

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

מדינת ישראל
ועדת משנה להתנגדויות
קובץ החלטות של ישיבה מס' 2021064 של ועדת משנה להתנגדויות
שהתקיימה ביום 13.12.21 בשעה 08:30 באולם הישיבות של הוועדה המחוזית חיפה
ובאמצעות חיבור מרוחק (זום)

הופץ בתאריך: 16.12.21

חברי הוועדה שהשתתפו:

מר א. בן – דוד	יו"ר הוועדה
מר ר. סגל	מ"מ מתכנת המחוז
עו"ד א. קלפון	נציגת שר המשפטים - התחברה דרך אפליקציית Zoom
גב' י. אוסטפלד – בסעיף 2	נציגת שר הבריאות

נעדרו:

עו"ד פ. בדחי נציג הרשויות המקומיות

הצטרפו:

עו"ד י. לנדא	יועמ"ש ועדה מחוזית - התחבר דרך אפליקציית Zoom
גב' ע. הראל	לשכת התכנון
גב' ה. גונן	לשכת התכנון
גב' ל. פרחי	יועצת ללשכת התכנון
גב' א. שמילה נדעי	יועצת ללשכת התכנון

תוכן העניינים:

עמודים

מרחב תכנון מקומי עירון 2-12
מרחב תכנון מקומי רכס כרמל 13-16

עפ"י נהלי הוועדה המחוזית

- מסמך זה נערך בהתאם לסעיף 48 ה' לחוק ומכיל את ההחלטות שנתקבלו בישיבת הוועדה ותו לא.
פירוט נוסף בהתאם לסעיף 48ד' יבוא בפרוטוקול הישיבה עם אישורו ע"י חברי הוועדה בהתאם להוראות החוק.
- א. החלטה, שקיבל מוסד תכנון תיכנס לתוקפה במועד קבלתה.
ב. החלטה שקיבל מוסד תכנון תפורסם באתר האינטרנט של מוסד התכנון, בתוך שלושה ימים ממועד קבלתה.
ג. נקבעו בהחלטה, בחוק או בתקנות מועדים לשם נקיטת פעולות, יימנו המועדים מיום פרסום ההחלטה לפי סעיף קטן (ב), אלא אם כן קיימת הוראה אחרת לפי חוק זה.
- לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

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

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

מרחב תכנון מקומי עירוני:

1. 354-0247221: תכנית מתאר כוללנית אום אל פחם.

יזם התכנית: ועדה מחוזית חיפה, ועדת היגוי בין משרדית.

עורכי התכנית: אדיב נקאש, מיכאל מאיר ברודניץ.

מטרת התכנית:

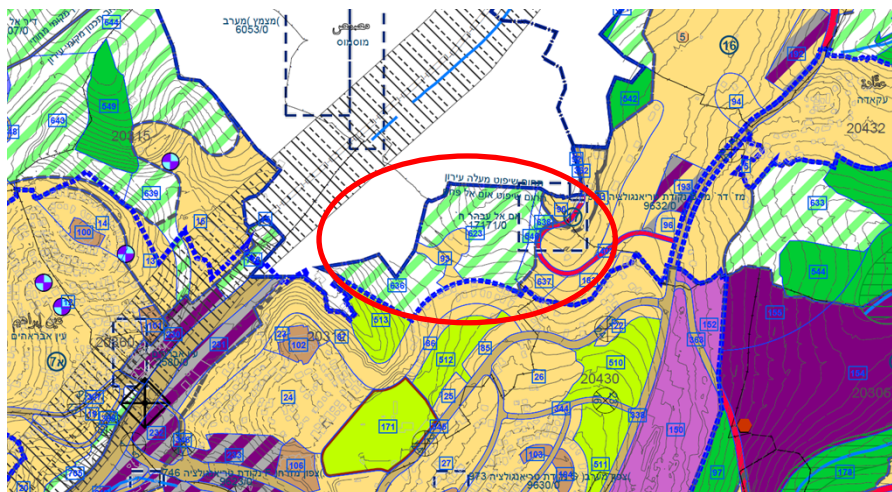
הכנת תכנית מתאר כוללנית לכל תחום השיפוט של העיר אום אלפחם, היוצרת בסיס לפיתוח עיר בת כ- 80,000 תושבים, לקראת שנת 2030 והמספקת שירותים ברמה גבוהה לתושביה ולתושבי הסביבה, וקובעת מסגרת והנחיות לתכנון המפורט בכל תחומה.

החלטות קודמות: ועדת משנה להתנגדויות בישיבתה מס' 2021034 דנה בתכנית בתאריך 07.06.21 והחליטה כדלקמן:

"רקע:

ביום 7.1.21 החליטה ועדת המשנה להתנגדויות לאשר את התכנית בתנאים. כחלק מהמענה להתנגדויות שהוגשו, החליטה הוועדה בסעיף 7.8 כלהלן:

"פיתוח בסמיכות למוסמוס דרום (תאי שטח 623, 636) - על מנת שלא להותיר שטח חקלאי כלוא בין שני הישובים, וכדי להבטיח את השמירה על עקרון ההפרדה בין הישובים, הוועדה סבורה כי יש לסמן תאי שטח אלה ביעוד מוכלל של מגורים, ולהגדיר רצועה של שטח ציבורי פתוח המיועד להפקעה ברוחב של כ- 30 מ' שיתוכן כחלק מתכנון כלל המתחם לפיתוח. כמו כן, בדופן המזרחית של תא שטח 636 תוצע הרחבה של השצ"פ בתא שטח 513 כחלק מהמענה לצרכים הפרוגרמטיים. מתחם זה יוגדר בנפרד וייקבעו לו הוראות על פי הנחיות לשכת התכנון לפי מאפייני פיתוח של שטחי פיתוח חדשים. **ככל ונדרש, הוועדה פונה לוולקחש"פ לאישור סעיף זה בהחלטת הוועדה."**



על החלטה זו הוגשה עתירה (35472-04-21) לפיה נדרש היה לפעול לפי סעיף 106(ב) לחוק טרם קבלת החלטה בעניין. בהתאם להסכמות שהתקבלו במסגרת הטיפול בעתירה שקיבלו תוקף של פסק דין, מובאת התכנית לקבלת החלטה בעניין פרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק בכל הנוגע לרצועת השצ"פ כדלקמן.

החלטה:

בהמשך למפורט ברקע להחלטה, הוועדה מחליטה לפעול לפי הקבוע בסעיף 106(ב) בחוק, ולפרסם כי היא שוקלת לשנות את התכנית המופקדת באופן שתאי שטח 623 ו-636 ישונו ליעוד מוכלל למגורים, וכי תסומן רצועה ביעוד של שטח ציבורי פתוח בדופן הצמודה למוסמוס ברוחב של כ- 30 מ', אשר תתוכן כחלק מתכנון כלל המתחם לפיתוח. כמו כן, בדופן המערבית של תא שטח 636 תוצע הרחבה של השצ"פ בתא שטח 513 כחלק מהמענה לצרכים הפרוגרמטיים.

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.
כאמור, מחליטה הוועדה על פרסום השינוי הנבחן לפי סעיף 106(ב) לחוק, וכן על פניה לגופים שיפורטו להלן, על מנת לאפשר להם להגיש השגות ביחס לשינוי האמור.

הוועדה מציינת כי עומדות בפניה מספר אפשרויות להתייחס לשטח זה, לרבות חזרה למצב המוצע בתכנית המופקדת.

ההשגות יוגשו תוך 15 יום ממועד הפרסום. לאחר מועד זה הוועדה תשוב ותדון בהשגות לתכנית, ככל שיוגשו.

ההודעה לפי סעיף 106(ב) לחוק אודות השינוי הנבחן תפורסם בעיתונות, במשרדי עיריית אום אל פחם ובמשרדי הוועדה המרחבית לתכנון ולבניה עירון, וכן באתר הוועדה המחוזית חיפה. "

מטרת הדיון: דיון בהשגות שהוגשו בהתאם לסעיף 106 ב' לחוק.

נכחו בדיון: 1. אגבאריה- מתנגד, נ. אגבאריה- מתנגד ג. אגבאריה- מתנגד, מ. אגבאריה- מתנגד, נ. אגבאריה- מתנגד, ע. מלחם- מתנגד, עו"ד ס. זועבי, עו"ד ג. מוחמד סובחי- מייצג מתנגדים, עו"ד ס. בן – דור- ב"כ נידאל אגבאריה, אדר' מ. סובחי- מהנדס ועדת עירון, עו"ד מ. חמזה- ב"כ מתנגד, א. נקאש- עורך התכנית, מ. רינסקי- מתמחה במשרד אדיב נקאש, ע. מבל – מתכנן, כ. מחאמיד- אדר' עריית אום אל פחם, א. עמד שרקייה- מתכנן עריית אום אל פחם, מ. מאיר – ברודניץ- עורך התכנית, ח. בן ארי- יועץ אדריכל ושמאי, מצטרפים מהזום: מ. סולימאן, מ. ג'בארין, ד"ר ס. מחאמיד- ראש עיריית אום אל פחם.

רקע תכנוני:

1. השינוי הנבחן בענין רצועת השצ"פ פורסם כחוק, והוגשו בעניינו 6 השגות לפי סעיף 106(ב) לחוק:

- השגה מס' 1 ע"י עיריית אום אל פחם
- השגה מס' 2 ע"י ראש המועצה מעלה עירון, מחמוד ג'בארין
- השגה מס' 3 ע"י גב' מקבולה אגבריה, באמצעות עו"ד זועבי סעיד
- השגה מס' 4 ע"י מר אגבאריה נידאל האני, באמצעות עו"ד סמדר בן דור
- השגה מס' 5 ע"י מר ג'יהאד אסעד נאג'י אגבאריה, באמצעות עו"ד מוחמד חמזה
- השגה מס' 6 ע"י מר מחאמיד יוסף עדנאן, מר אגבאריה ג'ואד, מר אגבאריה נאיל, באמצעות עו"ד ג/ מוחמד סובחי

החלטה:

א. לאחר שהוועדה שמעה את המשיגים, את הרשות המקומית והוועדה המקומית, הוועדה מחליטה לחזור על החלטתה מיום 7.1.21 ככתבה וכלשונה, למעט הנוגע לתאי שטח 623 ו-636. ביחס לתאי שטח אלה קובעת הוועדה כדלקמן:

- א.1. תאי שטח 623 ו- 636 :
 - א.1.1. יסומנו בתשריט כשטח לפיתוח ביעוד מוכלל למגורים. שטח זה ייכלל כחלק ממתחם 4.
 - א.1.2. בהוראות התכנית יוספו הנחיות לפיתוח מתחם זה כתת מתחם של מתחם 4 : יקבע כי פיתוח השטח מחייב הכנת תכנית מפורטת אשר תקבע את יעודי הקרקע המיועדים לפיתוח, וכן תקבע רצועה אורכית ברוחב של כ- 30 מטרים ביעוד שצ"פ, ככל הניתן בחלק הצפוני של המתחם, כדי שיינתן ביטוי לעקרון ההפרדה. יובהר כי מיקומה הסופי של רצועת השצ"פ ייקבע בתכנון המפורט.
 - א.1.3. כאמור בהחלטת ועדת המשנה להתנגדויות מיום 7.1.21, בהתייחס לשטחי הפיתוח החדשים, התכנית המפורטת תיערך כתכנית איחוד וחלוקה.
 - א.1.4. ככל שבמסגרת התכנון המפורט ידרש שטח ציבורי פתוח נוסף הוא יהיה צמוד לתא שטח 513.
- א.2. הוועדה מבהירה כי החלטתה בדבר תוספת שטחי הפיתוח בתאי השטח האמורים (623 ו-636) כפופה לאישורה של המועצה הארצית לתמ"מ 6/9. משכך, הוועדה פונה לוולנת"ע לאישור תוספת שטח זה לשטח לפיתוח ועדכון תממ 6/9 בהתאם.
- א.3. התכנית תתוקן בתיקונים טכניים בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

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

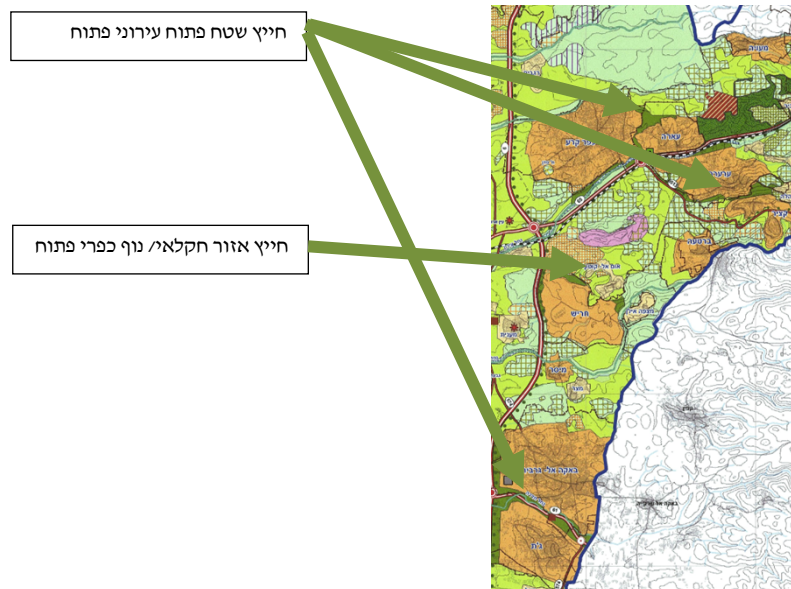
ב. ההשגות שהוגשו נסובו סביב רצועת השצ"פ והן ברובן חוזרות על עצמן. הוועדה מבקשת להשיב להשגות כדלקמן:

1. הוועדה מבהירה כי התכנית מספקת שטחי פיתוח רבים אשר יתנו מענה לעוד שנים ארוכות ביותר, כמפורט בסעיף ג' 2 בהחלטת ועדת המשנה להתנגדויות מיום 7.1.21 ובהתאם לכך לא נדרשת תוספת שטחי פיתוח לשוב.
עם זאת, הוועדה החליטה לתת מענה תכנוני נקודתי למובלעת חקלאית אשר בתחומה קיימת בניה בלתי חוקית ולאפשר הסדרתה כחלק מקבלת ההתנגדויות שהוגשו. הוועדה הבהירה בהחלטתה כי אין יסוד לטענה לפיה רצועת השצ"פ מהווה פגיעה בקניין שכן תוספת שטחי הפיתוח לרבות קביעת רצועת השצ"פ הינה השבחת הקרקעין מיעוד חקלאי שאינה מיועדת לפיתוח.

לאור זאת, הוועדה הבהירה בהחלטותיה הקודמות וכן בהחלטה זו ראה סעיפים א.1.1 וכן א.1.2 לעיל כי כל פיתוח בשטחים ללא תכנון מפורט יחייבו הכנת תכנית מפורטת הכוללת איחוי"ח ובכך כל בעלי הקרקע הכלולים בתחום התכנית יקבלו מענה בחלוקת השוויון בנטל ההקצאות לצרכי ציבור.

2. עקרון ההפרדה בין ישובים הינו עקרון הקבוע בתמ"מ 6:

תמ"מ 6 מציגה בתשריט יעודי הקרקע מגוון של שטחים פתוחים בין ישובים שאינם בעלי אופי דומה. כך, בין ישובים עירוניים קובע התשריט "שטח פתוח עירוני" אשר נועד לשמש כחייץ של מרחב פתוח בין אזורים מבונים ולייעד שטחים שיאפשרו מרחב התרחשות ושיפור איכות החיים העירונית, ומקום "מפגש" בין הישובים ותושביהם. ניתן לראות בחלק מהתשריט הנ"ל שלהלן דוגמא להפרדה האמורה, וזאת בין הישובים כפר קרע לעארה ובין הישובים באקה אל גרביה לגית שביניהם קיים יעוד קרקע של "שטח פתוח עירוני".

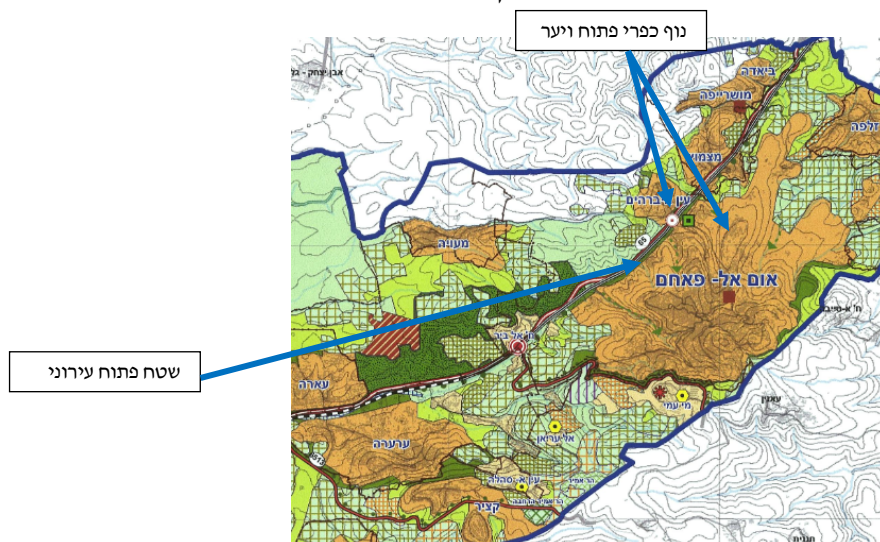


כך במקרה אחר, בין חריש לאום אל קוטוף, השטח הפתוח בין הישובים הוא שטח "אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח".

העיר אום אלפחם הינה העיר הגדולה בחברה הערבית במחוז חיפה וכוללת צפיפויות, שירותים ואינטנסיביות המתאימה לישוב עירוני גדול. לעומתה, הישוב מוסמוס ושאר ישובי המועצה המקומית מעלה עירון הינם ישובים בעלי אופי עירוני באינטנסיביות פחותה מזו של העיר אום אל פחם, הכוללת צפיפות קטנה יותר ופעילות המתאימה לישוב קטן. על פי תמ"מ א/35 עסקינן בדגמי ישוב שונים.

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר. בתשרי התמ"מ המוצג להלן, ניתן לראות את העקביות ביצירת חיץ בין אום אל פחם לבין יישובים אחרים. ניתן לראות כי לכל אורך הממשק של אום אלפחם עם כביש 65 קיימת רצועת חיץ של "שטח פתוח עירוני" ובמפגש עם מוסמוס החיץ נקבע ביעוד "איזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח" ויער עפ"י תמ"א 22. הוועדה מבהירה כי היעודים הללו הינם ברמה היררכית גבוהה יותר של שמירה על ערכי הטבע ואינטנסיביות השימוש בקרקע הולכת ופוחתת בהם. יוצא, אפוא, כי הרציונאל של רצועת החיץ ברמות שונות

ובאופנים שונים של יצירת חיץ עוברת כחוט השני לכל אורך הצלע המערבית של אום אל פחם. רציונאל זה רלוונטי גם לרצועת השצ"פ דן.



הרצועה ברוחב של כ- 30 מטרים מייצרת את החיץ הנדרש בין אום אל פחם האינטנסיבית לבין היישובים הסמוכים. הוועדה מבהירה כי בקביעת רצועה זו אין משום ביטול הקשר בין היישובים כפי שנטען בהתנגדויות, אלא יצירת מבואה המחברת בין היישובים באמצעות שטח פתוח ציבורי המאפשר לאוכלוסיית הסביבה משני היישובים להתכנס וליצור בה מפגשים משפחתיים וחברתיים. יתרה מכך, בהחלטתה להפוך את תאי השטח 623 ו- 636 למגורים מוכלל, הוועדה למעשה צמצמה את השטח הפתוח שבין אום אל פחם ומוסמוס דרום, שהרי ערב הפקדת התכנית היו תאי השטח האמורים שטח חקלאי.

ב. הוועדה קובעת את תאי השטח ביעוד מוכלל למגורים. בשטח זה תוכן תכנית מפורטת אשר תכלול את היעודים הנדרשים לפיתוח עירוני כולל דרכים, מבני ציבור ושטחים פתוחים. הוועדה מבהירה כי בתכנון המפורט היא לא תהיה כפופה לבניה הבלתי חוקית הקיימת בתאי השטח, וכי זו תיבחן בתכנון המפורט ובהתאם לתכנון המיטבי.

ג. הקו הכחול של תכנית המתאר הכוללת מחייב לעניין השימושים ויעודי הקרקע. תאי שטח 623 ו- 636 הינם תחת שטח השיפוט של עיריית אום אלפחם ובאחריותה. משכך הטענות שהועלו לעניין קושי בפיתוח השטח והפיכתו לעזובה או מפגע הכולל השלכת פסולת דין להידחות, באשר המדובר בתפקיד המוטל על הרשות המקומית, ויש לדחות מכל וכל דרישה לשינוי תכנוני בשל אי ביצוע תפקיד המוטל על הרשות המקומית כדין. הוועדה דוחה על הסף הטענה שיעוד קרקע שאינו למגורים או לפיתוח פרטי הינו בהכרח מפגע סביבתי ואזורי שעל כן הוא אשר יכתיב את התכנון. התכנון הוא המתווה את השימוש בקרקע ולא ההיפך. חלק מתפקידיה הרבים של רשות המקומית הינו לטפל ולטפח את השטחים שנקבעו בתכנית כשטחים ציבוריים לרווחת כולם וכך נדרש שיהיה גם במקרה זה.

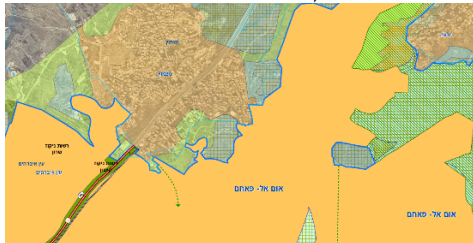
ד. בדיון טען האדר' מבל בשם חלק מהמתנגדים וצרף מצגת כחוו"ד, אשר לא צורפה להשגות, ולא ניתן היה לבחון אותה מתחילה. יצוין כי חלק ממה שאמר בדיון האדר' מבל כמו גם חלק מהמצגת לא נכלל כלל במסגרת הטענות שעלו בהשגות. הוועדה מבהירה כי ככל שהיו מבקשים המתנגדים להגיש חוות דעת תכנונית או אחרת מטעמם היו צריכים לעשות זאת במסגרת ההשגות שהגישו.

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.
במצב המתואר, הוועדה שמעה בדיון את האדרי' מבל אולם אין היא מתייחסת לטענותיו ולחווות הדעת שהציג.

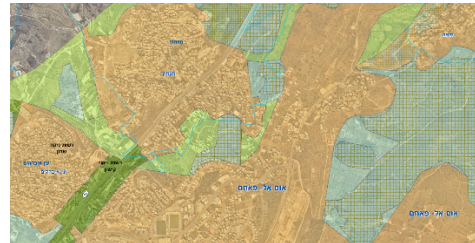
- ג. הוועדה מחליטה להשיב להשגות שהוגשו לפי סעיף 106(ב) לחוק כדלקמן:
- 1.ג. השגה מס' 1, עיריית אום אל פאחם ע"י ראש העיר – מחאמיד סמיר:
- 1.1 טענה: עיקרון ההפרדה בין היישובים נקבע בתמ"מ א' 35 ובתמ"מ 6, ותכליתו, לשמר את אופייה המיוחד של מכלולים כפריים שנקבעו כמוגנים על ידי הבטחתו של חיץ של מרחב פתוח בינם לבין סביבתם. עיקרון זה אינו נדרש בענייננו היות שמדובר בשני יישובים עירוניים.
- תשובה: הוועדה מחליטה לדחות את הטענה מהנימוקים הבאים:
- 1.2 טענה: יש לכלול בתוך תמ"מ 9/6 את השטח הכלוא בין מוסמוס לבין שכונת אל דאהר (אום אל פחם) כשטח לפיתוח, משום שמהווה פיתוח צמוד דופן, הימנעות ממובלעות חקלאיות, יצירת רצף טריטוריאלי ושימוש בעתודות הקרקע לפיתוח. מדובר בשטח של כ-105 ד', כך שאין חריגה משמעותית מהתמ"מ.
- תשובה: הוועדה מחליטה לקבל הטענה בחלקה כאמור בסעיף א' 1.5 בהחלטה לעיל.
- 1.3 טענה: מוסמוס ואום אלפחם חולקות תשתיות משותפות, לפיכך נכון יהיה לייחד את תאי השטח המדוברים כחלק ממתחם לפיתוח (מגורים) שהוראות לגביו תיקבענה בתכנית מפורטת שתוכן, על פי הצרכים המקומיים.
- תשובה: הוועדה מחליטה לקבל הטענה מהנימוקים הבאים ראה סעיפים א' 2.1 וכן א' 1.3 בהחלטה לעיל.
- 1.4 טענה: העירייה מתנגדת לקביעת רצועת שצ"פ המיועד להפקעה, כמפורט בסעיף 7.8 להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות מה-7.1.2021, בהיותה שגויה ומנוגדת לתכניות תמ"מ א' 1/35, תמ"מ 9/6, במקביל, מתבקשת הוועדה הנכבדה לאמץ חלופה תכנונית המוצעת על ידי העירייה.
- תשובה: הוועדה מחליטה לקבל בחלקה את הטענה. ראה הרחבה בסעיפים א' 1.1 ו- א' 1.2 וכן ב' בהחלטה לעיל.
- 2.ג. השגה מס' 2, מחמוד ג'בארין, ראש המועצה המקומית מעלה עירון:
- 2.1 טענה: מתנגד לקביעת שצ"פ במקום זה שכן המקום יהפוך למזבלה ואין מי שיטפל בו הגם שמדובר בשטח עם שיפועים גדולים ואדמה סלעית. אנו מציעים אפשרות ליצירת ההפרדה באמצעות דרך או פתרון אחר שיהיה מקובל על עיריית אום אל פחם.
- תשובה: הוועדה מחליטה לדחות את הטענה. ראה לעניין זה הרחבה בסעיף ב' 5. לעיל.
- 3.ג. השגה מס' 3, גבי' מקבולה אגבריה, באמצעות עו"ד זועבי סעיד:
- המתנגדת תושבת כפר מוסמוס ובעלת זכויות במקרקעין בגוש 20312 חלקה 32, השייך לשטח המוניציפלי של העיר אום אל פחם.
- 3.1 טענה: מתנגדת לרצועת השצ"פ ברוחב של 30 מ', להפקעה. הפקעה זו מהווה פגיעה בעיקרון שיתוף הציבור והפרה של ההתחייבות של הוועדה אל מול עיריית אום אל פחם. נושא זה לא עלה בשום שלב משלבי הכנת התכנית, לא עלה בהחלטת הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית הכוללנית, ולא הייתה שום דרישה בנושא באף התנגדות. הנושא עלה לראשונה בהחלטת ועדת המשנה מבלי שנדרשה לעשות זאת. לפיכך, מוצע לבטל קביעה זו המתייחסת לשצ"פ ברוחב 30 מ' להפקעה, ולתת מענה לצורך בשטחים למגורים ולצמצם שצ"פים מיותרים ללא תכלית.
- תשובה: הוועדה מחליטה לקבל בחלקה את הטענה מהנימוקים הבאים: לעניין זה ראה סעיפים א' 1.1 ו- א' 1.2 בהחלטה לעיל. עוד מבהירה הוועדה כי בשלב ההפקדה שני תאי השטח היו ב"ייעוד חקלאי ולכן לא נדרש לסוגיה של רצועת השצ"פ.
- 3.2 טענה: השצ"פ המוצע לא הובא לאישור מועצת העיר ולא נתקבלה הסכמתה, וכן לא הוצג בהליך של שיתוף הציבור.

- לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.
- תשובה:** הוועדה מחליטה לדחות את הטענה מהנימוקים הבאים: קביעת יעוד הקרקע הינו בסמכות הוועדה המחוזית בהתאם לעקרונות ושיקולים תכנוניים ולא נדרשת קבלת הסכמתה של מועצת העיר בענין זה. הליך שיתוף הציבור נעשה במסגרת ההליך דנן.
- 3.3 טענה:** רצועת השצ"פ המוצעת, שרוחבה 30 מ' אינה לתכלית ציבורית ראויה והיא ללא טעם תכנוני. יש לשקול אופציות תכנוניות אחרות, אשר תהיינה יותר מיטיבות עם האוכלוסייה ופחות פוגעות בזכויות הקניין.
- תשובה:** הוועדה מחליטה לקבל חלקית את הטענה מהנימוקים הבאים: יעוד הקרקע נקבע כשטח לפיתוח ראה לעניין זה סעיפים א. 1.1. א. 1.2. לעיל. לעניין הפגיעה בזכות הקניין הרי שלאור ההחלטה בהליך זה המשנה את ההחלטה הקודמת ולפיה רצועת השצ"פ לא תופקע אלא תיקבע במסגרת התכנון המפורט בתכנית איחוד וחלוקה, הרי ששוב לא ניתן לקבוע כי קיימת פגיעה. ראו הרחבה בסעיף ב. 1 לעיל בנוגע לרציונאל בקיומה של רצועת השצ"פ הנגזרת גם מהקבוע בתמ"מ.
- 3.4 טענה:** השצ"פ המוצע יהיה אזור מוזנח ומפגע סביבתי, שכן לא הוגדר לאיזו מועצה שייך.
- תשובה:** הוועדה מחליטה לדחות את הטענה ראה לעניין זה הרחבה בסעיף ב. 5.
- 3.5 טענה:** ההצעה לשצ"פ תחת עקרון להפרדת יישובים, מתעלם מהעובדה כי כמעט כול בעלי הזכויות במקרקעין בגוש 20312 חלקה 32 הינם קרובי משפחה ותושבי מוסמוס ברובם.
- תשובה:** הוועדה מחליטה לדחות את הטענה. ראה לעניין זה הרחבה בסעיף ב. 5.
- 3.6 טענה:** אין צורך לקבוע שצ"פ בין שני יישובים עירוניים.
- תשובה:** הוועדה מחליטה לדחות את הטענה מהנימוקים הבאים: ראה מענה לטענות עירית אום אל פחם בסעיף ג. 1 לעיל.
- 3.7 חוות דעת של חיים בן ארי, שמאי מקרקעין:**
- 3.7.1 טענה:** השטח המסומן ממזרח לתחום השיפוט של אום אל פחם מסומן כשטח לפיתוח עירוני, והשטח ממערב לגבול השיפוט המצוי במוסמוס מסומן כשטח פתוח/חקלאי מוגן ויער נטע אדם. לפיכך ההחלטה אינה תואמת תמ"מ 9/6. **תשובה:** לדחות את הטענה. תמ"מ 6/9 משקפת את תחום הפיתוח של הכוללנית כפי שהופקדה. כאמור בסעיף א. 5. 1.

תמ"מ 9/6 המופקדת



תמ"מ 6 המאושרת



- 3.7.2 טענה:** "עיקרון ההפרדה" אינו חל בין יישובים אחרים, כדוגמת בין מוסמוס למושרפייה, בין מושרפייה לביאדה, בין הקריות, ועוד.
- תשובה:** הוועדה מחליטה לדחות את הטענה לעניין זה ראה הרחבה בסעיף ב. 2 לעיל. יצוין כי היישובים מושריפה, ביאדה ומוסמוס הינם יישובים בעלי אופי דומה ועל כן אין ביניהן רצועה מפרידה.
- 3.7.3 טענה:** קו הגבול המפריד בין שני היישובים אינו קשור לטופוגרפיה או למאפיין תכנוני, כאשר מאידך, למשפחות המתגוררות במוסמוס קרובי משפחה מדרגה ראשונה וקרקעות באום אל פאחם ולהיפך, ולכן מבחינת האוכלוסייה, ההפרדה מלאכותית ופוגעת במרקם האנושי המתגורר ביישובים אלו.
- תשובה:** הוועדה מחליטה לדחות את הטענה ראו הרחבה בסעיף ב. 2. לעיל.
- 3.7.4 טענה:** התכנית הכוללנית מתעלמת מהתכניות המפורטות 354-0786509, 354-0860759, שסומן בהן דרך ושצ"פ לאורך קו הגבול בין היישובים. תכניות אלו מיישמות את עיקרון ההפרדה וגם מביאות בחשבון את הצרכים התכנוניים ביישובים האמורים.
- תשובה:** הוועדה מחליטה לדחות את הטענה מהנימוקים הבאים: מדובר בתכניות שמעולם לא אושרו ואין להן כל מעמד סטטוטורי.

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.
3.7.5 טענה: רצועת השצ"פ מהווה פגיעה כלכלית ותכנונית משמעותית בחלקה 32 גוש 20312, משפחת אגאבריה, שכן על פי תמ"מ 9/6 השטח בגבול השיפוט של אום אל פחם מיועד למגורים, וניתן היה להקים עליו 15 יח"ד. ההחלטה גם סותרת את התמ"מ.

תשובה: הוועדה מחליטה לקבל בחלקה את הטענה מהנימוקים הבאים: יעוד הקרקע נקבע כשטח לפיתוח. ראו לעניין זה הרחבה בסעיפים א. 1.1, א. 1.2, א. 1.3, ב. 4 ו-ב. 1 לעיל.

ג.4. השגה מס' 4, מר אגבאריה נידאל האני, באמצעות עו"ד סמדר בן דור: המתנגד תושב אום אל פחם ובעל זכויות במקרקעין בגוש 20312 חלקה 32, השייך לשטח המוניציפלי של העיר אום אל פחם.

4.1 טענה: ההוראות הנוספות, כפי שמופיעות בהחלטות ועדת המשנה, כלל לא נדונו בהליך תכנון התכנית המופקדת, לא הופיעו בתכנית המופקדת, אלא נוספו לתכנית רק לאחר שמיעת ההתנגדויות.

תשובה: הוועדה מחליטה לדחות את הטענה, שכן בעקבות שמיעת ההתנגדויות החליטה הוועדה לקבל חלק מהן, ובכך פעלה הוועדה בהתאם לסמכותה, לתפקידה ולשיקול דעתה התכנוני ושינתה את התכנית המופקדת הן בקביעת תאי השטח לפיתוח (שאות קביעה זו משום מה לא טענו המתנגדים כנ"ל) והן בנוגע לרצועת השצ"פ. עניינו של ההליך לפי סעיף 106(ב) לחוק מביא את עמדת מי שעלול להיפגע מההחלטה לוועדה, שבעקבות כך מלוא המידע הנדרש מצוי בפני הוועדה לשם קבלת החלטה, והוא אשר נעשה בעניינה של רצועת השצ"פ.

4.2 טענה: ההוראות הנוספות בתכנית הכוללת נושאות אופי של תכנית מפורטת, מבלי שבוצע הליך תקין של תכנית מפורטת, הכולל התייחסות לתנאי השטח המסוים. שכן בהוראה הנוספת נקבעים "גבולות הגזרה" ומתקבע התכנון ללא אפשרות להתנגד לו: נקבעה רצועת הפקעה ברוחב של 30 מ', התייחסות הינה ספציפית לתאי שטח 623 ו-636, וכן נקבע שהשטח ממוקם בין אום אל פחם למוסמוס. מכאן שלא נותרה שום גמישות תכנונית שתוכל להתבצע במסגרת התכנית המפורטת.

תשובה: הוועדה מחליטה לקבל בחלקה הטענה לעניין זה ראה הרחבה בסעיפים א. 1.1 ו-א. 2.1 בהחלטה לעיל.

יחד עם זאת, מבהירה הוועדה כי הטענה אינה נכונה בבסיסה. תכנית כוללת קובעת הנחיות לתכנון מפורט בין אם רוחביות למספר מתחמים ובין אם למתחם ספציפי גם אם נגזרת מכך הנחיה מפורשת ליעוד קרקע ספציפי בתכנית מפורטת. הוועדה מבהירה כי אלו חלק ממרכיביה של תכנית כוללת והם בליבת שיקול דעתה של הוועדה. לצד זאת יש לומר כי גם תיאור המציאות התכנונית שבטיעון אינו משקף את הגמישות שנותרת לתכנון מפורט גם בהתאם להנחיות שקבעה הוועדה בתכנית הכוללת למתחמים האמורים.

4.3 טענה: "עקרון הפרדה" בין היישובים אינו חל בשטח הספציפי בו מדובר, שכן: אם מדובר בשטח כלוא בין יישובים, הוא אינו מתחבר לרצף השטחים הפתוחים מסביב, הפרדה אינה באה לידי ביטוי בין יישובים עירוניים אחרים, קו הגבול בין היישובים "שבור" ואינו קשור לטופוגרפיה או למאפיינים תכנוניים אחרים. לפיכך התוויה של רצועה ברוחב של 30 מ' הינה שרירותית וללא הצדקה תכנונית.

תשובה: הוועדה מחליטה לדחות את הטענה לעניין זה ראו הרחבה בסעיף ב. 2. בהחלטה לעיל.

4.4 טענה: השצ"פ המוצע הינה אדמת טרשים שתיוותר ללא תחזוקה ותהווה בסופו של דבר מפגע בריאותי וסביבתי. רצועה זו אף לא תתוחזק על ידי הרשות המקומית. לפיכך היה עדיף לקבוע שצ"פ איכותי כחלק מפיתוח השכונה שיכלול גינות, מסגד, כבישים וכיו"ב.
תשובה: הוועדה מחליטה לדחות את הטענה ראו לעניין זה הרחבה בסעיף ב. 2. בהחלטה לעיל.

4.5 טענה: קיימת סתירה מהותית בהחלטה: אם מדובר בשטח כלוא, שאינו מתחבר לרצף השטחים הפתוחים ממילא אין חייץ פתוח בין אום אל פחם ומוסמוס, שניתן לשמרו.

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.
תשובה: הוועדה מחליטה לדחות את הטענה מהנימוקים הבאים: השטח הכלוא מתייחס לשטח החקלאי המהווה שטח פתוח בין הישובים שהועדה מצאה לנכון לצמצמו ולאפשר בו תוספת פיתוח.

4.6 טענה: החלטת ועדת המשנה חרגה מהוראות תמ"מ 9/6, לפיהן העיקרון התכנוני של אום אל פחם מגורים עד גבול אזור השיפוט, והשטחים הירוקים מסומנים באזור מוסמוס.
תשובה: הוועדה מחליטה לדחות את הטענה מהנימוקים הבאים: נראה כי קיים בלבול בין מושג תחום שיפוט לבין גבול תכנון. התמ"מ מגדירה את תחום הפיתוח התכנוני בעוד שתחומי שיפוט אינם חייבים להיות חופפים לתחום הפיתוח. כמו כן, תמ"מ 9/6 כוללת גם שטחים פתוחים באום אל פאחם.

4.7 טענה: השוואה בין תשריטי – תמ"מ 9/6 ותכנית המתאר הכוללנית, מעלה כי הקו הכחול בתכנית הכוללנית באזור חלקת המתנגד אינו תואם את הקו הכחול בתמ"מ, והמרחק מהכביש שונה בשני התשריטים.

תשובה הוועדה מחליטה לדחות את הטענה מהנימוקים הבאים תשריט תמ"מ 9/6 משקף את תחום הפיתוח המוצע בתכנית המתאר הכוללנית כפי שהופקדה.

4.8 טענה: "עקרון ההפרדה" כפי שפורש על ידי ועדת המשנה מהווה פרשנות מוטעית של תמ"מ 6. התמ"מ מעצם טיבה מגבשת מדיניות תכנון ולא יישום ספציפי. עקרון זה אינו עומד בפני עצמו אלא משתלב עם שיקולים תכנוניים נוספים. בנוסף, שטח פתוח אינו שיקול בלעדי, אלא שיקול שיש לשקול "בין יתר" – מוסד תכנון ישקול בין היתר את השיקול של שמירה על רציפות השטח הפתוח. אולם, כאשר מדובר בהפרדה בין שטחים מבונים, הדרישה הינה לשטחים נרחבים שניתן להקים עליהם פארקים עירוניים. "תכנית בשטח פתוח עירוני נועדה לשמש כחיץ של מרחב בעל אופי פתוח בין אזורים מבונים ולייעד שטחים שיאפשרו הקמת פארקים עירוניים לשם שיפור איכות החיים העירונית" (ס"ק 1, סעיף 6.5.2 תמ"מ 6) לפיכך, אין הכוונה לחיץ סתם, אלא למרחב בעל אופי פתוח. ברי, שרצועה ברוחב 30 מ' אינה בעלת אופי פתוח וגם אינה פארק עירוני.

תשובה: הוועדה מחליטה לדחות את הטענה. ראו הרחבה בסעיף ב. 2 לעיל.

4.9 טענה: לא נידונו אפשרויות תכנון חלופיות ליצירת הפרדה בין הישובים. יצירת חיץ של 30 מ' אינה הדרך היחידה ליצירת הפרדה, וישנן אפשרויות תכנוניות טובות יותר כפי המוצע בתכניות 354-0786509 ו-354-0860759.

תשובה: הוועדה מחליטה לדחות את הטענה מהנימוקים הבאים: מדובר בתכניות שמעולם לא אושרו ואין להן מעמד סטטוטורי. ההפרדה האמורה נשענת על השפה התכנונית שנקבעה בתמ"מ. בנוסף ראו הרחבה לעניין התכנית הכוללנית אשר מנחה הכנת תכניות מפורטות כפי שנקבעו בסעיפים 1.1.1. ו-1.2.2 לעיל.

4.10 טענה: מתבקשת הוועדה לשוב ולהורות על ביצוע תכנית איחוד וחלוקה למתחם במלואו, ולא למתחמי המשנה.

תשובה: הוועדה מקבלת את הטענה לעניין זה ראה סעיף א.1.3. בהחלטה לעיל.

4.11 מצטרף לחוות הדעת של חיים בן-ארי שמאי מקרקעין – תשובה - ראו התייחסות סעיף 3.7 בהחלטה לעיל.

5. השגה מס' 5, מר ג'האד אסעד נאג'י אגבאריה, באמצעות עו"ד מוחמד חמוזה:

המתנגד הוא אחד הבעלים בגוש 20312, חלקה 32.

5.1 טענה: קביעת השצ"פ הינה החלטה חדשה, שלא הופיעה באף אחת מהתוכניות ודי בכך כדי לבטל את השצ"פ. בגרסה שהייתה ב-2015 הוחלט לכלול את כל החלקה בתכנית המתאר ללא שצ"פ.

תשובה: הוועדה מחליטה לדחות את הטענה מהנימוקים הבאים: כזכור, בשלב ההפקדה השטח היה פתוח ולכן לא נדרשה הוועדה לסוגיה של רצועת השצ"פ. לאמור, השטח הפתוח היווה בעצמו את החיץ. דוקא הפיתוח הוא שחייב את הקביעה של רצועת השצ"פ בהתאם לרציונאל ולתמ"מ.

5.2 טענה: אין כול רציונאל תכנוני בשצ"פ, שכן מדובר בשצ"פ סלעי והררי, שמשני צידיו קיימים/יוקמו בתים – מובלעת לא מעובדת סלעית ומסוכנת שאינה מתיישבת עם היגיון תכנוני מקומי ולא עם התכנון הכולל באזור.

תשובה: הוועדה מחליטה לדחות את הטענה מהנימוקים הבאים: יעוד הקרקע נקבע כשטח לפיתוח. ראו לעניין זה סעיפים א.1.1. א.1.2. לעיל. שטח ציבורי פתוח הינו שטח בעל תכלית ציבורית חשובה מאוד הנותנת מענה לטובת הציבור כולו והמהווה מקום מפגש וחיבור בין

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר. משפחות ותושבים. כמו כן, יש מגוון של סוגים של שצ"פ ודרכים לפתח אותו ולעשות בו שימוש. הוועדה התרשמה מהתמונה שהוצגה בדיון כי יכולים להיות פתרונות יפים לאופן השימוש בשצ"פ ליניארי באזור זה.

- 5.3 טענה: ההפרדה המבוקשת אינה קיימת בישובים אחרים, ראו ערי המרכז.
תשובה: הוועדה מחליטה לדחות את הטענה. ההפרדה היא בהתאם לעקרונות תמ"מ 6. לעניין זה ראה הרחבה בסעיף ב. 2 בהחלטה לעיל. יצוין גם כי ערי המרכז אינן שונות באופיין שגם לפיכך אין נדרש חיץ ביניהן.
- 5.4 טענה: התושבים משני צידיה של אום אל פחם ומוסמוס, הינם קרובי משפחה מדרגה ראשונה, כך שאין הסבר המניח את הדעת להפרדה ביניהם.
תשובה: הוועדה מחליטה לדחות את הטענה ראו תשובה הוועדה בסעיף ג. 3.5 בהחלטה לעיל.
- 5.5 טענה: בפועל קיימים בתים בנויים רבים על שצ"פ זה, מכך לא ברורה היעילות של השצ"פ, וככול ויאושר יגרור צווי הריסה להרבה בתים.

תשובה: הוועדה מחליטה לדחות את הטענה מהנימוקים הבאים: ראשית יצוין כי בתחום המתחם נשוא ההחלטה, קיים רק מבנה אחד בתחום רצועת השצ"פ המדוברת שנבנה כידוע בניגוד לחוק (כמו יתר המבנים בתאי השטח האמורים). לעניין זה ראו הרחבה בסעיף ב. 4 בהחלטה לעיל.

- 5.6 טענה: בתכנית מפורטת המופקדת, מוצעת דרך. דרך זו יכולה להוות מעין הפרדה בין שני תחומי השיפוט.

תשובה: הוועדה מחליטה לדחות את הטענה, הוועדה בחרה את אופן ההפרדה בהתאם לעקרונות כפי שבאים לידי ביטוי בתמ"מ 6. לעניין זה ראו הרחבה בסעיף ב. 2. לעיל.

- 5.7 טענה: השצ"פ פוגע בעיקרון השוויון וההגינות. שכן, קיימים בתים שאושרו בתכנית ענ/960, ענ/מק/704, בעוד שחלקת המתנגד שלא נעשה בה שימוש (בניה לא חוקית) הולכת לשמש כשצ"פ.

תשובה: הוועדה מחליטה לקבל בחלקה את הטענה. ראו הרחבה בסעיפים א. 1.1. וכן א. 2.1 בהחלטה לעיל.

- 5.8 טענה: הוועדה בהחלטתה פגעה קשות במתנגד והיא תמנע ממנו ומבני משפחתו כול יכולת לפעול או להשתמש בזכויות שרכש.

תשובה: הוועדה מחליטה לדחות את הטענה בחלקה. לעניין זה ראו סעיפים א. 1.1. וכן א. 2.1 בהחלטה לעיל.

- 5.9 טענה: הוועדה קבלה החלטה ללא התחשבות ברצון הרשות המקומית, קרי עיריית אום אל פחם, ולא ברצון יתר הבעלים בחלקה, וקבעה את קביעתה על דעת עצמה בלי להתחשב בכלל הגורמים שנמצאים וחיים באזור. ההחלטה ללא נימוק המסביר את הדעת.
תשובה: הוועדה מחליטה לדחות את הטענה. הוועדה סוברנית לקבל החלטה בניגוד לעמדת בעל הקרקע, הרשות המקומית והוועדה המקומית אשר מייצגים עמדתם, והוועדה המחוזית בהתאם לסמכותה מחליטה בהתאם לשיקול דעתה התכנוני כפי שמצאה לנכון לקבוע בהחלטתה. עוד יצוין כי לרשות המקומית ולבעלי הקרקע קיימת האפשרות לקדם תכנון בהתאם להחלטת הוועדה בסעיפים א. 3.1. וכן א. 1.2 בהחלטה לעיל.

- 5.10 טענה: ועדת המשנה הסתמכה על תמ"מ 9/6, שטרם אושרה סופית ולכן ההחלטה פגומה מיסודה.

תשובה: הוועדה מחליטה לדחות את הטענה. בהתאם להליכים המקבילים, התכנית הכוללת תקבל תוקף רק לאחר שתאושר בפועל שינוי תמ"מ 6/9. לעניין זה ראו הרחבה בסעיף ב. 3. לעיל.

- 6.ג. השגה מס' 6, מר מחאמיד יוסף עדנאן, מר אגבאריה ג'ואד, מר אגבאריה נאיל, באמצעות עו"ד / מוחמד סובחי:

המתנגדים הם חלק מהבעלים בגוש 20312, חלקה 32.

- 6.1 טענה: במסגרת ההחלטה להפקדת התכנית הכוללת נקבע כי נוספו שטחים / מתחמים לצורך הסדרה של בניה קיימת/יצירת מסגרת תכנונית שתסלול את הדרך לרישוי הבניה הקיימת, ויש לתת מענה למבנים המופיעים ברקע התשריט. עוד נקבע כי מבנה קיים הוא מבנה המופיע ברקע המדידה של התכנית הכוללת כפי שהוגשה לוועדה המחוזית, וכי לתכנית יצורף נספח המציג את המבנים שבתחום המיוחד לפיתוח, וכי יש להציג את מסמכי התכנית על רקע צילום אווירי ומיפוי עדכני.

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.
תשובה: הוועדה מחליטה לדחות את הטענה. הטענה עוסקת בנושא שאיננו חלק מההליך לפי סעיף 106 (ב) לחוק.

6.2 טענה: בצילום עדכני מ-2019 מופיעים כל המבנים הקיימים ערב הפקדת התכנית. כך שגרסת התכנית הכוללת שפורסמה להפקדה כללה את מבנה מתנגד מס' 1 וסימנה את המקרקעין כשטח לפיתוח עירוני בנוסף ל-15 מבנים קיימים אחרים, אשר גם הם נכללים בתוך הקו הכחול של התכנית הכוללת, ויתר השטח נותר ביעוד חקלאי. לפיכך סבר מתנגד מס' 1 שהתכנית כפי שהופקדה הולמת את צרכיו. אף שני המתנגדים האחרים סברו שהתכנון המפורט אותו קידמו באותה העת במסגרת תכנית מפורטת, ייתן מענה למבוקשם, וסברו כי יוכלו להרחיב את שטח הפיתוח על כול שטח המקרקעין על אף שהשטח לא יועד לפיתוח עירוני בכוללת, כדי שהשטחים שנכנסו לפיתוח עירוני, יאוזנו על ידי השטחים האחרים.

תשובה: הוועדה מחליטה לקבל בחלקה את הטענה. לעניין זה ראו הרחבה בסעיפים א.1.1. ו א.1.2. וכן א.1.3. בהחלטה לעיל. כמו כן ראו סעיף ב. 4 בהרחבה לעיל.

6.3 טענה: על פי תמ"א 1/35 עקרון ההפרדה אינו נדרש בין אום אל פחם למוסמוס. וכן לא על ידי תמ"מ 9/6, שכן השטח החקלאי כלוא.

תשובה: הוועדה מחליטה לדחות את הטענה. עקרון ההפרדה בא לידי ביטוי בתמ"מ 6. ראו הרחבה בסעיף ב. 2 בהחלטה לעיל.

6.4 טענה: גם בתכנית ענ/960 לא נקבעה רצועת הפרדה בין מוסמוס לבין אום אל פחם, אם כי השטח הדרומי של היישוב נותר ביעוד חקלאי.

תשובה: הוועדה מחליטה לדחות את הטענה. עקרון ההפרדה בא לידי ביטוי כשטח חקלאי ושטחי יער. ראו הרחבה בסעיף ב. 2 לעיל.

6.5 טענה: קביעת השצ"פ הינה קביעה גורלית נחרצת במיוחד עבור מתנגד מס' 1 ומבנים אחרים להריסה על כל המשתמע מכך, שכן מבנים אלו נופלים ברצועת ה-30 מ' המיועד להפקעה, אשר במועד ההפקדה היו מיועדים לפיתוח.

תשובה: הוועדה מחליטה לקבל בחלקה את הטענה. ראו לעניין סעיפים א.1.1. וכן א.2.1. לעיל.

6.6 טענה: נושא עיקרון ההפרדה עלה לראשונה בוועדת המשנה להתנגדויות, ולא נדון בדיון בהפקדת התכנית.

תשובה: הוועדה מחליטה לדחות את הטענה. ראו סעיף ג' 4.1 לעיל.

6.7 טענה: ועדת המשנה נימקה את נושא ההפרדה בשני נימוקים: הראשון - שלא להותיר שטח חקלאי כלוא בין שני היישובים, והשני - הבטחה של רצועת הפרדה בין שני היישובים. לגבי הנימוק הראשון - הוא מבורך ונכון, ואף בגרסאות קודמות עורכי התוכנית סברו שיש ליעד ולהרחיב את איזור הפיתוח על תאי השטח. באשר לנימוק השני, שהוא במוקד ההתנגדות, עקרון זה נוגד את מהות התכנית הכוללת והקביעה היא שרירותית ומקפחת את בעלי החלקה, ומפלה אותם על פני בעלי קרקע אחרים.

תשובה: הוועדה מחליטה לדחות את הטענה. ראו סעיף ג' 1.1 בהחלטה לעיל.

6.8 טענה: קביעת שצ"פ ברוחב של 30 מ' איננה יעוד מוכלל. היא סופית, והיא ניתנת לביטול רק באמצעות תכנית ברמה זהה, לא כול שכן כאשר מדובר ביישום עקרונות של תכנית בהיררכיה גבוהה יותר - תמ"מ 9/6 ותמ"א 1/35.

תשובה: הוועדה מחליטה לקבל בחלקה את הטענה, לעניין זה ראו סעיף א.1.1. וכן א.2.1. בהחלטה לעיל. עם זאת יצוין כי בסמכות הוועדה לקבוע בתכנית כוללת גם ייעוד ספציפי לצד הנחיות נוספות לתכנית מפורטת.

6.9 טענה: התשובה שוועדת המשנה נתנה הינה מעורפלת, ואמירה של ייעוד מוכלל לא יניח את דעתם של העותרים, אלא אם תאמר אמירה מפורשת, לפיה תואי רצועת השצ"פ אינו סופי, ומיקומו ייקבע בתכנון מפורט מאוחר, המתחשב ברצונם של המתנגדים ובמטרות התכנית הכוללת עצמה - הכשרה ולגליזציה של מבנים קיימים.

תשובה: הוועדה מחליטה לקבל בחלקה את הטענה. לעניין זה ראו סעיפים א.1.1. וכן א.2.1. בהחלטה לעיל. הוועדה מדגישה כי אין מטרתה האחרונה של התכנית הכוללת לאשר בניה בלתי חוקית גם אם היא תורמת לגליזציה רחבה של בניה כאמור.

6.10 טענה: בתכנית הכוללת אין הוראת גמישות כמו גם רצועת הפרדה זו היא שרירותית ואין לה הצדקה תכנונית, שכן רוב השטח שיסומן להפרדה הינו אדמה סלעית משופעת שאינה מתחברת לשטחי ציבור ברחבי העיר. בנוסף קיימים בתים משני צדדיו של קו ההפרדה

- לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.
דבר שהופך את הרצועה לבלתי ישימה.
- תשובה: הוועדה מחליטה לדחות את הטענה. לעניין זה ראו הרחבה בסעיף ב. 2. לעיל.
- 6.11 טענה: קביעת ועדת המשנה הינה חריצת גורל ומפקיעה 3 דונמים, וזאת ללא תכנון ובדיקה הנדרשים בתכנון מפורט.
- תשובה: הוועדה מחליטה לקבל בחלקה את הטענה. ראה לעניין סעיפים א.1.1 וכן א.2.1. בהחלטה לעיל. הוועדה אינה מקבלת הטענה כאילו הקביעה נשוא ההליך נעשתה ללא בדיקה וחשיבה, ולו רק לציין בהקשר זה כי שורש השצ"פ קבוע זה מכבר בתמ"מ.
- 6.12 טענה: בין צידי הקו מתגוררת משפחות בקרבת מדרגה ראשונה. ההפרדה מלאכותית ופוגעת במרקם האנושי המתגורר בישובים אלו.
- תשובה: הוועדה מחליטה לדחות את הטענה. לעניין זה ראו הרחבה בסעיף ב. 2. לעיל.
- 6.13 טענה: החלטת הוועדה המחוזית לא הביאה בשיקוליה שתי תכניות 0786509-354, 0860759 שנערכו משני צידי גבול השיפוט של הרשויות מוסמוס ואום אל פחם. מתכניות אלו עולה כי ההפרדה קיבלה ביטוי באמצעות שצ"פ ודרך, לפיכך ראוי שהתכנית הכוללת תאמץ את הפתרונות התכנוניים המוצעים.

- תשובה: הוועדה מחליטה לדחות את הטענה מהנימוקים הבאים: מדובר בתכניות שמעולם לא אושרו ואין להן מעמד סטטוטורי. התכנית הכוללת נשענת על השפה התכנונית הקבועה בתמ"מ. בנוסף ראו הרחבה לעניין התכנית הכוללת אשר מנחה כיצד יש להכין תכניות מפורטות כפי שנקבע בסעיפים א.1.1. ו- א.1.2. בהחלטה לעיל.
- 6.14 טענה: קיים חשש סביר שרצועת השצ"פ תוזנח ותהווה מפגע.
- תשובה: הוועדה מחליטה לדחות את הטענה. ראו תשובת הוועדה סעיף ג' 2 בהחלטה לעיל.
- 6.15 טענה: ההחלטה להתוות רצועת שצ"פ תגרום לפגיעה כלכלית ותכנונית ותמנע הקמתם של 15 בתי מגורים.
- תשובה: הוועדה מחליטה לקבל בחלקה את הטענה. יעוד הקרקע נקבע כשטח פיתוח מוכלל. ראו לעניין זה סעיפים א.1.1. ו- א.1.2. לעיל.

איריס רביץ
מזכירת הוועדה

מר איתמר בן - דוד, יו"ר הוועדה
יו"ר הוועדה המחוזית

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

מרחב תכנון מקומי רכס כרמל:

2. 356-0327999 : תכנית מתאר כוללנית לדאלית אל כרמל.

יזם התכנית: מועצה מקומית דאלית אל כרמל, רשות מקרקעי ישראל חיפה, ועדה מחוזית חיפה.

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

מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להתפתחות דאלית אל כרמל לישוב בן כ-85,300 תושבים (קיבולת ריאלית), המספק לתושביו איכות חיים ופרנסה ומנצל בצורה מקסימלית את מיקומו הייחודי על רכס הכרמל בלב פארק הכרמל, תוך התוויית השלד היישובי, חיזוק כלכלת היישוב, מתן פתרונות לצרכי ציבור ותשתיות, הסדרת הבנייה הקיימת, שמירת רוח המקום והגדרת הממשק עם פארק הכרמל ושמירה על ערכי הטבע.

החלטות קודמות:

מטרת הדיון:

דיון בהתנגדויות – המשך דיון.

נכחו בדיון:

דיון פנימי.

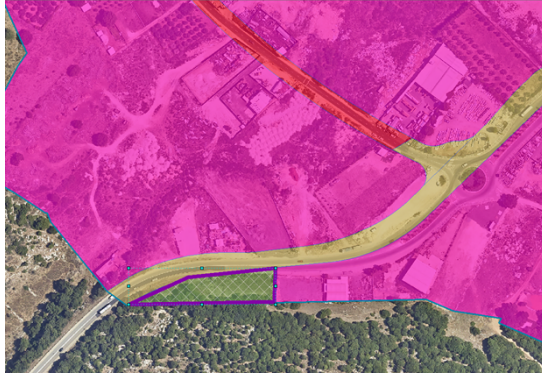
רקע:

מדובר בתכנית כוללת ליישוב הדרוזי הגדול ביותר בארץ. מיקומו על רכס הכרמל, בסמוך לדרך אזורית מס' 672. דאלית אל כרמל מוקפת מכל הכיוונים בשטחי גן לאומי כרמל שהינו שטח ללא שיפוט. המקטע הצפון-מזרחי של הגבול המוניציפאלי של דאלית אל כרמל משותף עם עוספיא. מרבית הקרקעות ביישוב ובממשק עם גבול הפיתוח הן בבעלות פרטית ושטחים בבעלות מדינה מרוחקים מגבול הפיתוח ורובם בתחום גן לאומי כרמל.

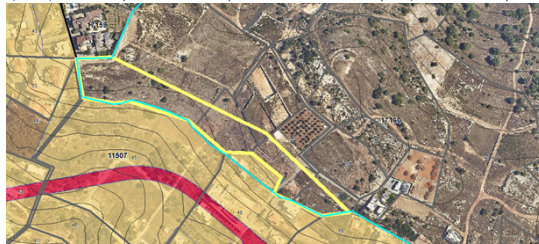
1. התכנית פורסמה להפקדה, כלהלן:
 - 1.1. ברשומות ביום 9.8.20.
 - 1.2. בעיתונות ביום 15.8.20.
 - 1.3. בלוחות מודעות ביום 15.8.20.
 - 1.4. בשילוט ביום 15.8.20.
2. לתכנית הוגשו 137 התנגדויות.
3. בתאריכים 8.3.21, 11.3.21, 3.5.21, 19.5.21, 31.5.21, 16.6.21 – קיימה ועדת המשנה להתנגדויות דיונים פומביים במסגרתם נשמעו כלל ההתנגדויות לרבות הרשות המקומית והוועדה המקומית. מיעוט קטן של התנגדויות הוקרא לוועדת המשנה, נוכח היעדרותם של מגישי ההתנגדויות.
4. ביום 3.8.21 הגיעה בקשה מאת כאמל והבי ע"י ב"כ עו"ד אמיר כמאל, להארכת המועד להגשת התנגדויות לתכנית לשם הגשת התנגדותו. יצוין כי המועד האחרון להגשת התנגדויות לתכנית היה ה- 15.11.20, וזאת לאחר שהוועדה המחוזית האריכה את התקופה הקבועה בחוק של 60 יום בשלושים ימים נוספים, שעל פי החוק זו התקופה המקסימלית להפקדת תכנית, ולא ניתן להאריך מעבר לכך את התקופה האמורה. בנסיבות המתוארות לא ניתן להאריך את התקופה האמורה, על אחת כמה וכמה מקום בו תקופת ההארכה המבוקשת עומדת על כתשעה חודשים מעבר לתקופה שניתנה. בזמן זה כבר התקיימו כל דיוני ההתנגדויות שכללו שמיעת המתנגדים, והתכנית מצויה למעשה בשלהי הדיונים הפנימיים בה, ערב החלטה על פרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק. לאור כל האמור, הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה.
5. ביום 11.8.2021 החליטה הוועדה על פרסום החלטת ביניים על פי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבנייה. נקבע כי ההחלטה תפורסם בהתאם לסעיף 106(ב) לחוק, וכי כל הרואה עצמו נפגע מהתיקונים הנשקלים רשאי להגיש השגות בעניינם לא יאוחר מיום 1.10.21.

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

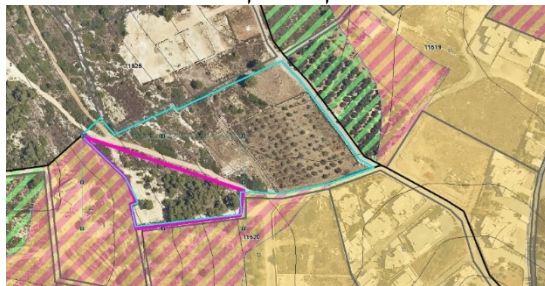
6. בבדיקת לשכת התכנון עלה כי הפרסום טרם בוצע. לפיכך, מחליטה הוועדה לחזור על החלטתה מיום 11.8.21, תוך עדכון מועד הגשת ההשגות, כאמור בסעיף 8.2 לעיל.
7. הוועדה מחליטה לבחון את תיקון התכנית באמצעות פרסום הליך לפי ס' 106(ב) לחוק התכנון והבניה. במסגרת הליך זה תתאפשר הגשת השגות לתיקונים המפורטים להלן אותם שוקלת הוועדה לערוך בתכנית:
- 7.1. תא השטח המסומן כגן לאומי, בגוש 11504 חלקה 18 יסומן לייעוד תעסוקה. היות ותא שטח זה מהווה חלק אינטגרלי מאזור התעסוקה ומפותח למעשה בפועל, כך שאינו מהווה אזור בעל ערכיות סביבתית, בצמידות לדרך ראשית קיימת וכן מוצע על חשבון דרך המתבטלת. להלן להמחשה –



- 7.2. הרחבת השטח המוצע לפיתוח עבור מגורים בצפון דלית אל כרמל באופן שיצור תחום פיתוח רציף ואחיד, כך שיכלול חלקים מחלקות 12, 14, 15, 16, 18 לגוש 17160, כמתואר כלהלן –

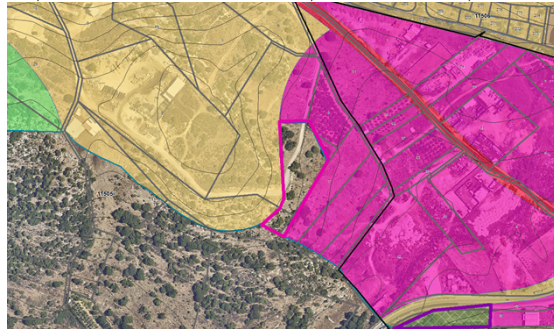


- 7.3. בגוש 11525, חלקה 10, ולהרחיב את תחום הפיתוח המוצע כך שיתאפשר ייעוד מגורים והתיירות בפריסת שטח רחבה יותר, בממשק עם החקלאות ושאינה פוגעת ברצף השטחים הפתוחים לפי הסימון כלהלן –

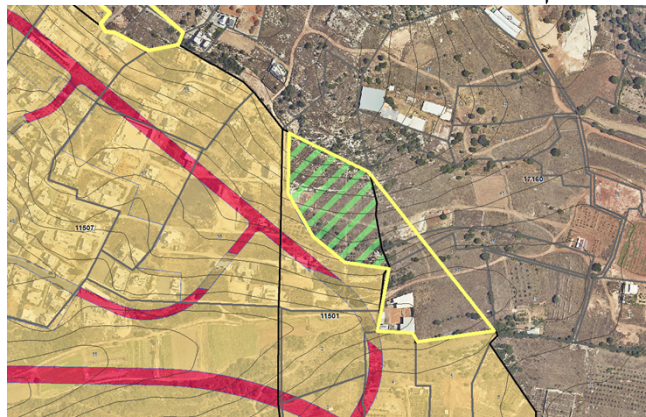


לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

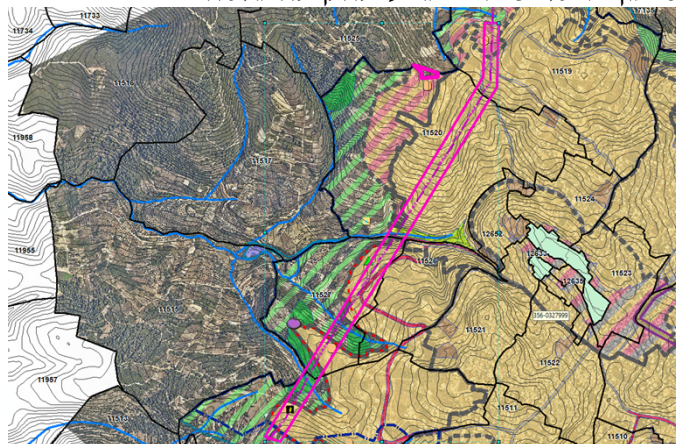
7.4. הגדלת תחום אזור התעסוקה, כך שיחליף את המובלעת ביעוד חקלאי בין המגורים לתעסוקה שאינה חלק מתחום התכנית המופקדת. להלן להמחשה –



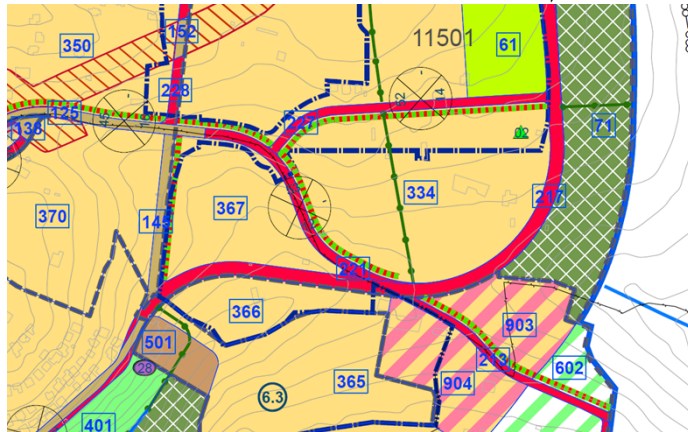
7.5. תא שטח 601 (כ-14.45 ד') מוצע בתכנית המתאר כשטח חקלאי לאחר תיאום מוקדם מול המועצה כשטח מרעה. מכיוון שבפועל השטח אינו שטח פתוח ערכי ואינו משמש כשטח מרעה, מוצע להרחיב את תחום הפיתוח שיהווה המשך רציף לתחום פיתוח מוצע. כמוצג להלן -



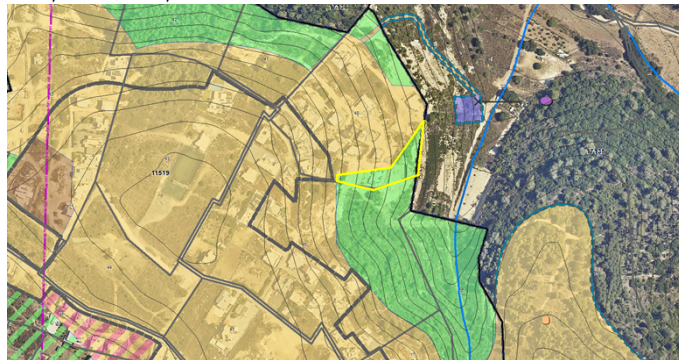
7.6. סימון קו מגבלות הבניה של קו המתח העליון, כפי שנקבע בהוראות התכנית גם באמצעות סימון בתשריט מצב מוצע. להלן להמחשה –



לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.
7.7. תיקון טעות טכנית בתשריט התכנית - יש לדייק את רוחב דרך מס' 45 המצוין ברוזטה ל- 16 מ' ולא 12 מ', בהתאם למסומן בתשריט בפועל, היות ומדובר בדרך מאספת חשובה ליישוב. להלן להמחשה –



7.8. שינוי יעוד שטחים פתוחים למגורים בתחום גוש 1511 חלקה 48 בתחומה הדרומי באינס שטח פתוח ערכי כמו השטחים שמדרום לחלקה ומרוחקים יותר מהוואדי –



- 7.9. בכדי לעודד את מטרת התכנית למקם שימושים של מסחר ותעסוקה באזור המע"ר אל מול שימושים שעלולים להוות מטרד ובעלי אופי תעשייתי מסורתי באזור התעסוקה החדש המוצע, ייקבע כי יותרו זכויות בניה בהיקף של עד 220% ועד 8 קומות באזור המע"ר, בכדי לאפשר את אופי המע"ר הרצוי.
8. כללי - פרסום השינויים הנשקלים והמשך ההליך –
- 8.1. יובהר כי החלטה זו של הוועדה הינה החלטה ביניים בלבד, ואין בשינויים המוצעים לעיל שהועדה שוקלת לערוך בתכנית משום קבלת החלטה בהם או בהתנגדויות שהוגשו לתכנית.
- 8.2. הוועדה מחליטה כי הודעה על השינויים האמורים לעיל תפורסם בהתאם לסעיף 106(ב) לחוק, וכי כל הרואה עצמו נפגע מההתיקונים הנשקלים רשאי להגיש השגות בעניינם בתוך 30 יום מיום הפרסום האחרון.
- 8.3. ההודעה תפורסם בעיתונות, בלוחות מודעות במשרדי המועצות המקומיות דלית אל כרמל ועוספיא ובאתרי האינטרנט שלהן, וכן במשרדי הוועדה המקומית רכס הכרמל ובאתר האינטרנט שלה וכן במשרדי הוועדה המחוזית.
- 8.4. הוועדה תחזור ותדון בתכנית ובהתנגדויות בכללותן לאחר תום התקופה לפי סעיף 106(ב) לחוק, ובמסגרת זו יישמעו ההשגות לפי סעיף 106(ב), ככל שיוגשו כאלה.
- 8.5. ככל שלא יוגשו השגות כאמור, הוועדה תקבל החלטה בתכנית ובהתנגדויות בדיון פנימי נוסף.
- 8.6. הוועדה מדגישה כי החלטה זו אינה מהווה הזדמנות להגיש התנגדות חדשה או התנגדות חוזרת לתכנית, והוועדה תשמע בדיון הנוסף אך ורק השגות הנוגעות לשינויים האמורים בהתאם למפורט בסעיף א' לעיל, אשר יוגשו לפי סעיף 106(ב) לחוק, ככל שיוגשו, ולא תקלוט, לא תדון ולא תשמע התנגדויות האחרות.

איריס רביץ

מר איתמר בן - דוד, יו"ר הוועדה

מזכירת הוועדה

יו"ר הוועדה המחוזית