

**פרוטוקול ישיבת מליאת המועצה 04/2025**

שהתקיימה ביום 08/05/2025

**נוכחים:** דני עברי (יו"ר, ראש המועצה), אחמד עלי סואעד (ס. ראש המועצה, סלאמה), אסף אברהמי (ס. ראש המועצה, גילון), אמיר אביב (כמון), דן בבלי (חרשים), אורן ג'וליאן (לבון), רונן גל (מעלה צביה), אבי גרובובסקי (הררית), גלית גרסטל (שכניה), ליאור דינרמן (אשבל), אופיר ויצמן (יובלים), אורה זיגלמן (עצמון), משה'לה זילברשטיין (מנוף), תלם חורין (כישור), מירב טלר (מורשת), חיים כץ (צורית), אביתר לוי (מורן), מיכל מינצר (מל-אל), מיקי מלך (מצפה אבי"ב), זיאר סואעד (כמאנה), חוסיין סואעד (חוסנייה), יהודית סלע (קורנית), אראל עוזיאל (יודפת), נורית צ'סניק שקד (לומס), דפנה שני אופק (פלך).

**חסרים:** אמיר בעשן (הר חלוץ), חני בן שימול (אשחר), דיאב יונס דיאב (דמיידה), יריב המאירי (אבמליון), תמר ויינר (תובל), רמה מויג (יעד), פבל מריפונוב (מכמנים), חוסיין נעים (ערב אל נעים), סעדה ניקולא (ראס אל עין), חיים ריס (שורשים).

**משתתפים נוספים:** מירב בן-דע (מנכ"לית המועצה), לימור ברק (גוברית המועצה), תומר לוין (מנהל אגף הנדסה ותשתיות), חן גביע (מנהל אגף פיתוח יישובים), דורון חסיד (מנהל מחלקת היסעים), עו"ד איתן מימוני (יועמ"ש).

**1. הצהרת אמונים של חברת מליאה חדשה**

גלית גרסטל המייצגת את שכניה (המחליפה את נלי כהן שפרשה), הצהירה הצהרת אמונים בהתאם לנוסח הנדרש. חברות/ המליאה ברכו אותה להצטרפותה ואיחלו לה בהצלחה בתפקידה.

**2. אישור הוספת נושאים לסדר היום של המליאה**

ראש המועצה ביקש את אישור חברות/ המליאה להוספת נושאים לסדר היום –

- א. אישור למינוי אורית אסמרחן לדירקטורית נציגת ציבור במשגב הגליל (המרכז הקהילתי).
- ב. אישור שינוי הייעוד של מגרש 804 בחוסנייה מצ"פ לדרך.

בעד: 25, נמנע: 0, נגד: 0.

**3. אישור פרוטוקול ישיבת המליאה הקודמת**

חברות/ המליאה התבקשו לאשרר את פרוטוקול ישיבת המליאה הקודמת – 03/2025, מיום 07/04/2025.

בעד: 25, נמנע: 0, נגד: 0.

**4. מינוי דירקטורית למשגב הגליל משגב ע"ר**

בעקבות פרישתה יערה לב ירמיהו מהוועד המנהל של משגב הגליל (המרכז הקהילתי), התבקשו חברות/ המליאה לאשר למנות במקומה כנציגת הציבור, את אורית אסמרחן.

בעד: 25, נמנע: 0, נגד: 0.

**5. סקירה ודיווח - מערך היסעים**

דורון חסיד מנהל מחלקת היסעים (העומד לפרוש לגמלאות), סקר בפני חברי/ות המליאה את מערך היסעים של התלמידים על מורכבותו הרבה, האתגרים והפתרונות. מצורפת כנספח א' מצגת בנושא מערך היסעים. חברות/ המליאה התעניינו באופן תכנון מערכת היסעים, שאלו שאלות וקיבלו לבקשתן/ם מידע בנושא.

**6. אישור בקשות עובדים לחל"ת, שבתון ועבודה נוספת**

מנכ"לית המועצה הציגה לחברות/ המליאה את המלצת משאבי אנוש לרשימת הבקשות של עובדי מועצה לשינויים במצבם/ן התעסוקתי המצורפת כנספח ב'. חברות/ המליאה התבקשו לאשר את הבקשות, בהתאם להמלצות מנהליהם/ן הישירים ואגף ההון האנושי.

בעד: 25, נמנע: 0, נגד: 0.

**7. אישור שינוי הייעוד של מגרש 804 בחוסינייה משצ"פ לדרך**

בהמשך לבקשתה של הועדה המחוזית באשר לתכנית שמספרה 205-1244342 שממרתה להוסיף זכויות בניה למגרש 306 ולשנות ייעוד משצ"פ לדרך על מנת לאפשר גישה מכביש מס' 1 למגרשים בייעוד מגורים משולב עם מסחר לפי תכנית מאושרת ג/10619 ובהתאמה לתכנית אשר מקודמת ע"י הועדה לתכנון ובניה לכלל הישוב חוסינייה, התבקשו חברות/י הועדה לאשר את שינוי הייעוד.

בעד: 25, נמנע: 0, נגד: 0.

**8. אישור להגשת ערר של המועצה על החלטת הועדה המחוזית - הרחבת סח'נין**

ראש המועצה סקר בפני חברות/י המליאה את תכנית הרחבה סח'נין ואת פגיעתה בישוב אשבל את הסתירות בינה לבין התוכנית הכלכלית ואת העדר התלות בביצוע כביש 805. המליאה מאשרת להגיש את הערר – רצ"ב.

חברות/י המליאה התבקשו לאשר הגשת הערר של המועצה (המצורף כנספח ג') על החלטת הועדה המחוזית צפון בדבר דחיית ההתנגדויות של משגב לתכנית מס' 262-0906677 - ג/26256 – הרחבת שכונת הוואדי- סח'נין.

בעד: 25, נמנע: 0, נגד: 0.

**9. אישור הוספת מורשה חתימה בביה"ס**

חברות/י המליאה התבקשו לאשר את השינויים הבאים של מורשי החתימה:

#	הפעולה	שם	ת.ז.	תפקיד	בי"ס	סוג חשבון	מס חשבון	בבנק
1	הוספה	אוסאמה סואעד		מנהלן	הר שכניה	חשבון רשות	513-228759	מזרחי
2	הוספה	אוסאמה סואעד		מנהלן	הר שכניה	חשבון הורים	513-228813	מזרחי
3	הוספה	אוסאמה סואעד		מנהלן	יסודי משגב	חשבון רשות	513-228732	מזרחי
4	הוספה	אוסאמה סואעד		מנהלן	יסודי משגב	חשבון הורים	513-229119	מזרחי

בעד: 25, נמנע: 0, נגד: 0.

**10. אישור תב"רים**

לימור ברק, גזברית המועצה, הציגה בפני חברות/י המליאה רשימה של תב"רים שמצורפת כנספח ד'.

חברות/י המליאה התבקשו לאשר את התב"רים.

בעד: 25, נמנע: 0, נגד: 0.

**11. דיווחי ראש המועצה**

א. ראש המועצה הציג את חן גביע, מנהל אגף פיתוח יישובים הנכנס, אשר מחליף את נבות זיסו גולדזין,

שנבחר כמנהל הפיתוח העסקי ומנהל חכ"ל. חברות/י המליאה איחלו לו הצלחה בתפקידו.

ב. ראש המועצה וסגן ראש המועצה ונציג גילון, הציגו את הסכמת הישוב גילון להצעה של רמ"י לקדם את המשתכנים "שנחסמו" בשל תיקון 8.6 מספטמבר 2023 תמורת הסכמת הישוב לכך שרמ"י יערוך פרסום, הגרלה והפניה לוועדת קליטה אזורית לקראת שיווק כל עלב בגילון עד 700 יח"ד כאשר סה"כ תהיה חלוקה 40% "בני מקום", 30% "משרתי מילואים", 10% נכי צהל, 20% כלל הציבור. בישיבת המליאה הבאה יוזמן יו"ר הישוב ויפרט את ההסכמות ואת הרציונל של הישוב.

רשמה מירב בן-דע, מנכ"לית המועצה.

בברכה,



דני עשל  
ראש המועצה

# מחלקת תחבורה

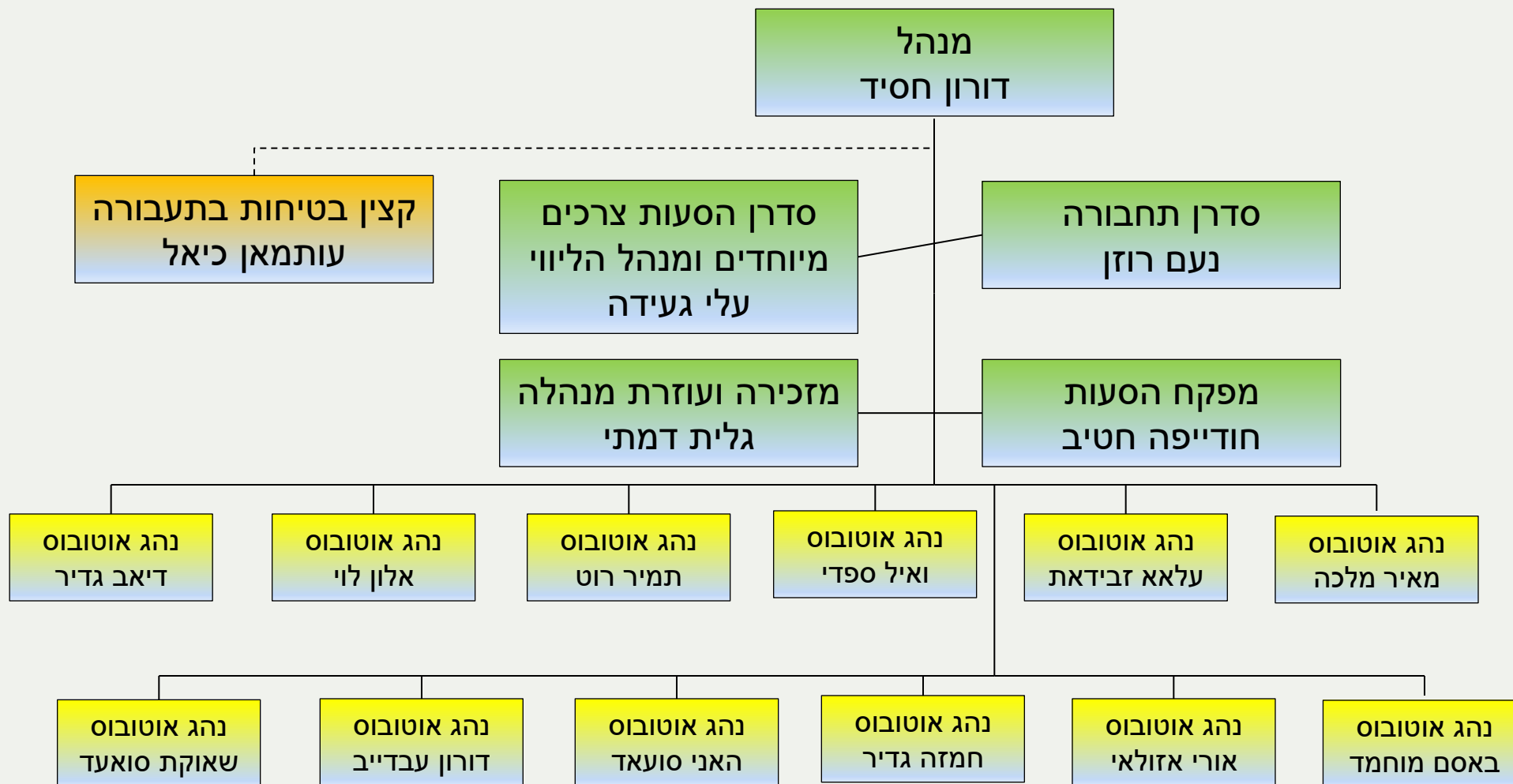
8/5/2025



# מטרות המחלקה

- ארגון וביצוע מערך ההסעות של התלמידים במועצה, תוך הקפדה על כללי הבטיחות והביטחון.
- הסעת התלמידים למסגרות החינוכיות השונות (חינוך רגיל, חינוך מיוחד, מוסדות רווחה) והחזרתם לישובים, – בכפוף להוראות משרד החינוך ולתקנות התעבורה.
- סיוע בהסעת הילדים למסגרות החינוך הבלתי פורמאלי (חוגים) ולפעילויות תרבותיות וחברתיות.

# מבנה ארגוני – מחלקת תחבורה



# תקציב מחלקת תחבורה (2024)

- הוצאות המחלקה כ 24 מיליון ₪ חינוך רגיל ומיוחד.
  - כ 18.6 מיליון ₪ תשלומים לקבלנים.
  - כ 5.4 מיליון ₪ הוצאות צהובים (דלק, אחזקה, שכ"ע) + מינהל.
- הכנסות המחלקה כ 14.9 מיליון ₪.
  - כ 13.4 מיליון ₪ השתתפות משרד החינוך – חינוך רגיל ומיוחד
  - כ 0.2 מיליון ₪ מרכז קהילתי
  - כ 0.2 מיליון ₪ הרדוף
  - כ 0.1 מיליון ₪ הכנסות שונות (בטיחות).

## נתונים כספיים

- השתתפות משרד החינוך (הסעות חינוך רגיל):
  - פר קפיטה משגב 85% מ 15.71 ₪ תלמידי גן עד י' = 13.35 ₪ לתלמיד, ליום.
  - פר קפיטה משגב 50% מ 15.71 ₪ תלמידי יא עד יב' = 7.85 ₪ לתלמיד, ליום.
  - הזכאות להשתתפות, בכפוף לכללי המיפוי והמרחק.
- המחשה לחישוב אוטובוס הסעות:
  - 55 תלמידים \* 13.35 = 734 ₪ השתתפות משרד החינוך לאוטובוס ליום .
  - עלות ממוצעת אוטובוס הסעות (בתוך משגב) איסוף אחד ופיזור אחד = 804 ₪

# מערך ההסעות

(מבוסס על איסוף אחד ושני פיזורים לכל בית ספר)

## • בוקר:

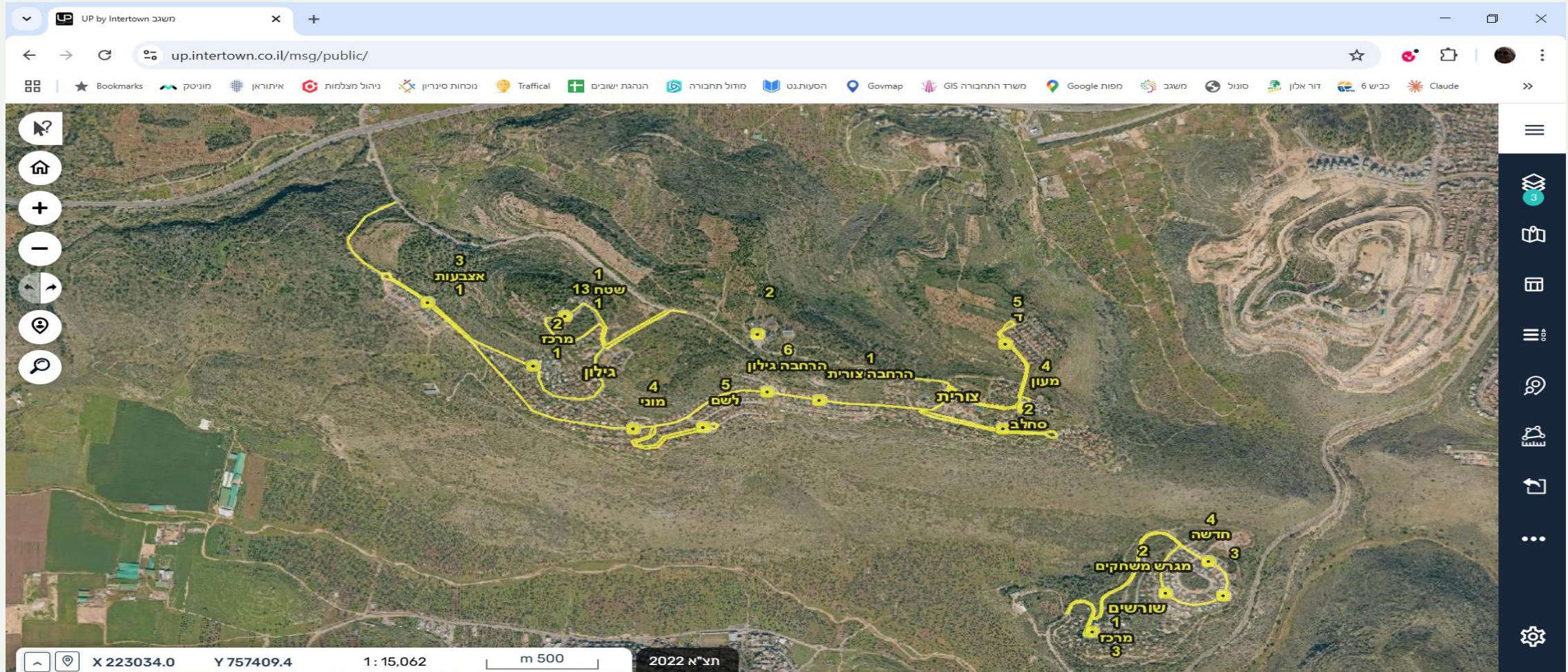
- 7:00 איסופים לתיכונים.
- 7:20 עד 7:55 איסופים ליסודיים.
- כ 64 אוטובוסים מבצעים כ 92 קוים בבוקר.

## • צהריים :

- 13:20 פיזורים ראשונים מהתיכונים.
- 13:45 פיזורים ראשונים יסודיים.
- 14:30 פיזורים שניים יסודיים.
- 15:30 פיזורים ראשונים מהתיכונים.

# מערך ההסעות

מסלולים ותחנות בישובים – מערכת GIS באתר המועצה



# מערך ההסעות

הסעות בעלי צרכים מיוחדים ומחוננים

- 25 רווחה
- 128 מגזר יהודי
- 104 מגזר בדואי
- 3 אישפוזי יום
- סה"כ 260
  
- מחוננים: כ 27 לאורט כרמים, 16 לאל-רסאללה נחף

# מערך ההסעות – ליווי

הסעות בעלי צרכים מיוחדים

- שינוי באופן העסקת המלווים והמלוות בהסעות:
- משרד הרווחה מנחה את הרשויות להעסיק את המלווים והמלוות, ומשלם בהתאם.
- משרד החינוך "ממליץ" על כך בלבד, השתתפות המשרד בעלות העסקה – קטנה מאוד.

# מערך ההסעות

## הסעות נוספות

- קבוע (מדי יום, איסוף ופיזור):
  - הסעות חמ"ד: ישיבות שדה יעקב ומעלות, אולפניות טבריה וסגולה (כ 270 תלמידים\ות) (לאחרונה נוסף כפר הנוער בכפר חסידים).
  - תלמידי פנימיית אשבל + משגב – ל"אדם חברה וטבע" בכרמיאל (כ 45 תלמידים)
  - **מפונים** הסעה מיוחדת – תשפ"ד לטבריה, תשפ"ה לכפר חנניה.
- מזדמן :
  - הסעות לטיולים חד-יומיים בתי הספר
  - הסעות לאירועי תרבות וסיורים חד-יומיים בתי הספר
  - הסעות מיוחדות

# מערך ההסעות

שינויים ותמורות בענף ההיסעים במשק ובאזור, ובמכרז הסעות תלמידים  
משגב:

- התייקרויות ניכרות במשק.
- דלק, צמיגים, שכ"ע נהגים, ריבית על המימון.
- רענון צי האוטובוסים הצהובים (על פי משרד החינוך – מותר עד 14 שנים).
- בשנתיים האחרונות הוחלפו 5 אוטובוסים שמלאו להם 14.
- עלות כל אוטובוס כמיליון ורבע ₪ (כשני שלישי מימון משרד החינוך והשאר בהקצאות מפעל הפיס לרשות).
- נבדקה אפשרות לאוטובוסים חשמליים, אך בשלב זה הם יקרים מאוד מאוטובוסים רגילים (עם עמדות הטעינה והתשתית הנדרשת).

שם פרטי	שם משפחה	המלצת משאבי אנוש	מטרת הבקשה	הסבר לבקשה	אגף / מחלקה	המוסד החינוכי	תפקיד נוכחי	היקף משרה נוכחי באחוזים
אלון	לוי	לאשר במליאה	אישור עבודה נוספת	סיבות אישיות	תחבורה		נהג אוטובוס	100
נועה	פולבר אנקה	לאשר במליאה	אישור עבודה נוספת	מדובר על הדרכה של סטודנטית אחת לעבודה סוציאלית ממכללת תל חי שעושה אצלנו באגף את הכשרתה המעשית ורביע שהדריך אותה עד היום עוזב את העבודה. התבקשתי להחליפו עד סוף השנה	רוחה וקהילה		מרכזת עבודה קהילתית	100
מונתאהא	סואעד	לאשר במליאה	חל"ת חלקי	בירור מחלת ילדה	חינוך		סייעת כיתת חינוך מיוחד	80
מיכל	שבת	לאשר במליאה	חל"ת מלא	מעבר לבי"ס עומר להשתלבות בחינוך מיוחד	חינוך	אסיף משגב;	מחנכת	110
איתן	קליגלר	לאשר במליאה	חל"ת מלא	משפחתי ואני מבצעים רילוקיישן	שפ"ע ואיכות הסביבה		מנהל שירות וטרינרי	75
אשל	ענב	לאשר במליאה	חל"ת מלא	יציאה לבדיקת כיוונים וחשיבה	חינוך	קציר משגב;	מורה להיסטוריה ורכז חברתי	80
אשל	ענב	לאשר במליאה	חל"ת מלא	סיבות אישיות וזמן לחשיבה	חינוך	קציר משגב;	מורה ורכז חברתי חט"ע קציר	80
גמיל	ניקולא	לאשר במליאה	חל"ת מלא	סיבות אישיות	חינוך	מקיף סלאמה משגב;	מורה	70
רימה	סואעד	לדחות	חל"ת מלא	המשך טיפול בתינוקת שנולדה, אין לי תמיכה משפחתית בגידול הילדה. או אפשרות כלכלית לשים אותה במסגרת בשלב הזה	חינוך	גני ילדים;	סייעת אם גן חינוך מיוחד אשחאר	83
ענת	קירס	לאשר במליאה	שבתון חלקי	סיבות אישיות	חינוך	אסיף משגב;	מורה	54
שירן	מלכה	לאשר במליאה	שבתון חלקי	לימודים	חינוך	קציר משגב;	מורה	94
אסף	נברו	לאשר במליאה	שבתון מלא	לימודים, רכישת מיומנויות שישפרו את ההוראה.	חינוך	אסיף משגב;	מורה ומחנך	100

בעניין:

1. המועצה האזורית משגב

2. הוועדה המקומית לתכנון ובניה משגב

פארק תעשייה משגב (תרדיון)

ד.נ.משגב 20174

טל': 04-9990102 פקס: 04-9990095

דוא"ל: [leonid@vaada-misgav.org.il](mailto:leonid@vaada-misgav.org.il)

העוררות

#### נ ג ד

1. הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון

קריית הממשלה 2, דרך הציונות קומה 7 נוף הגליל

טל': 074-7697474

2. משרד הבינוי והשיכון

המלאכה 3 נוף הגליל

טל': 04-6088234 פקס: 04-6088233

3. עיריית סחנין

ת.ד 35 מיקוד 20173

טל': 04-6788820 פקס: 04-6788826

המשיבים

### כתב ערר

מוגש בזאת ערר, בהתאם להוראות סעיף 110(א)(1)(ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 על החלטת וועדת המשנה להתנגדויות של המשיבה 1 (להלן: "הוועדה המחוזית") מיום 10.3.25, לאשר בתנאים את התכנית המפורטת אותה יזם המשיב 2, תכנית מס' 262-0906677 - ג/26256 – הרחבת שכונת הוואדי-סח'נין" (להלן: "התכנית"); זאת תוך דחיית התנגדות העוררות.

החלטת הוועדה המחוזית הובאה לידיעת העוררות ביום 12.3.25.

החלטת הוועדה המחוזית מיום 10.3.25 מצ"ב כנספח א' לערר.

במוקד הערר שאלת היחס התכנוני והכרונולוגי בין התכנית ובין תכנית המתאר הכוללנית של ס'חנין, תכנית מס' 262-0477497 (להלן: "התכנית הכוללנית") ותיקון 30 לתמ"מ 2, והוא מתמזה בטענה כי בנסיבות העניין, ולאור הכלל המתעדף תכנון כולל, ראוי וסביר יותר היה להמתין לאישור התכנון הכולל טרם קידום התכנית הנקודתית דנן, בשלב זה. אשר על כן ובשים לב לפגמים שנפלו בהחלטת הוועדה שיפורטו להלן, תתבקש וועדת המשנה לעררים לקבל את הערר ולבטל את החלטת הוועדה המחוזית.

להלן יפורטו טעמי הערר.

## 1. פתח דבר

1.1. מדובר בתוכנית, המציעה פיתוח שכונת מגורים חדשה, בצפון שכונת הוואדי בישוב סחי'נין, הכוללת 580 יח"ד, לרבות צרכי ציבור ומסחר, והמתפרשת על פני שטח של כ- 158 דונם.

על פי דברי ההסבר לתכנית, "התכנית חלה בשטחים המיועדים לפיתוח על פי תכנית המתאר הכוללנית של העיר".

1.2. שכונת הוואדי ממוקמת כחלק ממתחם 5 בתכנית הכוללנית לישוב סחי'נין שמספרה 262-0477497, (להלן: "התכנית הכוללנית"), מתחם מגורים בן 487 דונם, המהווה את הטבעת השלישית בהתפתחות העיר.

**התכנית הכוללנית מצויה עדיין בשלב ההפקדה, לאחר שנשמעו כל ההתנגדויות בפני חוקרת שמונתה שלם כך, אולם טרם נערך דיון בהמלצותיה.**

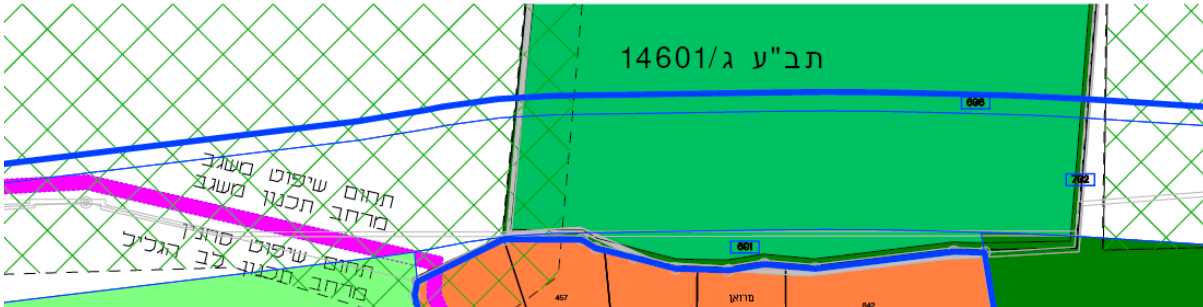
1.3. התכנית הוגשה על ידי המשיב 2, משרד הבינוי והשיכון, והיא מבקשת לעבות את שכונת המגורים הקיימת המאושרת, וכן להתוות את מערך הדרכים בחלק הצפוני של השכונה, באזור הגובל בתחום המועצה האזורית משגב, מחוץ לאזור השיפוט של סחי'נין.

1.4. בין היתר, מוצע תכנון של כביש טבעת (כביש מס' 1) ברוחב 24 מ' (נפ"י החלטה עדכנית של הולקחש"פ), אשר נועד לשרת את השכונה החדשה, וחלק ממנו, חורג לשטחי יער מאושרים וחודר לקרקעות במשבצת הישוב אשבל, המצוי תחום השיפוט של העוררת 1 ובמרחב התכנון של העוררת 2, שייעודן המאושר על פי תכנית ג/14601 הינו שטח פרטי פתוח.

1.5. לשם התמצאות כללית, ראה בתרשים ההתמצאות והסביבה כפי שהוטמע בתשריט התכנית:



**התכנית חורגת לתחום המועצה האזורית משגב, העוררת 1.**  
**באשר לתכנון המוצע במסגרתו תוכנן חלק מכביש הטבעת על שטח ביעוד שפ"פ המצוי**  
**במשבצת קיבוץ אשבל, ראה מתוך התשריט המוצע על רקע המצב המאושר:**



1.6. במקביל להפקדת התכנית, תלויים ועומדים שני הליכי תכנון ברמה מתארית מחוזית וברמה מתארית כוללנית, שטרם אושרו:  
 תיקון 30 לתמ"מ 2/9 שהוגש במטרה להגדיל את כתם היישוב של ס'חנין, מונח בפני המועצה הארצית להכרעה; תכנית המתאר הכוללנית של ס'חנין, שהופקדה בהסתמך על תיקון 30 לתמ"מ, מצויה בשלבי גיבוש חוות דעת של החוקרת שמונתה לשמיעת התנגדויות, ביניהן של העוררות.

1.7. העוררות הגישו התנגדות לתכנית, שתמציתה להלן:

**1.7.1. שבירת עיקרון ההיררכיה של תכניות- פגם מהותי בהליכי התכנון**

העוררות טענו כי לא היה מקום להפקיד את התכנית המקומית, בנסיבות בהן טרם אושר התכנון המתארי הכולל, שהינו במעמד היררכי בכיר יותר, ובמצב של חוסר וודאות תכנונית באשר למתווה שיאושר בסופו של הליך התכנון; לא כל שכן כאשר התכנית דגן אינה תואמת להוראות התכנית הכוללנית.

**1.7.2. העדר פיתרון תחבורתי אזורי- חסם פיתוח העיר ס'חנין**

לטענת העוררות, לא ניתן לקדם תכניות לשכונות חדשות, בהעדר ראייה תכנונית ותחבורתית כוללת, בתנאים של חוסר ודאות בנוגע לסלילת כביש אזורי 805 – קטע עוקף ס'חנין, שעליו נשען התכנון המתארי ולשיטת העוררות מהווה תנאי הכרחי לקידום פיתוח העיר. העוררות הדגישו כי בהעדר פתרון אזורי המסדיר את התחבורת העיר למערך הדרכים הארציות, שהינו ישים ובעל היתכנות, מתן אישור לתגבור צפיפות והוספת מאות יח"ד, גובל באבסורד.

**1.7.3. פגיעה בקיבוץ אשבל**

תכנון כביש טבעת ברוחב 24 מ' שנועד לשרת את פיתוח ס'חנין, על חשבון שטחי המשבצת של קיבוץ אשבל, מהווה פגיעה בזכויותיו הקנייניות, בעתודות הקרקע שנתרו לפיתוח הקיבוץ, ובפעילות החינוכית המתבצעת במקום כחניון לילה. בנוסף, התכנון המוצע פוגע בחיץ הירוק בין היישוב העירוני ובין אופיו הכפרי של הקיבוץ.

**התנגדות העוררות לתכנית מצ"ב כנספח ב'.**

1.8. לאחר דיון בתכנית שנערך ביום 17.2.25 במסגרתו נשמעו המתנגדים, החליטה הוועדה המחוזית לדחות את מרבית נימוקי ההתנגדות של העוררות, למעט בעניין קיבוץ אשבל; באשר לסעיף זה בהתנגדות שהתקבל חלקית, הורתה הוועדה המחוזית בהחלטתה, על צמצום הפגיעה בשטחי אשבל, באופן בו מקטע כביש הטבעת תחום התכנית יצומצם מרוחב של 24 מ' לרוחב של 18 מ', כולל פתרונות ניקוז.

**החלק הרלבנטי מתמליל הדיון מיום 17.2.25 המשקף את טיעון העוררות בהתנגדות, כפי שהובא על ידי מהנדס המועצה האזורית משגב, לאוניד מליקין מצ"ב כנספח ג'.**

1.9. **אף שהשקפתן התכנונית של העוררות שונה מזו של הוועדה המחוזית בהחלטתה, העוררות יבקשו להעמיד במוקד הערר סוגייה מצומצמת ועקרונית אחת, שעניינה דחיית התנגדותן ככל שעוסקת בטיעון הנוגע ליחס בין התכנית לבין התכנית המתארית והתכנית המתארית המחוזית.**

בתמצית יטענו העוררות במסגרת הערר, כי נפלו בהחלטת הוועדה פגמים קשים המצדיקים את בטלותה, כמפורט להלן:

1.9.1. **ראשית**, העוררות יטענו כי יש מקום לדחות את התכנון הנקודתי עד אישורה של התכנית הכוללנית ותיקון 30 לתמ"מ 2.

לטענתן, קידום תכנית מפורטת נקודתית לפיתוח שכונת מגורים חדשה, בעיתוי הנוכחי, בשעה שהתכנון הכולל, טרם אושר, לרבות מערך הדרכים המוצע במסגרתו, וכאשר התכנון הכולל כרוך גם בתיקון 30 למ"מ 2/9 שטרם אושר, אינו סביר.

זאת ועוד, בהינתן ריבוי ההתנגדויות שהוגשו לתכניות אלה וטרם הוכרעו, באופן שעשוי לחול בהן שינוי מהותי, הפקדת תכנית ההרחבה דנן בשלב זה, וכאשר אין מדובר בדחייה ארוכה במונחים תכנוניים, עומדת בניגוד לאמות המידה שהותוו בפסיקת בתי המשפט וועדת המשנה לעררים עצמה, לפיהן, יש להעדיף השלמתו וגיבושו של התכנון הכולל המצוי בהתהוות מתקדמת, על פני קידום תכנית נקודתית.

1.9.2. **שנית**, גם אם ניתן לייחס לתכנית הכוללנית משקל נוכח מעמדה הסטטוטורי כמופקדת, המצג לפיו התכנית מתיימרת להלום את הכוללנית, אינו נכון. העוררות יטענו כי התכנית דנן, חורגת מהוראות התכנית הכוללנית ואינה מתיישבת עמה במספר נושאים, לרבות ביחס להוראות הנוגעות למתחם 5 שנקבעו בה;

1.9.3. **שלישית**, מתן הכשר לקידום התכנית דנן בשלב זה, ובנסיבות העניין, יתן "אור ירוק" להמשיך ולהריץ תכניות נקודתיות נוספת במתחמים נוספים, במקום להמתין לאישור התכנית הכוללנית ולגיבוש התכנון הכולל במתכונתו הסופית, ובכך התכנון הנקודתי הוא שיכתיב את התכנון בישוב.

החלטת הוועדה המחוזית שמשקפת מסר לפיו אין מניעה לאשר תכניות מפורטות טרם אישור התכנון הכולל, מהווה תקדים מסוכן, בבחינת "אפקט הדומינו", שיובייל לסיכול התכנון הכולל, ואף ייתר את הצורך לבחון את פיתוח העיר בראייה תכנונית מושכלת ורחבה, על השלכותיו בנושאי תשתיות, תנועה, וכיוב'.

1.9.4. **רביעית**, בניגוד לכללי היסוד בדין המנהלי, החלטת הוועדה המחוזית נשוא הערר, אינה מנומקת וכלל אינה מתייחסת לנטען בהתנגדות בנושא זה. אף מטעם זה לבדו, נוכח הפגם הקשה בהפרת חובת ההנמקה, המשליך על סבירות ההחלטה, דינה של ההחלטה להתבטל.

## 2. סקירה של השתלשלות הליכי התכנון ורקע רלבנטי:

- 2.1. התכנית דנן הוגשה ביום 18.7.21 לאחר שעמדה בתנאי סף; ביום 9.5.22 דנה הוועדה המחוזית בהפקדת התכנית והחליטה על הפקדתה בתנאים. בהחלטת ההפקדה, הוועדה המחוזית ציינה כי היא מברכת על קידום התכנית ורואה בחיוב את קידומה, נוכח החלטתה (מיום 10.8.20) על הפקדת תכנית כוללנית לסחי'ן המייעדת את מתחם 5 לפיתוח שכונת מגורים שאושרה ע"י הולקחש"פ (8.7.21) ועל רקע אישור שינוי 30 לתמ"מ 2/9 ע"י המועצה הארצית (5.10.21).
- בין התנאים שנמנו בהחלטה, צומצם רוחב דרך מס' 1 ל-25 מ', במטרה לצמצם את הפגיעה בשטח מיוער ובשטחי קיבוץ אשבל, ולצד זאת, להבטיח את בטיחותה ותפקודה של הדרך. (סעיף 7 להחלטה)
- 2.2. ביום 5.6.23 החליטה ועדת המשנה הסטטוטורית למיון תכניות בולקחש"פ, כי התכנית טעונה דיון במליאת הולקחש"פ, מאחר ונדרש הסבר על הממשק של התכנית עם השטחים הפתוחים הגובלים והמשמעות של כביש הטבעת העוקף, בהיבט של גבול פתוח-פיתוח.
- 2.3. ביום 3.7.23 קיימה הולקחש"פ דיון בתכנית, במסגרתו, לאור עמדתה כי התכנית נותנת מענה הולם לפיתוח עתידי של הישוב סחי'ן, אישרה את התכנית לפי התוספת הראשונה לחוק, ואולם, התנתה האישור בתנאים, במסגרתם רוחב הדרך של כביש מס' 1 יצומצם ל-24 מ', לכל היותר, על מנת שתהיה הלימה לרוחב הדרך ממזרח וממערב למקטע זה.
- 2.4. ביום 14.2.24 קיימה הוועדה המחוזית דיון נוסף בתכנית, לצורך בקשה (נוספת) מיו"ר המועצה הארצית להארכת המועד לסיום הטיפול בתכנית, שכבר הוארך עד 18.1.24, לשנה נוספת, עד יום 18.1.25. במסגרת החלטה זו נכללו גם שינויים בסעיפים 17 ו-20 להחלטת ההפקדה, הנוגעים למתחמי האיחוד והחלוקה הכלולים בתכנית. אחד מהשינויים עליהם הורתה הוועדה המחוזית נעוץ בגריעת שטח כביש הטבעת ובין היתר, שטח השפ"פ המאושר בתכנית ג/14601 (מקרקעות הקיבוץ אשבל), מהמתחם המזרחי לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה.
- 2.5. מעיון באתר מינהל התכנון עולה כי התכנית פורסמה להפקדה ברשומות ביום 19.9.24 (י.פ. 12753, עמ' 12074), בעיתונים ביום 27.9.24, ובאמצעות שלט בתחום התכנית, ביום 7.10.24.

## 2.6. הליכים נוספים ברקע התכנית:

- 2.6.1. כפי שצוין לעיל, התכנית דן הינה **תכנית המשך לתכנית הכוללנית של הישוב סח'נין, מס' 262-0477497**. התכנית הכוללנית ביקשה לקבוע מסגרת תכנונית כוללת לעיר, כבסיס להכנה ואישור של תוכניות מפורטות שתואמות אותה, במטרה ליתן מענה הולם לצרכי התפתחותה, לצד יעדים נוספים.
- 2.6.2. ביום 10.8.20 החליטה הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית הכוללנית שבנדון בתנאים;
- מאחר והתכנית הכוללנית חורגת מתחום הפיתוח המתאפשרת מכוח הוראות תמ"מ 2/9 שאושרה בשנת 2007, החליטה הוועדה המחוזית **להתנות את הפקדתה, בהפקדת תיקון לתמ"מ 2/9 שיאפשר מעשית את הרחבת גבולות הפיתוח של העיר סח'נין, ועל כן הוצב בהחלטה זו, תנאי לאישור התכנית הכוללנית- אישור תיקון לתמ"מ 2/9.**
- 2.6.3. לפיכך, לצד קידום הפקדת התכנית הכוללנית, המליצה הוועדה המחוזית למועצה הארצית, בהחלטתה מיום 12.4.21, להפקיד את תיקון 30 לתמ"מ 2/9; ביום 5.10.21 ולאחר דיון ממושך, החליטה המועצה הארצית על הפקדת תיקון 30 לתמ"מ 2/9 ודבר הפקדת תיקון 30 לתמ"מ 2/9, פורסם ברשומות ביום 25.4.22 (י.פ. 10464, עמ' 7395).
- 2.6.4. התכנית הכוללנית פורסמה להפקדה ביום 8.7.22 (בעיתונים), ובתקופתה הפקדתה הוגשו 91 התנגדויות, ובכללן התנגדות העוררות.
- ביום 13.3.23 החליטה הוועדה המחוזית על מינוי ד"ר אלה טרכטנברג כחוקרת התנגדויות בתכנית; שמיעת המתנגדים החלה במהלך יולי 2023, ואולם עד היום טרם גובשו המלצות וטרם נערך דיון בהן בוועדה המחוזית.
- 2.6.5. באשר לתיקון 30 לתמ"מ 2/9, ביום 5.10.21 החליטה המועצה הארצית לתכנון ובניה להפקיד את התיקון בתנאים, במסגרתם נכלל התנאי הבא:
- "להוראות התכנית יתווסף סעיף לפיו מוסד התכנון הדן בתכנית מפורטת בסח'נין יקבע הוראות שלביות בהתייחס למימוש התוואי הצפוני החדש של דרך 805".**
- הוראה זו המתנה המשך פיתוח בשלביות ביצוע של כביש 805, הינה תולדה של ממצאים שהועלו על ידי חברי וועדת המשנה, במסגרתם הובהר כי כביש 805 הוא הכביש שמקשר בין שלושה יישובים והוא כביש מרכזי באזור וכאשר מדובר בכוונה לפתח את הישוב סח'נין באופן נרחב, על דרך יצירת טבעת שלישית בשולי העיר, מתחייב מערך תחבורתי יעיל והולם את צרכיה המתפתחים של העיר, מבלי לפגוע בישובים סמוכים.
- כלומר, קיימת זיקה הדוקה וקשר בל ינותק בין פיתוח העיר סח'נין וצמיחתה ובין התוויית מערך הדרכים לשם כך, כפי שמשקף בהחלטות מוסדות התכנון בתכנית הכוללנית וביחס לתיקון 30 לתמ"מ 2/9.

2.6.6. ביום 5.4.22 פורסם דבר הפקדת תיקון 30 לתמ"מ 2/9 (י.פ. 10464 עמ' 7395) ובתקופת ההפקדה הוגשו 12 התנגדויות, ביניהן גם של העוררות.

2.6.7. ביום 28.3.23 החליטה המועצה הארצית להסמיך את הולנת"ע לשמוע את ההתנגדויות ולהמליץ למועצה הארצית בהתנגדויות ובתכנית.

ביום 9.4.24 קיימה הולנת"ע דיון ממושך לשמיעת ההתנגדויות, וסופו הוחלט כי "מפאת קוצר הזמן והצורך לבחון את הטענות שהועלו בהתנגדויות כראוי, לא התקבלה החלטה. הועדה תתכנס לדיון פנימי באחת מן הישיבות הקרובות". למיטב ידיעת העוררות, טרם שובץ תיקון 30 לתמ"מ 2/9 לדיון בפני הולנת"ע וטרם ניתנה החלטה בהתנגדויות.

2.7. כפי שתואר לעיל, שתי התכניות השלובות זו בזו שנועדו לגבש את התכנון הכולל של הישוב סח'נין על מערך הדרכים הנדרש, קרי, הן התכנית הכוללנית, והן תיקון 30 לתמ"מ 2/9, עדיין מצויות בשלב ההפקדה, לאחר שמיעת התנגדויות אך טרם הכרעה בהן.

### 3. החלטת הוועדה המחוזית

3.1. כפי שפורט לעיל, טענת העוררות כי אין מקום לקדם את התכנית נשוא הערר בטרם אישור התכנון הכולל, נדחתה, מנימוקים שיובאו בלשונם להלן:

#### "החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות."

התכנית חלה במתחם 5, המיועד למגורים על פי התכנית הכוללנית המופקדת - 262-0477497 ומהווה השלמה לתכניות מאושרות: תכנית שכונת הוואדי, קיימת ומאושרת משנת 2002 בתכנית ג/9632 ותכנית מס' ג/20578, המאושרת משנת 2016. בנוסף, התכנית נתחמת מצפון ע"י מקטע של כביש הטבעת, המאושר אף הוא משני קצותיו בתכנית לאזור התעשייה ג/13011 ממזרח ובתכנית מתחם K מס' ג/21360, המאושרת ממערב. לפיכך, הוועדה רואה בהרחבה המוצעת הכרח תכנוני, לצורך השלמת הפיתוח המאושר במתחם זה.

בהתאם להחלטת המועצה הארצית להפקיד את תמ"מ 30/9/2 ועל אף שטרם הובאה לאישור סופי, בסמכותה של הוועדה לאשר את תכנית הרחבת שכונת הוואדי, מכוח הוראות הגמישות הקיימות בתמ"מ 2/9. הוועדה המחוזית החליטה ב- 9.5.22, מתוקף סמכותה על הפקדת תוספת שטח ליישוב, בהיקף שאינו עולה על 30% מהשטח המיועד ליישוב עירוני בתמ"מ 2/9 כאמור בסעיף 6.3.1 לתמ"מ א/35/1, כך שאפילו אם שינוי התמ"מ לא יקבל תוקף, עדיין התכנית נמצאת בסמכות הוועדה המחוזית, ואין שום סיבה שלא לאשרה".

#### 3.2. על החלטה זו נסב הערר דנן.

כפי שניתן להיווכח מעיון בלשון החלטה, הוועדה המחוזית הסתפקה בטיעון אחד בלבד המתמצה בעצם סמכותה לאשר את התכנית, כדי לדחות את ההתנגדות, אך פטרה עצמה

מהצורך להתייחס לנימוקי ההתנגדות לגופם בנושא זה, ובעיקר לשאלת היחס והעיתוי בין התכנית הנקודתית לתכנון הכולל.

3.3. למען הסר ספק יוטעם כי העוררות אינן חולקות על העיקרון הבסיסי כי התכנית בסמכות הוועדה המחוזית, אולם השאלה שהוצבה בהתנגדות היא אחרת- האם היה מקום להמתין עם אישור התכנית עד לאחר אישור התכנון הכולל והאם ראוי וסביר היה לאשרה בנסיבות בהן התכנון הכולל מצוי בשלב מתקדם וכאשר העוררות, רשויות ציבוריות מתנגדות אליו.

לסוגיה זו, תוך התייחסות לשיקולים שנימנו בהתנגדות, אין כל מענה בהחלטת הוועדה המחוזית.

בהקשר זה העוררות ידגישו כי החלטת הוועדה המחוזית אינה מנומקת כלל, ולא רק שאינה נשענת על הצדקה מבוססת על פי כללי הפסיקה בנושא, אלא היא עומדת בניגוד להם.

#### 4. טענות העוררות

העוררות יטענו כי בנסיבות שפורטו לעיל, החלטה לקדם את התכנון הנקודתי ולא להמתין לאישור התכנון הכולל, חורגת ממתחם הסבירות, מהטעמים שיפורטו להלן.

#### 4.1. סטייה מהכלל- העדפת תכנון כולל על פני תכנון נקודתי:

4.1.1. שאלת היחס הראוי בין תכנון כולל לתכנון נקודתי נדונה רבות, הן על ידי מוסדות התכנון בדרגים שונים והן במסגרת בתי המשפט.

בשורה של פסקי דין הביעו בתי המשפט עמדה לפיה יש להעדיף את התכנון הכולל על פני הנקודתי, אלא אם הוכחו נסיבות מיוחדות וחריגות המצדיקות סטייה מהכלל, זאת מתוך תפיסה, כי התכנון הכולל מספק את המענה הטוב ביותר לאינטרס הציבורי ומונע אנומליות תכנוניות והחלטות מפלות שעשויות להיגרם כתוצאה מאישור תוכניות נקודתיות בשיטת "טלאי על טלאי":

"ראיה כוללת ורחבה מאפשרת להביא בחשבון את מערך השיקולים במלואו, באופן שבו הצרכים והתכלית התכנוניים הם שמובילים את התכנון ולא אוסף של תכניות נקודתיות. תכניות נקודתיות מקדמות כל אחת צרכים אינדיבידואליים באופן שאינו מתחשב בצרכי המתאר הכלליים ומביא למצב בו אזור מסוים מורכב מטלאים-טלאים שמכתבים את המציאות התכנונית. לא בכדי, הפסיקה מציינת את עדיפותו של התכנון הכולל".

ראה עת"מ 1028/98 קרן תורה ועבודה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה (פורסם בנבו, 11.4.1999); עת"מ (תל אביב) 1699/05 חברת עמיטקס את אמדאי (1991) תל אביב בע"מ ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז (פורסם בנבו, 4.6.2006). עת"מ (ירושלים) 692/07 עבד אל מג'יד סורכי ואח' נגד יו"ר הוועדה

**לתכנון ולבניה מחוז ירושלים ואח' [פורסם בנבו]; בג"צ 1636/92 העמותה לשמירת איכות נ' הוועדה המחוזית פ"ד מז(5), 573; עת"מ (ת"א) 46940-09-17 דן אלוני נ' וועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית לתכנון ובניה, פורסם בנבו, 4.10.20.**

העיקרון לפיו התכנון הכולל מהווה מסגרת, קו מנחה עבור מוסדות התכנון בבואם לקבוע תכנית נקודתית, ושעל התכנון הנקודתי להתבסס על תכנון כולל, נשען על רציונל תכנוני כבד משקל:

"מושכלות יסוד הן כי הליך תכנון נכון הוא כזה המאפשר אחידות תכנונית, בוחן את התמונה במלואה ונתן את הדעת לצרכים עתידיים ולסדרי עדיפויות, ולא כזה המורכב ממספר תכניות נקודתיות אשר יכתיבו את המציאות התכנונית"

ראה עת"מ 26202-04-12 הוועדה המקומית טייבה נ' וועדת המשנה לעררים, פורסם בנבו, 8.8.13.

בערר (מטה) 87/20 המועצה המקומית זיכרון יעקב נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה (פורסם בנבו, 13.7.21) (להלן: "ערר זכרונה") נאמר כי "תכנון נדרש להתחשב בסביבתו, והדרך להבטיח זאת היא באמצעות הכפפתו לתכנון רחב יותר באופן המבטיח אחידות, שיוויון, שקיפות ותכנון ראוי. בהתאם, נקודת המוצא הקבועה בחוק היא של תכניות ארציות, מחוזיות, מקומיות ומפורטות המצויות זו מתחת לזו בצורה היררכית והנגזרות זו מעקרונותיה של זו".

ראה עוד לעניין המתח בין תכנון כולל לנקודתי, בעת"מ (מינהליים מרכז) 55996-14-12 יוסף יצחקי נ' הוועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז (נבו 27.03.2016):

"בעוד שהתכנון הכוללני אמור להגן על אינטרסים מערכתיים של כלל הציבור במרחב התכנוני הרחב, הרי שהתכנון הפרטני נותן מענה לשאיפותיו של בעל זכויות מסוים, המבקש למצות את זכויותיו ואת קניינו באמצעות הליכים תכנוניים קצרים, מהירים ויעילים. על רקע מתח מובנה זה, רבים הפיתויים לקצר בהליכי התכנון ולדלג על שלב התכנון הכוללני. אולם, ויתור על הליכי תכנון כוללניים הוא שטר ששוברו בצדו".

4.1.2. על פי מושכלות יסוד שפותחו בפסיקה, התכנון הכולל מאפשר הגשמת יעדים תכנוניים כלליים החורגים לעתים מגבולות מגרש זה או אחר ומשקף איזון ראוי בין אינטרסים.

כפי שכבר נפסק לא אחת, קידומה של תכנית המתייחסת למתחם שלם עדיפה על תכנון נקודתי של מגרש בודד, הואיל ותכנון כולל מאפשר ניצול מיטבי יותר של המקרקעין:

"תכנון נקודתי לעולם לא ישיג את אותן התוצאות של תכנון כולל, לא בהיקף יחידות הדיור שייצרו, ולא ברמת התכנון ואיכות החיים שתכנון כולל יכול ליצר.

יתירה מכך, תכנון נקודתי אף מהווה מכשול לתכנון כולל. בנוסף, בשל הכלל המתחייב ממנו, בו 'כל הקודם זוכה', הוא מייצר אי שוויון, ומונע מבעלי מקרקעין אחרים מימוש פוטנציאל- למשל להתחדשות עירונית בתחומם, שכן בהכרח נובע ממנו מצב לפיו התשתיות באזור כבר אינן יכולות לשאת כל תוספת של יחידות דיור בשלב מסוים."

ראה למשל ערר (ת"א) 5059/17 ד"ר עמיחי ברלד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים [פורסם בנבו] 13.9.17 ;

4.1.3. לאור התכלית העומדת בבסיס התכנון הכולל כאמור לעיל, ועל מנת שהמציאות לא תכתוב את התכנון, נקודת המוצא שהתכנון הנקודתי הולך אחרי התכנון הכולל, ולא להיפך. יחד עם זאת, אף שברמה העקרונית יש להעדיף את התכנון הכולל, עיקרון זה אינו מוחלט, והוכרו בפסיקה מצבים, בהם המציאות מחייבת קידומן של תכניות נקודתיות.

כך למשל, נקבע בפסק הדין המנחה בעע"מ 8909/13 ישעיהו הרמלין נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז (פורסם בנבו, 4.3.2015) (להלן: "עניין הרמלין"), כי כאשר התכנון הכולל "תקוע", ואין צפי לקדמו, לא ניתן לשלול אפריורית קידום של תכניות נקודתיות וייתכנו נסיבות שיצדיקו זאת.

והדברים יובאו בלשונם :

"אשר לתכנון כולל, מדובר בהעדפה מוצדקת, אך רק בהעדפה ; לא בחזות הפל. בשלב מסויים בהמשכו של ציר הזמן, דחיית תכניות נקודתיות במושב מזה, לצד אי- השלמת תכנון כולל מזה, תהא להתנהלות מנהלית החורגת ממתחם הסבירות, ותקום עילה משפטית להתערבות בה [...]" (פסקה 59 לפסה"ד).

...

"לא רק לסחבת בקידום התכנון הכולל צריכה להיות נפקות בהתייחס אל התכנית, בחלוף זמן סביר ; הוא הדין גם אם ינקטו מאמצים כנים לקידומו של תכנון כולל, אך אלו לא יעלו יפה בתוך זמן סביר, או שיזנחו אם יתברר כי אכן אין ביקוש המצדיק השקעה זו..." (שם, פסקה 62).

על פי פסק הדין בעניין הרמלין, יש לבחון "מהו קו פרשת המים שבו יסוגו שיקולי הכלל התומכים בתכנון כולל, ותינתן עדיפות למאווייו של היחיד לאישור התכנית הנקודתית".

בית המשפט קבע כי מדובר בעניין שלא ניתן לקצוב אותו מראש, הנבחן על פי מבחן הסבירות, וזאת "מחמת ריבוי המשתנים וכלל הנסיבות בכגון דא" (שם, פסקה 63).

4.1.4. קו פרשת המים, שהוטבע בעניין הרמלין, בו ייסוגו שיקולי התכנון הכולל ותינתן עדיפות לתכנון הנקודתי, מחייב מלאכת איזון המצויה בשיקול דעת של מוסד התכנון.

4.1.5. מהפסיקה הענפה אשר יישמה את מבחן האיזון שנקבע בפרשת הרמלין, ניתן לחלץ העיקרון המנחה כי **ככלל, לא ניתן להימנע לחלוטין מקידום תכניות ומאישורן לאורך תקופה ארוכה, כאשר התכנון הכולל מתבוסש ואין צפי קרוב לאישורו.** אמנם, לא נקבעו מסמרות באשר למשך הזמן בו לא קודם התכנון הכולל או שהוא מעוכב שלא לצורך, והכל תלוי נסיבות, עם זאת, ניכר מהפסיקה כי **ככל שחלפה תקופה ארוכה וממושכת יותר מעת הליכי התכנון הכולל, שונה האיזון לעבר מתן בכורה לתכנון הנקודתי.**

בעת"מ (מחוזי מרכז) 2036-07-16 שרון אור חיים ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז (פורסם בנבו, 4.8.2016) העדיף בית המשפט את התכנון הנקודתי, שהליכי אישורו החלו לפני 6 שנים בעוד שהליכי אישור התכנית הכוללנית עמדו בקיפאון 4 שנים (תוך דחיית עמדת הוועדה המחוזית). נקבע כי היות ו"התכנית הנקודתית נושא העתירה הוגשה לרשויות התכנון לפני למעלה משש שנים... הליכי התכנון הכולל אומנם התקדמו, אך כצפוי: עקב בצד אגודל", "לאור התמשכות ההליכים עד כה, ובשים לב למורכבותם הרבה, משמעות עמדה זו, היא שהעותרים לא יוכלו לממש את מאווייהם הלגיטימיים בעתיד הנראה לעין."

גם בעת"מ (חיפה) 21000-02-17 ועדה הפעולה של קיסריה נ' מועצה אזורית חוף הכרמל ואח' (פורסם בנבו, 4.7.2017) החליט בית המשפט ליתן עדיפות לתכנון נקודתי על פני המתנה להשלמת תכנית המתאר שלא קודמה במשך שנים רבות, תוך שקבע כי "תכנון כולל הינו חשוב אך הוא אינו חזות הכל וכאשר התכנון הכולל אורך שנים רבות לא ניתן לקבל הקפאת התכנון הנקודתי לשם המתנה לתכנון כולל...". בבסיס החלטה זו עמדו שיקולים נוספים וביניהם, קיומה של דחיפות מיוחדת באישור התכנית הנקודתית בשל מצוקת דיור וצורך בהסדרת מצב קיים, וכן קיומה של התאמה בין התכנית הנקודתית לתכנית הכוללנית.

בעת"מ (מרכז) 15763-10-14 אמנון אונגר נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז, פורסם בנבו 27.6.18 (להלן: "עניין אונגר"), חלפו כ- 8 שנים מאז הוגשה התכנית הנקודתית וטרם הושלם התכנון הכולל של הישוב. בית המשפט מצא כי החלטת הוועדה המחוזית בדבר אי אישור התכנון הנקודתי בנסיבות המקרה, אינה סבירה, בהיעדר מחד - אופק ריאלי למועד סיום התכנון הכולל, ומאידך - לא הוצגה סיבה עניינית לסרב לתכנון הנקודתי והוא אף אושר להפקדה ופרסום כאמור.

לפיכך קבע כי "היות והליכי התכנון הכולל הינם הליכים הצפויים להמשך זמן ממושך ולאור תשובות המשיבות ובהעדר נתונים ברורים בדבר קידום תכנית המתאר והמועד הצפוי לסיומה, או לכל הפחות לקליטתה בועדה המחוזית, המקרה דנן הוא המקרה החריג בו יש לסגת מהשיקולים התומכים בתכנון כולל

ולהעדיף את התכנון הנקודתי "המתחשב בצרכיו ובמאוייו הלגיטימיים של בעל הקניין" (עניין אור חיים, פסקה 12א). בייחוד כאשר לא הוצגה לי כל מניעה תכנונית מהותית, שלא לאשר את התוכנית הנקודתית (וההפך הוא הנכון כאמור כבר לעיל, התוכנית אושרה להפקדה ופרסום בתנאים שמולאו לכאורה).

4.1.6. בערר זכרונה (ערר (מטה) 87/20), סקר יו"ר וועדת המשנה לעררים (מר יצחק ברט) את השיקולים שיש לשקול כאשר מבקשים לקדם תכנון נקודתי או מפורט בעוד התכנון הכולל מבושש לבוא.

כוחם של הדברים שנאמרו שם יפה לענייננו:

"עמדתי היא, כי השיקול החשוב ביותר בהקשר זה הוא הצפי לאישור התכנון הכולל".... "אינו דומה מצב שבו התכנון הכולל עומד בפתח למצב בו ניכר כי התכנון הכולל יתעכב שנים ארוכות". (פסקה 80)

בבג"ץ 6572/13 ברקאי נ' שר הפנים, [פורסם בבנו], 1.10.14, נקבע כי אין מקום לאשר תכנית נקודתית, כאשר במקביל הוחל בהכנת תכנית מתאר עדכנית ליישוב; שם נאמרו הדברים הבאים, אשר כוחם יפה לענייננו:

"המשיבה 2 מצאה כי בנסיבות הקונקרטיות שלפנינו תוספת יחידות דיור ביישוב כפרי במסגרת תכנון נקודתי אינה ראויה ואינה נכונה תכנונית, שכן יש לה השלכה ישירה על אופק התפתחותו של היישוב. לשיטתה, הבחינה צריכה להיעשות במסגרת תכנון כולל – המתבטא בתכנית שד/100/290 (להלן: התכנית החדשה). במקרה שלפנינו, כאשר עומדת על הפרק הכרעה תכנונית באשר לאופיו של היישוב, אין בידינו לומר שהבחירה לקבל החלטות בדבר יחידות דיור נוספות במסגרת תכנון כולל שהוחל בהכנתו איננה סבירה."

יפים לענייננו גם הדברים שנקבעו בערר (מטה) 24/17 הוועדה המקומית לתכנון והבניה זמורה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז, פורסם בבנו, 22.1.18:

"על פי הפסיקה הנ"ל... יש לתת עדיפות עקרונית לתכנון כולל, אולם גם החלטה לדחות תכנית פרטנית לאור הצורך בתכנון כולל צריכה לעמוד במבחן הסבירות. לדעתנו, ככל שהתכנון הכולל מצוי בשלבים מוקדמים יותר, ובנסיבות שבהן לא ניתן להצביע על כך שהתכנון הפרטני יסכל את עקרונות התכנון הכולל, כך יש להפחית בשלילה על הסף או בעיכוב של התכנון הפרטני מהנימוק של עצם קידומו של תכנון כולל."

פרמטרים אלה משתנים ממקרה למקרה, ואכן, במקרים מסוימים נכון לעצור תכנון פרטני שאינו עולה בקנה אחד עם תכנון כולל שעקרונותיו ברורים, ושעלול להיות מסוכל בשל קידמון של תכניות פרטניות."

4.1.7. ניתן להפנות למספר החלטות שניתנו על ידי וועדת המשנה לעררים רק לאחרונה, אשר על יסוד אמות מידה אלו, ניתנה עדיפות לתכנון הכולל על פני הנקודתי:  
 ערר (מטה) 10/23 עיריית מג'אר נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה צפון, פורסם בנבו, 15.2.24 ;  
 ערר (מטה) 52/23 מועצה מקומית מעלה עירון נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה, פורסם בנבו, 2.6.24.

#### 4.1.8. מן הכלל אל הפרט:

משהפרמטר המרכזי והמכריע בסוגייה על פי מבחן הרמלין, נעוץ בסטטוס של התכנון הכולל והצפי לאישורו, הרי שיישומו על ענייננו מכתוב חד משמעית, על פי הכללים שהותוו בפסיקה, את החובה לעכב את אישור התכנית הפרטנית עד לאישור התכנון הכולל.

התכנון הכולל ותכנון מערך הדרכים להרחבת הישוב סחינין, מצוי בשלבים מתקדמים, ואף התקדם באופן מהיר יחסית; אמנם אין להעריך את הצפי לאישורו ואולם במונחי תכנון, אין מדובר בהקפאה או בעיכוב בלתי סביר לתקופה ארוכה, והכל אל מול העובדה כי הוחלט על הפקדת התכנית הנקודתית רק ביום 9.5.22.

תיקון 30 לתמ"מ 2/9, שהינו תנאי בלתו אין, לאישור הרחבת גבולות הפיתוח של הישוב, מצוי לפני החלטה סופית במועצה הארצית.  
 ביחס לתכנית הכוללנית נשמעו כל ההתנגדויות בפני החוקרת שמונתה לשם כך, ונדרש דיון באישור התכנית ובהמלצות החוקרת.

**כך שאין מדובר בתכנון כולל שרק החל בהתהוות, אין מדובר במדיניות תכנונית המצויה רק בחיתוליה, ואין מדובר בתכנון זוחל המתעכב עקב גרירת רגליים של מוסדות התכנון, שכל אלה, על פי יישום מבחני הפסיקה, הצדיקו סטייה מהכלל המעדיף תכנון כולל, לטובת קידום התכנון הפרטני.**

זאת ועוד, לאור ריבוי ההתנגדויות לתכנית הכוללנית, ובהינתן כי אף העוררות התנגדו לה, קיים יסוד סביר להניח כי יחול בה שינוי מהותי.  
 לפיכך, בשלב הנוכחי, לא ניתן להעריך מה תהיה המתכונת הסופית בה התכנית הכוללנית תאושר, אם יוכנסו בה תיקונים ושינויים, והאם תופקד שוב על פי סעיף 106 (ב) לחוק.

משיקולים אלה, ועל רקע מושכלות היסוד בפסיקה ובהחלטות וועדת המשנה לעררים שנסקרו לעיל, יטענו העוררות כי הוטתה הכף לעבר העדפת התכנון הכולל כמגשים את האינטרס הציבורי בניצול מיטבי של משאב הקרקע, על פני הכתבת מציאות, על דרך תכנית נקודתית.

הדברים שנאמרו על ידי יו"ר וועדת המשנה בערר זכרונה (פסקה 79), הולמים ככפפה ליד את טענות העוררות במקרה שלפנינו:

"הוועדה המחוזית טענה בפנינו כי עקרון העדיפות של התכנון הכולל על פני התכנון הנקודתי אינו חל על תכניות החלות על שטחים גדולים, דוגמת תכנית זכרונה, המעניקות מענה שלם ומלא לכל צרכי השכונה. טענה זו שומטת את הקרקע מתחת למדיניות התכנונית המצדדת בקידום תכניות כוללניות, שכן מה הצורך התכנוני בתכנית כוללנית ליישוב אם הראייה התכנונית הנגזרת ממנה אינה אמורה להנחות תכניות מפורטות לשכונות באותו יישוב?<sup>1</sup> אני סבור שהעדפת תכנון כולל על פני תכנון נקודתי היא עיקרון תכנוני ראוי בכל המקרים - הן כאשר מדובר על היחס בין תכנית מתאר ארצית לתכנית מתאר מחוזית, הן כאשר מדובר על היחס בין תכנית לשכונה שלמה לבין תכניות מפורטות זעירות, והן כאשר מדובר על היחס בין תכנית כוללנית לבין תכנית מפורטת למתחם גדול בתחומה. בכל המקרים יש ערך בגזירת התכנון מתכנון כולל, ואין חולק על כך שמשקלו של ערך זה משתנה ממקרה למקרה.<sup>2</sup>"

#### 4.2. העדר הלימה בין התכנית דנו להוראות התכנית הכוללנית

4.2.1. על פי הפסיקה בנושא, לצד השיקול של הצפי לאישור התכנון הכולל, חייבת הוועדה התכנונית השוקלת לאשר תכנון נקודתי לשקול את כלל השיקולים הרלוונטיים, ובכללם את מידת ההתאמה בין התכנון הנקודתי לבין התכנון הכולל המתגבש. ככל שההתאמה רבה יותר, כך תגבר הנטייה לאשר את התכנית הנקודתית, שכן אם שתי תכניות קובעות הסדרים זהים, אין לכאורה חשיבות לשאלה מי מהן תאושר ראשונה. ולהיפך, ככל שיש סתירה לתכנון הכולל המתהווה, או שקם חשש מסיכול התכנון הכולל על ידי התכנון הפרטני, כך תגבר הנטייה להכריע לטובת העיכוב עד לאישור התכנון הכולל.

ראה בערר זכרונה, פסקה 85; ערר 4/20 המועצה המקומית זכרון יעקב נ' הוועדה

<sup>1</sup> מעבר למשמעותה התכנונית, לאישור תכנית כוללנית יש משמעות משפטית – הוועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות מסוימות רק לאחר אישור תכנית כוללנית. דברינו למעלה אמורים ביחס לחשיבות התכנונית של התכנית הכוללנית, החורגת מעבר להשלכותיה המשפטיות.

<sup>2</sup> אני סבור שאת פסק הדין בעניין קיסריה, שהוועדה המחוזית הביאה כאסמכתה לעמדתה, יש לקרוא על רקע נסיבותיו: תכנית מתאר "שלא קודמה במשך שנים רבות", קיומה של דחיפות מיוחדת באישור התכנית הנקודתית בשל מצוקת דיור וצורך בהסדרת מצב קיים, והתאמה בין התכנית הנקודתית לבין התכנית הכוללנית. גם מפסק הדין בעניין אור חיים, שעסק בהחלטת הוועדה המחוזית מחוז מרכז שלא להפקיד תכנית נקודתית למגרש מסוים בטרם הכנת תכנית מפורטת למתחם, ניכר כי בית המשפט בחן את הצפי לאישור התכנית הכוללת ודחה את הדיון במשך זמן רב כדי לאפשר לתכנית הכוללת להתאשר בטרם אישור התכנית הנקודתית. לשם המחשה אציין כי בית המשפט באותו מקרה דחה את עמדת הוועדה המחוזית וקיבל את העתירה המינהלית רק לאחר שחלפו 6 שנים (!) מאז הגשת התכנית הנקודתית, שבמהלך הוגשו שתי עתירות מינהליות בעניין זה.

**המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה, פסקה 181.**

4.2.2. בענייננו יטענו העוררות, כי התכנית אינה תואמת לתכנית הנקודתית במספר מישורים, ועל כן אין להקדים את התכנון הפרטני לתכנון הכולל ובכך "לקבוע עובדות בשטח", עוד טרם הכרעה בהתנגדויות לתכנית הכוללנית.

**4.2.3. שינוי הוראת היחס לתכנית ג/14601**

על פי סעיף 1.6 להוראות התכנית הכוללנית, היא אינה משנה ו/או מחליפה את תכנית ג/14601, תכנית המתאר של קיבוץ אשבל, שפורסמה למתן תוקף ביום 19.6.2006 (י.פ. 5542, עמ' 3833); לצורך העניין, גם לא את התכנית בעניין יער שגב (ג/15452).

**בתכנית ג/14601 כאמור, השטח עליו מוצע בתכנית דנו, לעבור כביש מס' 1 ברוחב 24 מ', החורג משטח השיפוט של סח'נין ומצוי במשבצת קיבוץ אשבל, יועד לשפ"פ; בחלקו של הכביש עובר גם בשטח יער על פי תכנית ג/15452.**

על פי הוראותיה המפורשות של התכנית הכוללנית, אין היא פוגעת בתכנית שהיתה בתוקף לפני יום תחילתה, ובאפשרות להוציא היתרים מכוחה.  
ראה בלשון התכנית:

תאריך	מס' ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית תקפה
12/02/2020	8688		כפיפות	תמ"א 1
27-12-2005	5474		כפיפות	תמ"א 1 / 35
30-7-2007	5696		שינוי	תמ"מ 9/2
30-04-1992	3999	תכנית מתאר סחינין	החלפה	668/ג
16-03-1995	4291	שינוי לתכנית מתאר סחינין	החלפה	6671/ג
23-11-1997	4590	שינוי לתכנית מתאר סחינין	החלפה	9169/ג
30-11-2004	5347	תכנית מתאר סחינין- תכנית זו משנה את ייעודי הקרקע ומוסיפה זכויות לתכנית המאושרת. תכנית זו אינה גורעת מזכויות הבנייה המאושרות מתוקף תכנית ג/12906.	שינוי	12906/ג
21-11-2014	6896	תכנית מתאר לדרכים-סחינין- תכנית זו משנה את תוואי הדרכים שבתכנית המאושרת.	שינוי	12735/ג
13-12-2017	7640	תכנית למבנים חקלאיים במחוז הצפון- תכנית זו משנה את תכנית ג/21904 במתחמים 10, 12, 13 ו-14 בנוגע לתחום המותר להקמת מבנים חקלאיים	שינוי	21904/ג

- 1.6.1 תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה"), ובאפשרות להוצאת היתרים מכוחן, אלא אם נאמר אחרת בסעיף 1.6.4 להלן.
- 1.6.2 תכניות חדשות יתאמו לתכנית זו, ואולם ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת המוגשת מכוחה של תכנית מתאר מקומית תקפה, שאיננה תואמת תכנית זו, ובלבד שיתקבל אישור הועדה המחוזית לתכנית המפורטת, לאחר שבחנה את מידת החרیגה ונימקה את החלטתה.
- 1.6.3 בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן: "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו - בטלה.
- 1.6.4 תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימקה את החלטתה.

מאידך, התכנית נשוא הערר קובעת בסעיף 1.6 להוראותיה, לעניין היחס בין התכנית לתכניות מאושרות קודמות, כי היא **מחליפה** את תכנית ג/14601 (ואף את התכנית ג/15452), בניגוד לכוונת התכנית הכוללנית ולמגמותיה.

#### 4.2.4. הגדלת קיבולת יח"ד

כעולה מדברי ההסבר לתכנית הכוללנית, היא התבססה על צפי אוכלוסייה של כ- 60,000 נפש, אשר תביא את צפיפות האוכלוסין בעיר לכ- 5,200 נפש/קמ"ר, שמשמעותה, הכפלת אוכלוסיית העיר בטווח של כ- 20 שנה, עד לשנת 2040. **(צפי העולה על הגדרת דגם הישוב בתמ"א 35 תיקון 4)**

על פי נתוני הלמ"ס לשנת 2024, הישוב סחינין מונה כ- 33,000 תושבים; הצפי עליו נשענת התכנית הכוללנית להכפלת האוכלוסייה ב- 20 שנה, עד ל- 60,000 תושבים, **מניח גידול שנתי של כ- 4-5%**.

נתונים אלה, אינם מתיישבים עם נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לשנת 2024, על פיהם, בהנחה המיטבית הגידול השנתי יכול להגיע לכ- 1.5%:

נתוני אוכלוסייה לפי הלמ"ס לסוף אוגוסט 2024 (אומדן)	
33,484 תושבים	<b>- אוכלוסייה</b>
69	- דירוג אוכלוסייה ארצי
0.0% בשנה	- שינוי בגודל האוכלוסייה
2,914 תושבים לקמ"ר	<b>- צפיפות אוכלוסייה</b>
79	- דירוג צפיפות ארצי

כלומר, לא רק שהתכנית הכוללנית, שהסתמכה על מסמך פרוגרמאטי ערוך על ידי רן חקלאי משנת 2018 (כולל עדכון משנת 2021) - מתבססת על הנחות בלתי מדוייקות ומופרזות בדבר גידול טבעי, צפי אוכלוסייה וקיבולת יח"ד תואמת, אלא שהתכנית דגן מגדילה במידה ניכרת ומוגזמת את קיבולת יחידות הדיור מעבר לתכנון הכוללני במתחם 5 בו חלה.

על פי **הפרוגרמה לתכנית הכוללנית** שנערכה על ידי רן חקלאי, **קיבולת יחידות הדיור הנומינלית בשכונת הוואדי במתחם 5 עמדה על 1,315 יח"ד**, כשהיעד הריאלי הוא **934 יח"ד בשנת 2040**; ראה בעמ' 12 :

### פרוגרמה למגורים

בשנת היעד, 2040, כ-63 אלף תושבים שיתגוררו בסחינין, בהתאם לחלוקה הבאה (מתחמים 12 עד 15 של התכנית הם ללא אוכלוסייה):

יח"ד, צפיפות, הנחות מימוש ואוכלוסייה בשנת היעד					יחשוב עפ"י קיבולת נומינלית			שטח מגורים נטו [ד']	שם המתחם	מס' מתחם
יחשוב קיבולת ריאלית		יחשוב קיבולת ריאלית			קיבולת תושבים נומינלית	קיבולת יח"ד נומינלית	צפיפות מגורים נטו			
יח"ד	צפיפות	יח"ד - יעד	אחוז מימוש ציבוריים	אחוז מימוש פרטיים	קיבולת תושבים נומינלית	קיבולת יח"ד נומינלית	צפיפות מגורים נטו			
1,325	2.6	331	0.8	0.4	2,573	643	5	129	העיר העתיקה	1
2,329	4.1	582	0.8	0.5	4,522	1,130	8	141	שדרות הגליל	2
18,260	4.4	4,565	0.8	0.5	33,505	8,376	8	1,047	טבעת שניה- מדרום לשדרות הגליל	3
22,230	4.2	5,557	0.8	0.5	41,943	10,486	8	1,311	טבעת שניה-מצפון לשדרות הגליל	4
3,734	4.3	934	0.8	0.5	5,260	1,315	6	219	שכונת הוואדי	5

בעמ' 13 לפרוגרמה, צויין כי במתחם 5 קיים עודף של שטחי ציבור בהיקף של 16.8 דונם.

**ואילו בתכנית הפרטנית, מוצעות 580 יח"ד, המהוות כ- 45% מקיבולת יחידות הדיור הנומינלית למתחם 5 כולו, על אף ששטחה של התכנית (כ- 158 דונם) מהווה 30% משטח מתחם 5 (כ- 487 דונם).**

זאת ועוד, חרף העובדה כי התכנית הכוללנית הציגה עודף בשטחי ציבור במצב הקיים במתחם 5, התכנית דגן מציעה שטחים נרחבים בארבעה תאי שטח (בשטח של כ- 12 דונם) למבנים מוסדות ציבור ותא שטח נוסף למסחר ומבנים מוסדות

ציבור (כ- 3.5 דונם).

#### 4.2.5. סטייה מהוראות בינוי וזכויות בניה

על פי עקרונות הבינוי והפיתוח שנכללו בתכנית הכוללנית ביחס למתחם 5, גובה הבניה יהיה עד 6 קומות, הצפיפות הוגדרה כ- 5 יח"ד לדונם נטו, כשהבינוי יהיה בהתאם לטופוגרפיה תוך הימנעות מקירות גבוהים אשר מהווים פגיעה נופית. כן התכנית הכוללנית קבעה כי הוראות תכנית מפורטת בשטח הנושק לשטחים פתוחים, יכללו הנחיות בדבר הממשק עם שטחים פתוחים וצמצום השפעות הפיתוח.

**ראה בסעיף 4.2.5 להוראות התכנית הכוללנית:**

עקרונות בינוי ופיתוח	
א.	גובה בניה יהיה עד 6 קומות.
ב.	צפיפות הבינוי הנומינאלית הממוצעת תהיה 5 יח"ד לדונם נטו.
ג.	הבינוי במתחם יהיה בהתאם לטופוגרפיה, תוך הימנעות מקירות גבוהים אשר מהווים פגיעה נופית.
ד.	במפגש בין הבינוי לשטחים הפתוחים תוקם טיילת אשר תהווה דופן ברורה לבינוי בעיר ותאפשר גישה לכלל הציבור לשטחים הפתוחים המקיפים את העיר. לאורך הטיילת יאותרו שטחים בהם ניתן לפתח גינות לרווחת הציבור, כולל אזורי פיקניק, הצללות, מתקני משחק ומתקני כושר.
ה.	הוראות תכנית מפורטת בשטח הנושק לשטחים פתוחים יכללו הנחיות בדבר הממשק עם השטחים הפתוחים וצמצום השפעות פיתוח, לרבות התייחסות לנושא צמצום זיהום אור.
ו.	הרחובות המסומנים בנספח הבינוי כאזור עם הנחיות מיוחדות 2 הינם צירים המקשרים בין לב העיר והשכונות החדשות והשטחים הפתוחים, רחובות אלו יפתחו בהתאם לסעיף 4.2.3 לעיל.
ז.	תכנית מפורטת במתחם זה תכלול הנחיה שתנאי להיתר בניה יהיה הצגת אפשרות למימוש של כלל יחידות הדיור במגרש.

#### ואילו בתכנית המוצעת מוצעת חריגה משמעותית מעקרונות הבינוי הכוללני:

כך למשל, התכנית דגן מציעה עד 9 קומות בחלק מאזורי המגורים; התכנית דגן מציעה צפיפות של כ- 10 יח"ד לדונם בחלק מאזורי המגורים, פי 2 מהתכנון הכוללני.

לא למותר להדגיש, כי התכנון המוצע כאמור, שונה גם באופן דרמטי מהתכנון שאושר במסגרת תכנית גובלת בישוב סח'נין, תכנית ג/20578 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 9.3.16 (י.פ. 7225, עמ' 4298), במסגרתה אושר בינוי למגורים בן 4 קומות ובצפיפות של 6 יח"ד לדונם.

#### 4.2.6. העדר התאמה להוראות פרק 4 בתכנית הכוללנית

העיקרון שעוגן בפרק 4 לתכנית הכוללנית, שכותרתו "הוראות להכנת תוכניות

מפורטות", מחייב הלימה בין תכנית מפורטת המוגשת בהמשך לאישור התכנית הכוללנית, כאשר נדרש כי תכנית מפורטת תכלול הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות המתייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף של דרכים ותשתיות, הוראות לשטחי המרחב הציבורי הכלולים בה בדגש על רציפותו ונגישותו, לרבות המתייחסות לנושא צמצום זיהום אוויר. (ראה סעיף 4.1.1 לתכנית הכוללנית)

אמנם, נקבע בכוללנית, כי מוסד תכנון ראוי לאשר תכנית מפורטת הכוללת תוספת יח"ד מעבר לקבוע בה, ואולם, תכנית הכוללת תוספת של מעל 50 יח"ד תכלול נספח פרוגרמטי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו והנספח הפרוגרמטי המצורף לה, כשהנספח ייערך על בסיס בדיקה תכנונית מוקדמת המציגה נתונים בנוגע למספר נושאים, כגון מאפייני אוכלוסיית היעד, כולל הערכה של מס' הנפשות שיתווספו כתוצאה ממימוש התכנית, תמהיל יח"ד קיימות ומאפשרות בתחום התכנית ובסביבתה מבחינת גודלן, נתונים פרוגרמטיים הכוללים בין היתר את היקף השטחים הציבוריים לנפש המאושרים והמפותחים בתחום המתחם וסביבתו הקרובה, ואת האפשרות לספק בתחומו או בסביבה הקרובה שטחי ציבור נוספים לאור צפיפות הבנייה הקיימת בו והצפי לפרוייקטים חדשים, ועוד....

סעיף 4.1.6 להוראות התכנית הכוללנית קובע כי תכנית מפורטת במתחם תכנון חדש, תיערך למתחם במלואו אלא אם נאמר אחרת בהוראות המתחם; לצד כלל זה, ניתן למוסד התכנון שיקול דעת להפקיד תכנית מפורטת לחלק ממתחם תכנון חדש, התואמת תכנית שלד או מסמך מדיניות למתחם כולו, אשר אומצו במוסד התכנון כמסמך מנחה לתכניות המפורטות שיתוכננו במתחם בהמשך.

#### **ומהכא להתם - בעניין התכנית דנן:**

לתכנית דנן, על אף הגדלת קיבולת יחידות הדיור מהמתוכנן בתכנית הכוללנית (למעלה מ- 50 יח"ד), לא צורף כל נספח פרוגרמטי. בפרט יודגש כי מדרום לשטח התכנית דנן, בשכונת הוואדי, אושרה תכנית אחרת, ג/9623, אותה יזם רמ"י, ונכללו בה 800 יח"ד נוספות על הקיים (פורסמה למתן תוקף ביום 5.11.2000, י.פ. 4931) – אשר עד היום לא מומשה; כמו כן, אושרו תכניות נוספות שהוגשה על ידי רמ"י, האחת, להקמת שכונה דרומית בסחנין, תכנית מס' 262-0248682 הכוללת כ- 120 יח"ד (פורסמה למתן תוקף ביום 20.12.15, י.פ. 7168, עמ' 2027) והשנייה, להקמת שכונה במתחם K בצפון סחנין, תכנית ג/21360 ובה נכללו כ- 1,219 יח"ד (פורסמה למתן תוקף ביום 7.11.18, י.פ. 7983, עמ' 2572), שאף הן לא מומשו עדיין.

עם זאת, התכנית דנן כוללת כמחצית מקיבולת יחידות הדיור של כלל המתחם, ללא כל בדיקה תכנונית מוקדמת המתייחסת לתמהיל יחידות הדיור הקיימות

והמאושרות בסביבתה, כמתחייב מהוראות התכנית הכוללנית.

בנוסף, חרף העובדה כי התכנית אינה כוללת את מתחם 5 כולו (רק כ- 30% משטחו), **לא אושר כל מסמך מדיניות למתחם ו/או "תכנית שלד"**, שאומץ כמסמך מנחה, שרק לאחר מכן כתנאי סף, ניתן יהיה לקדם תכנית מפורטת החלה על חלק מהמתחם.

זאת ועוד, כעולה מהמפורט לעיל, התכנית דנו, התכנית אינה תואמת להוראות התכנית הכוללנית בסעיף 4.1.1 להוראותיה המתייחסות לתכניות מפורטות, ואינה מתיישבת עם עקרונות הבינוי שנקבעו בה ביחס למתחם.

#### **4.2.7. כשל בהעדר התייחסות נופית סביבתית נדרשת**

התכנית הכוללנית לוותה בנספח נופי סביבתי, אשר בחן את השפעתה על הסביבה. אלא, שבמסגרת נספח זה לא נבחנה השפעת הפיתוח בתכנית המוצעת, בדגש על הבינוי המוצע (כ- 9 קומות) ועל השפעת חדירת כביש מס' 1 לשטחים הפתוחים (של קיבוץ אשבל) וליער, הואיל ושטחים אלה היו מחוץ לתכנית הכוללנית ולא נכללו בקו הכחול שלה.

כמו כן, התכנית המוצעת, שהינה כאמור צמודה וחוצה שטחים פתוחים, **לא הוכנה בהתאם להנחיות הנספח הנופי-סביבתי שצורף לתכנית הכוללנית**, ועל פיהן נדרשות הנחיות **"למזעור השפעות שוליים"** שייקבעו על ידי צוות הכולל אקולוג, אדריכל, מתכנן סביבתי ונופי.

**ראה בעמ' 54 לנספח הסביבתי- נופי:**

#### **מיתון השפעות שוליים:**

תכניות מפורטות הצמודות לשטחים פתוחים / חקלאיים יכללו הנחיות למזעור השפעות שוליים, ובכללן הנחיות בנושא תאורה, פסולת, רעש וכיו"ב, בתאום עם אקולוג.<sup>12</sup>

בתכניות כאמור ישולב מתכנן תאורה שעבר הכשרה מתאימה, ויצורף אליהן נספח תאורה שיכלול:

א. מיפוי פוטומטרי באמצעות תוכנה מתאימה להצגת פיזור האור באתר ובסביבתו.

ב. הנחיות לאופן הצבת התאורה ולסוג התאורה הנדרש, בהתאם למטרת ההארה (כביש, מדרכה, שביל, מגרש ספורט), ואמצעים נדרשים לצמצום זיהום האור.

בפרט, תאורת הטיילת ותאורת הרחוב לאורך השטחים הפתוחים יתוכננו ויוצבו לפי הנחיות אקולוג המתמחה בנושא, לשם מניעת זיהום אור. ככלל, יועדף שימוש בתאורה ממוקדת לכיוון השטח המבונה והמפותח בלבד, כאשר פיזור אור בלתי ממוקד יהיה בעוצמה מתונה או נמוכה, ללא שימוש באור לבן בעל עוצמה גבוהה.

**זאת ועוד, החתכים הכלולים בנספח "חתכים נופיים" ותוכנית הפיתוח שצורפו לתכנית דנו, כלל לא מציגים חתך בשטח הגובל עם הקיבוץ אשבל; עובדה המהווה כשל של ממש באשר לאפשרות המעשית לבחון את מידת ההשפעה הסביבתית והנופית של התכנית המוצעת על הקיבוץ הגובל המצוי במרחב השיפוט של**

## העוררות.

### 4.2.8. מנ הכלל אל הפרט:

על רקע המפורט לעיל ניתן להיווכח כי התכנית הפרטנית, אינה תואמת לתכנית הכוללנית, עובדה נוספת המהווה שיקול נכבד בהכרעה בין תכנון הפרטני לתכנון הכולל.

העוררות יטענו כי אין כל הצדקה לקידום התכנית המוצעת, בשלב זה, טרם אישור התכנית הכוללת ותמ"מ 2/9, קל וחומר, משתכנית זו אף אינה מלווה בעריכת פרוגרמה ובבדיקה תכנונית ראויה, כמתחייב גם מהוראות סעיף 6.3.1 לתמ"מ 2/9 עת מוצעת תוספת לשטח הפיתוח של ישוב, אינה תואמת לתכנון המופקד ואינה עולה בקנה אחד עם העקרונות הגלומים בתכנון הכוללני.

### 4.3. חשש כבד מאפקט הדומינו

קידום התכנית הפרטנית בנסיבות שפורטו לעיל, יפתח צוהר להגשת תכניות פרטניות נוספות טרם אישור התכנון הכולל, ולא ניתן יהיה למנוע את קידומן. הדבר יהווה תקדים מסוכן ובלתי רצוי, להכתבת התכנון בישוב על ידי תכנון נקודתי, מבלי שיהיה צורך להמתין לאישור התכנון הכולל הצופה פני עתיד, ובאופן המקיים בסיס מוצדק לחשש כי התכנון הכולל יסוכל, ואולי אף יתייתר, בנסיבות שפורטו לעיל.

ראה החלטת וועדת המשנה לעררים שניתנה בערר 5/22 הוועדה המקומית לתכנון ובניה חוף השרון נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז (פורסם בנבו 1.12.22), שם הודגש כי אם תאושר תכנית נקודתית, בפרט במצב בו תכנית כוללת מצויה בהכנה, לא ניתן יהיה למנוע אישור תכניות נקודתיות נוספות, ובכך, התכנון הנקודתית, הוא שיכתיב את התכנון ביישוב, דבר שאינו רצוי ואינו מתיישב עם האינטרס הציבורי:

"... חשוב לומר בהקשר זה שאם התכנון הנקודתי מושא ערר זה יאושר, ספק רב אם ניתן יהיה למנוע קידום תכניות נקודתיות נוספות, שהרי לא הוצג כל טעם ייחודי לקידום התכנית הנקודתית הנדונה. קידום תכנית זו ותכניות נוספות בהמשכה, משמעו אפוא כי תכנון נקודתי, העשוי "טלאים טלאים" הוא שיכתיב את התכנון ביישוב..."

### 4.4. הפרת חובת ההנמקה:

4.4.1. על החלטת רשות מינהלית, חלים כל כללי המשפט המינהלי, ובכלל זה החובה לנמק החלטותיה, כדברי פרופ' דותן: "חובת ההנמקה היא אחת החובות הדיוניות החשובות ביותר החלות על הליכי הפעולה של רשויות המינהל, ואחד המרכיבים המרכזיים בכל הליך רציונלי ומובנה של קבלת החלטות" (יואב דותן, "חובת

ההנמקה של רשויות מינהל וגופים נבחרים", מחקרי משפט יט (הוצאת אוניברסיטת בר אילן, התשס"ב-2002), 5, בעמ' 65).

4.4.2. על תכליותיה של חובת ההנמקה עמד כב' ביהמ"ש העליון ב- בג"ץ 4288/10 חיים גרון נ' המנהל הכללי של משרד התקשורת (לא פורסם):

"ראשית, חובת ההנמקה מבקשת לסייע בהבניית שיקול הדעת המנהלי. ההכרח לתת טעם להחלטות המנהל מעודדת חשיבה מסודרת ומקשה על קבלת החלטות שרירותיות. שנית, היא מסייעת לנפגע מן ההחלטה המנהלית בהתמודדותו עמה, בשני היבטים עיקריים. מחד גיסא, היא מגבירה את אמונו של האזרח ברשות ובהליך שהוביל להחלטה בעניינו ובכך, היא ממתיקה במעט את הגלולה המרה שבהחלטה ולעיתים אף משכנעת בצדקתה. ומאידך גיסא, היא ממקסמת את יכולתו של האזרח לתקוף את ההחלטה ככל שירצה בכך. שלישית, חובת ההנמקה מאפשרת ביקורת עצמית, פנימית וחיזונית על ההחלטה (ראו: ע"א 10419/03 דור נ' רמת הדר – כפר שיתופי להתיישבות (לא פורסם, 5.9.2005); ענין גרוסמן, בסעיף 4 לפסק הדין; יצחק זמיר הסמכות המנהלית כרך ב' 897-898; ברק ארז, 424-423; דותן, 7-10; שרגא ושחר, 352-353).

4.4.3. על חשיבות ההנמקה אמר פרופ' זמיר, בספרו הסמכות המינהלית, כרך ב (נבו הוצאה לאור, תשנ"ו-1996), את הדברים הבאים:

"כמה מעלות טובות להנמקת החלטות מינהליות. ראשית, ההנמקה דורשת מחשבה סדורה והגיונית. לפיכך הצורך לנמק מוביל לביקורת עצמית של המחליט. ביקורת כזאת, אגב ההנמקה, מקטינה את החשש מפני החלטות שרירותיות או שגויות. שנית, הנמקה המתלווה להחלטה, ונשארת בתיק המינהלי, מאפשרת לרשות המינהלית לבדוק את עצמה לאחר מעשה, לפי הצורך, כדי להבטיח עקביות ואחידות בהפעלת הסמכות. שלישית, ההנמקה המצוייה בתיק מסייעת גם לממונים על הרשות המינהלית לקיים ביקורת על הרשות, בין היתר, כדי לוודא שהיא מפעילה את סמכותה בהתאם למדיניות רשמית או להנחיות של הממונים. רביעית, ללא הנמקה יקשה על אדם שנפגע מהחלטה מינהלית לשקול אם ההחלטה עומדת במבחן הדין, ואם יש יסוד וטעם להעמיד אותה לביקורת שיפוטית. ולבסוף, ההנמקה, כמו השימוע, תורמת למערכת היחסים הראויה שבין הרשות המינהלית לבין האזרח במדינה דמוקרטית, שכן יש בה כדי להקהות את התחושה של שרירות שלטונית" (שם, בעמ' 898-897).

4.4.4. חובתה הסטטוטורית של רשות לנמק החלטותיה מקורה בחוק לתיקון סדרי המינהל (החלטות והנמקות), התשי"ט-1958 (להלן – חוק ההנמקות) הקובע, בסעיף 2א, כי ההנמקה חייבת להינתן בכתב; על פרשנות חובה זו נאמר:

"העיקר הוא שההנמקה תבהיר את הטעם, או את הטעמים העיקריים, להחלטה,

באופן שיאפשר גם לברר אם היא חוקית. לצורך זה נדרש לעיתים שההנמקה תציג גם ממצאים עובדתיים, במידה שהחלטה מתבססת עליהם, או פרשנות של חוק, אם היא שנויה במחלוקת, או שיקולי מדיניות, אם הם שהנחו את הרשות המינהלית. אם ההנמקה אינה מפורטת או ברורה, במידה הנדרשת לפי הנסיבות, עשוי בית המשפט לקבוע כי אין היא בגדר הנמקה כלל, והתוצאה היא שהרשות לא קיימה את חובת ההנמקה" (זמיר, לעיל, בעמ' 909).

4.4.5. אחת התכליות העומדת בבסיס חובת ההנמקה קשורה בטעמי ביקורת; החלטה שאינה מנומקת אינה מאפשרת ביקורת: לא על ידי מקבל החלטה בדיעבד, לא על ידי הממונה על מקבל החלטה ולא על ידי בית המשפט. על כן, "על הרשות המינהלית חלה חובה לפרט את הנסיבות ולבאר את הנימוקים שהביאו להחלטתה. זאת אלא אם כן קיים טעם שלא לעשות כן... למעשה חובת ההנמקה אינה אלא שם כולל לשתי חובות משנה: האחת, החובה לנמק את החלטה המינהלית. השנייה, למסור נימוקים אלה לידי האזרח..." (אליעד שרגא ורועי שחר, המשפט המינהלי – עילות ההתערבות, הוצאת שש, התשס"ח-2008, בעמ' 347).

4.4.6. עד כמה צריכים הנימוקים להיות מפורטים?

"בשאלה זאת אין החוק אומר דבר. הפסיקה הבהירה... כי היקף ועומק ההנמקה תלויים בנסיבות המקרה... העיקר הוא שההנמקה תבהיר את הטעם, או את הטעמים העיקריים, להחלטה, באופן שיאפשר לברר אם היא חוקית. לצורך זה, נדרש לעתים שההנמקה תציג גם ממצאים עובדתיים, במידה שהחלטה מתבססת עליהם, או שיקולי מדיניות, אם הם שהנחו את הרשות המינהלית" (זמיר, שם, עמ' 908, 909); ראה גם רע"ב 3019/98 מ.י. נ. ארזי, פ"ד נב(2) 743-750, 749.

עוד בעניין חובת הנמקה והפרתה ראו: בג"צ 2159/97 מועצה אזורית חוף אשקלון נ' שר הפנים פ"ד נב(1) 75, 89 (1998); יואב דותן, "חובת ההנמקה של רשויות מנהל וגופים נבחרים", מחקרי משפט יט' (הוצאת אוניברסיטת בר אילן, התשס"ב-2002), 5, בעמ' 65.

4.4.7. אין מחלוקת כי חובת ההנמקה, הנמנית עם כללי הצדק הטבעי, חלה גם על מוסדות התכנון, וכפי שנפסק יש בה כדי לצמצם טעויות בשיקול הדעת, לשפר את איכות ההחלטה, לאפשר תקיפה של החלטה וביקורת עליה, ובכך להגביר את יעילות המנהל הציבורי וקידום אחדות, עקביות ושיוויון. בצד חובה זו מקופל הצורך ליתן החלטה מנומקת, המתייחסת לכל נימוק שהועלה בהתנגדות.

ראה עת"מ (ת"א) 48455-10-17 דוד אלן עזרא דנגור נ' ועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב (23.7.2020, פורסם בנבו); עמ"נ 24070-01-18 משה ירושלמי נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון (31.5.2020, פורסם בנבו).

#### 4.4.8. מון הכלל אל הפרט:

בענייננו, החלטת הוועדה המחוזית לדחות את טענת העוררות לפיה אין זה סביר וראוי לקדם התכנון הפרטני מבלי להמתין לאישור התכנון הכולל, בין היתר בשים לב למדרג ההיררכי של התכניות שמקודמות במקביל, נומקה באופן לקוני רק בכך, שהוועדה המחוזית רשאית לקדם את התכנית מכוח סמכותה. אלא- שלא סוגייה זו היא שעמדה בלב טיעון העוררות.

אין כל מענה בהחלטת הוועדה המחוזית לנטען בהתנגדות; אין כל עדות בהחלטה להפעלת שיקול הדעת בשאלה הרלבנטית, האם יש מקום להמתין, בנסיבות הענין, עם אישור התכנית עד לאחר אישור התכנית הכוללנית ואישור תיקון 30 לתמ"מ 2/9. לא ניכר כלל כי הוועדה המחוזית הפעילה את "מבחן קו פרשת המים" שעוגן בעניין הרמלין, על עובדות המקרה, ולא בחנה בהתאם לכללים שהותוו בפסיקה, האם נסיבות העניין מצדיקות חריגה מעיקרון עדיפות התכנון הכולל, בהתאם לשיקולים המכריעים בעניין זה (משך הזמן הצפוי עד לאישור התכנון הכולל, השלב בו נמצא התכנון הכולל אל מול הליכי התכנון הפרטני, וכד') לא הוצג בהחלטה כל נימוק המצדיק קידום לאתגר של התכנית, והלכה למעשה, הוועדה מתעלמת מהנימוקים העומדים בבסיס ההתנגדות.

זאת ועוד, עיון בתמליל הדיון הפנימי שנערך ביום 17.2.25 ממחיש ביתר שאת כי כלל לא נערך דיון, או למצער דיון ענייני ומעמיק, בשיקולים הרלבנטיים, בשים לב לנתוני המקרה, והוועדה המחוזית כלל לא מצאה לנכון לתמוך מסקנתה בחוות דעת משפטית לעניין זה.

למען הסדר הטוב יצויין כי התנגדות דומה לזו של העוררות בנושא זה, הנתמכת בפסיקה רחבה, הוגשה גם על ידי קיבוץ אשבל, ואף ביחס אליה, פטרה עצמה הוועדה המחוזית ממענה מנומק, והפנתה לתשובה שניתנה לעוררות בסוגייה זו.

4.4.9. אשר על כן, העוררות יטענו כי החלטת הוועדה המחוזית נגועה בפגם קשה, עת התעלמה ממלוא נימוקי ההתנגדות של העוררות, ומשלא נערך דיון בנטען, לא ניתן להפריך את החשש שמדובר בהחלטה שרירותית, המבוססת על שיקולים שגויים והחורגת ממתחם הסבירות.

#### 4.5. סיכום

תכנון נכון הוא תכנון המבוצע מן הכלל אל הפרט, באופן שהתכנון הכולל נעשה לפני גזירת התכניות הנקודתיות או החלקיות. תכנון כזה מביא בחשבון את כלל האינטרסים הקיימים ובוחן את כל ההשלכות שיש לכך, לא רק ברמת המגרש הבודד אלא ביחס למתחם התכנוני כולו.

ראיה כוללת ורחבה מאפשרת להביא בחשבון את מערך השיקולים במלואו, באופן שבו הצרכים והתכליות הם המובילים את התכנון ולא אוסף של תכניות נקודתיות העשויות טלאים-טלאים.

**לא ברור לעוררות - ואף אין הסבר מניח את הדעת לכך בהחלטת הוועדה המחוזית-מדוע אצה לוועדה המחוזית ולישוב סחנין הדרך, לקדם ולהריץ תכנית נקודתית זו כבר כעת, טרם אישור התכנית הכולל המצוי בשלב מתקדם, בפרט בעת בה קיים מלאי יח"ד מאושר ובלתי ממומש בישוב, ובהעדר כל אינדיקציה למצוקת דיור, לצורך חייה בהסדרת מצב קיים או צורך ציבורי דחוף.**

בנסיבות העניין דנן, נכון וסביר היה להעדיף תכנון כולל, ולהמתין לאישורו טרם קידום התכנית הפרטנית והנקודתית דנן.

**מכל המקובץ, העוררות יטענו כי ההחלטה לאשר בתנאים את התכנית הפרטנית בנסיבות הספציפיות שבענייננו, טרם אישור התכנון הכולל, ובאופן שאינו מאפשר להידרש למשמעויות וההשלכות הרחביות הכרוכות בו, הינה החלטה שאינה עומדת במבחן הסבירות ועל כן, דינה להתבטל.**

**לא כל שכן, כאשר תכנון שכונה חדשה בשטח של 158 דונם, אמור להיגזר מתכנון כולל של מערכת הדרכים ושילבי ביצועם, וקשור בזיקה הדוקה לנושאים שטרם הוכרעו על ידי מוסדות התכנון המוסמכים לאשר את התכנית הכוללנית ואת תיקון 30 לתמ"מ 2/9.**

לאוניד מליקין

מהנדס המועצה אזורית משגב  
והוועדה המקומית לתכנון ובניה משגב

עמוד: 4

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות  
מסמך החלטות לישיבה מספר: 2025004 תאריך הישיבה: 10/03/2025

**2. תוכנית - 262-0906677 : ג/26256- הרחבת שכונת הוואדי – סכנין  
מטרת הדיון המשך דיון – דיון פנימי**

**חברי הוועדה הנוכחים ותפקידיהם:**

מ"מ יו"ר הוועדה להתנגדויות	מתכנתת המחוז	דקלה עדי פרץ
מ"מ חברת וועדה	נציג שר המשפטים	עו"ד אמיר וייס
מ"מ חברת וועדה	נציג שר הבינוי והשיכון	סבאח ספדי
חבר הוועדה	נציג הארגונים הציבוריים שעניינם שמירת איכות הסביבה	לירון שפירא
מ"מ חברת וועדה	נציג שר הבריאות	גיא אקרט

**נוכחים מלשכת התכנון ותפקידיהם:**

	יועמ"ש לוועדה המחוזית	דרור לביא אפרת
	מזכירת הוועדה	מירב ממן
	נציגת לשכת התכנון	דוידה הורוביץ
	נציגת לשכת התכנון	סיגלית שפילמן

**רקע:**

התכנית הופקדה ופורסמה בילקוט הפרסומים כנדרש בחוק, וסיימה את תקופת הפרסום. התכנית נדונה בולקחש"פ ב- 3.7.23 ונבדקה ע"י מנהל התכנון בהתאם לסעיף 109 לחוק התו"ב ונקבעה כתכנית שאינה טעונת אישור השר.

לתוכנית הוגשו 5 התנגדויות, ע"י המתנגדים הבאים:

1. מועצה אזורית משגב
2. הישוב אשבל באמצעות עו"ד ענת באור-פרל
3. מר חיאדרי יוסף, באמצעות מר מוסטפא חלאילה
4. מר בדארנה אמיל, רולא, ריאד, ערין נביל, קסופ חאלד ודוחי, באמצעות מר מוסטפא חלאילה
5. מר אבו סאלח וליד ומוחמד, באמצעות מר מוסטפא חלאילה

התכנית נדונה ב- 17.2.25, המתנגדים הציגו את עמדתם, אולם בשל השעה המאוחרת, לא התקבלה החלטה לגופה. עם זאת, לנוכח בקשת מר מוסטפא חלאילה, המשמש כנציג המתנגדים וליד ומוחמד אבו סלאח, אשר נתמכה גם על ידי מהנדס העיר סכנין, הוועדה אפשרה למר חלאילה פרק זמן של 30 יום בהם הוא יוכל לפנות לרמ"י והימנותא, בעלי הזכויות הנוספות בחלקה מסי' 54, ולקבל מהם הסכמות להקצאת מגרשים ספציפיים בתכנית. זאת כנגד ויתור על זכויותיהם בחלק הנמצא מחוץ לתחום התכנית, כולן או מקצתן. הוחלט כי ככל שיוצגו בפני הוועדה הסכמות כאלו, בתקופה הנקובה, הן ייושמו בתכנית.

**מענה פרטני לסעיפי ההתנגדויות:**

**1. מועצה אזורית משגב- עיקרי ההתנגדות:**

1.1 **שבירת עיקרון היררכיה של תכניות- תכנית שכונת הוואדי חורגת לתחום מוא"ז משגב.** התכנית הכוללת 262-0477497 אינה חורגת מתחום שיפוט סכנין. יוצא אפוא, כי התכנית אינה תואמת לתכנית הכוללת וחורגת מכתם היישוב

בתמ"מ 30/9/2 שטרס אושרו. מוא"ז משגב התנגדו לתכנית הכוללנית ולתמ"מ 30/9/2. ככל שתתקבל התנגדותם, התכניות עשויות להשתנות.

**החלטת הוועדה : לדחות את ההתנגדות.**

התכנית חלה במתחם 5, המיועד למגורים על פי התכנית הכוללנית המופקדת 262-0477497 ומהווה השלמה לתכניות מאושרות : תכנית שכונת הוואדי, קיימת ומאושרת משנת 2002 בתכנית ג/9632 ותכנית מס' ג/20578, המאושרת משנת 2016. בנוסף, התכנית נתחמת מצפון ע"י מקטע של כביש הטבעת, המאושר אף הוא משני קצותיו בתכנית לאזור התעשייה ג/13011 ממזרח ובתכנית מתחם K מס' ג/21360, המאושרת ממערב. לפיכך, הוועדה רואה בהרחבה המוצעת הכרח תכנוני, לצורך השלמת הפיתוח המאושר במתחם זה.

בהתאם להחלטת המועצה הארצית להפקיד את תמ"מ 2/9/30 ועל אף שטרס הובאה לאישור סופי, בסמכותה של הוועדה לאשר את תכנית הרחבת שכונת הוואדי, מכוח הוראות הגמישות הקיימות בתמ"מ 9/2. הוועדה המחוזית החליטה ב-9.5.22, מתוקף סמכותה על הפקדת תוספת שטח ליישוב, בהיקף שאינו עולה על 30% מהשטח המיועד ליישוב עירוני בתמ"מ 2/9 כאמור בסעיף 6.3.1 לתמ"מ א/35, כך שאפילו אם שינוי התמ"מ לא יקבל תוקף, עדיין התכנית נמצאת בסמכות הוועדה המחוזית, ואין שום סיבה שלא לאשרה.

1.2 היעדר פתרון תחבורתי אזורי- דרך אזורית 805 פקוקה ברוב שעות היממה והפתרון החלופי מצפון לסכנין לא מקודם. כל תוספת לפיתוח העיר לכיוון צפון תגרום למפגע תחבורתי קשה. בעקבות התנגדות משגב גם לתכנית מתחם K מס' ג/21360 הוחלט להתנות את קצב מימוש יח"ד בביצוע כביש הטבעת או הדרך העוקפת 805 ובהכנת בה"ת. סלילתו בפועל של כביש 805 עוקף סכנין מהווה תנאי לפיתוח צפון העיר.

בסעיף 9.7 לתמ"מ 30/9/2 קיימת הוראה כלהלן : "מוסד תכנון הדין בתכנית מפורטת בסח"נין יקבע הוראות שלביות בהתייחס למימוש התואי הצפוני החדש של דרך 805 ואילו תכנית שכונת הוואדי אינה כוללת התייחסות כזאת.

**החלטת הוועדה : לדחות את ההתנגדות.** תכנית כוללנית סכנין קבעה כי במתחמים הצפוניים, לרבות במתחם 5 הנדון, יש לכלול התייחסות לשלביות הביצוע הנדרשת לכביש עוקף 805. בהתאם לדרישה זו נערכה בה"ת לתכנית שכונת הוואדי, שאושרה בידי משרד התחבורה ונקבעה שלביות לביצוע התכנית, הכוללת התניות לביצוע כביש הטבעת. השלביות הוטמעה בהוראות התכנית והינה מחייבת.

בנוסף, נקבע בהחלטת הוועדה להפקדת התכנית כי השלביות המוצעת תיבחן שוב ותקבע בהוראות התכנית, לאחר השלמת הבדיקה התחבורתית שתתייחס גם לסלילת כביש 805, בתיאום עם משרד התחבורה. צוות התכנון השלים תנאי זה והתקבלה התייחסות ממשרד התחבורה במייל מה-29.5.24 בזו הלשון : "אנו מציינים שהשלביות שהוצעה בתכנית שבנדון בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מקובלים עלינו ולדעתנו אין צורך בעריכת בה"ת חדש שכולל את כביש מס' 805 החדש, מאחר ומדובר בתכנית בהיקפים קטנים יחסית (מייצרת כ-350 כ"ר בשעת שיא שמתפזרים בין תנועה פנימית לתנועה יוצאת, כמו כן הנפח מתחלק בין הצמתים השונים) ונעשתה בדיקה של הצמתים בסביבת הפרויקט בהתאם לבה"ת. על כן המלצתנו שאין הצדק לעריכת בה"ת חדש שכולל את כביש מס' 805 החדש."

נוסף על כך, בנוגע לטענה על השלביות שנדרשה בתכנית מתחם K מס' ג/21360 : נוכח מסקנות הבה"ת שנערכו לתכנית מתחם K, שאושרה אף היא ע"י משרד התחבורה, הוועדה אישרה שינוי שלביות בהחלטה מיום 8.11.23 והיא לא כוללת התניות בנוגע למימוש כביש עוקף 805, אלא רק לשדרוג כבישים פנימיים. הוועדה מקבלת את עמדת משרד התחבורה ודוחה את ההתנגדות.

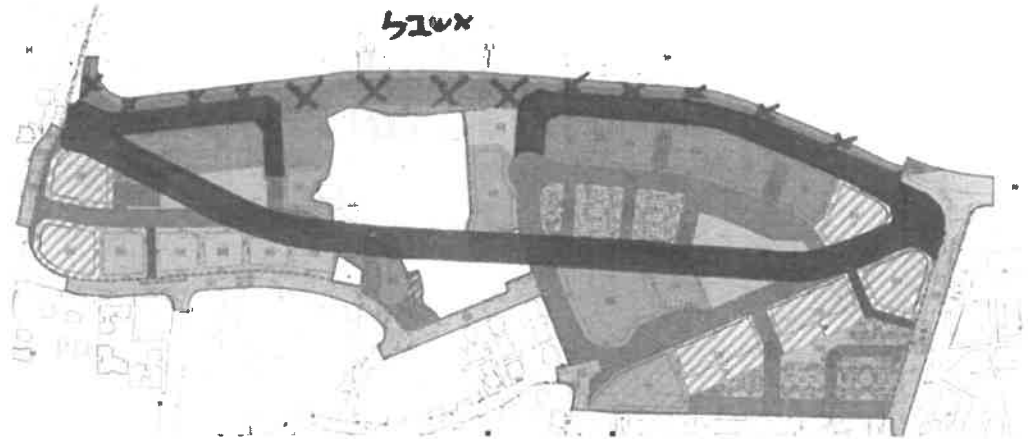


עמוד: 6

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות

מסמך החלטות לישיבה מספר: 2025004 תאריך הישיבה: 10/03/2025

1.3 פגיעה בקיבוץ אשבל- תוואי כביש הטבעת מס' 1 פוגע בזכויות הקניין של קיבוץ אשבל ובפעילות החינוכית המתקיימת במגרשים הסמוכים לתוואי הכביש. מוא"ז משגב סבורה כי יש להעדיף התוויה אחרת שלא תגרע שטח מתכנית ג/14601 המאושרת של אשבל וזו צירפה הצעה חלופית לתוואי העובר בתוך השכונה במקום בקצה הצפוני שלה:



**החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

התכנית חורגת אל תחום השיפוט של משגב, וחופפת לתכנית מתאר אשבל ג/14601 בכ- 4 דונם עם שטח ביעוד שפ"פ, לצורך השלמת תוואי כביש הטבעת. כביש הטבעת בתכנית הכוללת של סכנין מס' 0477497-262, סומן על שטח מאושר למגורים בתכנית ג/20578 ועל כן, בתכנון מפורט, נדרש היה להתוות אותו מצפון לתכנית המאושרת ולמבני המגורים הקיימים בה.

החלופה שהוצעה ע"י המתנגדת אינה אפשרית כיוון שהיא מציעה להתוות את הדרך בתחום תכנית ג/20578, שאושרה לשכונת מגורים ב- 2016 וכבר אושרו בה היתרי בנייה לחלק מבעלי המגרשים. צוות התכנון ציין בדיון כי נבחנו חלופות של התווית הדרך במיקום, שהוצע ע"י המתנגדת וכי לא נמצאה חלופה ישימה.

הכביש תוכנן במקור ברוחב 27.5 מ' והוועדה קבעה בהחלטה להפקדה כי יש לצמצמו ל- 25 מ', זאת על מנת לצמצם את הפגיעה בשטח היער, תוך שמירה על בטיחותה ותפקודה של הדרך. רוחב הכביש במקטע זה הותאם לאופי השטח והשיפועים וכן נגזר מהנחיות לתכנון רחובות בערים של משרד התחבורה.

התכנית נדונה בולקחש"פ ב- 3.7.23 והתקבלה החלטה כי התכנית נותנת מענה הולם לפיתוח עתידי של היישוב סח'נין. עם זאת, הוועדה סברה כי הדרך המוצעת אינה בהלימה לרוחב הדרך משני צידי מקטע זה והחליטה כי תצומצם ל-24 מ' (המקטע בתכנית מתחבר להמשך תוואי מאושר בתכנית מערך הדרכים ג/12735 ברוחב של 25 מ' ממזרח ובתכנית מתחם K מס' ג/21360 ברוחב 24 מ' ממערב).

יחד עם זאת, הוועדה סבורה כי ניתן לצמצם עוד את הפגיעה בשטחי אשבל. בתשריט נקבעה רצועה ביעוד ישטחים פתוחים עם הנחיות מיוחדות ברוחב של 3.5-3.7 מ', מצפון לכביש הטבעת, בחפיפה לשטחי היער וקיבוץ אשבל, בין היתר לצרכי ניקוז. הוועדה סבורה כי התכנית אינה משקפת את החלטת הולקחש"פ, להגבלת רוחב הדרך ל- 24 מ', כיוון שכל פתרונות הניקוז צריכים להיות כלולים בתוך רצועת הדרך. לפיכך, יש לכלול את פתרונות הניקוז בתוך דרך מס' 1, ולהסיר את תאי השטח ביעוד ישטחים פתוחים, שמצפון לדרך. יש להטמיע בתכנון את ההוראות לעניין הממשק עם השטחים הפתוחים, שהיו מקושרות לתאי שטח אלה.

כמו כן, הוועדה סבורה כי יש מקום לצמצם עוד את הפגיעה בשטחי המשבצת של קיבוץ אשבל וקובעת כי המקטע של כביש הטבעת בתחום התכנית יצומצם לרוחב מקסימאלי של 18 מ' (כולל פתרונות הניקוז).

עמוד: 7

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות

מסמך החלטות לישיבה מספר : 2025004 תאריך הישיבה : 10/03/2025  
**2 הישוב אשבל באמצעות עו"ד ענת באור-פרל- עיקרי ההתנגדות:**

2.1 **חריגה לקרקעות במשבצת הישוב אשבל** -התכנית מציעה כביש טבעת ברוחב 24 מ', החורג לשפ"פ בתכנית המאושרת ג/14601. שטח זה כלול בחוזה החכירה של הקיבוץ מול רמ"י ומשמש לחניון לילה קיים של הקיבוץ ופוגע בעתודות הקרקע שנתרו לפיתוח הקיבוץ. מדובר בתכנון שאושר ב- 12.6.2018 בתכנית תב/14601/204 "מסביב למדורה- חאן בגליל". כמו כן, לא נבחנו חלופות להתוויית הדרכים להרחבת השכונה, הנותנות מענה תנועתי מתוך השכונה ושאינן כרוכות בחריגה לשטחי הקיבוץ ושטחי יער רגישים. המתנגדת צרפה חו"ד תחבורתית, לפיה למתחם 5 קיימות דרכי גישה נוחות באמצעות חיבורים לכביש 805 עוקף סכנין, המייתרות את הצורך בכביש הטבעת.

**החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

תכנית תב/14601/204 חלה בתא שטח 204 בתכנית המתאר של אשבל ג/14601 ביעוד 'שטח למוסדות', המרוחק כ- 100 מ' מגבול התכנית דן, ולא בשטח השפ"פ כפי שנטען.

לעניין חו"ד התחבורתית לפיה כביש טבעת בתכנית מיותר, יצוין כי הכביש תוכנן בהתאם לסימון 'דרך מוצעת' בתכנית הכוללת במתחם 5, שאף הנחתה לתכנן טיילת לאורכו שתהווה דופן מובחן לבינוי בעיר. נספח התחבורה של התכנית הכוללת מגדיר את המשך כביש הטבעת בצפון העיר כדרך עירונית רמה 1 ומציע לכלול בו את כלל המרכיבים הנוגעים לצירי תחב"צ, לצורך יצירת קו רציף המקיף את העיר.

יחד עם זאת, הוועדה סבורה כי ניתן לצמצם את החריגה לקרקעות במשבצת הישוב אשבל, עם מתן מענה לפתרונות הניקוז בתוך רצועת הדרך. ראו החלטה בסעיף 1.3.

2.2 **יש להעדיף השלמה של התכנון הכולל, על פני קידום תכנית נקודתית** -התכנית הכוללת טרם אושרה, כיוון שהיא כרוכה גם בתיקון לתמ"מ 9/2. בהינתן ריבוי ההתנגדויות שהוגשו לתכניות אלה שטרם הוכרעו, לא סביר לאשר תכנית מפורטת לפיתוח מתחם מגורים חדש שנקבע בתכנית הכוללת.

**החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות. ראו נימוק בסעיף 1.1.**

2.3 **מימוש התוואי הצפוני החדש של דרך 805** - תנאי לאישור התכנית הכוללת סכנין הוא אישורה של תמ"מ 30/9/2. בהחלטה להפקדת שינוי התמ"מ נקבע תנאי לפיו מוסד תכנון הדן בתכנית מפורטת בסכנין יקבע שלביות ביצוע למימוש התוואי הצפוני החדש של דרך 805. לפיכך, קיימת זיקה הדוקה בין פיתוח העיר סכנין לבין התוויית מערכת הדרכים כפי שמשקף מהחלטת מוסדות התכנון בתכנית הכוללת וביחס לתיקון 30 לתמ"מ 9/2. שתי התכניות טרם אושרו סופית והן אלו שנועדו לגבש את התכנון הכולל של סכנין.

**החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות. ראו נימוק בסעיף 1.2.**

2.4 **העדר הלימה להוראות התכנית הכוללת** -

2.4.1 התכנית הכוללת אינה משנה ו/או מחליפה את תכנית מתאר אשבל ג/14601 ואת תכנית יער שגב ג/15452, ואילו תכנית שכונת הוואדי מגדירה בסעיף 1.6 את שתי התכניות הללו ביחס 'החלפה'.

**החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות.** התכנית הכוללת אכן אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה, אולם בתכנית מפורטת שמאושרת מכוחה של התכנית הכוללת, ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה החלה בשטחה- בטלה (סעיף 1.6.3 בתכנית הכוללת).

בנוסף, על פי עקרון 'תכנית אחת למגרש אחד' במסמך עדכוני מבא"ת 15.8.17, המבא"ת מבקש לעודד תכנון קומפילטיבי, בו התכנית המאוחרת ביותר שתאושר במגרש מסוים, תייתר את הצורך בהתעמקות בתכניות מאושרות שקדמו לה. יחס

עמוד: 8

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות

מסמך החלטות לישיבה מספר : 2025004 תאריך הישיבה : 10/03/2025

ההחלפה בתכנית שכונת הוואדי לתכנית ג/14601 ו- ג/15452 מייצג ביטול בתחום הקו הכחול שלה, אך לא ביטול של התכניות עצמן, המוסיפות לחול על המקרקעין שמחוץ לתחום הקו הכחול שלה.

2.4.2 הגדלת קיבולת יח"ד - התכנית הכוללת מתבססת על הנחות מופרזות בדבר גידול שנתי של כ- 4-5% בעוד שנתוני הלמ"ס 2024 מצביעים על גידול של כ- 1.5%. התכנית דן אף מגדילה את קיבולת יח"ד מעבר לתכנון במתחם 5 בו חלה, על פי התכנית הכוללת.

**החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות.**

התכנית הכוללת קבעה בהוראותיה למתחם כי צפיפות הבינוי הנומינלית הממוצעת תהיה 5 יח"ד לדונם נטו. יחד עם זאת, התכנית כוללת כ- 80% שטחים בבעלות המדינה ועל כן מהווה עתודה חשובה מאד ומתן מענה למגוון פתרונות דיור לתושבי סכנין. הוועדה סבורה כי מאחר ומדובר ביישוב עירוני אטרקטיבי שמהווה מוקד משיכה, יש לתכנן את המגורים בהיקפים משמעותיים ובצפיפות התואמת לעיר. עוד יצוין כי במרבית שטחי העיר סכנין הצפיפות המאושרת עומדת על 10 יח"ד לדונם (לפי תכנית תקנונית מס' ג/12906, שאושרה בשנת 2004). כמו כן, התכנית נבחנה במסגרת תמ"א/ 35 שינוי מס' 4 לעניין צפיפות יח"ד ובהתאם לכך, הוועדה החליטה כי הצפיפות לא תפחת מ- 8 יח"ד לדונם.

2.4.3 סטייה מהוראות בינוי וזכויות בניה - התכנית הכוללת קבעה במתחם 5 גובה בינוי עד 6 קומות והצפיפות הוגדרה כ- 5 יח"ד לדונם. התכנית דן מציעה בינוי עד 9 קומות, בצפיפות של כ- 10 יח"ד לדונם בשונה מהוראות הכוללת וכך מהתכנית הסמוכה ג/20578, במסגרתה אושר בינוי עד 4 קומות בצפיפות 6 יח"ד לדונם.

**החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

על פי תמ"א 4/35 בדגם יישוב מס' 3 (50,001- 200,000 נפש) נדרשת במחוז צפון צפיפות נטו של 11.2 יח"ד לדונם (הפחתה של 20% מצפיפות 14 יח"ד לדונם הנדרשת בשאר המחוזות). במחוז צפון בישובים בהם צפי האוכלוסייה עולה על 150% מהיקף הקיים ביישוב, רשאי מוסד תכנון לקבוע ערכי צפיפות נטו נמוכים יותר של 8.4 יח"ד לדונם (היקף האוכלוסייה הקיים עומד על כ- 33 אלף נפש והתכנית הכוללת מבוססת על מתן צפי אוכלוסייה של כ- 60 אלף נפש). התכנית מציעה מגוון צפיפויות על מנת לייצר תמהיל של יח"ד ועומדת בתנאי שקבעה הוועדה בהחלטה להפקדה כי הצפיפות לא תקטן מ- 8 יח"ד לדונם. זאת על מנת לעמוד, כאמור, בצפיפות הנדרשת בתמ"א 4/35. עוד יצוין כי התמ"א קבעה צפיפות מינימום ודווקא בעיר אטרקטיבית כסכנין ישנה חשיבות יתרה לייצר פתרונות דיור רבים, תוך צמצום הפגיעה בשטחים הפתוחים.

התכנית הכוללת של סכנין 262-0477497 קבעה (סעיף 4.1) כי רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הכוללת תוספת יח"ד מעבר לקבוע בה, בתנאי שניתן בה מענה לצרכי ציבור ולתשתיות הנדרשות להיקף יח"ד. התכנית מקצה כ- 15 דונם למבנים ומוסדות ציבור וכ- 12 דונם לשטחים ציבוריים פתוחים, אשר מהווים מענה פרוגרמטי מספק להיקף האוכלוסייה. התכנית מציעה מגוון של טיפולוגיות בינוי וגדלי יח"ד, על מנת לתת מענה לצרכי האוכלוסייה. רוב המבנים בתכנית נקבעו עד לגובה של 4-5 קומות. בחלק הצפוני של התכנית, ביעוד מגורים ג', בממשק עם שטחי אשבל, מוצעים מבנים בני 8-9 קומות (8 קומות מעל קומת חניון).

יצוין כי הגישה לרצועת הבינוי ביעוד מגורים ג' היא מהכביש הדרומי, המצוי בטופוגרפיה נמוכה בכ- 7 מ' מפני הקרקע כביש הטבעת, כך שמס' הקומות המוצעות מכיוון אשבל הוא 7 סה"כ. יחד עם זאת, הוועדה סבורה כי יש מקום לצמצם עוד את גובה הבינוי בממשק לשטחים הפתוחים ולמרחב הכפרי. לפיכך, יש להגביל את הבינוי ביעוד מגורים ג' (תאי שטח 205-211) ל- 6 קומות ממפלס הקרקע הטבעית מכיוון צפון של כביש מס'

עמוד: 9

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות

מסמך החלטות לישיבה מספר: 2025004 תאריך הישיבה: 10/03/2025

1. יותרו שתי קומות נוספות מתחת למפלס זה מהכניסה הדרומית. יש להטמיע הנחיות אלה בהוראות התכנית. יש לשמור על אותן זכויות הבניה במגרשים הנ"ל, תוך הגדלת התכנית ככל הנדרש, כדי לאפשר גמישות תכנונית ושמירה על האיזון בטבלאות ההקצאה. תתאפשר גמישות בתמהיל גדלי יח"ד ובמס' יח"ד שמופיע בהוראות התכנית, בהתאם לשינוי זה.

2.4.4 העדר התאמה להוראות פרק 4 בכוללנית- בניגוד להוראות התכנית הכוללנית בתכנית מפורטת מעל 50 יח"ד, לא צורף נספח פרוגרמתי. התכנית דן כוללת כמחצית מקיבולת יח"ד של כלל מתחם 5, ללא בדיקה מוקדמת המתייחסת לתמהיל יח"ד הקיימות והמאפשרות בסביבתה. בנוסף, חרף העובדה כי התכנית אינה כוללת את כל מתחם 5, אלא רק כ- 30% משטחו, לא אושר מסמך מדיניות למתחם ו/או תכנית שלד, שאומץ כמסמך מנחה, אשר רק לאחר עריכתו, ניתן לקדם תכנית מפורטת על חלק מהמתחם.

**החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות.** ההוראה בתכנית הכוללנית לתכנן מתחם במלואו או חלק ממתחם על בסיס תכנית שלד, רלוונטית במתחם תכנון חדש (סעיף 4.1.6 ס"ק 1-2). מתחם 5 אינו עונה על הגדרה זו, כיוון שרובו מאושר זה מכבר והחטיבה האחרונה שנתרה ללא תכנון מפורט היא הכלולה בתכנית זו. לפיכך, הוועדה סבורה כי אין צורך לאשר תכנית שלד למתחם 5 כמסמך מנחה לתכנית זו וכי ניתן לתכנן את שארית המתחם באופן המוצע. צוות התכנון של התכנית ציין בדיון כי התכנית לוותה בנספח פרוגרמה, אשר לא שולב במסמכי התכנית. נספח הפרוגרמה הועבר ללשכת התכנון ונבחן ע"י הוועדה ונמצא כי יש מענה מספק לצרכי ציבור בתכנית. יש לצרף את נספח הפרוגרמה המעודכן כמסמך רקע למסמכי התכנית.

2.4.5 העדר התייחסות נופית סביבתית נדרשת- הנספח הנופי סביבתי של התכנית הכוללנית לא בחן את השפעת הפיתוח המוצעת והשפעת חדירת כביש מס' 1 לשטחים הפתוחים של קיבוץ אשבל וליער כיוון שלא נכללו בתחומה. התכנית דן לא הוכנה בהתאם לנספח הנופי סביבתי של הכוללנית, על פיו נדרשות הנחיות למזעור השפעות שוליים, שיקבעו ע"י צוות הכולל אקולוג, אדריכל, מתכנן סביבתי ונופי.

**החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות.**

התכנית הכוללנית לא בחנה את השפעות הפיתוח של כביש הטבעת מס' 1, מעצם היותה תכנית המתווה מדיניות כוללת ומטלה זו חלה על התכנון המפורט, אשר באה לידי ביטוי בתכנית דן. כביש הטבעת סומן בתכנית הכוללנית על שטח מאושר למגורים בתכנית ג/20578 ועל כן, בתכנון מפורט, נדרש היה להתוות אותו מצפון לתכנית המאפשרת ולמבני המגורים הקיימים בה. משום כך, הוועדה החליטה לקבל את החרیגה של הכביש מגבול מתחם 5 בכוללנית, אל השטחים הפתוחים של קיבוץ אשבל ואל תחום היער, תוך צמצום הפגיעה בשטח זה, ככל הניתן מבחינת בטיחות ותפקוד הדרך.

כביש הטבעת, שתוכנן במקור ל- 27.5 מ', אף צומצם לרוחב של 24 מ', בהתאם להחלטת הולקחש"פ מה- 7.3.23. כמו כן, התכנית כוללת הוראות לעניין הממשק עם השטחים הפתוחים (סעיף 4.4.2 ב'). נוסף על כך, הוועדה סבורה כי יש מקום לצמצם עוד את רוחב הכביש, בהתאם להחלטה בסעיף 1.3.

3 מר חיאדרי יוסף, באמצעות עו"ד מוסטפא חלאילה- עיקרי ההתנגדות: המתנגד הינו בעל קרקע בשטח של כ-2 דונם בחלק מחלקה 41 בגוש 19271.



3.1 מבוקש להיכלל בתחום איחוד וחלוקה- השארת חלקה מס' 41 מחוץ לתחום איחוד וחלוקה מותר את המתנגד במצב תכנוני- קנייני מסורבל שיקשה עליו בעתיד. נטען שבמסגרת הכללת החלקה בתחום איחוד וחלוקה, יש להביא בחשבון את הסכם החליפין, ואת הסכם השיתוף ואת תשריט החלוקה המגדירים את המיקום הספציפי של השטחים של כל בעלי הזכויות בחלקה.

להתנגדות צורף הסכם החליפין שנערך ב-2014 בין בדארנה עבד אלרחמן ובדארנה אחמד מצד הראשון, עם הימנותא מהצד השני. לפי ההסכם, בדארנה מקבל זכויות במגרש ארעי 41/2/1 בשטח של 1935 מ"ר. עוד צוין בהסכם, בין היתר, כי קיים הסכם שיתוף מ-1.1.98 בין כל הבעלים בחלקה. לפי הנתען, הזכויות הני"ל של בדארנה, נרכשו על ידי המתנגד. ב-2018 נערך תשריט חלוקה חדש על ידי רמ"י ולפיו למר בדארנה שויך מגרש 41/2 בשטח 1,935 מ"ר.

נטען שניתן היה לאשר תשריט חלוקה לפי פרק ד' לחוק התו"ב באופן שירכוז את זכויות המתנגד בחלק הצפוני של החלקה הכלול בתכנית, ובהמשך לכך להקצות לו מגרש תמורה. עוד הודגש כי בחלק הדרומי קיימים שטחי ציבור בהיקף נרחב (כ-60% מהשטח) ומכאן החשיבות הנוספת של תשריט החלוקה שנערך על ידי רמ"י/הימנותא.

#### החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות.

הוועדה דוחה את הטענות לגבי אי הכללתה של חלקה 41 בתחום האיחוד וחלוקה ו/או את הבקשה לגבי הכללתה בתחום האיחוד וחלוקה. הסכם השיתוף המוזכר והרשום בנסח טאבו לא צורף להתנגדות, אך מעצם היותו "הסכם שיתוף", הרי שלא ניתן להתייחס אליו כאל הסכם לפירוק השיתוף, שכן הוא מהווה הסכם לשימוש בקרקע, ולא לחלוקת הזכויות בה. בכל מקרה, לא נמצאה דרך להתחשב בו במסגרת האיחוד וחלוקה שמבוצע בהליך התכנוני הנדון, כאשר עצם קיומו של ההסכם היה אחת הסיבות לאי הכללתו של חלק מהחלקה בתחום האיחוד וחלוקה, כאמור בהחלטת הוועדה מ-14.2.24. ייתכן, שדווקא הביצוע של איחוד וחלוקה, או חלוקה בעתיד בהתייחס לחלקה בשלמות, ובכפוף להסדרתן של כל הסוגיות הקשורות להסכמים ולרישומים, יאפשר את ריכוז הזכויות של המתנגד באופן מיטבי, דבר שאינו אפשרי במסגרת התכנית הנדונה.

יובהר כי הימנותא הינה גוף עצמאי שאינו כפוף לרמ"י. עוד יצוין כי תשריט החלוקה לפי פרק ד' אינו קשור להליך הנדון וגם אינו אפשרי במסגרת ההליך הנדון.

עמוד: 11

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות

מסמך החלטות לישיבה מספר : 2025004 תאריך הישיבה : 10/03/2025

3.2 העדר הליך שיתוף ציבור- המתנגד ו/או בעלי הקרקע האחרים לא שותפו בהליך התכנון ובהליך הקצאת המגרשים. בשטח הנדון, שהינו קרקע חקלאית, קיימת חלוקה מכוח הסכם שיתוף ומכוח תשריט חלוקה של הימנותא, לפיו נערך הסכם חליפין בקרקע. היות ולא נעשה שיתוף ציבור, הסכמים אלו לא נלקחו בחשבון בתהליך התכנון.

**החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות.**

התכנית שלפנינו הינה תכנית מפורטת, שנערכה בהתאם למתחם המיועד לפיתוח שכונת מגורים לפי התכנית הכוללת 262-0477497, שבמסגרתה נערך תהליך של שיתוף ציבור. עוד יצויין כי הובהר בדיון שנערך שיתוף פרטני של בעלי הקרקע בתכנית, במהלך הכנתה, על ידי מהנדס העיר.

החוק אינו מחייב לקיים הליך שיתוף ציבור טרם הפקדת תכנית מפורטת. כמו כן, התכנית פורסמה על פי החוק בעיתונות ובשליטים בתחום התכנית והיישוב וכן במסגרת שמיעת התנגדויות נשמעות טענות הציבור. הפסיקה הבהירה כי הליכי ההתנגדות מהווים את הליך שיתוף הציבור, בהתאם לחוק.

3.3 שיעור הפקעות חריג בהיקפו- הפרשה לשטחים ציבורים בהיקף של כ- 60% בחלק הדרומי, אשר מחוץ לקו הכחול של התכנית. משמעות הדברים היא שהמתנגד וכל אחד מהבעלים שעוד לא מימש את זכויותיו בחלקה יצטרכו לשאת בשיעור הפקעה מעל 60% דה פקטו בכדי "לכסות" על אלו שכבר תפסו שטחים נטו מכוח היתרים. המתנגד מציע שתי חלופות לפתרון: חלופה ראשונה- לכלול בקו הכחול את כל חלקה 41 ולקבוע מתחם לאיחוד וחלוקה על החלק הצפוני של החלקה. לצרף תשריט חלוקה לפי פרק ד', אשר יאפשר עבודה שמאית נכונה בהתחשב בתפיסת השטחים בפועל. פתרון דומה נעשה בתכנית 262-0870659 (שכונת מרסאן), הנמצאת בשלבי ההפקדה. חלופה שניה- לכלול את כל חלקה 41 בתחום איחוד וחלוקה ולפצלה לשני תתי מתחמים בהתאם ליעודים הומוגניים.

**החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה דוחה את הטענות הקשורות לשיעור/להיקף של שטחי ציבור בחלק הדרומי של החלקה, כיוון שהתכנית אינה מטפלת במשמעויות של היקף השטחים לצרכי ציבור בחלק הדרומי, אשר אינם כלולים בתחומה. הוועדה דוחה את החלופות המוצעות בשל אי ישימותן לאור כל האמור לעיל. "הפתרון" שהוחלט עליו בתכנית 262-0870659 (שכונת מרסאן) מבוסס על טבלאות הקצאה בהסכמת כל הבעלים (אינו כרוך בהליך לפי פרק ד'), כאשר בסופו של יום לא הוגשו המסמכים המוכיחים את יישומו והתכנית נסגרה.

3.4 הוצאת כביש הטבעת מתחום איחוד וחלוקה- גריעת שטח כה גדול לצורך על יישובי יוצר מצב בו בעלי הקרקע צריכים להפריש שטח גדול לציבור. הדבר מהווה פגיעה קשה בקניין המתנגד. המתנגד מבקש לכלול את כביש הטבעת בתחום איחוד וחלוקה או במסגרת טבלת איזון עתידית, כפי שנעשה במתחם K הסמוך.

**החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

"כביש הטבעת" שבתחום חלקה 41, מהווה פתרון תחבורתי לשכונה ובלעדיו היה קשה לממש אותה. הכביש אינו משמש רק כתשתית "על שכונתית", אלא גם מרחיב את הכניסות לישוב ולשכונה, וגם מחבר בין הכניסות הנ"ל. הקטע של הכביש, שראוי שייכלל בתחום האיחוד וחלוקה, ייבחן לעומק במסגרת האיחוד וחלוקה העתידית בחלקה 41, כפי שנעשה במתחם K.

עמוד: 12

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות

מסמך החלטות לישיבה מספר: 2025004 תאריך הישיבה: 10/03/2025

יש להוסיף בהוראות התכנית בסעיף 6.10 הוראה כי יש לבחון את הכללתו של כביש הטבעת. כמו כן, יש למחוק מהתשריט המוצע את סימון מתחם איחוד וחלוקה עתידי, כך שבנושא זה תעמוד הגמישות לקבוע את הגבולות על פי הנדרש במועד הכנתה של התכנית העתידית.

3.5 התכנית מציעה מערך דרכים שלא מתחשב בהשקעה שבוצעה בפיתוח הקרקע- המתנגד השקיע סכומי כסף נכבדים על עבודות גידור וכן עבודות מילוי והידוק, נוכח הפרשים במפלסי הקרקע מדרך הגישה הסטטוטורית. המתנגד מבקש להזיז את תוואי הדרך על מנת לצמצם ככל הניתן את הפגיעה בפיתוח שבוצע.

#### החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות.

הדרכים המוצעות הן נגזרת של הפרוגרמה לשכונה כולה ושל הממשק בינה לבין השכונות הסמוכות לה, תוך התחשבות בדרישות משרד התחבורה והנחיות התכנית הכוללנית. הקטע המדובר הינו עבור התחברות למערכת הדרכים הקיימת ומאושרת מתוקף תכניות קודמות. גבהי הכבישים מתוכננים על פי חתכי אורך, הלוקחים בחשבון ממשק בין כבישים שונים וצמתים להתחברות, היצמדות ככל הניתן לקרקע טבעית כדי למזער עבודות עפר, פגיעה נופית ועלויות. מאחר ושטח המגרש של המתנגד, על פי חלוקה פנימית בין הבעלים, הנו במושע ואין בחלקה חלוקה מאושרת למגרשים, על המתנגדת היה לקחת בחשבון כי הזכויות שנרכשו מהוות חלק לא מסוים בחלקה. מגרשו של המתנגד לא יישאר במתכונתו הקיימת, אלא ישתנה בהתאם לתכנית המוצעת ובהתאם לכך ישונו גם ייעוד המגרש, גבולות המגרש והדרכים. כמו כן, החלק המערבי של התכנית מוגדר כתחום איחוד וחלוקה עתידי ויש להכין עבורו תכנית איחוד וחלוקה. בטבלאות איחוד וחלוקה שיערכו בעתיד יתחשבו במקרקעין בהן יש מחוברים ככל ותורם לשווי. לפיכך, הוועדה דוחה את הטענות והנושא ייבחן במסגרת איחוד וחלוקה עתידי.

4. מר בדארנה אמיל, רולא, ריאד, ערין נביל, קסופ חאלד ודוחי, באמצעות עו"ד מוסטפא חלאילה- עיקרי ההתנגדות:

המתנגדים הינם בעלים בקרקע בחלק מחלקה 41 בגוש 19271.

#### תצ"א – החלקה תחומה בקו אדום והחלק בתחום התכנית בקו כתום מקווקו



4.1 מבוקש להיכלל בתחום איחוד וחלוקה- השארת חלקה מס' 41 מחוץ לתחום איחוד וחלוקה מותר את המתנגד במצב

תכנוני- קנייני מסורבל שיקשה עליו בעתיד.

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות. ראה החלטה בסעיף 3.1 לעיל.

4.2 העדר הליך שיתוף ציבור- המתנגד ו/או בעלי הקרקע האחרים לא שותפו בהליך התכנון ובהליך הקצאת המגרשים. בשטח הנדון, שהינו קרקע חקלאית, קיימת חלוקה מכוח הסכם שיתוף ומכוח תשריט חלוקה של הימנותא, לפיו נערך הסכם חליפין בקרקע. היות ולא נעשה שיתוף ציבור, הסכמים אלו לא נלקחו בחשבון בתהליך התכנון.  
**החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות. ראה החלטה בסעיף 3.2 לעיל.**

4.3 שיעור הפקעות חריג בהיקפו- הפרשה לשטחים ציבורים בהיקף של כ- 60% בחלק הדרומי, אשר מחוץ לקו הכחול של התכנית. משמעם של הדברים הינו כי המתנגד וכל אחד מהבעלים שעוד לא מימש את זכויותיו בחלקה יצטרכו לשאת בשיעור הפקעה מעל 60% דה פקטו בכדי "לכסות" על אלו שכבר תפסו שטחים נטו מכוח היתרים.  
המתנגד מציע שתי חלופות לפתרון: חלופה ראשונה- לכלול בקו הכחול את כל חלקה 41 ולקבוע מתחם לאיחוד וחלוקה על החלק הצפוני של החלקה. לצרף תשריט חלוקה לפי פרק ד', אשר יאפשר עבודה שמאית נכונה בהתחשב בתפיסת השטחים בפועל. פתרון דומה נעשה בתכנית 262-0870659 (שכונת מרסאן), הנמצאת בשלבי ההפקדה. חלופה שנייה- לכלול את כל חלקה 41 בתחום איחוד וחלוקה ולפצלה לשני תתי מתחמים בהתאם ליעודים הומוגניים.  
**החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות. ראה החלטה בסעיף 3.3 לעיל.**

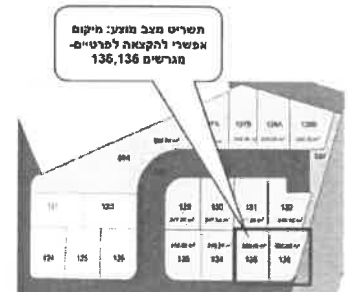
4.4 הוצאת כביש הטבעת מתחום איחוד וחלוקה- גריעת שטח כה גדול לצורך על יישובי יוצר מצב בו בעלי הקרקע צריכים להפריש שטח גדול לציבור. הדבר מהווה פגיעה קשה בקניין המתנגד. המתנגד מבקש לכלול את כביש הטבעת בתחום איחוד וחלוקה או במסגרת טבלת איזון עתידית, כפי שנעשה במתחם K הסמוך.  
**החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות בחלקה. ראה החלטה בסעיף 3.4 לעיל.**

5. **מר אבו סאלח וליד ומוחמד, באמצעות עו"ד מוסטפא חלאילה- עיקרי ההתנגדות:**  
המתנגדים הינם בעלים בקרקע בחלק מחלקה מס' 54 בגוש 19271.



5.1 טבלאות הקצאה ואיזון לא מעודכנות- התכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמה על החלק הצפוני של חלקה 54. המתנגדים טוענים כי טבלאות ההקצאה והאיזון לא מעודכנות לעניין בעלותם בקרקע, חרף ביצוע רישום בטאבו כחודש וחצי לפני עריכתן. הטבלאות מראות כי הבעלות בחלקה שבנדון היא למדינת ישראל והימנותא בע"מ, כך שקיבלו תמורת זכויותיהם מגרשי הקצאה. הכללתם של המתנגדים בטבלת האיזון לפני אישור התכנית יקל מאד עליהם לקבל זכויות מוגדרות ויחסוך בירוקרטיה בהמשך, כגון תיקון רישום בתצ"ר.

בהמשך להתנגדות, נערך ניסיון ע"י צוות התכנון להקצות למתנגדים, הרשומים כעת כבעלים, שני מגרשים במצב מוצע ביעוד מגורים ב' : מגרשי הקצאה מס' 135,136, אשר כל אחד מהם בשטח של 230 מ"ר. המגרשים המוצעים לפרטיים צמודים, ממוקמים בחלק הדרומי מזרחי של התכנית קרוב יחסית לפיתוח מדרום.



**החלטת הוועדה : לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

נכון למועד הוצאת נסחי הטאבו מיום 17/10/2023 בעת עריכת טבלאות האיזון, המתנגדים, אבו סאלח וליד ואבו סאלח מוחמד, הופיעו כרשומים בהערת אזהרה לפי סעיף 126, וניתנה לכך התייחסות כללית במסמך העקרונות לעריכת טבלאות האיזון. יש לציין כי לא הוצג הסכם הרכישה של הפרטיים והימנותא, ולא ניתן היה לקבוע את מיקום העסקה, ולכן בטבלאות האיזון נלקחו בחשבון בעלים רשומים בלבד (הימנותא ומדינת ישראל). בהמשך להחלטת הביניים שהתקבלה ב- 17.2.25 (והמפורטת בתחילת ההחלטה), עו"ד אבו סאלח אמין בא כוח המתנגדים, וליד ומוחמד אבו סאלח, פנה לוועדה במכתב מה- 24.2.25 בבקשה לאפשר להם אורכה בת 90 ימים, לצורך השגת הסכמות עם רמ"י והימנותא.

הוועדה מקבלת חלקית את בקשת המתנגדים ומאפשרת פרק זמן של 30 יום ממועד קבלת החלטה זו, לפנות לבעלים הרשומים הנוספים על מנת לקבל את הסכמתם להקצאת מגרשים ספציפיים לטובתם, בהסכמה. ככל שתקבל הסכמה כזו בכתב, הרי שאז אלו יוטמעו בתכנית ובטבלאות ההקצאה והאיזון. היה ולא תתקבל הסכמה כאמור בפרק הזמן שנקבע, הצעת צוות התכנון תוטמע במסמכי התכנית, תוך ציון כי בעלי הקרקע יהיו זכאים לאחד את המגרשים המוצעים (תאי שטח מס' 135-136) ולבצע בינוי על בסיס המגרש המאוחד.

5.2 חלוקה בין הבעלים - אמנם בחלקה 54 אין פירוק שיתוף, אולם קיימת חלוקה מוסכמת בין השותפים דה פקטו, לפיה כל החוכרים שאינם מופיעים בטאבו, בנו ואיכלסו את בתיהם בחלק הדרומי של החלקה ויתרת השטח הצפוני הריק נותר בבעלות מדינה ו/או הימנותא. מצב הדברים המתואר משמעו כי אישור טבלאות האיזון בגרסה המופקדת יפגעו בזכויות המתנגדים, כך שלא יתאפשר להם זכויות מרוכזות ברות מימוש בעתיד.

**החלטת הוועדה : לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

לא ניתן להתחשב בחלוקה שאינה קשורה להליך התכנוני הנדון וגם לא בוצע הליך של פירוק שיתוף רשמי על פיה. יחד עם זאת הוועדה מאפשרת להגיע להסכמות עם בעלי הקרקע הנוספים, בהתאם להחלטה בסעיף 5.1.

5.3 העדר הליך שיתוף ציבורי - המתנגדים ובעלי הבתים המאוכלסים בחלק הדרומי של חלקה 54 לא שותפו בהליך התכנון ובהליך הקצאת המגרשים. מצב הדברים הביא לכך כי למתנגדים נודע על התכנית רק בעת פרסומה להפקדה, על אף שמדובר בתכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה ובעלת השפעה על זכויותיהם בחלקה. זאת באופן מיוחד עקב הסיטואציה המורכבת בתוך

עמוד: 15

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות

מסמך החלטות לישיבה מספר : 2025004 תאריך הישיבה : 10/03/2025

החלטה, לפיה מתד גיסא, החלק הדרומי שלה נמצא בבעלות חוכרים שעוד לא נרשמו בטאבו, אך תופסים שטחים מכוח היתרי בניה מאושרים ומאידך החלק של המתנגדים הרשומים בטאבו במושע על כל החלקה.

**החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה דוחה את הטענות לגבי הליך של שיתוף הציבור, שאינו רלוונטי במקרה הנדון בו זכויות המתנגדים לא היו רשומים בעת הכנת התכנית. בנוסף, התכנית פורסמה להפקדה כנדרש על פי החוק, בעיתונות ובפרסום שלטים בתחום התכנית ובתחום היישוב וניתן היה לראות את שלבי התכנון במערכת המקוונת ובאתר מנהל התכנון. על פי הדין, הליך ההתנגדויות הוא הליך שיתוף הציבור הקבוע בחוק, ואין חובה לקיים הליכי שיתוף מוקדמים לכך.

5.4 שיעור הפרשה חריג לצרכי ציבור - שיעור הפרשה לצרכי ציבור עומד על 54% והוא גבוה הן ביחס לכלל שיעורי הפרשה המקובלים בתכנית איחוד וחלוקה במגזר הערבי והן ביחס לשיעורי הפרשה המקובלים בסכנין, הנעים בין 32%-38%. בנוסף, המצב המתואר מייצר חוסר שוויון בוטה וקיפוח למתנגדים נוכח שיעור הפרשות בחלק הדרומי של החלקה של 20%, בהתאם לתכנית מסי ג/6386.

**החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות.**

במסגרת תכנית איחוד וחלוקה אין מגבלה של שיעור הפרשה כל עוד נשמר האיזון. ההפרשות לצרכי ציבור נקבעות נוכח המצב התכנוני והפרוגרמתי. האיזון יערך בזכויות הבניה לשמירה על היחסיות, לעריכת טבלת הקצאה ואיזון מאוזנת וללא תשלומי איזון. יצוין גם כי היות והזכויות נקבעו במושע, הרי ששיעור הפרשות אמור להיות מחושב מכל החלקה, לרבות מהחלק הדרומי שלה.

**התכנית נבדקה על פי סעיף 109 לחוק. להלן מענה פרטני להערות שהתקבלו:**

1. שטח התכנית חופף עם מרבץ דולומיט, יש לפעול בהתאם למסמך הנחיות מינהל התכנון בנושא ניצול חומרי גלם לפני פיתוח מתאריך יולי 2019.

**החלטת הוועדה:**

- התקבלה התייחסות מאת נציגת משרד האנרגיה והתשתיות, אגף מחצבות ומכרות מינהל אוצרות הטבע ב- 14.11.24, לפיה ניתן לפטור את התכנית מבדיקת האפשרות לניצול מוקדם של חומר גלם וזאת מהטעמים הבאים:
- התכנית נמצאת כבר לעת אישור וההוראה לבדיקת האפשרות לניצול מוקדם מתייחסת לשלב של לפני דיון להפקדה. בחינת האפשרות לניצול חומר גלם בשלב זה משמעותו החזרת התכנית לתחילת דרכה.
- דחיפות במימוש התכנית- ניצול חומר הגלם עצמו, ככל שנמצא כמתאים, מאריך את משך הזמן עד למימוש התכנית. בהנחות מינהל התכנון ניתנה למתכנן המחוז האפשרות לבחון את הנושא על בסיס עניין זה.
- התכנית צמודה לשטח מגורים קיים והיא מתחברת לתשתיות הקיימות ולמערך הדרכים הסובב אותה. שטח התכנית מצומצם ואינו מאפשר הנמכת מפלסים שתאפשר ניצול של כמות משמעותית של חומר גלם מבלי לפגוע בחיבוריות הנדרשת ובאיכות התכנון של מטרות התכנית.

מתכנת המחוז בחנה את הנושא ומבחינה תכנונית, כפי שגם נכתב בחו"ד נציגת משרד האנרגיה, מאחר והתכנית כלואה בין תכניות מאושרות שחלקן ממומשות ונדרשת להתחבר למערכת הדרכים והתשתיות המאושרות, אין מקום לדרוש את הנמכת המפלסים שתאפשר ניצול משמעותי של חומרי הגלם. הוועדה מאמצת את המלצת מתכנת המחוז ומחליטה לפטור את התכנית מבדיקת האפשרות לניצול מוקדם של חומר גלם.

עמוד: 16

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות

מסמך החלטות לישיבה מספר: 2025004 תאריך הישיבה: 10/03/2025

2. יש להפנות תשומת לב היועמ"ש לוועדה המחוזית לעניין בדיקת הבעלויות ודרך ההקניה של הקרקע לרשות המקומית מול המוצע בתכנית זו והצורך באישור השר בהתאם לסעיפים 195 ו-196 לחוק התו"ב, ככול שיידרש אישור השר יבחן הצורך לקבלו בטרם אישור התכנית.

**החלטת הוועדה:**

הנושא נבדק וכל השטחים הציבוריים המאושרים שהינם ביעוד דרך ושצ"פ נשארו באותו היעוד. לפיכך, אין צורך בקבלת אישור השר.

3. התכנית מציעה תוספת לבינוי בתחום רגישות נופית סביבתית גבוהה כמסומן בתמ"א/ 35/1, יש להגיש נספח נופי-סביבתי ולקבל את התייחסויות המשרד להגנת הסביבה ורטי"ג לנספח. לחלופין בהתאם לסעיף 11.4 הוועדה המחוזית רשאית לפטור מהגשת הנספח לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.

**החלטת הוועדה:**

רוב שטח התכנית (מעל 90%) מסומן בתמ"א/ 35 במרקם עירוני ללא מגבלות סביבתיות. התכנית חופפת לתחום רגישות נופית סביבתית גבוהה רק ברצועה צרה בצפון התכנית, אשר ברובה מוצעת ביעוד דרך לצורך תווית כביש הטבעת. דרך זו תוכננה כדרך עירונית רמה 1, בהתאם להנחיות התכנית הכוללת במתחם 5, לצורך יצירת קו רציף המקיף את העיר מצפון, ובכך נחיצותה. התכנית אף נבדקה ע"י המשרד להגנה"ס, טרם הדיון בהפקדת התכנית, והתקבלה התייחסותה מה- 14.2.22. בסיכום חו"ד נכתב: "מרבית השטחים הרגישים בשכונה כבר אושרו בתכניות קודמות, הנושא הסביבתי בתכנית הוא מינורי ולא מהותי".

התכנית, כאמור, חופפת למתחם 5 לפיתוח שכונת מגורים בתכנית הכוללת של סכנין 262-0477497. התכנית הכוללת קבעה בנספח הנופי סביבתי שלה, כי על הבינוי המוצע של העיר צפונה, הנפרש על יתרת הבקעה, להיעשות ברגישות להיבטים ההידרולוגיים של השטח, אך הנצפות הנופית שלו איננה בעייתית. לתכנית שלפנינו צורף נספח ניהול מי נגר, שאושר ע"י רשות הניקוז במכתבם מה- 22.4.24. כמו כן, הוראות התכנית כוללות הנחיות לממשק עם השטחים הפתוחים.

המשרד להגנה"ס העביר את התייחסותו במייל מה- 17.2.25, כי שטח התכנית המוצעת הוא חלק מהתכנית הכוללת של הישוב וממליץ על פטור מנספח נופי סביבתי. לפיכך, הוועדה מחליטה לפטור מהצורך בנספח נופי סביבתי.

4. בהתאם לסעיף 5.2 בתמ"א/ 35/4 לעת אישור התכנית יש לקיים דיון על כך שהתכנית אינה תואמת את הוראות שינוי מס' 4 (התכנית לא עומדת בלוח 1).

**החלטת הוועדה:**

היקף האוכלוסייה הקיים בסכנין עומד על כ- 30 אלף תושבים ויעד האוכלוסייה לפי התכנית הכוללת עומד על 60 אלף תושבים, כלומר- הכפלה. על פי תמ"א/ 35/4 בדגם יישוב מס' 3 (50,001-200,000 נפש) במחוז צפון בהם צפי האוכלוסייה עולה על 150% מהיקף האוכלוסייה הקיים בישוב, רשאי מוסד תכנון לקבוע ערכי צפיפות נמוכים יותר. לפיכך, הצפיפות נטו ליח"ד בדונם הנדרשת היא 8 במרקם רגיל. התכנית שלפנינו מציעה 580 יח"ד בשטחי מגורים

עמוד: 17

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות

מסמך החלטות לישיבה מספר: 2025004 תאריך הישיבה: 10/03/2025

בהיקף של כ- 56 דונם, המהווים צפיפות ממוצעת של כ- 10 יח"ד לדונם. לפיכך, התכנית עומדת בהוראות תמ"א/ 4 / 35

ובלוח 1.

5. יש לסמן בתשריט התכנית קווי בניין בתאי שטח בייעוד שצ"פ המקבלים זכויות בניה בטבלה 5. **החלטת הוועדה:** יש להשלים דרישה זו.

6. לא ברור מסעיף 6.1 בהוראות התכנית האם הכוונה כי נספח הבינוי מחייב חלקית, במידה וכן יש לעדכן בסעיף 1.7 בהוראות התכנית.

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	נספח הבינוי מהווה חלק ממסמכי תכנית זו, בכל הקשור לטיפוסי המבנים, להעמדתם בתחומי המגרשים, למפלסי קומות הכניסה/ קומות העמודים ולנקודות הגישה אל המגרשים. תותר סטייה של עד 50 ס"מ בגובה +0.00 - בכפוף לאישור הוועדה.

**החלטת הוועדה:**

יש לקבוע כי הנספח מחייב חלקית ולציין לאיזה עניין. יש לפרט את הנושאים בהם הנספח מחייב הן בהוראות התכנית (סעיף 1.7) והן על-גבי הנספח עצמו, כך שיהיה ברור מה מחייב ומה מהווה רקע לתכנית.

7. בהתאם למסמך עקרונות לעריכת הוראות תכנית ממרץ 2023 (תכנון חושב רישוי) יש להתייחס לנושאים הבאים:

- יש להסיר הנחיות תפעוליות ומרחביות.
- בהערות לטבלה 5 אין להפנות לאישור מהנדס הועדה.
- יש להסיר הוראת הפקעה לגבי שטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה.

**החלטת הוועדה:** לשכת התכנון תעביר תיקונים בהתאם לתכנון חושב רישוי.

**סיכום ההחלטה בהתנגדות:**

**נוכח כל הנימוקים שהוצגו לעיל, הוועדה מחליטה לאשר את התכנית בתנאים הבאים:**

1. תיקון התכנית בהתאם להחלטה בהתנגדויות לעיל.
2. תיקון התכנית בהתאם להחלטה כתשובה להערות לפי סעיף 109 לחוק התו"ב.
3. בתחום התכנית ישנם שטחים בייעוד "שטחים פתוחים". בהוראות התכנית מוצעים בייעוד זה שימושים ציבוריים, בדומה לשימושים המוצעים בשצ"פ, כגון פינות ישיבה, מתקנים לילדים, שבילים ומדרגות, מרכז מחזור אשפה ועוד. לפיכך, הם לא נועדו להישאר טבעיים. כמו כן, חלק מתאי השטח בייעוד "שטחים פתוחים" (מס' 604-608), כלולים בתוך המתחם לאיחוד וחלוקה וניתן יהיה להקצות אותם לעירייה. שטחים בייעוד "שטחים פתוחים" לא יוכלו להיות מוקצים לרשות המקומית לצורך טיפול ותחזוקה. לפיכך, יש לשנות את תאי השטח בייעוד "שטחים פתוחים" ליעוד "שטחים ציבוריים פתוחים".
4. יש לתקן את סעיף הפקעות לנוסח הבא: מקרקעין המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור לטובת הרשות המקומית, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לכל דין. היו המקרקעין מקרקעי ישראל, אלו יוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, תוך 90 יום מהמועד בו פנתה הרשות המקומית אליהם וביקשה את חכירתם. לא הוחכרו

עמוד: 18

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות

מסמך החלטות לישיבה מספר : 2025004 תאריך הישיבה : 10/03/2025  
המקרקעין על פי דרישת הרשות המקומית, בתום המועד הנ"ל, תהיה הוועדה המקומית רשאית להפקיעם ולרושםם על  
שם הרשות המקומית.

5. סעיף 6.2 קובע כי כל הגגות בתחום התכנית יהיו שטוחים. הוועדה סבורה כי זוהי הנחייה מגבילה ומקומה בהנחיות מרחביות ולא בתכנית. לפיכך, הוועדה מחליטה כי יש למחוק אותה מהוראות התכנית.
6. הערות טכניות של לשכת התכנון.

### הצבעה: ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטה זו כפופה לסעיף 11 ד' לחוק התכנון והבניה :  
"שני חברי ועדה מחוזית לפחות רשאים לדרוש בכתב, תוך שבעה ימים מיום מסירת ההחלטה לידם, לקיים  
דיון חוזר בעניין במליאת הוועדה המחוזית, רק בנימוק כי ההחלטה פגומה מבחינה משפטית או תכנונית.  
הדרישה תכלול את פרטי הנימוקים".



24.11.24

בדואר אלקטרוני ובדואר רשום

לכבוד:  
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון  
משרד הפנים

א.ג.ג.,

הנדון: התנגדות לתכנית 262-0906677 – הרחבת שכונת הוואדי - סחינין

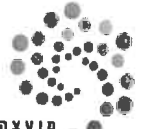
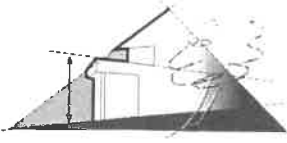
בהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה (להלן: "החוק") מוגשת בזאת התנגדות של המועצה האזורית משגב ושל הוועדה המקומית לתכנון ובניה משגב (להלן: "המתנגדות" או "משגב") לתכנית 262-0906677 – הרחבת שכונת הוואדי - סחינין (להלן: "התכנית" או "התכנית המופקדת").  
ואלה נימוקי ההתנגדות:

#### 1. שבירת עיקרון היררכיה של תכניות - פגם מהותי בהליכי התכנון.

התכנית המופקדת משתרעת על פני כ-158 דונם, מתוכם כ-111 דונם הינם במצב של שטח ללא תכנון מפורט. כלומר כ-70% משטח התכנית מתוכננים לראשונה. בדברי הסבר לתכנית רשום כי **"התכנית חלה בשטחים המיועדים לפיתוח על פי תכנית המתאר הכוללנית המקודמת של העיר"**.

מעיון בתכנית הכוללנית 262-0477497 נמצא כי היא איננה חורגת מתחום שיפוט סחינין באזור המובלעת של אשבל ואיננה נוגסת בתכנית המאושרת ג/14601 של הקיבוץ. יוצא אפוא, כי התכנית המופקדת אינה תואמת את התכנית המתאר הכוללנית של סחינין. זאת ועוד, במהלך תקופת ההפקדה של התכנית הכוללנית הוגשו עשרות רבות של התנגדויות, כולל על ידי משגב, אשר טרם הוכרעו. נוצר מצב, לפיו התכנית שבנדון מקודמת על אף אי התאמתה לתכנית המתאר הכוללנית, כאשר זו עלולה עוד להשתנות, בין היתר כתוצאה מקבלת ההתנגדות של משגב.

בנוסף, התכנית הכוללנית הופקדה בהסתמך על שינוי 30 לתמ"מ 9/2, כאשר גם היא טרם אושרה. התכנית שבנדון חורגת גם מכתם היישוב של תמ"מ 30/9/2. זהו מצב מעוות, לפיו מקודמת תכנית מקומית עם הוראות ברמה של מפורטת 262-0906677 – הרחבת שכונת הוואדי בסחינין, אשר אינה תואמת את התכנית המתאר הכוללנית העומדת בהיררכיה התכנית מעליה והיא בעצמה טרם אושרה ועשויה להשתנות, כאשר היא מתבססת על תכנית מתאר מחוזית שגם היא טרם הוכרעה וגם היא עשויה עוד להשתנות.



המתנגדות סבורות כי לא היה מקום להפקיד את התכנית במצב של חוסר וודאות תכנונית ובטרם אושרו כחוק התכניות ברמה המחוזית וברמה המתארית הכוללנית. הפקדת התכנית הסותרת את התכניות במעמד עדיפות עליה כגון: תמ"מ 30/9/2 והתכנית הכוללנית, בו בזמן שהן טרם הגיעו לשלבי אישור, יוצרת ציפיות של בעלי העניין, אשר עלולות להשפיע על תוצרתן של כל התכניות הנוגעות בדבר בשרשרת התכנון הסטטוטורי בצפון העיר סחינין.

**המצב המתואר מהווה פגם מהותי בהליכים סטטוטוריים ואינו תואם את הוראות החוק.**

## **המתנגדות מבקשות אפוא להחליט על ביטול הפקדת התכנית.**

### **2. היעדר פתרון תחבורתי אזורי – חסם פיתוח העיר סחינין.**

הדרך האזורית 805 החוצה את העיר סחינין במרכז ממזרח למערב חדלה זה מכבר לתפקד כדרך אזורית והפכה לרחוב עירוני סואן ופקוק ברוב שעות היממה. הפתרון החלופי - כביש 805 (קטע תרדיון-לוטס) העוקף את העיר סחינין מצפון, אמנם אושר זה מכבר ברמה של תב"ע, אך ביצועו לא קודם עד עצם היום הזה.

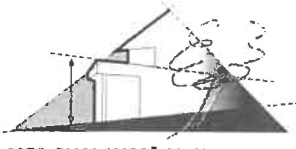
במצב הדברים כפי שהם, ובהיעדר יכולת להעביר תנועה של אלפי כלי רכב אשר אמורים להתווסף עם אכלוס השכונות החדשות בצפון העיר דרך מרכז הפקוק, הרי שכל תוספת לפיתוח העיר לכיוון צפון תגרום בהכרח לאסון תחבורתי של ממש בתוך העיר.

זאת ועוד, המצב הבלתי נסבל, הצפוי בעקבות האמור לעיל יגרור לחצים ליצירת יציאות/כניסות אלטרנטיביות לשכונות הללו, בין היתר באמצעות התחברויות בלתי מוסדרות לדרך הגישה לאשחר/אשבל וממנה לכביש 784. בכך יחמיר עוד יותר המצב התחבורתי, הקשה ממילא, באזור וכל סביבתה של העיר סחינין תהפוך לפקק אחד גדול ולמפגע תחבורתי ובטיחותי קשה.

כאמור, משגב התריעה על כך בעוד מועד, כאשר עיריית סחינין קידמה את תכנית ג/21360 - מתחם K, הממוקם בצפון העיר ואשר כולל למעלה מ-1,200 יח"ד וקריית חינוך גדולה.

במהלך בחינת ההתנגדות של משגב לתכנית הנ"ל בחנה הועדה המחוזית את הטענות בעניין היעדר פתרון תחבורתי ואף פנתה ליועץ התחבורה של הועדה, אשר המליץ כי לאור הבעיה הקיימת יש לאפשר רק פיתוח חלקי של התכנית ולהתנות את השלב השני של מימוש התכנית בביצוע דרך הטבעת או הדרך העוקפת (805).

בעקבות המלצתו החליטה הועדה המחוזית לאשר את התכנית ג/21360 באופן חלקי ולאפשר מימוש רק של 400 יח"ד מתוך 1,200 יח"ד.



מימוש יתר השטחים למגורים בתכנית ג/21360 (מתחם K) הוכפף להכנת בה"ת כוללת ודיון בה בועדה המחוזית בשיתוף הגורמים המוסמכים.

התכנית דנן, על אף הוראות שלביות הביצוע, מוסיפה מאות יחידות דיור על מערכת הכבישים הלקויה ובכך גורמת להחמרה נוספת של מצב התחבורתי באזור.

יצוין בהקשר זה כי עד עצם היום הזה אין תוואי מאושר רציף לכביש הטבעת הפנימי בצפון סחינין, עליו כביכול נסמכת התכנית ג/21360 וכן התכנית דנן. הדבר יוצר מצב אבסורדי, לפיו מקודמות מספר תכניות בצפון העיר לאלפי יחידות דיור, הנסמכות על דרך שאין כלל ודאות לגבי ההיתכנות שלה.

בהיעדר ראיה תכנונית ותחבורתית כוללת, ובתנאים של חוסר ודאות אודות לוחות הזמנים של סלילת הכביש האזורי 805, הרי שאין כל אפשרות לקדם אישור תכניות לשכונות החדשות בצפון העיר סחינין.

יתרה מזו, משגב סבורה כי סלילתו בפועל של כביש 805 - קטע עוקף סחינין מהווה תנאי לפיתוח צפון העיר סחינין **ללא קשר לסלילת הטבעת הפנימית**.

בהיעדר פתרון אזורי המסדיר את התחברות העיר למערך הדרכים הארציות, שום פתרון מקומי בדמות הטבעת הפנימית לא יפתור את הבעיה וישאיר את המצב העגום היום על כנו ואף יחמיר אותו.

על כן, משגב הגישה התנגדות לתכנית המתאר הכוללנית וביקשה להוסיף להוראות התכנית: "לא תאושרנה תכניות מפורטות במתחמים 5,6,7,8,11 ולא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה במתחמים הללו, אלא רק לאחר סלילת הכביש 805 - עוקף סחינין בפועל". כאמור, ההתנגדויות טרם הוכרעו ולו מהסיבה הזו לבדה לא היה מקום להפקיד את התכנית כלל.

זאת ועוד, בסעיף 9.7 לתמ"מ 30/9/2 קיימת הוראה כלהלן: "**מוסד תכנון הדן בתכנית מפורטת בסחינין יקבע הוראות שלביות בהתייחס למימוש התוואי הצפוני החדש של דרך 805**".

ברם, עיון בהוראות התכנית המופקדת מלמד כי אינן כוללות כל התייחסות לכביש האזורי החדש, דבר אשר מעמיד את התכנית המופקדת בסתירה לתמ"מ 30/9/2.

לאור האמור לעיל, המתנגדות מבקשות לדחות את התכנית בהיעדר פתרון תחבורתי.

### 3. פגיעה בקיבוץ אשבל.

בהתייחס לתוואי כביש מס' 1 המוצע בתכנית דנן כחלק מהטבעת הצפונית, משגב סבורה כי הוא פוגע במשבצת הקיבוץ אשבל, בזכויות הקניין של הקיבוץ ובפעילות החינוכית המתקיימת במגרשים הסמוכים לתוואי הכביש.



הוועדה הפקומית לתכנון ובניה פסגה  
"مجلس البلدية للتخطيط والبناء"

www.vaada-misgav.org.il אינטרנט:

E-mail: vaada@vaada-misgav.org.il

פארק תעשייה משגב (תרדיון), ד.נ. משגב 20174 טל: 04-9990102, פקס: 04-9990096



מועצה אזורית  
**משגב**  
المجلس الاقليمي مسجاب

בזמן הכנת התכנית ג/14001 של הקיבוץ, משגב שמרה בכוונה תחילה על השטחים בין אשבל לבין סחינין ונמנעה מלתכנן בינוי בחלקו הדרומי של הקיבוץ. מצופה כי גם העיר סחינין תשמור על עיקרון חשוב זה.

משגב סבורה כי לא די בהקטנת רוחב הכביש מ-25 מ' ל-24 מ' כפי שהחליטה הוועדה המחוזית בדיון להפקדה. בכל מקרה, החלטה זו לא קוימה הלכה למעשה והרצועה אשר הוגדרה מצפון לרצועת זכות הדרך כשטח פתוח, מהווה בפועל חלק בלתי נפרד מהכביש, בו ניתן להעביר שבילים, קווי תשתית ועוד.

**משגב סבורה כי יש להעדיף התווייה אחרת של קטע הכביש מס' 1 שלא יגרע שטח מתכנית ג/14001 מאושרת של אשבל.**

החלופה המוצעת על ידי המתנגדות, המצורפת בזאת כנספח 1, מציעה להעתיק את קטע כביש מס' 1 (כביש הטבעת) דרומה, תוך שמירה על נקודות החיבור הקיימות בתכנית ממזרח וממערב. החלופה המוצעת עוברת בקרקעות מדינה ובשטחים פנויים, תוך חיזוק הקישוריות בין שכונות המגורים הצפופות בצפונה של התכנית ומרכז העיר, ומהווה פתרון תחבורתי ראוי, זאת מבלי לפגוע בזכויות הקניין של הקיבוץ ובאיכות החיים של תושביו ומבקריו. כמו כן, הפתרון המוצע כאן ישמור על עשרות רבות של עצים הנמצאים בתוואי הכביש בין סחינין לאשבל ועל החץ הירוק הנחוץ כל כך בין היישוב העירוני הגדול לבין הקיבוץ.

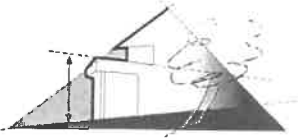
**משגב מבקשת לאמץ את החלופה המוצעת על ידה בכל תכנון עתידי של מתחם 5 – שכונת הוואדי.**

**לאור האמור לעיל הוועדה המחוזית מתבקשת להחליט על דחיית התכנית במתכונת המופקדת ולהנחות את יזמי התכנית לערוך שינויים בהתייחס לאמור בסעיפים 2,3 להתנגדות דנן ורק לאחר מיצוי הליכי אישור התכנית העדיפות על התכנית דנן לפי היררכיה של תכניות, כגון: תמ"מ 30/9/2 ותכנית המתאר הכוללנית 0477497-262.**

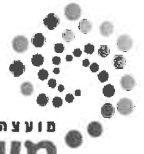
בכבוד רב,

לאונגד מליקין  
מהנדס המועצה  
והועדה המקומית משגב

לוט: נספח 1  
תצהיר



הוצדה הטקומית לתכנון וכניה טשנג  
"مسجاف" اللجنة المحلية للتنظيم والبناء



מועצה אזורית  
**משגב**  
المجلس الاقليمي مسجاف

פארק תעשייה משגב (תרדיון), ד.ג. משגב 20174 טל: 04-9990102, פקס: 04-9990095 E-mail: [vaada@vaada-misgav.org.il](mailto:vaada@vaada-misgav.org.il) אינטרנט: [www.vaada-misgav.org.il](http://www.vaada-misgav.org.il)

## תצהיר

אני הח"מ, לאוניד מליקין, ת.ז. 304523467, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. אני משמש מהנדס המועצה האזורית משגב והוועדה המקומית משגב ומגיש תצהיר זה יחד עם הגשת התנגדות לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לתכנית 262-0906677- הרחבת שכונת הוואדי סחינין.
2. העובדות המפורטות בהתנגדות לתכנית 262-0906677- הרחבת שכונת הוואדי סחינין הינן נכונות למיטב ידיעתי.

חתימת המצהיר

## אישור

הריני, עו"ד טניה מוקריצקי, לאשר בזה, כי ביום 26.11.24 הופיע בפני מר לאוניד מליקין, ת.ז. 304523467, המוכר לי באופן אישי, ואחרי שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כאמור, אישר את נכונות תצהירו הנ"ל בפני וחתם עליו בפני.

טניה מוקריצקי, עו"ד  
מ.ר. 54269  
ועדה מקומית לתכנון ובניה  
משרד  
גדר-כת-דין



XNTG

**גב' מירב ממן, מזכירת הועדה :**

ייצגתם אותם נאמנה.

**גב' דקלה עדי פרץ, מתכנתת מחוז צפון :**

אנחנו נעבור להתנגדות של המועצה, לאוניד, שזה כבר יהיה ברצף כל הנושאים. לאוניד, בבקשה.

**מר לאוניד מליקין, מהנדס המועצה האזורית משגב :**

שלום, אני לאוניד מליקין מהנדס המועצה האזורית משגב. שמעתם כעת את ההתנגדות של קיבוץ אשבל, שמתייחסת לנקודת המבט שלה כמיקרו, כבעיה מקומית עבור ישוב קטן וכפרי בטווח עם עיר גדולה, שגוזרת ממנו את עתודות הקרקע. אני אתייחס בהתנגדות שלי, יותר לפן האזורי, בראייה האזורית. אבל אני אתחיל מנימוקים פרוצדורליים, שבעצם מהם יעלה שההחלטה היחידה שיכולה להיות פה לטעמי, זה אחד משניים, או החלטה לבטל את ההפקדה או החלטה לדחות את התכנית, ואני ארחיב. אנחנו מדברים על תכנית שבעצם משתרעת על שטח של 158 דונם, כאשר מתוכם כ- 111 דונם הם שטחים שאין להם תכנון, זאת אומרת הם לא תוכננו אף פעם, שזה בעצם 70 אחוז משטח התכנית. עכשיו, בדברי ההסבר של התכנית, כתוב שהתכנית חלה בשטחים המיועדים לפיתוח, על פי תכנית המתאר הכוללנית המקודמת של העיר. בהשוואה לתכנית המתאר הכוללנית המופקדת, אנחנו יכולים לראות שהתכנית דן לא תואמת את התכנית המופקדת, כי היא חורגת מגבולות התכנית, פשוטו כמשמעו. עכשיו, התכנית הכוללנית בעצמה בעצם נגזרת מתכנית מטעם המחוזית בשינוי 30 לתמ"מ 2-9, שגם היא בעצם לא מגיעה לשטח שחורג לתחום המועצה האזורית משגב. גם בתכנית הכוללנית וגם בתמ"מ א 2-9, 30, שזה תכניות שעוד לא הוכרעו, לשתייהן הוגשו הרבה התנגדויות, עשרות התנגדויות, כולל התנגדות של המועצה האזורית משגב, כולל ההתנגדות של משגב והרבה גורמים אחרים. יוצא פה מצב שבעצם משרד השיכון בחר לקדם תכנית, שהיא מנוגדת לשתי התכניות האלה שהן קבועות ממנה. וכל זה בהתעלם מאותן התנגדויות, שאגב, קבלתן או אפילו קבלתן באופן חלקי, יכולה להשפיע על הצורה הסופית של התכנית, גם של תמ"מ 2-9 וגם של התכנית הכוללנית. עכשיו, תתארו לעצמכם שאתם מקבלים עכשיו החלטה לאשר את התכנית הזו, לדחות את ההתנגדויות, יש בהחלטה שלכם בעצם כדי להשפיע על ההחלטה של מוסדות התכנון האחרים, שאמורים לקבל החלטה בעניין ההתנגדויות. למעשה פה העגלה מקדימה את הסוס, ואני חושב שיש פה טעם נפגם מאוד מאוד משמעותי משפטי, ואני חושב שרק מהסיבה הזו דינה של התכנית או להידחות או לכפות לחזור לשלב של טרום ההפקדה, ולחכות כמובן להכרעה בתכניות הקבועות יותר. עכשיו לגבי העניינים התכנוניים שבתכנית, אני אתחיל דווקא לא מקיבוץ אשבל, אלא מהראייה הכוללת האזורית של הנושא התחבורתי. כפי שאתם הבנתם, בעצם בבסיס הפתרון התחבורתי של התכנית הזו, עומד איזשהו קטע מסוים, קטע קטן של מה שנקרא כביש חובק סחנין, או כביש הטבעת, שהוא חלק מהתכניות הכוללנית. דעו לכם, שכביש הטבעת הזה הוא לא, אין לו תוואי סטטוטורי מאושר לכל רחבו, לכל אורכו, סליחה. הוא מפותח בחלקים, והוא מאושר סטטוטורי רק בחלקים. עכשיו, התבססות על הדרך הזו כבר הביאה לעומס יתר, על דרך הגישה לאשחר ואשבל, כתוצאה מכך שהשכונות החדשות של סחנין שצומחות, בעצם מקצרות את הדרך שלהן, בהיעדר כביש הטבעת, ונוסעות בדרכי עפר לכיוון הכביש העוקף, הכביש המתוכנן אבל שלא קיים, הוא כרגע בשלב של תכנון. ובעצם מעמיסות על כל מערכת הדרכים המקומית, שגם ככה היא לא בנויה להיקפים האלה. בהחלטה של הועדה המחוזית הנכבדה, בתכנית של מתחם קיי, אם אתם זוכרים את התכנית הזו של אלפי יחידות דיור בצפון סחנין. הועדה המחוזית השתכנעה, אחרי שהתנגדנו לתכנית הזו, ובעצם החליטה לאשר למימוש רק מתחם אחד, את קיי. 1 מתוך שלושה מתחמים, קיי. 2 ו- 3, וכ- 400 יחידות דיור בלבד. וזאת בגלל אותו היעדר של כביש הטבעת, אותו היעדר פתרון תחבורתי כולל, ובידיעה שבעצם יש פה

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגיהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

איזושהי בעיה. בינתיים התכנית של מתחם קיי. 1 כבר נמצאת בשלבי פיתוח, ובאגרים וכלים כבדים כבר עובדים בשטח. וכבר בועדה המקומית לב הגליל, מקודמת כמעט למתן תוקף תכנית של המתחם קיי. 2, ובעצם מתווספות פה מאות רבות של יחידות דיור ואין פתרון, אין פתרון תחבורתי. עכשיו, התכנית שלכם, גם היא מתבססת על אותו כביש טבעת חלקי, הלא מאושר סטטוטורית לכל אורכו, ובעצם זה רק מוסיף עוד דלק למדורה. תדעו לכם, שהמצב התחבורתי פה הולך ומחמיר, ולכן הועדה המקומית משגב והמועצה המקומית משגב, גם בהתנגדות לתכנית הכוללנית וגם בהתנגדות לתמ"א 9-2, 30, בעצם ביקשו לקבוע את שלביות הביצוע לפי התכנית הכוללנית, כך שכל המתחמים כולל המתחם שכרגע אנחנו דנים בו בצפון סחנין, יאושרו לפיתוח ולמימוש רק אחרי הסלילה בפועל של הכביש האזורי, של כביש 805 עוקף סחנין. ההתנגדות כאמור עוד לא הוכרעה, כך שגם מהבחינה הזו האישור של התכנית כפי שאתם עכשיו דנים בה, למעשה מרוקן מתוכן את ההתנגדות שאנחנו הגשנו, ובעצם קובע עובדה בשטח, לא בשטח אלא בנייר, לגבי התכנית, שיכול להיות שאם ההתנגדות של משגב תתקבל, אז בכלל אי אפשר יהיה לקדם את התכנית הזו עד לסלילה בפועל של הכביש האזורי. אני חושב שיש פה גם כן טעם נפגם, ובאג מאוד רציני פרוצדורלי ומשפטי, ואני חושב שגם מהסיבה הזו אי אפשר פה לקדם את התכנית הזו. כשאנחנו דנים בקיבוץ אשבל, וזה הנושא השלישי שאנחנו התנגדנו לו, אנחנו בעצם רואים פגיעה בישוב מאוד מאוד קטן כפרי, שיושב ממש בסמיכות, בצמידות דופן כמעט לעיר גדולה שהולכת ומתפתחת לכיוונו, והיא לא מקבלת שום התייחסות, שום יחס, לא בעניין של ההשפעה של השכונות הגדולות, של אלפי יחידות דיור, על הישוב הקטן. וגם לגבי איזשהו צורך בחיץ, בשטח הלא מפותח ולא מבונה בין העיר לבין הכפר, כדי שיהיו איזשהם חיים נורמליים בישוב הקטן. אני לא צריך להסביר לכם מהם ההשפעות של העיר הגדולה, כשהיא נמצאת בסמיכות לכפר קטן. ההשפעות הן רבות ומגוונות, נופיות, איכות הסביבה, רעש, זיהום אוויר ועוד הרבה הרבה הרבה דברים שאני לא רוצה כרגע לפתח. אבל בוודאי שמבחינת אשבל יש הצדקה מוחלטת להתנגדות הזו. עכשיו, כשאני הסתכלתי על התכנית הזו, על ההתנגדות של אשבל ועל ההתנגשות בין האינטרס של אשבל לבין התכנית הזו, אני מצאתי לנכון להציע איזשהו פתרון, והוא מופיע אצלי בהתנגדות כנספח, אם אפשר היה להקרין אותו מהצוות, אני מאוד אשמח. אפשר? דקלה.

#### גב' דקלה עדי פרץ, מתכנתת מחוז צפון :

כן, דוידה תשתף את זה תכף, תכף דוידה תשתף. אבל אתה יכול בינתיים לדבר.

#### מר לאוניד מליקין, מהנדס המועצה האזורית משגב :

הפתרון שאני מציע הוא בעצם, אי הקפדה על התוואי של הכביש החובק או הטבעתי, כפי שהותווה בתכנית הזו, אלא שינוי של אותו התוואי בקטע העובר בקו הכחול של התכנית, והסתתו דרומה, לא על חשבון כמובן, לא במקום המבנים שקיימים שם בפועל, אלא בשטחים שטרם פותחו. להזכירכם, רוב השטחים שם הם קרקעות מדינה, שעוד לא שווקו, לא פותחו ואין שם בינוי. מה שאני הצעתי זה בעצם, זה בצבע שחור אם אתם רואים פה, זה בצעם לבטל את הקטע הצפוני של החובק, שחוזר כאמור לאשבל, וליצור שם כבישים הרבה יותר צרים, של 16 מטר, 12 מטר או 14 מטר, מה שיועץ התנועה יקבע, לגישה למתחמים המתוכננים שם, מבלי לשנות למעשה את רוב הבינוי במתחמים. ואת הכביש הרחב, שהוא קטע מכביש הטבעת, להעביר מדרום. ככה בעצם אנחנו יוצרים פה פתרון תחבורתי שווה ערך.

#### גב' דקלה עדי פרץ, מתכנתת מחוז צפון :

לתאי השטח של התכנית המאושרת, זה לא רק לקרקעי רמ"י.

#### מר לאוניד מליקין, מהנדס המועצה האזורית משגב :

מה, מה?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' דקלה עדי פרץ, מתכנתת מחוז צפון :**  
אתה עולה גם על המגרשים המאושרים.

**מר לאוניד מליקין, מהנדס המועצה האזורית משגב :**  
לא, ממש לא, אני לא עולה על המגרשים המאושרים. המגרשים המאושרים בקטע הלבן שם, בסדר, אוקי, אז טיפה יותר דרומה. לא היתה כוונה לפגוע בקרקע הפרטית, אלא רק בקרקע מדינה, אבל הרעיון זה הרעיון. אני הרי לא תכנתי פה כביש, אני הצעתי,

**גב' דקלה עדי פרץ, מתכנתת מחוז צפון :**  
כל מה שאתה רואה כאן זה מאושר. כן, לאוניד, אז אני אומרת שאתה בעצם מציע הצעה שהיא כולה, שגם אם ירדו יותר דרומה רואים שזה מגרשים מאושרים.

**מר לאוניד מליקין, מהנדס המועצה האזורית משגב :**  
בסדר. אבל המגרשים האלה עוברים פה בתכנית שבפינו ראה תכנון, את מבינה? אז הכל פה פתוח, המגרשים האלה לא פותחו ולא שווקו, זו קרקע מדינה, לזה אני מתכוון. אם אפשר לחזור רק ל, כן, כ. הכביש הזה מתחבר בעצם בשתי נקודות, במערב ובמזרח, לדרכים רחבות של 20 מטר, ושל 16 או 18 מטר, ובעצם זה מחליף את הטבעת שחודרת לתחום אשבל. עכשיו, דעו לכם שבעצם כביש הטבעת בחלק הצפוני של סחנין, לא כולו ממש חובק כמו שהוא נקרא, את הבינוי של סחנין. לפחות בקטע המערבי שלו, מערבה מהתכנית שאנחנו רואים כרגע, הוא בעצם חוצה שכונות עתידיות. אם אתם רוצים שאני אשתף את הכוללנית, אתם יכולים לראות שם, אפשר לשתף?

**גב' דקלה עדי פרץ, מתכנתת מחוז צפון :**  
מה חוצה? לא הבנתי, מה חוצה את השכונות העתידיות?

**מר לאוניד מליקין, מהנדס המועצה האזורית משגב :**  
תכף אני, תתני לי, בבקשה, לשתף את הכוללנית.

**גב' דקלה עדי פרץ, מתכנתת מחוז צפון :**  
אז תפסיקי את השיתוף.

**מר לאוניד מליקין, מהנדס המועצה האזורית משגב :**  
ואני כבר עונה לך. רואים, ככון?

**גב' דקלה עדי פרץ, מתכנתת מחוז צפון :**  
רגע. עכשיו.

**מר לאוניד מליקין, מהנדס המועצה האזורית משגב :**  
כן. במתחם 7, אתם רואים איפה מתחם 7?

**גב' דקלה עדי פרץ, מתכנתת מחוז צפון :**  
כן.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**מר לאוניד מליקין, מהנדס המועצה האזורית משגב :**

אתם רואים איפה עובר כביש הטבעת? בעצם מצפון לכביש הטבעת יש מאות יחידות דיור, שמתוכננות בעתיד, של סחנין. כך שבעצם אין פה איזושהי אחידות בתכנון התחבורתי, ובעצם כביש הטבעת או החובק, יכול לעבור גם בין השכונות וגם מצפון או מדרום לשכונות, זה ממש לא הנימוק. ולכן אני אומר שאני מציע לכם קודם כל לקבל החלטה על הקפאה כזו או אחרת של התכנית, עד אשר יבשילו התנאים הסטטוטוריים, ויוכרעו תכניות תמ"מ 9-2 ו-30 והתכנית הכוללת. ועד אז אני מציע לוועדה המחוזית הנכבדה, להנחות את יזמי התכנית וצוות התכנית, בעצם לערוך בתכנית הזו שינויים כפי שאני הצעתי. להסטה של כביש החובק דרומה, על בסיס קרקעות מדינה לא מפותחות ולא מבונות, כך שאפשר יהיה בעצם בבוא העת, כשהמצב הסטטוטורי יבשיל, לקדם את התכנית הזו בלי פגיעה בקיבוץ אשבל. תודה רבה.

**גב' דקלה עדי פרץ, מתכנתת מחוז צפון :**

אוקי. תודה, לאוניד. אנחנו נעבור ל, מי זה חלאילה מוסטפה? חלאילה,

**גב' מלכה שניאור, סגנית אדריכלית ראשית משהב"ש :**

קודם יש לנו את כל המתנגדים ואחר כך,

**גב' דקלה עדי פרץ, מתכנתת מחוז צפון :**

כן, אנחנו נגיב אחרי זה להכל ביחס.

**גב' מלכה שניאור, סגנית אדריכלית ראשית משהב"ש :**

בסדר.

**גב' דקלה עדי פרץ, מתכנתת מחוז צפון :**

אז מי שמייצג את חדרי יוסף. אה, אוקי, אז חלאילה מוסטפה, אתה יכול להציג את זה בסדר שאתה רוצה. אתה אתנו?

**מר חליאלה מוסטפה, מתנגד :**

כן. שומעים אותי?

**גב' דקלה עדי פרץ, מתכנתת מחוז צפון :**

כן.

**מר חליאלה מוסטפה, מתנגד :**

אז ככה, לאחר שלמדנו לפני כמה ימים את המצגת ששלחתם לנו, יש שם כל מיני המלצות של משהב"ש. דיברתי אני וגברת,

**גב' דקלה עדי פרץ, מתכנתת מחוז צפון :**

רגע. אבל באיזו התנגדות עכשיו אתה מדבר?

**מר חליאלה מוסטפה, מתנגד :**

אני מדבר על ההתנגדות של יוסף חדרה.

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

זה לא נכון, מלכה, זה לא נכון, זה לא נכון. מה שאתם עושים, מה שאתם עושים היום זה זלזול בזכויות ובקנייה של הבן אדם.

**גב' מלכה שניאור, סגנית אדריכלית ראשית משהב"ש :**

אין בעיה, אפשר לוותר על הצעת היזם.

**מר לאוניד מליקין, מהנדס המועצה האזורית משגב :**

שמישהו ינהל את הדיון הזה, אני לא מבין מה הולך פה, נו? באמת.

**גב' דקלה עדי פרץ, מתכנתת מחוז צפון :**

תשמעו ללאוניד באמת. רגע, סלימאן, עם הסוגיה הזו סיימנו, אתה רוצה להוסיף על סוגיה אחרת?

**מר סלימאן עוטמאן, מהנדס העיר סחנין :**

אני רק אומר שניתן למוסטפה חודש ימים, כדי לתאם מול הימנוטה והפרטיים, אם הוא מביא הסכמה אז בסדר גמור.

**גב' דקלה עדי פרץ, מתכנתת מחוז צפון :**

אוקי, את זה שמענו, בסדר. משהו נוסף?

**עו"ד דרור לביא אפרת, היועמ"ש לועדה המחוזית :**

לא, אז הפתרון של מלכה, הוא פתרון חלקי ומצוין.

**גב' דקלה עדי פרץ, מתכנתת מחוז צפון :**

אוקי. משהו נוסף, סלימאן?

**מר סלימאן עוטמאן, מהנדס העיר סחנין :**

כן. אני לא, אין לי משהו נוסף.

**גב' דקלה עדי פרץ, מתכנתת מחוז צפון :**

אז תודה, תודה. אנחנו נעבור ללאוניד.

**מר לאוניד מליקין, מהנדס המועצה האזורית משגב :**

טוב. אני שמעתי את ההצגה הארוכה של מלכה שניאור, יזמית התכנית, ואני לא השתכנעתי בשום דבר, היו הרבה דיבורים כלליים ושום דבר קונקרטי. אז מה שעובר נחל סחנין במתחם 7? זה עדיין לא משנה את זה שהכביש החובק עובר בין השכונות, אז מה זה, איזה תירוץ זה? אז מה שהסוגיה הזו שמדובר עליה, היא בעצם לא פתורה? זה אותו הדבר כאילו. למה, מי אמר שבעצם אי אפשר לבצע או לתכנן את הכביש בתווי הדרומי יותר, כפי שאני הצעתי? מי אמר שהחיבורים לא תקינים? שום דבר לא הוצג, לא שיפועי אורך ולא שיפועי רוחב, הכל אמרות כלליות ולא מבוססות. ועכשיו למדנו עוד משהו, למדנו שבעצם גם מבחינה שמאית בתכנית חלוקה ואיזון, התכנית הזו רחוקה מאוד מלהיות תפורה. אני קורא את המכתב של עיריית סחנין, שחתום על ידי כבוד ראש העיר ומהנדס העיר, שבעצם אם אני מתמצת אותו וקורא רק את הסיומת שלו, אז הם בעצם, אז העירייה פונה בבקשה ברורה לצוות התכנון, לשקול את המפורט לעיל בכובד ראש,

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

תמלול ישיבה מתאריך 17.02.25

תוך כדי הצגת פרוגרמת שטחים ציבוריים מתחשבת, וצמצום רוחב דרכים שכונתיות, וקבלת התפיסה העקרונית, לפיה כביש הטבעת אינו מהווה שטח אל ישובי במהותו, והוא ייכנס לטבלאות האיזון ויתקבלו התמורות והזכויות כדון. בקיצור, העירייה כותבת שמיותר לציין,

**גב' דקלה עדי פרץ, מתכנתת מחוז צפון :**

לא, אבל לאוניד, העירייה פה כדי לייצג את עצמה.

**מר לאוניד מליקין, מהנדס המועצה האזורית משגב :**

בסדר גמור.

**גב' דקלה עדי פרץ, מתכנתת מחוז צפון :**

בוא תגיד ביחס אלינו.

**מר לאוניד מליקין, מהנדס המועצה האזורית משגב :**

לא, אני שמעתי את כולם, ולכן אני אומר את מה שיש לי להגיד.

**גב' דקלה עדי פרץ, מתכנתת מחוז צפון :**

לא, אתה לא צריך לייצג אותם פה.

**מר לאוניד מליקין, מהנדס המועצה האזורית משגב :**

בסדר. מיותר, אני רק מציין את מה שהם כתבו. מיותר לציין, שבלי תיקון העוול לפרטיים, עיריית סחנין לא יכולה לקדם את התכנית, והיא מתנגדת לה במפורש. עכשיו, אני לא נכנס לעובי הקורה, למי זה שייך, פרטי או הימחנה, סיפורים ועניינים, אני יודע רק דבר אחד. גם ככה התכנית הזו היא על כרעי התרנגולת, כי במקום לעשות את מלוא מלאכת העבודה, לעשות איחוד וחלוקה בתוך כל הקו הכחול, בעצם יש פה איזושהי חלוקה של זה כן וזה אחר כך. וזה. עכשיו, אני יודע מה יהיה, אני יודע מה יהיה בועדה המקומית גליל. ולכן אני אומר לכם שתנצלו את הזמן, ממילא אתם לא יכולים לקבל החלטה לקדם את התכנית הזו בלי הכוללנית, בלי תמ"מ 9-2-30. תתקנו את התכנית, תבדקו חלוקות להטיה של הכביש דרומה, ורק אחרי זה אפשר לתפור את טבלאות האיזון וההקצאה, ולהכניס את כל מה שצריך ולהפריש את כל מה שברור.

**עו"ד דרור לביא אפרת, היועמ"ש לועדה המחוזית :**

אבל למה אנחנו צריכים לחכות? לא הבנתי.

**מר לאוניד מליקין, מהנדס המועצה האזורית משגב :**

כי אתם לא יכולים להפקיד, לאשר את התכנית הזו.

**עו"ד דרור לביא אפרת, היועמ"ש לועדה המחוזית :**

אנחנו יכולים להסביר, והסבירו לך כולם.

**מר לאוניד מליקין, מהנדס המועצה האזורית משגב :**

לפני הכוללנית, ולפני שלא יהיה את תמ"מ 9-2-30, אני הסברתי את זה.

**עו"ד דרור לביא אפרת, היועמ"ש לועדה המחוזית :**

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

לא, אבל אנחנו ב - 30 אחוז, למה אנחנו לא יכולים?

**מר לאוניד מליקין, מהנדס המועצה האזורית משגב :**

אתם ב - 30 אחוז מ - תמ"מ 9-2 המקורי.

**עו"ד דרור לביא אפרת, היועמ"ש לועדה המחוזית :**

נכון, אבל אנחנו בתוך הגמישות שלו.

**מר לאוניד מליקין, מהנדס המועצה האזורית משגב :**

אבל אתם לא התייחסתם, לא, לא, זה הפוך, אתם התייחסתם אבל, אתם התייחסתם לתמ"מ 9-2 30 ולכוללנית, כאילו שהתכנית שעבשיו אנחנו דנים עליה תואמת את התכניות האלה, והיא לא. ועבשיו לשאלתך האם, או שדקלה שאלה האם התייחסתי לסמכות, אז לא, לא, אני לא התייחסתי לסמכות, הסמכות היא שלכם. אני התייחסתי לזה, שהחלטה שלכם לקדם את התכנית הזו, היא תשפיע בלי שאתם רוצים אולי, או שאתם כן רוצים, אני לא יודע, היא תשפיע דה פקטו על ההחלטה של מוסדות התכנון. לפני שמוסדות התכנון האלה נדרשו,

**עו"ד דרור לביא אפרת, היועמ"ש לועדה המחוזית :**

זה מה שהבנתי שאמרת, בסדר.

**מר לאוניד מליקין, מהנדס המועצה האזורית משגב :**

זה בדיוק מה שאני התכוונתי, ולא לגבי הסמכות, חלילה וחס. ולכן אני אומר לכם שיש בזה פגם משפטי פרוצדורלי, של השכל הישר ושל כל ההיררכיה של התכנון, ולכן אתם לא יכולים כרגע לקדם את התכנית הזו. תנצלו את הזמן הזה, לא חודש, עם הימנותה, המנהל זזה, זה ייקח חודשיים או ייקח שלושה, תתקנו את התכנית ותעשו התאמות איזון והקצאה על כל השטח הזה, מההתחלה ועד הסוף. תתפרו את התכנית כמו שצריך, ובא לציון גואל, או לסחנין גואל. כן, זהו.

**גב' דקלה עדי פרץ, מתכנתת מחוז צפון :**

אוקי. תודה, לאוניד. כן, בבקשה, ענת.

**עו"ד ענת באור פרל, ב"כ קיבוץ אשבל :**

טוב. אני אסכם, אני רשמתי לי בנקודות כדי לא לחזור על עצמי, ורק בתגובה למצגת של מלכה. קודם כל טיעון ראשון, כל הזמן אנחנו דיברנו על דונם שפ"פ, ובצד השני שזה סחנין ומלכה אמרו 2.5 דונם. קודם כל זה נתון שצריך לבדוק אותו והוא חשוב, אז א', אני לא ראיתי שום תימוכין ל - 2.5. אנחנו מדדנו בגוב מאפ 4 דונם, אבל יותר מזה, אם אתם רוצים תסתכלו בטבלת השטחים של התכנית במצב המאושר, השטח של השפ"פ המאושר כתוב פה 4.102, זאת אומרת זה לא 2.4 אלא זה 4. והיה מצופה, שאם הטענות האלה נטענו בהתנגדות, שתהיה כתשובה להתנגדות איזשהו נתון שעליו הסתמכו כשאומרים משהו אחר, את ה - 2.5 דונם, אז זה לא היה. דבר שני, 10 שנים אנחנו שומעים שתכנית כזו בהכנה, ועובדים עליה וקשה ועבשיו כל דבר חשובה, נקודה, אסור לעכב את התכנית, כמו שאמרה מלכה בסוף. אז אם זה 10 שנים בצנרת, למה זה לא בא לידי ביטוי בכוללנית? למה מה שהתכנית הזו קובעת, בכלל לא עולה בקנה אחד עם מה שכתוב במתחם 5 בכוללנית? אם זה היה 10 שנים בהכנה. זה אחר, אפילו יחידות הדיוור לדונם, הצפיפות היא אחרת. במתחם 5 כתוב,

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

## תב"רים לאשור המליאה מאי 2025

הערות	חוסר תקציבי	תקציב הוצאות צפוי	מקורות מימון בש"ח			נושא	מס' תב"ר
			תקציב מאושר חדש	עדכון התקציב	תקציב מאושר נוכחי		
			472,239	-	472,239	משרד השיכון	1743
			125,000	-	125,000	ועד תובל	
מתב"ר 1757			38,055	38,055		ועד תובל-חלף השבחה	
	0	635,294	635,294	38,055	597,239	סה"כ:	
	0	635,294	635,294	38,055	597,239	<b>סה"כ</b>	