ולפרק הדרכים בתמ"א 1, שמעה את החברים והמוזמנים ודנה בתכנית, השתכנעה בחשיבות התכנית המסדירה לראשונה את הנחלות במושב ומציעה תוספת יחידות דיור באמצעות שימוש יעיל יותר בשטחים מאושרים לבינוי ותכנון קומפקטי. הוועדה סבורה בהתייחס לגודל מגרש מפוצל כי יש מקום להשאיר את גודל המגרש המפוצל עד 500 מ"ר, כפי שנקבע בתכנית, לאור הנימוקים וההסברים שהוצגו בדיון. בנוסף, סבורה הוועדה כי לאור מיקומן של חלקות ב' בתכנית בצמידות לחלקות א' או לבינוי, ניתן לאפשר בהן שימושים חקלאיים התואמים לשימושים החקלאיים המותרים בחלקות א'.

לפיכך מחליטה הוועדה לאשר את התכנית לפי התוספת הראשונה לחוק בתנאים הבאים:

1. יתוקנו הוראות התכנית כך שיובהר כי בחלקות ב' (בתאי שטח 73-78), יותרו מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות ג/ 21904 בהתאם למותר באזור רגישות 6.

2. יימחק מהתשריט סימון ההנחיות המיוחדות המהווה חיץ בין השטחים החקלאיים למגרשי המגורים ויימחק סעיף 4.5.2 ס"ק ד' מהוראות התכנית הנוגע לחיץ זה.
3. לעניין רצועת ההשפעה של נחל יששכר - יימחק סעיף 4.5.2 א' ס"ק ג' מהוראות התכנית וידויק סעיף 4.5.2 ס"ק ה'2 כך שיובהר שלא תותר הקמת בתי צמיחה (חממות) מעבר לבינוי הקיים.
4. יתוקנו הוראות התכנית בהתייחס למגורי עובדים זרים בחקלאות בהתאם למדיניות הארצית.

בנוגע לפרק הדרכים בתמ"א 1:

הוועדה, לאחר שהוצגה בפניה התכנית ויחסה לתמ"א 1, שמעה את המוזמנים וחברי הוועדה, מחליטה לאשר צמצום קו בנין מציר דרך ראשית מס' 90, מ-100 מטרים מציר הדרך כמפורט להלן:

1. 25 מטרים מהציר שהם אפס מטרים משפת הדרך עבור 3 חיבורים חדשים ביעוד "דרך מוצעת". הוועדה מציינת כי החיבור הצפוני קיבל את אישור הולנת"ע במסגרת התכנית הכוללנית של עמק המעיינות תכנית מס' 202-0814376 בתאריך 12/11/2024 וכן אושר במסגרת דיון הולקו בתכנית המפורטת לירדנה מס' 202-0926378 בתאריך 26/11/2024. מכיוון שתכניות אלה טרם אושרו, נדרש לאשר החיבור גם בתכנית זו.

2. 37 מטרים מהציר עבור היעוד "דרך מוצעת".

לאור קבלת עמדת נתיבי ישראל לפיה אין התנגדות לקידום התכנית, הוועדה שוכנעה כי אין באישור צמצום קו הבניין מציר הדרך והחיבורים המוצעים בכדי לפגוע בהמשך תפקודה התקין של דרך ראשית מס' 90.

138 | אוחנה

עדן אוחנה  
מזכירת הוועדה

ליאת פלד

ליאת פלד  
יו"ר הוועדה



**4. תכנית מס' 219-0947226 : ג 26501 - שמורת טבע מורדות הגולן.**

**מטרת הדין:**

תמ"א 35 : דיון לפי סעיף 6.1.3.

תמ"א 1 – פרק הדרכים : דיון לפי סעיף 4.2

**הוחלט:**

בפני הוועדה הוצגה תכנית שמטרתה לייעד שטח של כ-30,000 דונם לשמורת טבע ולהסדיר בו מוקדי קליטת קהל. שטח זה ממוקם מצפון לדרך ארצית מס' 91 בתחום מועצות אזוריות גולן וגליל עליון.

עוד הוצגו שני מוקדי הפיתוח להסדרת קליטת קהל בתחום התכנית כאשר מוקד עין תינה הממוקם במועצה האזורית גליל עליון כולל חניון יום ומבואה בייעוד שמורת טבע וחניון לילה בייעוד פארק/ גן ציבורי, ומוקד גיילבון בתחום המועצה האזורית גולן כולל חניון ומבואה בייעוד שמורת טבע.

הוצג יחסה של התכנית לתמ"א 35 ובכלל זה כי במסגרת התכנית מוצעת תוספת שטח לבינוי שאינה צמודת דופן במרקם שמור משולב עבור חניון לילה בהיקף של 380 מ"ר בייעוד פארק/ גן ציבורי במוקד עין תינה. חניון הלילה כולל מתחם לינה למשפחות עבור 200 לנים ומתקנים נלווים כדוגמת מבני שירותים ומקלחת, חללים לבישול עצמי, מחסנים ומזנון. כמו כן, הוצגה החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון מיום 02/05/2022, לפיה הזכויות והשימושים המבוקשים בתכנית נועדו לשרת את מבקרי השמורה בלבד תוך איזון הממשק שבין שמירת הטבע וקליטת המבקרים. בעקבות ריבוי מטיילים באזור, היצע חניוני לילה נמוך וביקוש גבוה לחניוני לילה, סברה הוועדה המחוזית כי נכון למקם את החניון באזור זה. על פי החלטת הוועדה, התכנית כוללת נגישות והבינוי המוצע אינו מהווה פגיעה ברצף השטחים הפתוחים ואינו משנה באופן מהותי את ערכי הטבע והנוף.

זאת ועוד, הוסבר כי יש מחסור בחניוני לילה באזור לעומת ביקוש הולך וגדל של המטיילים לחניונים אלה, כאשר בהתאם לתכנית ניהול מבקרים במרחב תעלת הירדן המזרחית נמצא כי יש צורך במענה לביקוש עתידי של כ- 5,000 מקומות ללינת אוהלים.

לעניין תמ"א 35 : הוועדה, לאחר ששמעה את המוזמנים והחברים ודנה בתכנית, סבורה כי מדובר בתכנית חשובה השומרת על רצף משמעותי של שטחים פתוחים במורדות הגולן. התכנית לצד שמירה על שטחים פתוחים ערכיים נותנת מענה למטיילים באזור. הוועדה השתכנעה כי מיקום חניון הלילה בעין תינה מוצע באזור בו היצע חניוני הלילה נמוך לעומת הביקוש לחניונים אלה שהולך וגדל, כך שחניון זה ייתן מענה לביקוש הרב. כמו כן, המיקום המוצע לחניון לילה הינו בעל נגישות, אינו פוגע ברציפות השטחים הפתוחים ומצומצם בהיקפו. לפיכך מחליטה הוועדה לאשר את התכנית לפי סעיף 6.1.3 בתמ"א 35 בתנאים הבאים :

1. השטח המוצע עבור הבינוי הנדרש לחניון הלילה יסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות בהתאם לנספח הבינוי ובתיאום עם לשכת התכנון המחוזית. יובהר כי הוועדה נותנת את אישורה לפי סעיף 6.1.3 לשטח שיסומן בהנחיות מיוחדות בלבד. הוועדה מפנה את עורכי התכנית והוועדה המקומית להוספת סעיפים בהוראות לעניין מדידה טרם מתן היתר לשטחי הבינוי בלבד.

2. תוסר מהוראות התכנית ההפניה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
  3. תתווסף להוראות התכנית הוראה לפיה בחניון הלילה לא תותר הקמת אוהלי קבע (כגון גלמפינג) וכי חניון הלילה מיועד להקמת אוהלים ארעיים בלבד.
  4. לאור הקרבה לשטח שמורת הטבע, פיתוח נופי סביבתי בשטח חניון הלילה יתבסס ככל הניתן על צמחיה מקומית, תוך הימנעות משתילת מינים פולשים ומתפרצים.
  5. להוראות התכנית תתווסף הוראה למניעת רעש בלתי סביר, בהתייעצות עם רט"ג וכן הוראה לעניין איסור אירועים.
  6. סעיף 4.2.2 ס"ק ב' ד'- יתווספו המילים: "סטייה ניכרת".
- לעניין פרק הדרכים בתמ"א 1: הוועדה, לאחר שהוצגה בפניה התכנית ויחסה לתמ"א 1, שמעה את המוזמנים וחברי הוועדה, מחליטה לאשר כמפורט להלן:
- צמצום קו בנין מציר דרך ראשית מס' 91, מ- 100 מטרים מציר הדרך ל- 25 מ' מהציר שהם אפס מטרים משפת הדרך עבור חיבור ביעוד "דרך מוצעת".
- צמצום קו בנין מציר דרך אזורית מס' 918, מ- 40 מטרים מציר הדרך ל- 15 מ' מהציר שהם אפס מטרים משפת הדרך עבור חיבור ביעוד "דרך מאושרת".
- צמצום קו בנין מציר דרך אזורית מס' 918 מ- 40 מטרים מציר הדרך ל- 25 מ' מהציר עבור מבואת כניסה וחניון יום ביעוד "פארק ציבורי".
- הוועדה סבורה כי אין באישור צמצום קו הבנין מציר הדרך והחיבורים המוצעים בכדי לפגוע בהמשך תפקודן התקין של דרך ראשית מס' 91 ודרך אזורית 918.

138 | אוחנה  
עדן אוחנה  
מזכירת הוועדה

ליאת פלד  
יו"ר הוועדה

**5. תכנית מס' 399-0959817 : כביש 652 ומחלף תעשיות בין כביש 65 ועד לצומת 652653.**

**מטרת הדיון:**

תמא 1 פרק דרכים : דיון לפי סעיף 4.2.

ודיון לפי התוספת הראשונה לחוק.

**הוחלט:**

בפני הוועדה הוצגה תכנית לסלילת דרך אזורית מס' 652, המקשרת בין כביש 65 לכביש 653 ליד בנימינה, ממערב לפארק התעשיות קיסריה, ועתידה להיות חלק מרשת הדרכים הארצית.

בפני הוועדה הוצגו הרקע לתכנית ויחסה לפרק הדרכים בתמ"א 1 ולתוספת הראשונה לחוק.

במעמד הדיון נציגי עורך התכנית ונציגי לשכת התכנון המחוזית חיפה הציגו התייחסותם להחלטת ממינת הוולקחש"פ מיום 6.1.2025 :

צוין כי מטרת העל של התכנית היא ליישם את המדיניות הארצית והמחוזית אשר קבעה את תוואי דרך אזורית מס' 652 כחלק מרשת הדרכים הארצית בתמ"א 1, תמ"א 42, תמ"מ 6, תמ"מ 6/16 ותכנית מתאר בנימינה גבעת עדה.

צוין כי כביש 652 הקיים מושך תנועה עוברת מזיכרון יעקב ומבנימינה ויוצר קונפליקטים תנועתיים. הוסבר כי על פי הדו"ח התחבורתי שנערך במסגרת תכנית זו, נמצא שבעקבות הפיתוח המוגבר במרחב העירוני של פרדס חנה כרכור, אור עקיבא ובנימינה בשנים האחרונות, התרחשו בו תאונות רבות. עוד הוסבר כי בסקר שנערך עבור משרד התחבורה במרחב צפון נמצא כי סלילה של כבישים עוקפים מעלה את רמת הבטיחות בצירים הראשיים ביישובים, ובדומה לכך צפויה דרך מס' 652 להפחית את הקונפליקטים התנועתיים ותאונות הדרכים במרחב העירוני הנ"ל.

הוסבר כי יתרון נוסף של סלילת הדרך הוא שיפור מערכת התחבורה הציבורית על ידי התוויית קווים חדשים המספקים קישוריות ישירה מבנימינה, אור עקיבא ויישובי הסביבה, לאזור תעשייה קיסריה ולחדרה, ועל ידי שינוי מסלול של קווים קיימים העוברים באזור כך שיהיו קצרים ומהירים יותר. צוין כי התכנית האסטרטגית לתחבורה ציבורית והסעת המונים לשנת 2050 מתווה 3 קווי מתע"ן חדשים המתבססים על קיומה של דרך מס' 652. כמו כן, סלילה של דרך מס' 652 עתידה לקצר את זמני הנסיעה בין המוקדים המרכזיים במרחב ולהיטיב לכל מערכת הדרכים שבו.

בנוגע לחלקה הצפוני של הדרך הוסבר כי תוואי הדרך כולו צמוד לתוואי מסילת הרכבת שבתת"ל 65א' המאושרת. עוד הוסבר כי לפי תחזיות התנועה, במידה ולא ייסלל המקטע הצפוני, מסלול הנסיעה המועדף יישאר המרחב העירוני, כך שדרך מס' 652 לא תהווה פתרון לכשל התנועתי הקיים היום. כתוצאה מכך, יידרשו שיפורים תנועתיים אחרים, ביניהם סלילת דרך אזורית בתוך המרחב העירוני. לשם כך יהיה צורך בהרחבת דרכים קיימות מס' 651 ו-652, אשר תחייב הריסה של מבנים קיימים, פינוי תחנת תדלוק וכניסה למגרשים פרטיים, וגם לאחר כל אלו רוחב הדרך לא יעמוד בהוראות תמ"א 1 לדרך אזורית.

הודגש כי לכביש 652 החדש הצפוני מספר יתרונות: מקטין את נפח התנועה הקיים מכביש 652 הקיים, מקטין את התנועה מכביש 651, מאפשר לשפר את קווי התחבורה הציבורית במרחב. כמו כן, כביש 652 החדש מקטין את סטיית התקן של זמן הנסיעה בכביש 652 הקיים.

בנוגע לממשק של התכנית עם השטחים הפתוחים בסביבתה ובתחומה הוסבר כי לאורך הדרך מתוכננים מספר מעברים ייעודיים לבעלי חיים (עיליים ותחתיים) וכן מעברי מים שישמשו למעבר בע"ח בינוניים וקטנים. הוסבר כי מעל נחל עדה מתוכנן גשר באורך של כ-100 מ' ובגובה של כ-5 מ' מעל הנחל. צוין כי באזור צוואר הבקבוק המעבר העילי המתוכנן בתכנית ממשיך את המעבר העילי שמאושר בתת"ל/65/א מעל מסילת הברזל. הוסבר כי התכנית חופפת לשטחים חקלאיים מעובדים רק בחלקה הצפוני ביותר וכוללת הוראות המאפשרות את המשך העיבוד החקלאי עד לתחילת העבודות בשטח וקובעות כי תשתיות, לרבות תשתיות חקלאיות, שנפגעו במהלך העבודה, ישוקמו וכי שיקומן ייעשה בהיוועצות עם בעלי התשתית והקרקע. בנוסף, בנספח התנועה והתנוחה מוצגות הדרכים החקלאיות המוצעות, שהוצגו גם לנציגות החקלאים. צוין כי התכנית תואמה עם רשות ניקוז כרמל.

נציג לשכת התכנון המחוזית ציין כי ההעדפה במחוז היא להרחבת כבישים קיימים על פני כבישים חדשים ועל כן התבקש תסקיר השפעה על הסביבה ודו"ח תחבורתי מקיף. הנציג ציין כי הוועדה המחוזית השתכנעה בנחיצות הדרך. נציגת משרד התחבורה ציינה את חשיבות הדרך, בין היתר, כחלק מהרשת האזורית, כך שקידום חלקי של הדרך אינו נותן מענה.

הוועדה, לאחר ששמעה את המוזמנים והחברים ודנה בתכנית, השתכנעה ביתרונות הדרך המוצעת אשר תיתן מענה תחבורתי לחיבור בין ישובים ומוקדים במרחב, תפחית את כמות התנועה בתוך היישוב ובהתאמה תעלה את רמת הבטיחות במרחב העירוני ותוביל לשיפור שירות התחבורה הציבורית באזור. הוועדה סבורה כי התוואי המוצע לדרך, המקביל למסילה שאושרה בתת"ל/65/א, תואם את עיקרון איחוד התשתיות ומוביל לצמצום הפגיעה בשטחים הפתוחים. הוועדה סבורה כי התכנית נותנת מענה לממשק עם השטחים הפתוחים הגובלים, לרבות התייחסות למעברים אקולוגיים, נחלים ועוד. לפיכך מחליטה הוועדה לאשר את התכנית בהתאם לתוספת הראשונה לחוק.

בנוגע לפרק הדרכים ופרק המסילות בתמ"א 1:

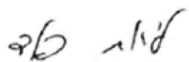
הוועדה, לאחר שהוצגה בפניה התכנית ויחסה לתמ"א 1, שמעה את המוזמנים וחברי הוועדה, מחליטה לאשר שישה חיבורים לדרך אזורית מס' 652 כמפורט להלן, ובהתאם למסומן בתשריט:

1. אפס מטרים משפת הדרך עבור חיבור חדש לדרך ראשית מס' 65.
2. אפס מטרים משפת הדרך עבור שני חיבורים חדשים לדרך אזורית מס' 651 - חיבור ממזרח וחיבור ממערב.
3. אפס מטרים משפת הדרך עבור שני חיבורים חדשים לאזור התעשייה הצפוני ולאזור התעשייה הדרומי.
4. אפס מטרים משפת הדרך עבור חיבור חדש לדרך אזורית מס' 653.

בנוסף, מחליטה הוועדה על צמצום קו בניין מציר הדרך המוצעת, דרך אזורית 652, ל-14 עד 40 מטר מהציר, בהתאם למסומן בתשריט התכנית, עבור היעוד "מסילה מאושרת", ו-18 עד 40 מטר מהציר עבור היעוד "תעשייה".

יובהר כי הקו הכחול של התכנית הוא קו הבניין של הדרך האזורית מס' 652 וכי מעבר לקו הכחול לא יחולו מגבלות של דרך זו.

  
עדן אוחנה  
מזכירת הוועדה

  
ליאת פלד  
יו"ר הוועדה

**6. תמ"מ/34/9/2: תכנית מתאר מחוזית חלקית - מחוז הצפון - תמ"מ 34/9/2 - כפר מנדא.**

**מטרת הדיון:**

דיון בשמיעת התנגדויות והמלצה למועצה ארצית.

**הוחלט:**

לצורך פיתוח היישוב כפר מנדא (להלן: **היישוב**) מקודמים תכנית מתאר כוללת מס' 261-0701052 (להלן: **התכנית הכוללת**) ושינוי מס' 34 לתמ"מ 9/2 (להלן: **התכנית**).  
ביום 29.11.2021, החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה צפון (להלן: **הוועדה המחוזית**) על הפקדת התכנית הכוללת ליישוב, והמליצה למועצה הארצית לתכנון ובניה (להלן: **המועצה הארצית**) להפקיד את התכנית.

ביום 07.02.2023, החליטה המועצה הארצית בין היתר, להסמיך את הוולנת"ע (להלן: **הוועדה**) לדון בהפקדת התכנית, לדון בהתנגדויות, ככל שתוגשנה ולהעביר המלצתה למועצה הארצית.

ביום 30.01.2024, הוועדה החליטה להפקיד את התכנית בתנאים בהם:

- שטח היישוב בתשריט התכנית יצומצם בחלקו המזרחי ובחלקו המערבי בהיקף שטח של כ-350 דונם (בהתאם לתשריט שהוצג על ידי מינהל התכנון בדיון הפנימי ושצורף להחלטה), בתשריט הנחיות סביבתיות השטח שצומצם יסומן כשטח לשימוש קרקע מוגדר (רמת רגישות 3).
- הותרת תוואי הדרך האזורית בתחום היישוב על פי סימונו במצב המאושר בתמ"מ 9/2 וביטול סימון תוואי הדרך ההיקפית המוצע.

ביום 21.06.2024 נערך הפרסום האחרון בעיתונים של הפקדת התכנית.

לתכנית הוגשו 12 התנגדויות מטעמים של: המועצה המקומית כפר מנדא, הוועדה המקומית גבעת אלונים, משרד הכלכלה והתעשייה ומתנגדים פרטיים בעלי עניין בקרקע.

הטענות בהתנגדויות התמקדו ב 3 נושאים עיקריים:

1. טענות כנגד החלטת הוולנת"ע לצמצם את היקף הרחבת שטח ייעוד "יישוב עירוני".
2. טענות המבקשות להגדיל את היקף הגמישות להרחבת שטח "יישוב עירוני".
3. טענות בנושא צפיפויות המגורים.

ביום 09.10.2024 הוועדה המחוזית דנה והמליצה בהתנגדויות שהוגשו לתכנית.

הוועדה, לאחר ששמעה את המתנגדים, את נציגי לשכת התכנון מחוז צפון, ואת המוזמנים, ודנה בהתנגדויות לתכנית ובתכנית, סבורה כי התכנית נותנת מענה ראוי המאפשר את פיתוחו העתידי של היישוב, תוך עמידה בעקרונות של מדיניות התכנון העדכנית. הוראות תמ"מ 35/4 מאפשרות גמישות בערכי צפיפות המינימום ביישובים בתנאים מסוימים, אך יחד עם זאת הוועדה סבורה כי יש לשאוף לייעול מירבי של השימוש בקרקע הן בתחום תוספת שטחי הפיתוח המוצעים ליישוב והן בתחום היישוב הקיים, וכי השימוש בגמישות המתאפשרת כאמור מחייב הפעלת שיקול דעת של מוסד התכנון בהתייחס לייעול השימוש בקרקע מחד ובהתחשב במאפיינים הייחודיים של היישוב מאידך ולא באופן גורף.

עוד סבורה הוועדה כי התכנית כפי שהופקדה, כוללת הרחבה משמעותית של כ-1700 דונם לשטח היישוב העירוני המאפשרת מענה ראוי לצרכי היישוב לטווח הארוך ובכלל זה לצרכי תעסוקה וצרכים כלל עירוניים אחרים. יחד עם זאת ועל מנת לאפשר בטווח הארוך, ככל שיידרש, מתן מענה נוסף לנ"ל, סבורה הוועדה כי נכון להגדיל את הגמישות להרחבת שטח היישוב העירוני שנקבעה בתכנית המופקדת מ-5% ל-10%.

לפיכך, מחליטה הוועדה לקבל את התנגדויות בחלקן בהתאם לנימוקים המפורטים בהחלטה המפורטת להלן ולהמליץ למועצה הארצית לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. סעיף הגמישות בהוראות התכנית יתוקן כך, שתתאפשר גמישות של 10% להרחבת שטח היישוב העירוני.
2. תיקונים טכניים של מינהל התכנון.

### **החלטה מפורטת בהתנגדויות**

**תמצית הטענות של המתנגדים מובאת ברקע אפור.**

לאחר מכן, בריבוע מובאת התייחסות הוועדה המחוזית צפון לטענות מתוך החלטתה מיום 09.10.2024. אחרונה מופיעה החלטת הוועדה ומענה מפורט ביחס לטענות ההתנגדות.

### **1. הטענות כנגד החלטת הוולנת"ע לצמצם היקף הרחבת שטח ייעוד "יישוב עירוני" בכפר מנדא**

**המתנגדים:**

- המועצה המקומית כפר מנדא והוועדה המקומית גבעת אלונים - שפרעם.
- חברי וועדה מקומית גבעת אלונים תושבי כפר מנדא באמצעות מתכנת ערים אנסאם טופאשי מערוף.
- משרד הכלכלה והתעשייה.
- בעלי קרקעות פרטיים בגושים 17568, 17565, 17561, 17566, 17557 באמצעות משרד עו"ד סיגל, עובדיה ושות'.
- מר זידאן זין תושב כפר מנדא ובעל זכויות בקרקע בגוש 17557 חלקה 51 באמצעות עו"ד זידאן מג'די.
- מר טאהא טאהא תושב כפר מנדא ובעלים של קרקעות בגוש 17557 חלקות 48-49 באמצעות עו"ד זידאן מג'די.
- מר טאהא גילאל תושב כפר מנדא ובעל זכויות בקרקע בגוש 17557 חלקה 52 באמצעות עו"ד זידאן מג'די.
- מר מוחמד עלי זידאן, מר אחמד עלי זידאן, מר סלים עלי זידאן, מר אבראהים עלי זידאן, בעלי זכויות בגוש 17559 חלקה 44 ובגוש 17557 חלקה 6.

- פרופ' מוחמד עיסאווי בעלים של מקרקעין בגוש 17568 חלקות 31 ו-94
  - חברת משטחי מנדא באמצעות עו"ד יוסף מנאע
  - מר נואף עאלם בעלים של מקרקעין בגוש 17561 חלקה 82
1. מתנגדים להחלטת הוולנת"ע בכל הקשור לגריעת 350 דונם משטח כתם הפיתוח העירוני המוצע אשר מהווים כ-18% מהשטח המוצע ומבקשים לבטל אותה. מדגישים את הצורך להשאיר את כתם הפיתוח המורחב שהוצע בתכנית, כפי שהומלצה על ידי הוועדה המחוזית, כדי להבטיח אופק בטוח להתפתחות היישוב.
- א. ההחלטה על גריעת שטחי הפיתוח מהווה אכזבה ופגיעה בעקרון ההסתמכות של התושבים והמועצה המקומית על הפרטים התכנוניים שנרקמו בתכנית ואשר מהווים "הבטחה שלטונית" לשינוי ייעודי הקרקע כפי שהוצגו במסמכי התכנית שפורסמו ברבים.
  - ב. הרחבת היישוב והשכונות החדשות שייבנו בהמשך יוסיפו עומס על מרכז היישוב והמוסדות הקיימים בו על כן יש צורך לדאוג כבר עכשיו לאופן תפקוד מרכז היישוב והשכונות הוותיקות ולדאוג לאספקת עתודות קרקע להסדרת התפקוד העירוני כדי לספק פתרונות ומענה הולם להתפתחות ולהתחדשות כפר מנדא.
  - ג. שיעור השטח המיועד למגורים בכפר מנדא מהווה יותר מ-90% מכלל השטח המאושר לפיתוח ביישוב. על כן, נדרש להוסיף עוד כ-450 דונם למטרות ציבוריות וייעודים עירוניים נוספים בכדי להגיע למצב (שבו אחוז השטח המשמש למגורים במרקם הבנוי הקיים יגיע לרמה הממוצעת בקבוצת רשויות בגודל דומה לכפר מנדא (67%). לכך יש להוסיף שטחים נוספים הדרושים לאור מגבלות הבנייה מתוואי דרך אזורית 784 החוצה את היישוב (כ-200 דונם). בהתאם לכך ובתנאי יישום סעיפי גמישות בתמא/4/35 לעניין הצפיפות המינימלית הדרושה ביישובים מדגם 4 במחוז צפון, כפי שמפורט בטענה בסעיף ב. (ג) להלן, נדרש להרחיב את כתם הפיתוח המאושר של היישוב בכ- 2150 דונם לפחות.
  - ד. לאור מגמת ההגירה החיובית ליישוב וגידול הביקוש לקרקע לבנייה למגורים ולתעסוקה בעקבות כך עולה הבקשה להגדיל את שיעור הגמישות בתכנית מ-5% ל-10% משטח כתם הפיתוח העירוני.
2. מתנגדים להחלטת הוולנת"ע בדבר גריעת 130 דונם מאזור התעשייה והעמדת שטחו על כ-270 דונם בלבד. ההחלטה אינה מנומקת ואינה מבוססת על ניתוח עובדתי של צורכי היישוב והיא עלולה לפגוע במימוש יכולת הפיתוח והשיווק של אזור התעשייה בכפר מנדא.
- א. כיום אין בכפר מנדא אזור תעשייה או תעסוקה ושימושי התעשייה המזהמים בחלקם נמצאים בצמוד לשטחי המגורים. אזור התעשייה המתוכנן אמור לאפשר הוצאת מטרדים מתחום היישוב ובנוסף לתכנן שטחים נוספים להרחבה עתידית בהתאם לגידול האוכלוסייה והצרכים במרחב.
  - ב. בשטח אזור התעשייה הוקצו שימושים נרחבים שאינם שימושי תעשייה/תעסוקה כגון מסוף תחבורה, מתחם גידול בע"ח, תחנת מעבר פסולת מוצקה, תחנת מעבר פסולת חקלאית וגזם,



- חניון רכב כבד/אוטובוסים, שטח חניית מכולות חומ"ס ואולמות אירועים. שימושים אלה יצמצמו את השטחים האפשריים ואולי אף ידחקו שימושים תעשייתיים.
- ג. גודל אזור תעשייה נורמטיבי לכפר מנדא עם אוכלוסייה נומינאלית של 40,000 תושבים צריך להיות 600 דונם.
- ד. קיימת חשיבות מהותית בהרחבת שטחי מסחר והתעסוקה ולתת פתרונות תעסוקה ליישוב ולסביבתו במיוחד לאור המצוקה הקיימת כיום ביישוב.
- ה. אזור התעשייה ראוי יבטיח לא רק את העתיד מבחינת מקורות הכנסה ליישוב, אלא אף יאפשר פתרונות תעסוקה עתידיים לתושבי הישובים הקרובים. במצב הנוכחי פתרונות התעסוקה הינם באזורים מרוחקים כגון נצרת/נוף הגליל, שפרעם וסחי'נין.
- ו. החלטת הוולנת"ע בעניין פוגעת בצורה בלתי מידתית בזכויות בעלי החלקות ובאפשרות מימוש זכויותיהם בהתאם לתכנית המקורית.
- ז. צמצום השטחים של אזור התעשייה אינם תואמים את הנחיות התכנית האסטרטגית לשנת 2040, שסימנה אזור תעשייה בכפר מנדא ודירגה אותו כאזור תעסוקה ברמה מחוזית.
- ח. מתוך התנגדויות של פרטיים בעלי זכויות בקרקע בגוש 17561 חלקה 82: מבקשים להגדיל את אזור התעשייה עד לכביש הסטוטורי מס' 784 ולהכליל בתוכו את חלקה 82 וחלקות נוספות הנמצאות בסמיכות לאזור התעשייה ולכביש 784 הקיים.
3. מתנגדים להחלטת הוולנת"ע לגרוע שטח של כ-160 דונם לאורך הדופן המזרחית של כתם הפיתוח העירוני המיועד לשימושי מגורים ותיירות.
- א. הנימוק הכמותי – שטח הגריעה המזרחית בגודל של כ-160 דונם כלול ומוטמע בתוך תוספת השטח לפיתוח הדרושה לצפי האוכלוסייה העתידי ויוכל לאפשר להגיע לרמות הצפיפות הדרושות עפ"י תמ"א/4/35.
- ב. הנימוק האיכותי - התצורה הגיאומטרית המיוחדת המוצעת בתכנית של "שיני מסור" ליעוד הקרקע כאמור המאפשרת שילוב תפקודי בין השטח המפותח לבין השטח הטבעי הגובל בו ויצירת ריאה טבעית בין שטחי הבינוי.

138 | אוחנה

עדן אוחנה  
מזכירת הוועדה

ליאת פלד

יו"ר הוועדה

**7. תמ"מ/מ/39/21/3:אנ"מ אוננו.**

**מטרת הדיון:**

דיון פנימי. דיון המשך בדו"ח החוקר מיום 28.01.2025 והחלטה.

**הוחלט:**

תמ"מ 39/21/3 אנ"מ אוננו (להלן: "התכנית") היא תכנית מתאר מחוזית חלקית המפרטת את אזור הנופש המטרופוליני שנקבע בתמ"מ 21/3 (להלן: "התכנית הראשית") והנמצאת בחלקה בתחום הערים גני תקווה ופתח תקווה ובחלקה בתחום המועצה האזורית דרום השרון. התכנית מהווה נדבך נוסף בתכניות מתאר מחוזיות חלקיות לאזורי נופש מטרופוליניים במחוז מרכז שתכליתן העיקרית היא לאפשר מתן מענה לצרכי הפנאי והנופש של אוכלוסיית המטרופולין ולהוות אזור אתנחתא או חיץ בין שימושים אורבניים אינטנסיביים ושימושים העולים בקנה אחד עם מטרות השטחים הפתוחים. המועצה הארצית לתכנון ולבנייה דנה בתכנית בתאריכים 05.04.2022 ו- 10.05.2022 והחליטה על הפקדתה של התכנית והסמכתה של הוועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים (להלן: "הוולנת"ע" ו-"הוועדה") בין היתר, לדון בהתנגדויות, במידת הצורך למנות חוקר לצורך שמיעתן, ולהחליט בהתנגדויות ובתכנית.

בתאריך 23.09.2022, התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים והוגשו לה 219 התנגדויות (חלקן זהות). בתאריך 27.12.2022, החליטה הוועדה למנות את מר אחישלום אלמוג כחוקר בהתנגדויות שהוגשו לתכנית.

בתאריך 19.03.2023, התקיים שימוע של המתנגדים בפני החוקר.

בתאריך 10.11.2023, פורסמה הודעה בעיתונים על קיומו של הליך לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), בה צוין כי בעקבות שימוע ההתנגדויות החוקר שוקל לבצע מספר שינויים בתשריט התכנית הכוללים:

א. סימון דרך עורקית עירונית.

ב. שינוי בפריסת ייעוד הפיתוח העירוני.

ג. שינוי בפריסת ייעוד פארק נופש עם הנחיות מיוחדות בצפון מערב התכנית.

בעקבות פרסום זה הוגשו 60 התנגדויות (חלקן זהות).

בתאריך 28.01.2025, התקיים בפני הוולנת"ע דיון פנימי בדו"ח החוקר שגובש ביחס להתנגדויות שהוגשו לתכנית, הן ביחס לגרסתה המופקדת והן ביחס לשינויים שהוצעו במסגרת הליך לפי סעיף 106(ב) לחוק שנקט בעניינה (להלן: "דו"ח החוקר"), במסגרתו הציג החוקר באמצעות מצגת את עיקרי ההתנגדויות שהוגשו והמלצותיו ביחס אליהן. בסופו של הדיון הוצע לשקול חלופה נוספת של פריסת ייעודי הקרקע בתחום התכנית, הנוגעת לייעודים "פיתוח עירוני" ו-"פארק נופש עם הנחיות מיוחדות" הצמוד לו בחלק המערבי של התכנית הסמוך לעיר גני תקווה (להלן: "חלופת הביניים") וזאת מעבר לפריסת הייעודים המוצעת בגרסת ההפקדה והחלופה שהוצעה במסגרת הליך לפי 106(ב) לחוק. לאור התמשכות הדיון והצורך בבחינת חלופת הביניים לא התקבלה החלטה סופית בתכנית ונקבע הדיון דן.

במעמד דיון זה הוצגה לוועדה באמצעות מצגת חלופת הביניים וניתוח של היתרונות והחסרונות של כל אחת משלוש החלופות לפריסת ייעודי הקרקע בתחום התכנית.

הוועדה לאחר ששקלה כל אחת מהחלופות סבורה כי, חלופת הביניים מאפשרת מענה הולם המשלב את מירב היתרונות, הן מהמלצות החוקר והן ביחס למוצע בגרסה המופקדת, שכן חלופה זו מציעה להותיר שטח פארק נופש עם הנחיות מיוחדות בהיקף משמעותי בסמוך לשכונות הקיימות בעיר גני תקווה תוך יצירת נגישות גבוהה יותר וזאת תוך שמירה על עקרונות עליהם התבסס החוקר בהמלצותיו בעניין זה ובהם, יצירת פארק מתפקד ברוחב ראוי המייצר רצף בינו לבין שטחים המיועדים לפארק חקלאי באנ"מ ויצירת ממשק רציף ארוך יותר בין שטח פיתוח עירוני המוצע למרקם הבנוי הקיים של העיר גני תקווה. עוד מאפשרת חלופה זו, שמירה על מירב השטח של "פוליגון 101" שנקבע כשטח בעל ערכים טבעיים, באופן יחסי ליתר שטחי האנ"מ, כשטח פתוח.

לעניין החיץ בין שטח הפיתוח העירוני המוצע לשטח הבנוי של כפר מעש, יצוין כי חלופת הביניים קובעת חיץ רחב יותר מהמוצע ביחס לגרסה המופקדת. בנקודה זו ראוי להדגיש כי התמ"מ עוסקת בתכנון אזור הנופש המטרופוליני בלבד ולא בתכנון העתידי של כפר מעש וגת רימון, ולפיכך בעתיד יהיה נכון לשקול את שילובם כחלק מהמרחב העירוני הסמוך להם.

בהתייחס להמלצת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מרכז, לכלול בהוראות התמ"מ הוראת שימור זכויות יובהר כי, הוועדה סבורה שאין מקום לקבוע בתכנית מתאר מחוזית הוראה מסוג זה, שכן, כפי שציין החוקר, המקום לבחון את שאלת מתחמי האיחוד והחלוקה ומה יכלול בהם (קביעת המתחם לאיחוד וחלוקה) הוא במסגרת התכנית המפורטת.

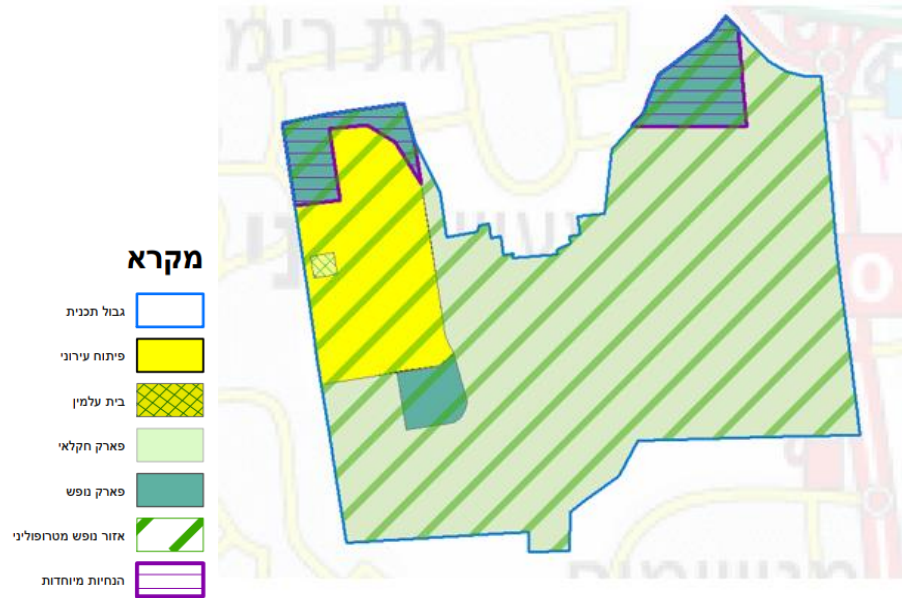
הוועדה לאחר שדנה ממושכות ובאופן מעמיק בהמלצותיו של החוקר ביחס לתכנית ובחלופת הביניים סבורה, כי יש בהן כדי להעניק לתושבי המרחב מענה ראוי לצרכי פנאי ונופש, תוך מתן אפשרות במקביל להמשך הפעילות החקלאית. בנוסף, כי הן מהוות מענה הולם לצרכי הפיתוח העתידיים הנדרשים במרחב המתבטאים בין היתר בתוספת משמעותית של יחידות דיור בלב אזור ביקוש בצמידות דופן לעיר גני תקווה ובאופן המצמצם את הפגיעה בשטחים הפתוחים והחקלאים.

נוכח כל האמור לעיל, מחליטה הוועדה לקבל את המלצות החוקר בהתנגדויות **מלבד** את המלצתו הנוגעת לפריסת הייעודים כפי שהוצגה בהליך לפי סעיף 106 (ב) לחוק והמלצתו לתוספת שימוש גני שעשועים בייעוד "פארק נופש עם הנחיות מיוחדות", ולאשר את התכנית בשינויים הבאים:

1. באשר לפריסת ייעודי הקרקע בחלק המערבי של התכנית (ייעוד לפיתוח עירוני וייעוד לפארק נופש עם הנחיות מיוחדות הצמוד לו). תשריט התכנית יתוקן בהתאם לתשריט שהוצג על ידי מינהל התכנון בדיון זה ביחס לחלופת הביניים והמצורף להחלטה זו.
2. סעיף 12.1.3 להוראות התכנית יתוקן כך, שהדרישה לבה"ת בדגש על תחבורה ציבורית תהיה טרם ההחלטה בהפקדת התכנית.
3. השימושים של "מבנה הסברה, שירותים" יתווספו לייעוד "פארק נופש" (ללא הנחיות מיוחדות) וזאת לצורך מתן מענה, ככל הנדרש, למטיילים גם בפארק זה.
4. בייעוד "פארק נופש עם הנחיות מיוחדות" יוסף שימוש של מתקני שעשועים בהיקף מצומצם כגון: מגלשות, נדנדות וכיו"ב.
5. לאור השינויים שנערכו בתכנית בשלב ההפקדה ובמסגרת החלטה זו, מעמדו של נספח א' – נספח נוף יהיה מסמך רקע.
6. תיקונים טכניים של מינהל התכנון.

הוועדה מודה לחוקר על עבודתו היסודית.

תשריט חלופת הביניים לפריסת ייעודי קרקע כפי שהוצג בדיון:



138 א/חנה

עדן אוחנה  
מזכירת הוועדה

ליאת פלד

יו"ר הוועדה