

אריה קמיל
שמאי מקרקעין

דני טרשנסקי
שמאי מקרקעין

איציק רפאל
שמאי מקרקעין

מני נוימן
שמאית מקרקעין

רפאל חבסוב-כהן
שמאי מקרקעין, כלכלן

איריס אינהורן
שמאית מקרקעין

שני אהרון
שמאי מקרקעין

אופיר ברין-לנגר
שמאית מקרקעין, כלכלנית

לירית נחשון
שמאית מקרקעין, כלכלנית

יעל רוזנברג-צ'צ'יק
שמאית מקרקעין

נועם שלום
שמאי מקרקעין

ג'ניה סונקין
שמאי מקרקעין

אסתי עמר
שמאית מקרקעין, כלכלנית

רביד פרץ
שמאית מקרקעין, כלכלנית

יוסי צדיק
שמאי מקרקעין, כלכלן

התנגדות

לתכנית מתאר כוללנית מופקדת

מס' 353-0440131

זכרון יעקב

תאריך: 25.12.2019

מספרנו: 10342

התנגדות לתכנית מתאר כוללנית

מס' 353-0440131

זכרון יעקב

1. מבוא

תכנית מס' 353-0440131 הופקדה בספטמבר 2019 והיא מהווה תכנית מתאר כוללנית, מכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות. התכנית חלה על כל תחום הרשות של זכרון יעקב בשטח של 31,527 דונם.

בין מטרות התכנית, לתת מענה תכנוני כולל לפיתוח זכרון יעקב בהיקף (צפוי) של 42,000 תושבים על ידי עידוד התחדשותם ופיתוחם של אזורים מגורים קיימים, הכוונת פיתוח אזורים מגורים חדשים, מתן מענה לצרכים ציבוריים ועוד.

נתבקשתי על ידכם לסקור את מסמכי התכנית המופקדת ולחוות את דעתי המקצועית באשר לתכנית, השפעותיה והוראותיה, בנוגע למקרקעין נשוא חוות הדעת, כפי שיפורט ויוסבר להלן.

2. המועד הקובע

המועד הקובע הינו מועד עריכת חוות הדעת.

3. נשוא חו"ד¹

¹ מתחמים ותאי שטח בהתאם לתכנית המופקדת

מתחם / חלק ממתחם	תאריך שטח	יעוד מוצע בהתאם לתכנית המפקדת	יעוד קיים בהתאם לתכנית מאושרות
2	950	מגורים ותיירות	מלונאות
	951	מגורים ותיירות	מלונאות
	353	תיירות	בית הבראה
	561	שטחים פתוחים	בית הבראה
	266	מבנה ציבור	מלונאות לצד שפ"פ
3	521	שטח ציבורי פתוח	מלונאות / קייט ונופש / שטח פרטי פתוח
	523	שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח
	267	מבנים ומסדות ציבור	מגורים א'
	260	שטח חקלאי מוגן	מבני ציבור
8	268	שטח חקלאי מוגן	מבני ציבור
9	930	שטח ציבורי פתוח	חקלאי מוגן
14	565	שטח ציבורי פתוח	תעשייה
	708	שמורת טבע	מלאכה ותעשייה זעירה / שמורת טבע

4. תקציר

לאחר סקירה של מסמכי התכנית המופקדת כפי שהוצגו בפנינו, כמו גם הנספח הפרוגרמתי ופרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית (כמפורט בהרחבה בהמשך השומה) לצד בחינה של תכנית מתאר מקומיות מאושרות, אנו בדעה כי השינוי המוצע בתאי השטח במתחמים שהתבקשו לבחון, בא לידי ביטוי בשני אופנים.

מחד, באזורים בהם הוגדלו זכויות הבניה ו/או שונו היעודים ו/או הוגדלה צפיפות הבניה (אזורי מגורים), יש בשינוי המוצע כדי לפגוע בצביונה ומאפייניה של זכרון יעקב כפי שמוכרת כיום וכפי שחרטה על דגלה כמושבה חקלאית המאפיינת בבניה בצפיפות נמוכה (רובה צמודת קרקע) לצד שטחים חקלאים ושמורות טבע.

מאידך, מצאנו כי בחלק מתאי השטח מוצע לצמצם את זכויות הבניה, ו/או לשנות את יעוד הקרקע ליעודים נחותים ביחס ליעודים המאושרים, ובכך לפגוע בשווי המקרקעין ובעלי הזכויות. במקרים אלו לא מן הנמנע כי יוגשו תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

להלן ראשי פרקים של סעיפי ההתנגדות בהתאם להשקפתנו:

א. בשומתנו פירטנו בהרחבה את עמדתנו בנוגע להגדלת הצפיפות כפי שמוצעת בתכנית, שנוגדת את צביונה של זכרון יעקב, שאינה תואמת את העדפותיהם של התושבים ומתעלמת מעמדתם של בכירי המועצה המקומית שלקחו חלק בתכנון התכנית, הן לגבי הצפיפות והן לגבי שינוי אופי הבניה (בניה רוויה גבוהה, עירוב שימושים וכו').

ב. בחנו את המסמך הפרוגרמתי לרבות הפרק הכלכלי, המתייחס לצורך בתוספת זכויות בניה ביעודים מניבים. מצאנו כי בכדי לאפשר לזכרון יעקב לשדרג את מעמדה להיות רשות איתנה, בתכנית המופקדת חסרים כ-30,000 מ"ר לתעסוקה / שימושים מניבים.

כמו כן, בכדי לאפשר לזכרון יעקב להיפתח להיות רשות איתנה, ולמנוע מצב שההוצאות לנפש גדלות ביחס להכנסות, יש לדאוג שהבניה המוצעת, תעשה באופן הדרגתי, כך שכל תוספת בניה למגורים "תכוסה" על ידי בנייה של שטחים מניבים. להערכתנו, יחס הבניה המוצע הינו 1: 1.55 (כלומר על כל 1000 מ"ר בניה מוצעת למגורים נדרשת בניה (בו זמנית) של 1,550 מ"ר ביעודים מניבים).

ג. במתחם 2 התייחסנו בין היתר לנושאים הבאים:

- פגיעה שתיווצר בשווי המקרקעין ועשויה לגרור תביעות ירידת ערך לפי ס. 197, ככל וישונו שטחי תירות לשטחים פתוחים כפי שמוצע בתכנית.
- פגיעה בשווי המקרקעין ככל שתיווצר באם ישונו שטחים חקלאים מוגנים לשטחים ציבוריים פתוחים כפי שמוצע בתכנית.
- פגיעה בצביונה של זכרון יעקב ככל שתיווצר באם יאושרו שימושים מעורבים הכוללים מגורים.

ד. במתחם 3 התייחסנו בין היתר לנושאים הבאים:

- מגבלות ותביעות ירידת ערך אפשריות, הנובעות מסימון מבנים קיים כ"מבנים לשימור"
- שווי מקרקעין המיועדים למבני ציבור בהשוואה ליעודים סחירים שונים מאושרים ובחינת נחיצותם של שטחי ציבור נוספים מעבר לקיים בהתבסס על הנספח הפרוגרמטי.
- פגיעה בשווי המקרקעין ככל שתיווצר באם יאושר השינוי המוצע ממגורים למבני ציבור.
- פגיעה בשווי המקרקעין ככל שתיווצר באם יאושר השינוי המוצע משטחים פרטים פתוחים לשטחים ציבוריים פתוחים.
- פגיעה בשווי המקרקעין ככל שתיווצר באם יאושר השינוי המוצע מאזורי מלונאות לשטחים ציבוריים פתוחים.

ה. במתחמים 8 ו-9 התייחסנו בין היתר לנושאים הבאים:

- משמעות הגדלת הצפיפות המוצעת עד ל-6 יח"ד לדונם ושינוי אופי הבניה לבניה רוויה בבינוי של 3 קומות.
- פגיעה בצביונה ומאפייניה של זכרון יעקב ככל שתיווצר באם יאושר השינוי המוצע משטחים חקלאים מוגנים למבני ציבור.

ו. במתחם 14 התייחסנו בין היתר:

- פגיעה בשווי המקרקעין באם יאושר השינוי המוצע מאזורי תעשיה ומלאכה מאושרים לשטחים פתוחים.

ז. סיכום ממצאים:

אנו סבורים ביחס לתאי השטחים אותם נתבקשנו לשום, כי התכנית המוצעת, פוגעת בשני מישורים.

במישור הראשון התכנית מציעה לשנות את צביונה ואופייה של זכרון יעקב כפי שאנו מכירים לרבות הגדלת הצפיפות, ביטול שטחים חקלאים ועוד.

במישור השני, התכנית משנה יעודים מאושרים ליעודים נחותים ופוגעת בשווי המקרקעין.

שינוי יעוד ופגיעה בשווי המקרקעין עלולים לגרום לתביעות פיצויים וירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, בהיקף של עשרות מיליוני שקלים, המועצה המקומית זכרון יעקב לא תעמוד בהיקפי פגיעה שכאלה.

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

זכרון יעקב נוסדה בשנת 1882 כמושבת איכריים חקלאית, והיא נמנית עם המושבות הראשונות בארץ ישראל.

מיקומה של זכרון יעקב במחוז חיפה, נפת חדרה במורדותיו הדרום מערביים של רכס הכרמל. שטחה הבנוי מוקף שטחים טבעיים, יערות וגידולים חקלאיים.

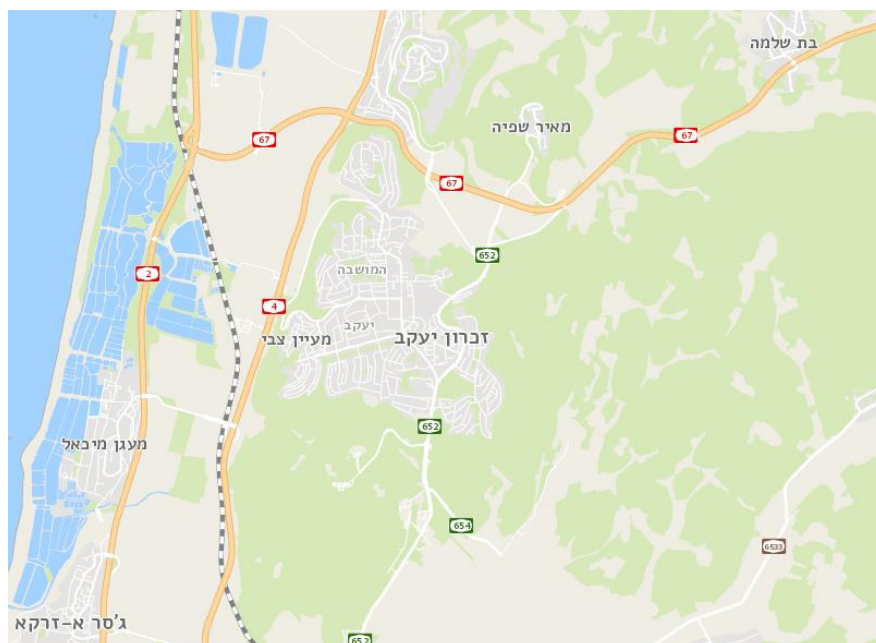
המורשת התרבותית המקומית, החקלאות ובמיוחד גידול גפנים וייצור היין, כמו גם המבנים ההיסטוריים והשטחים הפתוחים, הם חלק מהמאפיינים המעוגנים בזהותה ואופייה של זכרון יעקב.

זכרון יעקב מאופיינת בבניה צמודת קרקע בצפיפות נמוכה של 1 עד 2 יח"ד לדונם לצד בנייני מגורים בני 2 קומות, שמורות טבע, שטחים חקלאיים, מוסדות ציבור בבניה עד 3 קומות ומוסדות תיירות.

בחלקה הצפוני של זכרון יעקב עובר כביש מס' 57 וממערב כביש מס' 4. בסביבה כבישים מרכזיים לרבות כביש מס' 2 וחיבור לכביש 6 אשר תורמים לנגישותה למטרופולין חיפה ותל אביב.

המערך העירוני הכלכלי של זכרון יעקב נשען על יתרונותיו מבחינת מיקומו הגאוגרפי בשולי דרום מטרופולין חיפה ובהרכב הסוציו כלכלי הגבוה יחסית של אוכלוסייתו (8).

להלן תרשים הסביבה מתוך אתר GOVMAP:



5.2. תיאור נשוא השומה

להלן סקירה של מקרקעין נשוא חו"ד, המצויים במתחמים שונים בתחומה של זכרון יעקב:

5.2.1. מתחם מלון אלמא וחוות הברון – מתחם 2

נשוא חו"ד, מהווה מספר חלקות בגוש 11276, הידועות כתאי שטח 353, 561, 950, 951, ו-559 במתחם 2 (בהתאם לתכנית המופקדת).

המקרקעין מצויים באזור בצפון מערבי של זכרון יעקב, בקרבה לכביש 4, סמוך לשמורת טבע ממערב ושכונות מגורים ממזרח. הסביבה מאופיינת בשכונות מגורים הבנויות בבניה נמוכה, מוסדות ציבור, מתחמי תיירות לרבות חוות הברון ומלון אלמא לצד שמורות טבע.

בהתאם לתכנית מתאר מקומיות מאושרות (לרבות תכנית ש/11, ש/29, ש/359 וש/42) היעודים המאושרים למקרקעין נשוא חו"ד באזור זה הינם בעיקר תיירות, בתי הבראה, מוסדות ציבור, שמורת טבע וגנים לאומיים.

להלן קטע רלוונטי מתשריט מצב מאושר של התכנית המופקדת:

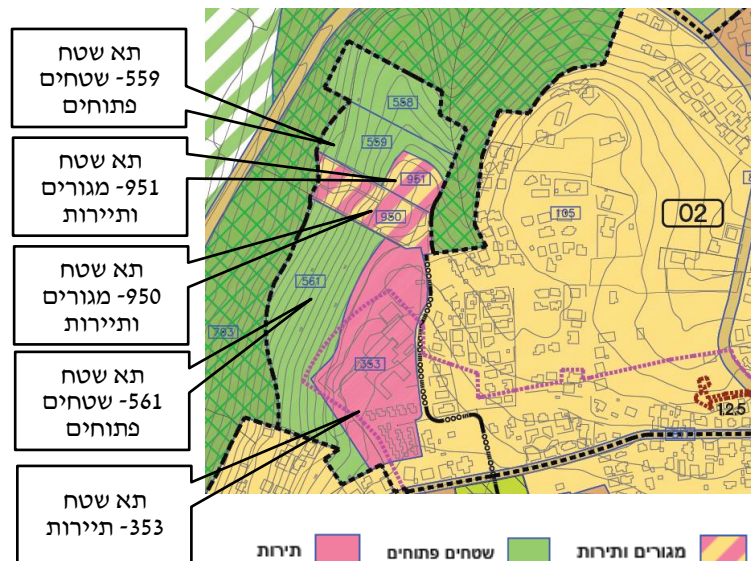


הערה - תשריט מצב קודם כפי שמופיע בתכנית המופקדת, איננו סטטוטורי ואין להסתמך עליו, אלא על בחינה של תשריטים "מצב חדש" בתוכניות קודמות. כך למשל בתשריט "מצב מאושר" בתכנית המוצעת, לא מסומנים שטחים חקלאיים מוגנים ושומרות טבע לצד האזורים המיועדים לבתי הבראה ומלונאות, על אף שאלו מהווים את המצב הקודם בהתאם לתוכנית המתאר המאושרות.

במצב המוצע, בהתאם לתכנית מתאר כוללנית מופקדת 353-0440131 במתחם מלון אלמא וחוות הברון צומצם השטח המיועד לתיירות בכ-50%, ובמקומו נוספו שטחים פתוחים, ושטחים המיועדים למגורים ותיירות משולב. (התייחסות פרטנית בהמשך חו"ד).

² בהתאם למדידה גרפית שערכנו מתשריט התכנית

להלן קטע רלוונטי מתשריט מצב מוצע של התכנית המופקדת:



הערה: בהתאם למידע שנמסר לנו ע"י מזמין חו"ד, בהחלטת הועדה המחוזית מיום 28.01.2019 שונה יעוד המקרקעין בתא שטח 950 לתיירות (במקום תיירות ומגורים).

5.2.2. מתחם בית דניאל ובית לנגה – מתחם 3

נשוא חו"ד מהווה מספר חלקות בגוש 11302 הידועות כתאי שטח 523, 521, 266 ו-267 במתחם 3.

המקרקעין מצויים במרכז זכרון יעקב, בשכונת המושבה.

הסביבה מאופיינת במוקדי תרבות, היסטוריה, דת ומוקדי עניין לרבות אחוזת לנגה, בית דניאל, בית לילאן, בתי כנסת ועוד.

מתחם בית דניאל ובכללו בית לנגה שימש מאז שנות ה-20 אבן שואבת למוסיקאים, סופרים משוררים, אנשי רוח ותרבות.

בבית דניאל פועלת האוניברסיטה הפתוחה והוא מהווה מרכז למידה לתרבות והעשרה. המתחם מיועד לשימור.

בהתאם לתוכניות מפורטות תקפות לרבות תכנית ש/11, ש/413, ו-ש/65 היעודים המאושרים במתחם הינם: מסחר, מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, תיירות ושטחים פתוחים.

להלן קטע רלוונטי מתשריט מצב מאושר (מתוך מסמכי התכנית המופקדת):



בהתאם לתכנית מתאר כוללנית מופקדת 353-0440131, שונו היעודים המוצעים במתחם בית דניאל ובית לנגה כדלקמן:

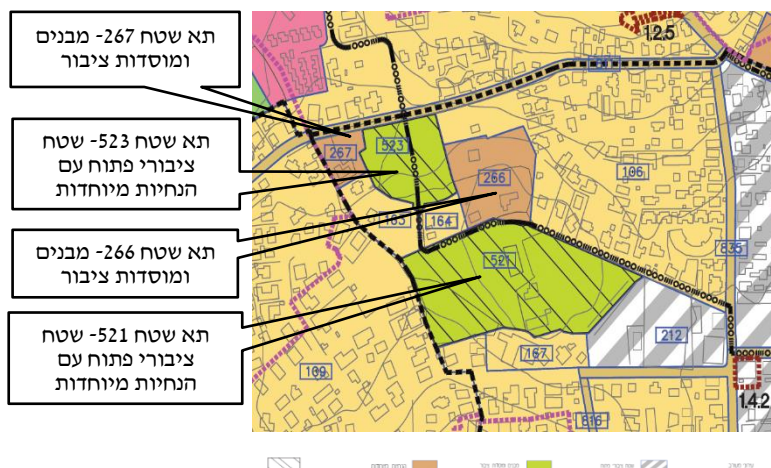
תא שטח מס' 266 מיועד במצב המוצע למבני ציבור (במצב המאושר מורכב מחלקות ביעוד מלונאות ושטחים פתוחים לרבות שטחים פרטיים פתוחים).

תא שטח מס' 521 מיועד במצב המוצע לשטח ציבורי פתוח (במצב המאושר מורכב מחלקות ביעוד מלונאות, שטחים פרטיים פתוחים ושטחי קיט ונופש).

תא שטח מס' 267 מיועד במצב המוצע למבני ציבור (במצב המאושר מורכב מחלקות ביעוד מגורים).

תא שטח מס' 523 מיועד במצב המוצע לשטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות (במצב המאושר מיועד לשטחים פתוחים).

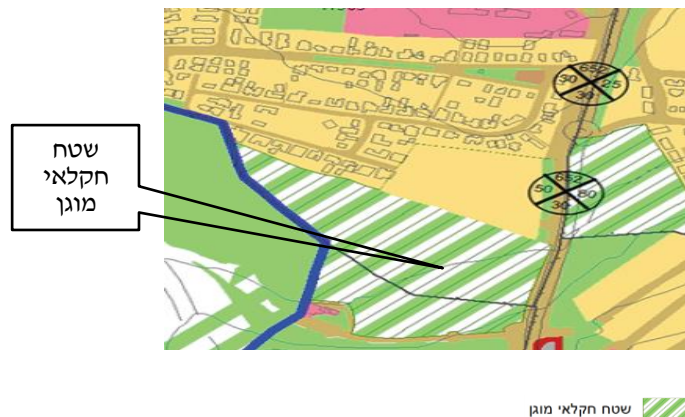
להלן קטע רלוונטי מתשריט מצב מוצע:



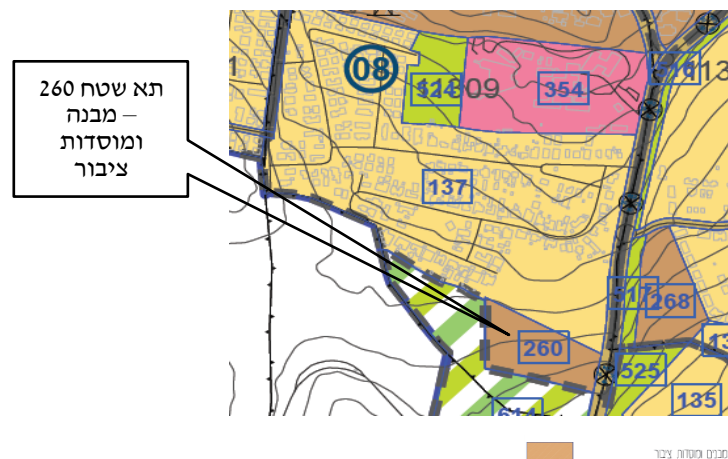
5.2.3. דרום זכרון יעקב – מתחם 8

נשוא חו"ד, מהווה מספר חלקות בגוש 11309 הידועות כתא שטח 260 במתחם 8 . המקרקעין מצויים באזור הדרומי של זכרון יעקב, בסמיכות (ממערב) לכביש מס' 652 דרך אהרן. המקרקעין מצויים באזור בלתי מבונה מערבית לשכונת נווה שרת ודרום מזרחית לשכונת נווה רמז. בהתאם לתכניות תקפות מאושרות לרבות תכנית 1130, יעוד המקרקעין הינו שטח חקלאי מוגן.

להלן קטע רלוונטי מתשריט מצב מאושר :



בהתאם לתכנית מתאר כוללנית מופקדת 353-0440131 שונה יעוד תא שטח 260 למבנה למוסדות ציבור (במקום שטח חקלאי מוגן) להלן קטע רלוונטי מתשריט מצב מוצע :



5.2.4. נווה שרת – מתחם 9

נשוא חו"ד, מהווה מספר חלקות בגוש 11308 הידועות כתא שטח 268 מתחם 9. המקרקעין מצויים באזור בלתי מבונה בסמוך לדרך אהרן ממזרח, בין שכונות נווה שרת לנווה רמז, בחלק הדרום מזרחי של זכרון יעקב בהתאם לתכניות מתאר תקפות מתחם הקרקע מיועד במצב המאושר לשטח חקלאי מוגן.

להלן קטע רלוונטי מתשריט מצב מאושר:



בהתאם לתכנית מתאר כוללנית מופקדת 353-0440131 שונה יעוד המקרקעין למבנים למוסדות ציבור (במקום שטח חקלאי מוגן) להלן קטע רלוונטי מתשריט מצב המוצע:



5.2.5. המדרונות ואזורים חקלאיים – מתחם 14

נשוא חו"ד, מהווה חלקות בגוש 11324 הידועות כתאי שטח 565, 930 ו-708 במתחם 14. המקרקעין מצויים באזור בלתי מבונה בחלק המזרחי של זכרון יעקב, מזרחית לשכונת נווה שלו, דרומית לנחל דליה ולכביש 67 ומערבית לכביש 652. האזור מאופיין בשמורות ושטחים חקלאיים הסובבים את השטח הבנוי ממזרח ומערב.

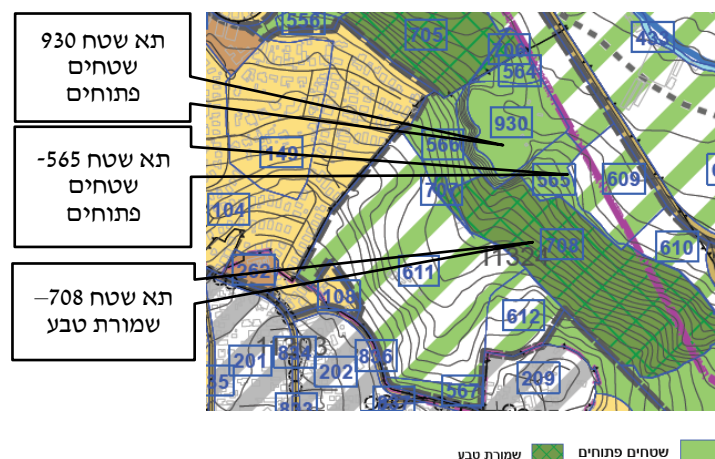
בהתאם לתכניות תקפות מאושרות לרבות תכנית ש/11 ו-6, יעוד המקרקעין הינו לאזור תעשייה לצד שמורת טבע.

להלן קטע רלוונטי מתשריט מצב מאושר:



בהתאם לתכנית מתאר כוללנית מופקדת 353-0440131 שונה ייעודם של תאי שטח 930, 565 ו-708 לשטחים פתוחים (במקום תעשייה ושטח חקלאי מוגן)

להלן קטע רלוונטי מתשריט מצב מוצע:



6. מצב התכנוני – תכניות מאושרות

להלן סקירה מתומצתת של תכניות הרלוונטיות החלות על מקרקעין נשוא חו"ד.

6.1. **תכנית מתאר ש/11 יישובי הברון – זכרון יעקב** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1082 ביום 09.04.1964

התכנית חלה על מרחב התכנון של קריית אתא.

מטרת התכנית, שמירה על קרקע חקלאית, גיבוש והבטחה של רציפות אזור מגורים, קביעת אזורים לשמור טבע, משקי עזר, מסחר, מלאכה, תעשייה זעירה, קייט ונופש, התרה והרחבה של דרכי תחבורה.

להלן קטע מתוך תשריט התכנית:



6.2. **תכנית מתאר ש/6** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1165 ביום 11.03.1965
התכנית מיעודת שטחים נוספים לתעשייה.

6.3. **תכנית מתאר ש/42** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1392 ביום 14.09.1967
מטרת התכנית לשנות את היעוד משטח למלונאות לשטח לבנייני ציבור וייצרת מרכז תרבותי ומקום למפגשים לאומיים ובין לאומיים.

סך שטח לבנייני ציבור 10 ד', סך שטח לשמורת טבע 44 ד' וסך שטח דרכים 2 ד'.
הוראות וזכויות בנהיה יקבעו בתכנית בינוי שמאושר במיוחד ע"י הועדה המחוזית.

6.4. **תכנית מתאר ש/29** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1550 ביום 11.09.1969
מטרת התכנית, ייעוד השטח להקמת בית הבראה, לשינוי הדרך והעתקתה ליד הגבול המזרחי של המגרש.

זכויות בניה לבית הבראה :

שטח : 54.957 ד'

אחוזי בניה : 15%

קומות / קווי בניין : בהתאם לתכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המחוזית

שמורת טבע : 48.416 ד'.

6.5. תכנית ש/98 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1875 ביום 09.11.1972

התכנית משנה את יעוד חלקה 106 בגוש 11302 לקייט ונופש ולהקמת בית הבראה מרכזי.

תותר בניה של 15% לקומה, עד 3 קומות מעל קומת עמודים. קווי בניין צדיים ואחוריים 5 מ'.

6.6. תכנית ש/359 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3291 ביום 12.01.1986

התכנית הינה תכנית מפורטת לשטח מלונאות ונופש (מלונות, מלון דירות וכו') החלה על חלקה

49 בגוש 11276 ושטחה 16,930 מ"ר.

זכויות בניה :

שטח מגרש מינימלי : 10,158 מ"ר

שטח בניה מקסימלי (ברוטו) : 72%

גובה מעל מפלס הקרקע : 2 קומות אגף המערבי , 3 קומות באגף המזרחי

מס' דירות מקסימלי : 180

קווי בניין : קדמי – 8 מ', צידי 3 מ', אחורי 3 מ'.

חניה : 45 מקומות

6.7. תמ"א 35 תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, פיתוח ושימור פורסמה למתן תוקף ברשומות

ביום 27.12.2005

תמ"א 35 נועדה להוות כלי מרכזי למימוש מטרות התכנית והעיקריות שבניהן , מתן מענה

לצרכי הפיתוח הצפויים בטווח התכנון מחד, ושמירה על שטחים פתוחים ועל ערכי טבע,

חקלאות נוף ומורשת מאידך.

התכנית מסמנת את השטח הנדון כאזור מרקם עירוני, שמורות וגנים במרקם שמור משולב³.

באזור המיועד **למרקם עירוני**, יכוונו עיקר הפיתוח של שימושי הקרקע ומראש או במקביל

ויבטחו התשתיות הדרושות- במיוחד תחבורה ציבורית והסעת המונים. הפיתוח יהיה ברובו

עירוני קומפקטי, מושתת על יתרונות לגודל תוך כדי הבטחת שטחים פתוחים עירוניים

ובינעירוניים לצרכי ציבור ושמירה על שטחים ומסדרונות המיועדים לתשתיות לטווח הארוך.

³ יוער כי בשל קני"מ התכנית קשה לערוך זיהוי וודאי של חלקות נשוא השומה

להלן עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות למרקם עירוני:

- תוספת שטח לפיתוח במסגרת תכנית מחוזית תופקד רק בהתקיימו התנאים המפורטים בתמ"א.
- התכנית מפרטת הנחיות לתכנית שעיקרה תוספת שטח לתעסוקה
- על תכנית מתאר מחוזית שאינה במחוז המרכז לא יחולו הוראות ל-"פיתוח צמוד דופן" אם תוספת השטח נמצאת בהמשך רצוף לשטח המתאים לדעת מוסד התכנון להיות מיועד לפיתוח ונימק זאת בהחלטתו

להלן עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות למרקם שמור משולב:

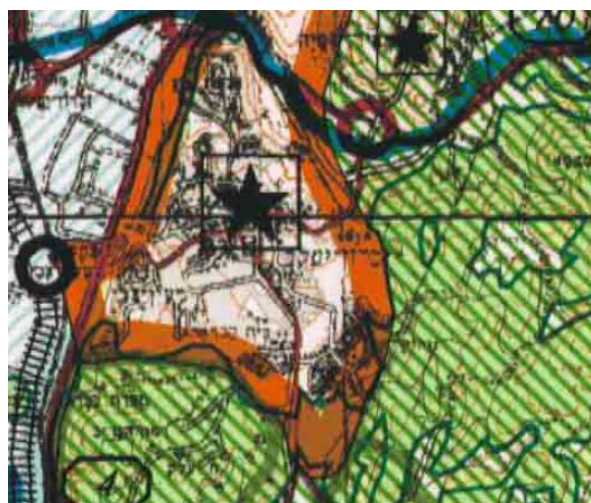
- תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח במרקם שימור ארצי תופקד רק אם יתקיימו התנאים הבאים:
- נשמרו, ככל האפשר, רציפות השטח הפתוח, ערכי הטבע, החקלאות והנוף, והפיתוח המוצע משתלב בסביבה.
- אין בפיתוח שינוי מהותי של אופי האזור
- הוצגה בפני מוסד התכנון סקירה של השטחים הכלולים בתחום אזור התכנון ומיועדים לפיתוח בתכנית תקפה ואינם מיועדים לבינוי בתכנית מקומית והשתכנע מוסד התכנון על סמך סקירה זו כי יש הצדקה לתוספת שטח לפיתוח.
- בתכנית שיעקרה תוספת שטח לתעסוקה, שקל מוסד התכנון את ההיצע והצרכים ואת השפעות התכנית באזור התכנון וביישובים העירוניים הסמוכים.
- תכנית מקומית המשנה את ייעודו של שטח שאינו מיועד לבינוי לשטח המיועד לבינוי תופקד רק אם השטח ששונה ייעודו הנו צמוד דופן לשטח המיועד לבינוי בתכנית תקפה.

להלן עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות מכלול עירוני לשימור:

- באזור זה תוכן תכנית מקומית לשימור בה יקבעו האתרים הראויים לשימור וגבולותיהם, הוראות בדבר אופי האתר, שיקומו ומניעת פגיעה בערכים אותם הוא מבטא, וכן הוראות בדבר פיתוח התיירות ושילובה בתהליכי השימור ככל שגדרש
- לא יחולו הוראות תכנית זו לעניין צפיפות נטו למגורים
- אין בהוראה כדי למנוע עריכת תוכנית שימור לאזורים נוספים

ע"פ לוח מס' 1 המצורף למסמכי התכנית, במחוז חיפה בדגם ישוב מס' 43,
 במרקם בניה עירוני, צפיפות בניה מינימלית הינה 7 יח"ד, וצפיפות בניה מקסימלית הינה 14
 יח"ד לדונם נטו.
 במרקם שמור משולב צפיפות הבניה המינימלית הינה 5 יח"ד וצפיפות הבניה המקסימלית הינה
 10 יח"ד לדונם נטו.

קטע רלוונטי מתשריט התכנית:



- 6.8. **תכנית ש/413 מחוז חיפה** פורסמה למתן תוקף ביום 15.02.2007.
 מטרת התכנית לשנות את יעוד משטח ציבורי פתוח ומרכז קהילתי לשטח פרטי פתוח כפי שהיה
 לפני אישור תכנית ש/143.
 שימושים מותרים: גנים, משתלות, ייעור, מגרשי משחקים וספורט.
 6.9. **תכנית ש/1130-** אושרה למתן תוקף בעיתונים מיום 15.09.2011.
 התכנית חלה בין היתר על חלקות 37 ו-38 בגוש 11309⁵, המייעדת אותן לשטח חקלאי מוגן.
 מטרת התכנית, ליעד אזורי לשטחים פתוחים ושטחים חקלאיים בהתאם למאפייני השטח
 ולאפשר הקמת מבנים חקלאיים בשטחים חקלאיים.
 שטח חקלאי מוגן- מיועד לעיבודים חקלאיים, לשטח פתוח טבעי וכן מבנים לקירוי צמחי לכל

⁴ בהתאם להוראות התכנית המופקדת הישוב מונה 22,500 תושבים

⁵ תא שטח 260 בתכנית המופקדת

סוגיהם.

6.10. **תמ"מ 6- מחוז חיפה** אושרה על ידי המועצה הארצית מיום 16.10.2012

בין מטרותיה העיקריות של התכנית: קביעת הנחיות ותנאים הדרושים לביצוע תכניות מתאר ארציות, קביעת תנאים לפיתוח בר קיימא למען הדורות הבאים וקביעת הוראות לעניין ייעודי הקרקע תוך שמירה על ערכי הטבע, נוף ומורשת, איכות הסביבה, קרקע חקלאית ושטחים פתוחים.

ע"פ תשריט השטח הנדון מסומן כאזור פיתוח עירוני, אתר לאומי, אתר הנצחה ומכלול לשימור⁶.

באזור פיתוח עירוני יותרו כל השימושים כפי שיקבעו בתכנית וכנדרש לשוב עירוני ובניהם מגורים, מוסדות ומבני ציבור, חקלאות, תעסוקה, שימושים נדרשים לשירות הקהילה, אכסון מלונאי ושירותי תיירות, מוסדות ומבני ציבור, תעשיה עתירת ידע, מסחר ועוד.

הוראות והנחיות לתוכנית:

- מוסד תכנון הדן בתכנית כוללת לשוב או חלק משמעותי ממנו, ישקול את הנושאים הבאים: הטמעת עקרונות פיתוח בר קיימא, התייחסות לאופי העיצוב העירוני וייעול השימוש בקרקע תוך יצירת סביבה עירונית איכותית, הקצאה של שטחים הנדרשים לשיפור תנאי החיים (תעסוקה ורווחה ובכללם שטחים לתעסוקה תיירות, מוסדות, מבני ציבור, שטחים פתוחים ותשתיות) מתן פתרונות דיור מוגן, התייחסות למתחמי התחדשות עירונית, הקצאת שטחים פתוחים לשם שמירת שמאבי טבע ונוף, צמצום מטרדים.
- ביישובים מדגם 3-5 לפי תמ"א 35, ישקול מוסד תכנון את הצורך בקביעת הוראות שיבטיחו את האפשרות לשמור על החקלאות ועל אורח חיים המבוסס עליה בשילוב עם פיתוח מאפיינים עירוניים
- מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית להרחבת אזור פיתוח עירוני בהתאם לתנאים המפורטים בתכנית לרבות הבטחת קיומן של תשתיות נאותה ומתן מענה לשירותים הנדרשים לציבור, ההרחבה משתלבת עם הסביבה הבנויה והתקבל אישור של הועדה המחוזית.
- סך השטחים להרחבת אזור פיתוח עירוני לא יעלו על 5% מהשטח המסומן ובהתאם לתנאים לא יעלה על 10%.

⁶ בהתאם להוראות התכנית המופקדת הישוב מונה 22,500 תושבים

6.11. **תכנית מתאר כוללנית 353-0440131** - הופקדה ביום 27.09.2019

תכנית מתאר כוללנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות. התכנית קובעת הוראות אשר ינחו את הכנתן של תוכניות מפורטות הנגזרות מתכניות זו בתוך ויוצרת מרחב גמישות בתוך מערכת כללים תכנוניים ברורה, אשר מגדירים את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית בהתאם לחוק.

התכנית חלה על שטח של כ-31,527 דונם.

6.11.1. **מטרת התכנית:**

- מתן מענה תכנוני כולל לפיתוח זכרון יעקב בהיקף של 42,000 תושבים.
- יצירת שלד תקופתי ופיסי ברור המחבר בין חלקי היישוב, בדגש על חיזוק הקשר בין מרכיביו.
- חיזוק והעצמת מרכז היישוב ההיסטורי בהיבט התפקודי הערכי והסמלי
- עידוד התחדשות ופיתוח של אזורי מגורים קיימים והכוונת פיתוח מגורים באזורים חדשים.
- מתן מענה לצרכי ציבור: מבנים מוסדות, שירותים ושטחים פתוחים, בהתייחס לאוכלוסייה הקיימת ולאוכלוסיית היעד.
- עידוד שימור, טיפוח וקיום לאורך זמן של אתרים בעלי חשיבות תרבותית והיסטורית, לרבות המורשת החקלאית, ומאפיינים תיירותיים הקשורים בהתפתחות היישוב.
- שמירה על שטחים פתוחים ערכיים, שטחים חקלאיים, ערכי טבע ופרוזדורים אקולוגיים.
- חיזוק הכלכלה המקומית, תוך העצמת היתרונות היחסיים של היישוב בהתאמה לרגישות הנופית סביבתית של המרחב. הכוונת הפיתוח התיירותי בתחום השטח הבנוי ביישוב וטיילות במרחב הפתוח הסובב.
- הסדרת מערך התנועה והנגישות ביישוב, בדגש על שיפור המערך הקיים.

6.11.2. **הקיבולת התכנונית**

15,700 יח"ד היכולות לאכלס 50,900 איש. התכנית מכוונת לאוכלוסייה של 42,000 נפש, כ-12,900 יח"ד (לפי גודל של משק בית של 3.25 נפש ליח"ד). היקף זה מהווה גידול של כ-55% ביחס לקיים.

6.11.3. התכנית המוצעת

- מגורים -
 התכנית מציעה העלאת מדרגת הצפיפות ברחבי היישוב, תוך הגדרת התנאים בהם ניתן לאשר ציפוף (פתרונות חניה בתוך מגרשים, שמירה על זכויות מעבר הולכי רגל ועוד). בנוסף התכנית מציעה תוספת מגורים בשטחים פנויים שטרם מומשו בזכרונה ביחס למצב מאושר – 260 יח"ד.
- שירותי ציבור -
 התכנית מציעה תוספת של שטחים משמעותיים למבני ציבור בחלקו המזרחי של היישוב.
- כלכלה -
 התכנית מציעה כ- 927,000 מ"ר שטחי בניה לשימושים מניבים שאינם מגורים הכוללים תוספת של 329,700 מ"ר בניה, תוך ביצוע שינויים בהיקף ומיקום הזכויות מתוך כוונה להגדיל את ייתכנות מימושם. במצב המוצע שטח הנדל"ן העסקי (תעסוקה מסחר ותיירות) עומד על 18.2 מ"ר לנפש.
- תיירות, נופ, חקלאות ומורשת -
התכנית מציעה חיזוק לב המושבה בהיבט התיירותי והרחבת היצע אתרי אכסון ייחודיים. התכנית מציעה שימור והעצמת הפעילות החקלאית ביישוב.

6.11.4. ייעודי קרקע (פרק 3)

ייעודי הקרקע בתכנית הינם יעודים מוכללים אשר כוללים מגוון שימושים. מיקום המדויק של השימושים יקבע בתכנית מפורטת. סל השימושים לכל יעוד, המוגדר בתכנית, מתווה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת.

במקרה של סתירה בין הוראות היעוד בפרק 3 להוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר.

☒ מבנים ומוסדות ציבור

שימושים עיקריים: מבנים לצרכי ציבור לצרכי חינוך, כולל מכללות ומוסדות להשכלה גבוהה, תרבות, דת, ספורט ונופש, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, מוסדות קהילתיים וספריות, שירותים מוניציפאליים, משרדי ממשלה ושירותי חירום.

שימושים משניים: מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור כגון קפיטריה ומזנונים.

☒ שטח ציבורי פתוח

- שימושים עיקריים: שטחי גינון ונטיעות, שטחים פתוחים טבעיים, פינת ישיבה, רחבה, טיילת, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה ומתני משחקים.
- שימושים משניים: מבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק ושירותים ציבוריים, קיוסק/ מזון ומתקנים הנדסיים מקומיים
- קיוסק/מזון, מבני שירות לצרכי תחזוקה יותר בשצ"פ שגודלו מעל 5 דונם ומהווה יח' קרקע שלמה ורציפה.
 - יותר קיוסק / מזון בשטח של עד 40 מ"ר (לכל 5 דונם) ויופעל כחלק מתפקוד השצ"פ

☒ תיירות

- שימושים עיקריים: אכסון מלונאי כולל בתי מלון, מלונות, אכסניות ויחידות אירוח עירוניות, אטרקציות תיירותיות.
- שימושים משניים: תכנית מפורטת לתיירות יערכו על פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות. סך שטח הבניה למסחר תיירותי לא יעל על 15% משטח הבניה לתיירות ויותרנה במימוש השימוש העיקרי.

☒ מגורים ותיירות

- בהתאם לשימושים המפורטים ביעוד מגורים, ושימושים המפורטים ביעוד תיירות

☒ שמורת טבע

- השימושים המותרים על פי תמ"א 8 על עדכונה. בתא שטח 702 ו-703 יחולו הוראות תמ"א 38 לשמורת נוף.

6.11.5. מתחמי תכנון (פרק 4)

שטח התכנית כולו מחולק למתחמי תכנון, כל מרחב תכנון יכלול יעוד אחת או מספר ייעודי קרקע. בפרק נקבעו הוראות עבור כל מתחם ומתחם להתאם למטרתו ומאפייניו הייחודיים לרבות תמהיל השימושים, הנחיות להכנת תכנית מפורטת, הקצאות לצרכי ציבור וכן כללים הנוגעים לעיצוב עירוני בתחומו לנושאי תחבורה, סביבה, שימור ועוד.

6.11.6. נתונים סטטיסטיים

נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית				
שימוש	סה"כ שטחי בניה מאושרים (עיקרי + שירות)	תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי + שירות)	סה"כ שטחי בניה בתכנית (עיקרי + שירות)	הערות
מגורים (מ"ר)	1,609,800	1,319,800	2,929,600	לרבות דיור מוגן, מעונות סטודנטים וכו'
מגורים (יח"ד)	9,800	5,860	15,660	נתונים משקפים הערכת. ניתן להוסיף עליהם בהתאם להוראות התכנית
תעסוקה, לרבות מסחר ומשרדים	281,550	197,900	479,450	
תעשייה	71,800	81,400	153,200	
תירות / מלונאות	252,800	41,500	294,300	כל סוגי האכסון לרבות מלונות, מלונות, אכסניה, כפרי נופש, צימרים וקמפינג
מבנים ומוסדות ציבור	432	86	518	שטח בדונם

6.11.7. הוראות להכנת תכנית מפורטת

א. כללי

1. תכנית מפורטת תכלול בין היתר:

- הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים לרבות התייחסות לקרמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף דל דרכים ותשתיות
- הוראות לשטחי המרחב הציבורי הפתוח הכלולים בה בדגש על נגישותו ורציפותו הפיסית והעיצובית לרבות תנאים המעודדים שהיה ותנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- הנחיות מתייחסות להבטיח השימור והמורשת בשטחים מבונים, פתוחים וחקלאיים
- הנחיות נופיות לממשק עם השטחים הפתוחים הגובלים במרקם הבנוי.
- בהתאם לצורך, הנחיות לצמצום מטרדים סביבתיים
- הנחיות להבטיח שימור ומורשת.

2. אישור התכנית נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי שלא לאשר תכנית משיקולים תכנוניים, גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו.

3. תכנית הכוללת 100 יח"ד ומעלה תכלול נספח פרוגרמתי ותדריך ארצי להקצאת

- קרקע לצרכי ציבור התקף לאותה עת.
4. מוסד התכנון יחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 100 יח"ד חדשות ומעלה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת המציגה את הנתונים הבאים:
- מאפייני אוכלוסיית היעד, כולל הערכה של מספר הנפשות שיתווספו כתוצרה ממימוש התכנית
 - בדיקה בהתייחס לצורך בדיוור בהישג יד ובהקצאת יח"ד קטנות לרבות תמהיל יח"ד הקיימות, מלאי יח"ד העונות על מאפיינים אלו והמלצות בדבר הכללת יח"ד בהישג יד.
 - נתונים פרוגרמטיים הכוללים בין היתר את היקף השטחים הציבוריים לנפש.
5. תכנית מפורטת לעיבוי ותוספת יח"ד במרקם הקיים תכלול הוראות המוודאות השתלבות ושמירה על המרקם הקיים, לרבות התייחסות להיקף השטח המבונה ביחס לשטח הפתוח. התכנית תכלול נספח בינוי שיתייחס בין היתר לנושאים הבאים:
- בדירה מעל 120 מ"ר, יותר פיצול יח"ד ל-2 יח"ד ובתנאי שגודל יח"ד מפוצלת לא יקטן מ-45 מ"ר.
 - הצגת פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן וכן התייחסות לחניות אורחים.
 - הפיתוח הנופי יכלול שמירה על עצים קיימים
 - תוצג השתלבות חזית הבניה המוצעת עם חלל הרחוב והמבנים הסמוכים
 - במגרשי מגורים הגובלים עם בשטח פתוח יקבעו הוראות מיוחדות (סעיף 4.1.3 לתכנית)
6. התכנית תכלול הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת לרבות דרכים, מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפותחים הנדרשים עפ"י תכנית זו.
7. תכנית מפורטת תכלול הנחיות לניצול מיטבי של המרחב התת קרקע.
8. היתר לתוספת בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.
9. תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר מימושה, ורשאי מוסד תכנון גם לחייב הכללת הוראות המבטלות אותה, כולה או חלקה, אם לא מומשה תוך מסגרת הזמן שתיקבע באותה תכנית.
10. תוספת קומה אחת מעבר למספר הרקומות שנקבע בתכנית לא יהווה סטייה מהתכנית.
11. סטייה ב-10% מאחוזי הבניה שנקבעו בתכנית לא תהווה סטייה מהתכנית.

12. בתחום לרצועה לתכנון בהתאם לתמ"א 34 ב' על שינוייה נדרש תיאום עם מקורות ורשות המים כתנאי לקיום תוכנית מפורטת.

6.11.8. תכנית מפורטת החלה בקו מגע עם שטח טבעי פתוח

- א. התכנית תגדיר אמצעים למניעת פגיעה בשטחים הטבעיים הגובלים במתחם ותבצע ותקבע הוראות לביצוע שיקום נופי עם סיום הפיתוח.
- ב. התכנית תעלול הוראות לשמירת ערכי הטבע ואמצעים לצמצום הפצתם של מינים פולשים
- ג. התכנית תכלול הוראות לעניין הגנת אזורי בינוי מפני שרפות יער
- ד. התכנית בהיקף תחום הבנוי, יכללו התחייבות לשביל סובב זכרון יעקב

6.11.9. שטחי ציבור

- א. בתשריט מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה רובעית ועירונית בלבד. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכנונית המפורטת מכוח תכנית זו.
- ב. זכויות בניה במבני ציבור יהיו 150% עיקרי ב-4 קומות.
- ג. רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הקובעת שטחי בניה לצרכי ציבור ו/או תוספות שימושים לצרכי ציבור מעבר לקבוע בתכנית. תכנית מפורטת הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בניה ו/או שימושים לצרכי ציבור, לא תהווה שינוי לתכנית זו.
- ד. **ההקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית בדבר הקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כשטחים נפרדים, ביעוד קרקע ציבורית, ובהוראות בנוגע לשלבי פיתוחם.**
- ה. קבע מוסד התכנון ונימק שהקצאת שטחי קרקע לשימושים ציבוריים איננה אפשרית הוא רשאי :
 - להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח בשטח פתוח דומה במגרש סחיר, **תוך הבטחת הקניית השטח לרשות ציבורית בהתאם לדין ורישומו על שמה.**
 - להחליף את ההקצאה של מגרש לבנייני ציבור בהקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במגרש בו מותרים שימושים סחירים **תוך הבטחת הקניית השטח לרשות הציבורית בהתאם לדין ורישומו על שמה.**
- ו. תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של שטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש.
- ז. **לא תופקד תכנית הממירה שטחי בניה המיועדים לשטחים ציבוריים באופן המקטין את סך שטחי הבניה המיועדים לשימושים ציבוריים אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי בנייה חלופים בכמות שווה או גדולה מהם, המיועדים לשימושים ציבוריים שאיכויותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבניה שהוקטנו.**

ח. מימוש שטח מסחר נלווה למבנה ציבור יהיה מותנה בבניה מבנה ציבור באותו מגרש ולא יהיה ניתן לבנותו בנפרד. שטח מסחר נלווה לא יעלה על 10%.

ט. עם הגעת אוכלוסיית היישוב ל-46,500 תושבים (80% מקיבולת האוכלוסייה) לא תאושר תכנית מפורטת לתוספת יח"ד אלא אם הוכנה פרוגרמה יישובית עדכנית לצרכי ציבור.

6.11.10. שטחים ציבוריים פתוחים

תכנית מפורטת לשטחים פתוחים תכלול התייחסות בין היתר לנושאים הבאים:

א. תכנון ופיתוח השטח כולו ללא קשר לשלבי הביצוע בהתאם לנספח העיצוב העירוני.

ב. שמירה על וודאיות, אופן שילובם בפיתוח, הנחיות לממשק בניהם לבין שטחים בנויים הגובלים בהם ודרכי גישה אליהם ולאורכם.

ג. שמירה על עצים בוגרים ועל אתרים ומתחמים לשימור נופי כמפורט בנספח השימור.

ד. הוראות להסדרת ניקוז בשטחי התכנית למניעת הצפות ונזקים לשטחים הסמוכים.

ה. הוראות לשימושים המותרים ומבני העזר כך שלא יקטעו את רציפותו או יפגעו באיכותו של השטח הציבורי הפתוח.

6.11.11. שטחים פתוחים וחקלאיים

תכנית מפורטת בשטחים הפתוחים ובקרקע חקלאית לסוגיהם תבחן הימצאותם של אתרי מורשת ותכלול בין היתר והעניין הנחיות לשימורם.

6.11.12. הוראות לכלל המתחמים

א. שטחי הבניה במ"ר, המפורטים בכל מתחם, מתייחסים לשימושים השונים המותרים בו (למעט שטחי ציבור) ולא ליעוד הקרקע.

ב. היקף שטחי הבניה הקבוע בכל מתחם כולל את כל שטחי הבניה המותרים בו, לרבות זכויות עפ"י תכנית קודמת וכולל הערכה של זכויות מותרות לפי תמ"א 38. שטחי בניה אלו אינם כוללים שטחי בניה למוסדות ציבור ואינם כוללים שטחי בניה בתת קרקע

ג. **סה"כ שטחי הבניה מחושב בהתבסס על הערכת היקף המצב המאושר ערב אישור תכנית זו. ככל ויתברר ע"י מוסד התכנון כי הזכויות התקפות ערב תכנית זו שונה, תשתנה התוספת בהתאמה, כך שישמר סה"כ היקף הזכויות המוצע בתכנית זו.**

ד. במקרה של עירוב שימושים לא יעלו זכויות הבניה של כל שימוש מעבר להיקף המרבי המותר של אותו שימוש ולא יעלו על היקף זכויות הבניה המקסימלית של הגבוה מבין הזכויות המאושרות לשימושים השונים.

הוראות למתחמים

6.11.13. מתחם 2 – נווה שליו ומושב צפון

שטח המתחם כ- 585 דונם. שכונת מגורים קיימת הכוללת מבני ציבור ומבני מגורים. במורדות המערביים אזור תיירות הכולל בין היתר את חוות הברון ומלון אלמא. התכנית מציעה עיבוי מתון של זכויות הבניה למגורים במתחם, תוך קביעת תנאים לכך, כולל התניית תוספת זכויות הבניה בהרחבה לדרכים המקומיות.

להלן נתונים כמותיים למתחם:

נתונים כמותיים למתחם 2 - נווה שליו ומושב צפון				
נושא	יח' מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-2,000	כ-4,300	אוכלוסייה בקיבולת ראלית לאחר הערכת מימוש כ- 3,300 נפשות
שטח בניה כולל (כלל היעודים)	מ"ר	167,300	282,200	ניתן להמיר עד 42,300 מ"ר מזכויות הבניה למגורים - למשרדים בתחום מגרשי המגורים לפי 15% מסך זכויות הבניה. ניתן להמיר עד 5,600 מ"ר מזכויות הבניה למגורים - לשימושים משניים שאינם משרדים לפי 2% מסך זכויות הבניה
מגורים	יח"ד	600	1,300	
תיירות	מ"ר	0	51,000	ניתן להמיר עד 12,750 מ"ר מזכויות הבניה לתיירות - לשימושים משניים לתיירות
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	33	שטחי בניה אלה מתייחסים לכלל מבני הציבור הנדרשים במתחם עפ"י אומדן קיבולת יח"ד ראל, בשטחים שסומנו בתשריט ביעוד קרקע "מבנים ומוסדות ציבור" ובשטחי ציבור שאינם מסומנים ואשר יוקצו במסגרת תכנית מפורטת. שטחי הציבור יוקצו בהתאם לפרוגרמה המוצגת לתכנית ז.

הוראות נוספות:

- צפיפות הבניה תהיה 4 יחידות לדונם נטו.
- הבניה במתחם תותר עד לגובה 3 קומות למגורים ותיירות. רשאי מוסד תכנון לקבוע גובה נמוך יותר.
- תכנית הכוללת ציר מיוחד תכלול הוראות לפיתוחו תוך מתן עדיפות להולכי רגל.
- זכויות בניה למגורים, תיירות ושימושים משניים יהיו עד 85% למגרש.

א. מלון אלמא – תא שטח 353, מתחם בית הבראה מבטחים (4.1.4 בנספח השימור)

- בתא שטח קיים מתחם לשימור "בית הבראה מבטחים" תכניות יערכו בהתאם לסעיף 5.4 (שימור)

- תכנית מפורטת לאזור התיירות בתא שטח 353 תכלול גם את השטח הצמוד בתא שטח 561 כדי לאפשר את שמירת המדרון הטבעי הפתוח לכיוון מערב ואת העצמת הבינוי בתחום המתחם התיירותי. תכנית תכלול התייחסות להיבטים הבאים:

1. שימור המבנה ההיסטורי הקיים ומתחם השימור בכללותו בהתאם לנספח השימור (סעיף 4.1.4).
2. לא תמוקם תוספת ביה החורגת מגבול המבנה המקורי לכיוון מערב. למרות האמור, במידה ויידרש שטחו נוסף לתיירות בתא שטח 561 ובכדי למנוע מפגע נופי, יותר פיתוח בהיקף שלא יעלה על 10% מהשטח בתא שטח 561 במעלה מדרון ובצמידות דופן לתא שטח 353 באישור הועדה המחוזית.
3. תוספת בניה לא תחרוג בגובהה מקו הרקיע של גג מבנה ההיסטורי הקיים
4. התכנית תערך בהתאם לסעיפים 4.1 (הוראות כלליות) ו-5.4 (מבנים ואתרים לשימור)

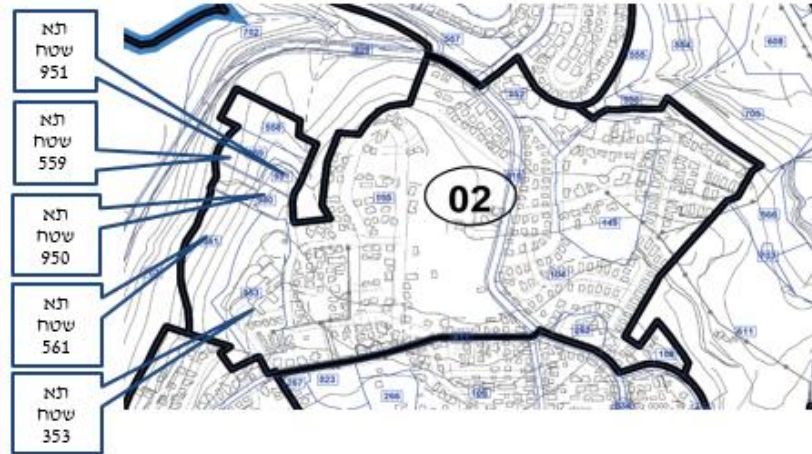
ב. חוות הברון – תא שטח 950

- הסבת שטח חוות הברון למבנה המשלב תיירות ומגורים תותר בכפוף להסדרת פתרונות חניה ומקלט נדרשים בהתאם להנחיות הרשויות המוסכמות.
- תכנית כאמור תלווה בנספח בינוי ופיתוח נופי ערוך בהתאם להנחיות המפורטות בנספח העיצוב העירוני.

ג. תא שטח 951

- התכנון בתאי שטח 559 ו-951 מחייב בתכנית מפורטת אחת לשני תאי השטח.
- תכנית מפורטת לתוספת זכויות בתא שטח 951 ו/או לתוספת מגורים תותנה בין היתר בתכנית לריכוז כל זכויות הבניה בתא שטח זה, השארית המדרון המערבי (תא שטח 559) כשטח פתוח ותכלול התייחסות להיבטים הבאים:
 1. בניה תהיה בגובה של עד 3 קומות בכל חתך בינוי מפני הקרקע הטבעית.
 2. התכנית תציג השתלבות של הבינוי המוצע בקו רקיע ואת נצפות האתר
 3. ממשק הבינוי עם השטח הפתוח יוגדר בהתאם להוראות תכנית זו בהתייחס להנחיות נספח הבינוי.
 4. במידה ובתכנית מפורטת יידרש שטח נוסף לתיירות בתא שטח 559, ובכדי למנוע מפגע נופי, יותר פיתוח בהיקף שלא יעלה על 10% משטח תא שטח 559 ובצמידות דופן לתא שטח 591, באישור הועדה המחוזית.

להלן קטע רלוונטי מתחמי התכנון



להלן קטע רלוונטי מתשריט מצב מוצע



6.11.14. מתחם 3 – מושבה מרכז, גבעת זמארין והכניסה המזרחית

שטח המתחם כ- 926 דונם. מרכז היישוב ההיסטורי הכולל שימושים מעורבים של מגורים, מסחר, משרדים, תרבות מוסדות ציבור לאורך דרך המייסדים.

המתחם כולל מספר רב של אתרים ומתחמים לשימור כמפורט בנספח השימור: אתרים בגבעת זמארין, ברחוב המייסדים, במתחם היקב, באחוזת לגנה ועוד.

התכנית שואפת לשמור ולחזק את מרכז היישוב ומציעה להרחיבו מגבעת זמארין במזרח (תא שטח 209) ועד לבית לגנה במערב (תא שטח 521) לאורך ציר מיוחד ברחוב הנדיב ולפתחו כאזור עירוני מעורב המשלב גם פעילות חקלאית.

באזור המגורים הסובבים את המרכז ההיסטורי מוצע עיבוי זכויות מתוך התכנית כוללת שינוי יעוד של אזור התעסוקה מאושר במדרונות הצפון מזרחיים של היישוב לאזור מגורים.

נתונים כמותיים למתחם:

נתונים כמותיים למתחם 3 - מושבה מרכז גבעת זמארין והכניסה המזרחית				
נושא	יח' מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-900	כ-6,800	אוכלוסייה בקיבולת ראלית לאחר הערכת מימוש כ- 6,700 נפשות
שטח בניה כולל (כלל היעודים)	מ"ר	144,450	533,600	
מגורים	מ"ר	144,800	427,400	
מגורים	יח"ד	60	2100	
תיירות	מ"ר	33,150	46,500	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	48.5	שטח בניה אלה מתייחסים לכלל מבני הציבור הנדרשים במתחם עפ"י אומדן קיבולת יח"ד ראלי, בשטחים שסומנו בתשריט ביעוד קרקע "מבנים ומוסדות ציבור" ובשטחי ציבור שאינם מסומנים ואשר יוקצו במסגרת תכנית מפורטת. שטחי הציבור יוקצו בהתאם לפרוגרמה המצורפת לתכנית ז.

הוראות נוספות:

- צפיפות הבניה תהיה 4 יחידות לדונם נטו. בתא שטח 107 צפיפות הבניה תהיה 6 יח"ד לדונם נטו. בשטח שטח 114 ו-150 צפיפות למגורים תהיה 8 יח"ד לדונם נטו.
- הבניה תותר עד לגובה של 3 קומות למגורים, משרדים מסחר ותיירות. בתא שטח 114 ו-150 תותר בניה בגובה עד 5 קומות.
- זכויות הבניה למגורים משרדים מסחר ותיירות יהיו עד 85% למגרש. בתא שטח 107 זכויות יהיו עד 105% למגרש. בתאי שטח 114 ו-150 זכויות הבניה

יהיו עד 130%.

- מימוש התחדשות עירונית לפי תמ"א 38 על עדכוניה יותנה בהכנת תכנית מפורטת למתחם כולו בהתאם לסעיף 23 לתמ"א.
- תכנית הכוללת בתחומה ציר מיוחד תכלול הוראות לפיתוחו.

א. בית לגנה ובית דניאל – תאי שטח 266, 267, 521 ו-523

(ס. 4.1.1 ו-4.1.2 בהתאם לנספח השימור)

1. בית לגנה ובית דניאל מוגדר כמתחם לשימור. תכנית מפורטת תקבע הוראות לשימור מבנים ומרכיבים נוספים, כולל צמחיה, בהתייחס לנספח השימור ונספח הנוף המצורפים לתכנית זו.
2. המבנה ההיסטורי של בית לגנה יותרו שימושים של מוקד חינוכי, מוקד תיירותי והסעדה בלבד, ללא תוספת בניה.
3. בית דניאל בתא שטח 266, מסומן בתשריט מצב מוצע ביעוד מבני ציבור. על אף פי כן – השטח אינו מיועד להפקעה, אלא הוא שטח פרטי לשירות הציבור במתחם ההיסטורי שישמר לצרכי תרבות, חינוך, תיירות וקהילה.
4. התכנית תערך בהתאם לסעיפים 4.1 (הוראות כלליות) ו-5.4 (מבנים ואתרים לשימור)

להלן קטע רלוונטי מתשריט מתחמי התכנון



להלן קטע רלוונטי מתשריט מצב מוצע



6.11.15. מתחם 8 – אחוזת ניל"י, בית הלוחם ונווה רמז

שטח המתחם כ- 522 דונם. המתחם כולל מספר שכונות מגורים וכן מבני ציבור מרכזיים, אזור תיירות ואתרים לשימור. התכנית מציעה עיבוי מתון בזכויות הבינוי למגורים וליעדים נוספים.

נתונים כמותיים למתחם:

נתונים כמותיים למתחם 8 - אחוזת ניל"י, בית התותחן ונווה רמז				
נושא	יח' מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-1,800	כ-4,500	אוכלוסייה בקיבולת ראלית לאחר הערכת מימוש כ-3,800 נפשות
שטח בניה כולל (כלל היעודים)	מ"ר	116,800	294,550	
מגורים	מ"ר	108,000	244,650	ניתן להמיר עד 36,700 מ"ר מזכויות הבניה למגורים למגורים למשרדים בתחום מגרשי מגורים, לפי 15% מסך זכויות הבניה. ניתן להמיר עד 4,900 מ"ר מכלל זכויות הבניה למגורים- לשימושים נלווים לפי 2% מסך שטח זכויות הבניה
מגורים	יח"ד	470	1,400	
שימושים משניים למגורים	מ"ר	0	7,300	
תיירות	מ"ר	5,600	39,100	תוספת שטח במלון רמז (תא שטח 354) בהתאם להנחיות נספח השימור
ספורט	מ"ר	3,200	3,500	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	58.5	129	שטח בניה אלה מתייחסים לכלל מבני הציבור הנדרשים במתחם עפ"י אומדן קיבולת יח"ד ראלי, בשטחים שסומנו בתשריט ביעוד קרקע "מבנים ומוסדות ציבור" ובשטחי ציבור שאינם מסומנים ואשר יוקצו במסגרת תכנית מפורטת. שטחי הציבור יוקצו בהתאם לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.

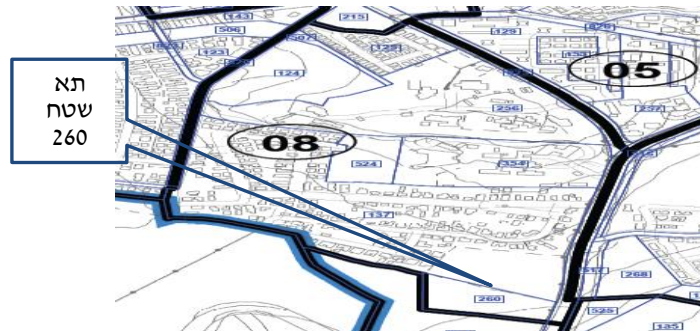
הוראות נוספות:

- צפיפות הבניה תהיה 6 יחידות לדונם נטו.
- הבניה תותר עד לגובה של 3 קומות למגורים, תיירות ושימושים משניים.
- זכויות הבניה למגורים, תיירות ושימושים משניים עד 105% למגרש.
- יותרו שימושים משניים ביעוד קרקע למגורים, כמפורט בסעיף 3.1.1 לתכנית.

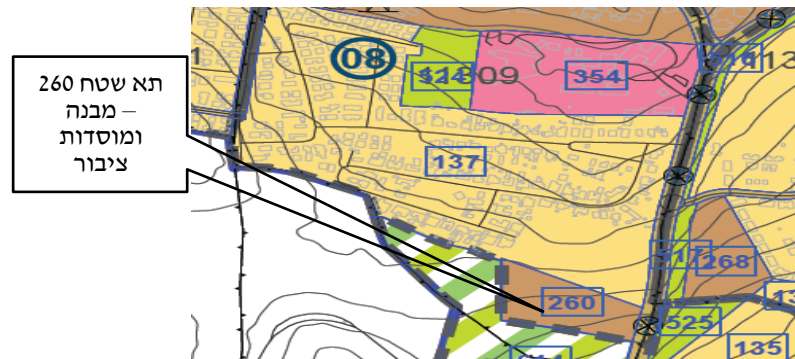
א. תא שטח 260

תכנית מפורטת תוכן לתא שטח במלואו, בהתאם להנחיות הנספח הפרוגרמתי של תכנית זו.

להלן קטע רלוונטי מתשריט מתחמי התכנון



להלן קטע רלוונטי מתשריט מצב מוצע



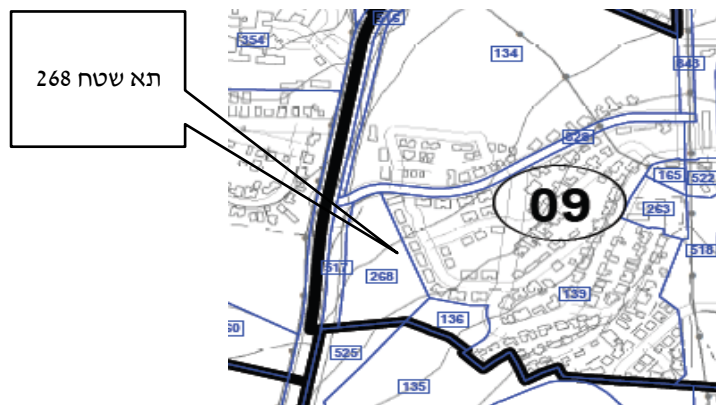
6.11.1. מתחם 9 – נווה שרת

שטח המתחם 609 דונם. שכונת מגורים ברובה בנויה צמודת קרקע בצפיפות 2.5-4 יח"ד לדונם. במרכז השכונה קיים מקבץ של מבני שיכון. חלק משטחי הבניה המאושרים טרם מומשו (ש/619). מתחם 9 כולל בתחומו אתרים לשימור כמפורט בנספח השימור וכן אנדרטת זכרון. התכנית מציעה עיבוי מתון של זכויות הבניה במתחם. התכנית קובעת עקרונות לתכנית התחדשות עירונית במקבץ מבני השיכון, ואזור הפיתוח למגורים ומוסדות ציבור בדרום מערב המתחם. התכנית מציעה הרחבת אזור המגורים ברצועה צמודת דופן לבינוי קיים במתחם.

נתונים כמותיים למתחם :

נתונים כמותיים למתחם 9 - נווה שרת				
נושא	יח' מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסיה צפוייה	נפש	3,200	כ-5,500	אוכלוסיה בקיבולת ראלית לאחר הערכת מימוש כ- 3,900 נפשות
שטח בניה כולל (כלל היעודים)	מ"ר	166,800	295,700	
מגורים	מ"ר	166,600	295,000	ניתן להמיר עד 44,300 מ"ר מזכויות הבניה למגורים למגורים למשרדים בתחום מגרשי מגורים, לפי 15% מסך זכויות הבניה. ניתן להמיר עד 5,900 מ"ר מכלל זכויות הבניה למגורים- לשימושים גלויים לפי 2% מסך שטח זכויות הבניה
מגורים	יח"ד	960	1,700	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	40	שטחי בניה אלה מתייחסים לכלל מבני הציבור המדרשים במתחם עפ"י אומדן קיבולת יח"ד ראלי, בשטחים שסומנו בתשריט ביעוד קרקע "מבנים ומוסדות ציבור" ושטחי ציבור שאינם מסומנים ואשר יוקצו במסגרת תכנית מפורטת. שטחי הציבור יוקצו בהתאם לפרוגרמה המצורפת לתכנית.

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנון



להלן קטע רלוונטי מתשריט מצב המוצע :



6.11.2. מתחם 14 – המדרונות והשטחים החקלאיים

שטח המתחם כ- 2,802 דונם. שטח פתוח הכולל את המדרונות הסובבים את השטח הבנוי ממערב וממזרח, שמורות ושטחים חקלאיים. במתחם זה קיימות תשתיות מתח על ומתח עליון. התכנית מציעה שימור המדרונות כשטחים פתוחים.

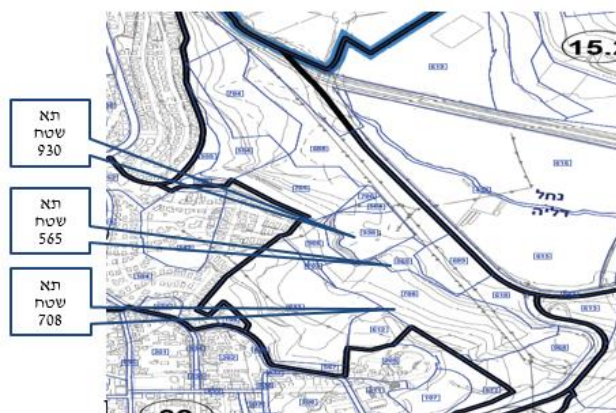
נתונים כמותיים למתחם:

נתונים כמותיים למתחם 14 - מהמדרונות ושטחים חקלאיים				
נושא	יח' מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0	
שטח בניה כולל (כלל היעודים)	מ"ר	0	2,100	
תעשייה	מ"ר	0	2,100	

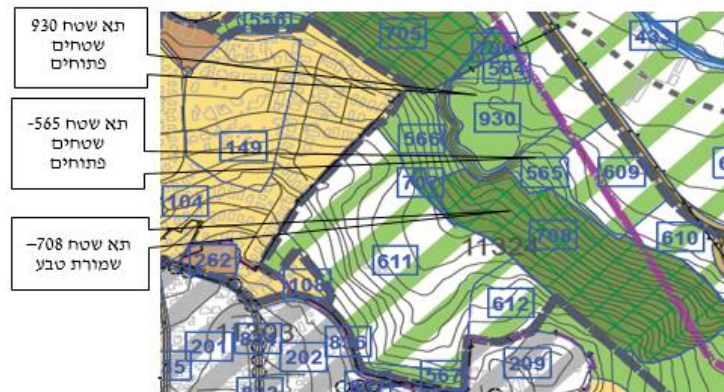
הוראות נוספות:

- תא שטח 556- בשטח מערת המייש שבתא 556 לא יתאפשר כל פיתוח ו/או עיבוד חקלאי.
- תא שטח 568 – במידה ובמהלך עבודות הפיתוח ייחשפו שירידים בעלי ערך לשימור יבוצעו פעולות לשימור השרידים הארכיאולוגיים, תחזוקתם ושילובם בפיתוח המוצע, כל זאת בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן בכפוף להנחיות רשות העתיקות
- בית רשת ומנהרות עבירות – בשטח שנקבע בו השימוש לחקלאות ניתן יהיה להתיר הקמתם של בתי רשת ומנהרות עבירות מבלי שתידרש לכל תכנית מפורטת בהתאם לסעיף 4.5.1 בתמ"מ6.

להלן קטע רלוונטי מתשריט מתחמי התכנון



להלן קטע רלוונטי מתשריט מצב מוצע:



6.11.3. שלבי ביצוע התכנית

- א. עם הגעת אוכלוסיית היישוב ל-27,000 נפשות, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד ו/או שטחים לתעשייה ותעסוקה, אלא אם קיים פתרון קצה לביוב, העומד בהוראות כל דין ותקן. באישור הועדה המחוזית ובהתייעצות עם משרד הבריאות ניתן יהיה לפטור ומהוראה זו.
- ב. עם הגעת אוכלוסיית היישוב ל-35,000 נפשות, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד ו/או שטחים לתעשייה ותעסוקה אלא אם קיימת תוכניות מאושרות למתקן טיפול בשפכים בעל יכולת קליטת כמויות השפכים בהתאם לאוכלוסיית היעד.

6.11.4. מעקב ובקרה ודיווח תקופתי

- א. הועדה המקומית תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו.
- ב. אחת לשנה תגיש הועדה המקומית לוועדה המחוזית דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית ומטרותיה.
- ג. הדיווח התקופתי יכלול בין השאר: תיאור תמציתי של מטרות התכנית הכוללנית והפרוגרמה שלה, היקף ואופי התכנון, קצב גידול האוכלוסייה בשנה / שנתיים האחרונות ולצרכים הנגזרים מכך, קצב מיצוי עתודות הקרקע והיקף ואופי הבניה למגורים ולתעסוקה בתקופה זו, ותיאור תכנון וביצוע תשתיות עירוניות והיקף ואופי השטחים שהוקצו ו/או נבנו למבני ציבור ולמרחב הציבורי – ובהתאמת כל אלה לתחזיות תכניות זו ולמטרותיה. בהתבסס על נספח המעקב ובקרה המצורף לתכנית זו.

6.11.5. מימוש התכנית

יעד מימושה של תכניות זו הוא הגעת אוכלוסיית העיר / ישוב ל- 42,000 נפש.

7. המצב משפטי

7.1. נסחי רישום מקרקעין

נשוא השומה מורכב מחלקות רבות המוחזקות על ידי גורמים פרטיים במושע, חברות בע"מ מדינת ישראל, קק"ל ועוד. בחו"ד זו לא פורטו נסחי הרישום.

8. גורמים ושיקולים

8.1. נשוא השומה מהווה מספר תאי שטח במתחמים שונים בתחומה של זכרון יעקב כמפורט בהרחבה בחו"ד.

8.2. זכרון יעקב נוסדה כמושבת איכריים חקלאית והיא שומרת על צביונה ככזה משנת 1882 ועד היום (לרבות מאפייני הבניה, שטחי חקלאות, מבנים היסטוריים ועוד).

8.3. הבניה המאופיינת הינה בבניה צמודת קרקע בצפיפות נמוכה לרוב צמודת קרקע ובניינים עד 2 קומות, שמורות טבע, שטחים חקלאיים, מוסדות ציבור בבניה עד 3 קומות ומתחמי תירות.

8.4. הובאו בחשבון זכויות בניה מאושרות בהתאם לתוכניות תקפות כמפורט בפרק התכנוני בשומתנו.

8.5. תכנית מוצעת מס' 353-0440131 הופקדה בספטמבר 2019. התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית, מכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

8.6. לאחר אישורה של תכנית מתאר כוללנית, במקום בו תכנית המתאר הכוללנית משנה את זכויות הבניה / יעודים / שימושים ביחס לתכניות מאושרות, לא ניתן יהיה לנצל זכויות בניה עד להכנת תכנית מפורטת בהתאם למתווה המוצע בתכנית הכוללנית.

8.7. תכנית המתאר הכוללנית המוצעת, משנה את ייעודי תאי שטח שנבחנו בחו"ד זו, כך שבמקרים מסוימים פוגעת בשווי המקרקעין עצמם ובמקרים אחרים פוגעת בצביונה של זכרון יעקב כפי שמוכרת כיום בניגוד למטרות התכנית.

8.8. הובאו בחשבון דבריהם של יודעי דבר, הלוקחים חלק בהכנת התכנית כפי שפורסם בפרוטוקול הועדה המחוזית כמפורט בשומה.

8.9. מסמכי התכנית אינם מפרטים את השטח המדויק של כל אחד מתאי השטח, ואת החלקות המרכיבות את תאי השטח. שומה זו נערכה בהתאם למידע שנמסר לנו ובהתבסס על מדידות גרפיות ודפי מידע. ככל ויידרש יש לעדכן את חו"ד.

8.10. חו"ד נערכה בהתאם למסמכים היודעים ביום הכנת חו"ד. ככל ומסמכי התכנית ישנו, יש לעדכן את חו"ד בהתאם.

8.11. חו"ד זו אינה כוללת בחינה של היטלי השבחה (בהתאם לתיקון 126).

8.12. חו"ד אינה כוללת בחינה של תשלומי פיצויים בגין ירידת ערך ו/או תשלומי הפקעה.

9. נקודות להתנגדות

9.1. צפיפות

במצב המאושר צפיפות הבניה הרווחת הינה 1-3 יח"ד לדונם. הבניה המאפיינת את זכרון יעקב הינה בניה צמודת קרקע ברובה לצד בניינים משותפים של עד 2 קומות לכל היותר.

התכנית המוצעת מציעה להגדיל את הצפיפות הבניה החל מ-4 יח"ד לדונם ועד 16 יח"ד לדונם.

9.1.1. פגיעה אפשרית כתוצאה מהגדלת הצפיפות

באזורים בהם מוצעת בניה חריגה לסביבתה מבחינת גובה וצפיפות ייתכן וקיימת פגיעה בשווי המקרקעין **הגובלים** שעלולה לבוא לידי ביטוי באובדן פרטיות, פגיעה בנוף ועליית מפלס הרעש.

להלן מספר דוגמאות לאזורים בהם מוצעת בניה חריגה ביחס לסביבה:

- א. בתא שטח 165 במתחם 9 תותר בניה בצפיפות של 16 יח"ד לדונם, בשונה מיתר המתחם בו תותר בניה בצפיפות של עד 6 יח"ד לדונם.
- ב. בתא שטח 107 במתחם 3 תותר בניה בצפיפות של 6 יח"ד לדונם, בשונה מיתר המתחם בו תותר בניה בצפיפות של עד 4 יח"ד לדונם.
- ג. בתאי שטח 114 ו-150 במתחם 3 תותר בניה בצפיפות של 8 יח"ד לדונם, בשונה מיתר המתחם בו תותר בניה בצפיפות של עד 4 יח"ד לדונם.

9.1.2. פגיעה עקיפה

אנו סבורים כי הגדלת הצפיפות יש בה בכדי לשנות לחלוטין את אופייה וצביונה של זכרון יעקב, לשנות את מאפייני האוכלוסייה הקיימת, למשוך אוכלוסייה חדשה בעלת מאפיינים שונים מזו המאפיינת את הישוב, להעמיס על התשתיות ולפגוע באיכות החיים הקיימת.

א. שינוי אופי הבניה (מבניה נמוכה לבניה גובהה), הגדלת הצפיפות בשיעור ניכר, עירוב שימושים, שינוי תמהיל וגודל יח"ד, הגדלת עומס על התשתיות והשירותים הציבוריים, הגדלת הצע מלאי הדירות, עשוי להוריד את מחירי הדירות המוכרים כיום, בכך להרחיק את האוכלוסייה הקיימת ולשנות את הסטטוס הסוציאקונומי ממנו נהנית זכרון יעקב כיום. בעמ' 42 לנספח הפרוגרמתי נכתב כך: "זכרון יעקב כיישוב הממותג ברמה גבוה מושכת אוכלוסייה חזקה המבקשת לקבל שירותים עירוניים ברמת גבוהה".

ב. בהתאם לנתונים הסטטיסטיים המפורטים בהוראות התכנית שטחי הבניה המאושרים כיום למגורים הינם 1,609,800 מ"ר בעוד שהתכנית מציעה להוסיף לשטחים אלו 1,319,800 מ"ר נוספים. מדובר על הגדלת שטחי הבניה למגורים ב-82% ביחס לבניה המאושרת.

כמו כן, התכנית מציעה תוספת של 5,860 יח"ד מעבר ל-9,800 יח"ד מאושרות. מדובר על הגדלת מספר יחידות הדיור בכ-60% מעבר למספר יח"ד המאושרות כיום.

ג. הגדלת הצפיפות המוצעת, תוספת של 5,860 יח"ד חדשות, איננה אפשרית במתכונת הנוכחית בהתאם לתשתיות הקיימות, לרבות מערך הדרכים, תחבורה, שטחי ציבור, מוסדות חינוך וכיו"ב.

להלן מספר דוגמאות:

- בהתאם לנספח הפרוגרמתי ליישוב נדרשת הקצאה של 15 תחנות בריאות למשפחה, כיום קיימות 3 בלבד, כלומר תוספת של 12 תחנות נוספות. מדובר על הגדלת מרכז הבריאות פי 4 ביחס למצב הקיים!

- בהתאם לנספח הפרוגרמתי ליישוב נדרשת הקצאה של 57 מעונות יום, כיום קיימים 34 מעונות רשמיים. מדובר על הגדלת מספר מעונות היום בכ-70%, **המצריכה תוספת של 3.5 דונם.**

- בהתאם לנספח הפרוגרמתי ליישוב נדרשת הקצאה של 76 כיתות גן, כיום קיימים 41 כיתות גן. מדובר על הגדלת כיתות הגן בכ-85% **המצריכה תוספת של 13.5 דונם.**

- בהתאם לנספח הפרוגרמתי ליישוב נדרשת הקצאה של 244 כיתות לימוד (ביה"ס יסודי), כיום קיימים 132 כיתות. מדובר על הגדלת הכיתות בכ-70% **המצריכה תוספת של 36.8 דונם.**

- בהתאם לנספח הפרוגרמתי ליישוב נדרשת הקצאה של 112 כיתות לימוד (ביה"ס על יסודי), כיום קיימים 61 כיתות. מדובר על הגדלת הכיתות בכ-83% **המצריכה תוספת של 25.5 דונם.**

ד. להלן עמדותיהם של יודעי דבר הלוקחים חלק בהכנת התכנית :

■ מר זיו דשא, ראש מעצה מקומית זכרון יעקב כפי שצוטט בפרוטוקול מליאת הועדה המחוזית חיפה ביום 28.01.2019 :

"אנחנו מבינים את הצורך לתת מענה גם של בינוי וציפוף, אבל גם לשמור על המושבה, ולכן ניתן עד 4 לדונם או 3 (יח"ד) במקומות שבחשבנו שאפשר".

"אנחנו דיברנו עד ארבע יחידות לדונם, כפי שקיים במקומות ביישוב, ועשינו את זה בחלק מהמתחמים. **מעבר לכך אנחנו רואים את זה כבעיה מאוד גדולה, מעבר לרמת הציפוף, יכולת הנשיאה. צריך פה חניות ותנאים** ולכן אני אומר – בואו נלך עם מה שאפשר לממש ולא שיצור דברים לא נכונים מבחינתנו. **הנושא הזה מאוד עקרוני מבחינתנו**. גם מה שאמרתנו 4 לדונם זה היה לא בדיון פשוט, אבל הבנו את המציאות כרגע. אנחנו יודעים מה קורה ביישובים השכנים שלנו, בנימיה טבעון אנחנו מבינים את המציאות"

להלן התייחסותו של מר זיו להגדלת הצפיפות המוצעת ל-4 יח"ד לדונם ויותר :

"זה בניגוד לכל דבר. בניגוד לכל דיבור מוקדם שלנו. זו לא התכנית. לקחתם את כל מה שדברנו קודם ואמרתם – יש תכנית חדשה. זו תכנית חדשה בצפיפות, במדיניות. זו לא זכרון. מה שאתם מציעים, על סמך, לא יודע מה שעיתם, זה לא זכרון. מבחינתי למשוך את התכנית. לא רוצה תכנית זה לא יכול להיות. זו לא זכרון. תראו מה אתם מציעים שם. שלוש קומות בזכרון? זה לא זכרון. זכרון זה אולי שתי קומות, אולי ארבע יח"ד לדונם. זה לא זכרון"

"העלייה מהצפיפות המאושרות לצפיפות מוצעת שאומרת 4 (יח"ד) לדונם בחלק מהמקומות – הוא בלתי סביר"

"נושא הציפוף הוא בנפשנו. הוא קו אדום של ל מה שקורה בתכנית הזו"

■ מר אלי דוקורסקי, נציג רשויות מקומיות כפי שצוטט בפרוטוקול מליאת הועדה המחוזית חיפה ביום 28.01.2019 :

"אנשים שבאו ובחרו לבנות את ביתם בזכרון יעקב עשו זאת מתוך כך שהם מכירים איזה צביון מסוים של היישוב. לא ייתכן להגיע לדיון כאן שמקיימת היום הועדה המחוזית, מעל ראש המועצה והוועדה המקומית ולהגיד להם כך היראה הישוב שלכם. מה שאני מציע לקחת את התכנית בחזרה לשבת עם המועצה ולשמוע את דבריה"

"לבוא ולהוסיף לה סדרי גודל כאלה של אוכלוסין שימוטטו אותה לחלוטין, כאשר

מנגד אין לרשות את היכולת ליצור עוגנים, שיבטיחו לה איתנות כלכלית, זה לעשות פשוט עוול משווע. זה למוטט את היישוב להפוך אותו לעני לחלוטין"

■ מר ישראל בן ישראל, מהנדס המועצה זכרון יעקב, שצוטט בפרוטוקול מליאת הועדה המחוזית חיפה ביום 28.01.2019 :

"הצפיפות היא קריטית. הקומות עוד יותר קריטי. עצם העובדה שנותנים 3 קומות זה זוועת אלוהים. זוועת אלוהים ליישוב הזה"

9.2. כלכלה ותעסוקה

התכנית המופקדת, מרכזת את שטחי **התעשייה**, בחלק הצפוני של זכרון יעקב (מתחם 15.1) ובחלק המזרחי של זכרון יעקב (מתחם 11.1) באזורים לא מבונים, את שטחים המיועדים **לעירוב שימושים** (מסחר, משרדים, עסקים, מוסדות ציבור, מגורים ועוד) מרכזת בלב זכרון יעקב (מתחם 3), ואת **אזור התעסוקה** מרכזת במתחם 6.1 בגבול בין השטח המבונה לשטחים הפתוחים ובאזור נוסף מחוץ לגבולות העיר ממערב.

9.2.1. בהתאם לנתונים המופיעים בפרק ו' לנספח הפרוגרמתי, בתחומה של זכרון יעקב ישנן זכויות ל-516,000 מ"ר לשימושים ויעודים מניבים, אולם בהתאם לנתוני הארנונה מנוצלים רק 278,000 מ"ר, **כלומר קיימת יתרת שטחים בלתי מנוצלת בשיעור של כ-238,000 מ"ר, כלומר רק 54% מסה"כ זכויות פוטנציאל פיתוח מאושרות.**

9.2.2. בהתאם לסעיף 5.3 לנספח הפרוגרמתי התואם לסעיף 3 "נתונים סטטיסטיים להוראות התכנית" עולה כי שטחי התעסוקה המאושרים הינם כדלקמן:

שימוש	תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי + שירות)
תעסוקה, לרבות מסחר ומשרדים	197,900
תעשייה	81,400
תירות / מלונאות	41,500
סה"כ	320,800

שימוש	תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי + שירות)	סה"כ שטחי בניה בתכנית (עיקרי + שירות)
תעסוקה, לרבות מסחר ומשרדים	197,900	479,450
תעשייה	81,400	153,200
תירות / מלונאות	41,500	294,300
סה"כ	320,800	926,950

התכנית מציעה להגדיל את שטחי הבניה המניבים בכ-320,800 מ"ר, סה"כ 926,950 מ"ר:

א. בהתאם לגישת "הכנסות עצמאיות" בהנחה כי מספר התושבים יגדל ל-42,000 תושבים (לעומת 22,500 תושבים כיום) נדרשים 958,363 מ"ר לשימושים מניבים, כלומר נדרשת תוספת של כ-350,000 מ"ר.

9.2.3. סיכום וממצאים

בהתאם להוראות התכנית, מוצעת תוספת שטחי בניה ליעודים מניבים בסך 320,000 מ"ר, כך שסך השטחים המניבים (מוצע+מאושר) מסתכמים בכ-926,950 מ"ר.

בהתאם לתחשיב "גישת ההכנסות העצמאיות" המפורט בפרק ו' לנספח הפרוגרמתי, המביא בחשבון בין היתר, עלות הוצאה שנתית לנפש, ארנונה ממוצעת למגורים, ארנונה ממוצעת לתעסוקה וכו', סך השטחים המניבים הדרושים בכדי להביא את זכרון יעקב להיות רשות איתנה, בהנחה שמספר התושבים יגדל ל-42,000 הינו 958,363 מ"ר.

3. גישת ההכנסות העצמאיות –

העמדת שיעור ההכנסות העצמאיות מארנונה מסך התקציב הרגיל בטווח בין 40% - 60% בדומה רשויות איתנות.

בשנת 2014 עמד שיעור ההכנסות העצמאיות בזכרון יעקב ב 36% מהתקציב הרגיל.

זכרון יעקב זקוקה לכ-958 אלף מ"ר שטח נדל"ן עסקי (תעסוקה, מסחר ותיירות).

להלן אופן ניתוח התחשיב:



- א. ההוצאה לנפש בתקציב הרגיל לפי שנת 2014 כ-6,850 ₪
- ב. סה"כ הוצאה לנפש ליעד אוכלוסייה (42,000 נפש) = 287,700,000 ₪
- ג. סה"כ הכנסות עצמאיות מארנונה לפי 60% = 172,620,000 ₪
- ד. רווחת דיור למגורים לפי 40 מ"ר לנפש = 1,680,000 מ"ר
- ה. ארנונה למגורים לפי 40 ₪ למ"ר = 67,200,000 ₪
- ו. השלמת ארנונה משטח תעסוקה ₪ = 105,420,000
- ז. נדרש שטח לתעסוקה מ"ר לפי תחשיב ארנונה עסקית ממוצע 110 ₪ למ"ר = 958,363 מ"ר

כלומר, בתכנית המופקדת חסרים כ- 31,413 מ"ר שטחים מניבים בכדי לכסות את העלות הצפויה מגידול האוכלוסייה.

9.2.4. שלביות התכנית

בכדי לאפשר לזכרון יעקב להיפתח להיות רשות איתנה, ולמנוע מצב שההוצאות לנפש גדלות ביחס להכנסות, יש לדאוג שהבניה המוצעת, תעשה באופן הדרגתי, כך שכל תוספת בניה למגורים "תכוסה" על ידי בנייה של שטחים מניבים.

לאחר בדיקה שערכנו, יחס הבניה המוצע הינו 1:1.55, כלומר על כל 1000 מ"ר בניה מוצעת למגורים נדרשת בניה (בו זמנית) של 1,550 מ"ר ביעודים מניבים.

9.3. מתחם 2- נווה שליו ומושב צפון

חו"ד עוסקת בתאי שטח 559, 951, 950, 561, 353 חלקם ייעדו לשימור, בחלקם שונו יעודים סחירים לשטחים ציבוריים פתוחים ובחלקם שונה היעוד מתיירות לשימושים מעורבים.

9.3.1. מלון אלמא – תא שטח 353, מתחם בית הבראה מבטחים (4.1.4 בנספח השימור)

בהתאם להוראות התכנית בתא שטח קיים מתחם לשימור "בית הבראה מבטחים" תכניות מפורטות יערכו בהתאם לסעיף 5.4 (שימור). משמעות הגדרת מבנה לשימור הינה, הגבלות בניה (לא תתאפשר תוספת בניה החורגת מגבול המבנה ומגובה גג המבנה המקורי) ועלויות שיפוץ ו/או שימור. יש להביא בחשבון, כי במקרים בהם תוכניות השימור ככל שיוחלט בהם, לא לאפשר ניצול זכויות בניה מאושרות, אזי בעלי המקרקעין ייתכן ויגישו תביעות פיצויים לירידת ערך, בגין אותם שטחים שלא ניתן לנצל.

9.3.2. התניית הכנת תכנית מפורטת אחת למספר תאי שטח

הוראות התכנית קובעות: "התכנון בתאי שטח 559 ו-951 מחייב בתכנית מפורטת אחת לשני תאי השטח. תכנית מפורטת לתוספת זכויות בתל שטח 951 ו/או לתוספת מגורים תותנה בין היתר בתכנית לריכוז כל זכויות הבניה בתא שטח זה" אנו סבורים, כי התניות / מגבלות הקובעות כי יש להכין תכנית מפורטת אחת למספר תאי שטח, מגדילות את הסיכון לאי מימוש התכנית או לחליפין לדחייה ארוכה בשל הגדלת גורם ההפרעה למושע (בהנחה שהקרקע מוחזקת בידיים פרטיות / חברות שונות או גורמים שונים).

9.3.3. שינוי יעוד מתיירות במצב המאושר לשטחים פתוחים במצב המוצע (תא שטח 561)

א. בהתאם לתכניות מתאר מקומיות מאושרות אזור זה מיועד ברובו לתיירות (מלונאות ובתי הבראה) לצד שטח חקלאי מוגן.

במצב המוצע, אזור התיירות מצטמצם ב-⁷50% והיעוד המוצע במקומו הינו שטחים ציבוריים פתוחים.

בהתאם לטבלת הנתונים הכמותיים במתחם זה אין תוספת זכויות בניה לתיירות.

צמצום שטחים סחירים נושאי זכויות והסבתם לשטחים ציבוריים ללא זכויות בניה פוגעת בשווי המקרקעין ויתכן שתוביל לתביעות פיצויים לירידת ערך בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

⁷ בהתאם למדידה גרפית שערכנו מתשריט התכנית

תא שטח 561 מיועד במצב המאושר לבית הבראה⁸ נושא זכויות בניה של 15% לקומה ובמצב המוצע שונה ייעודו לשטח ציבורי פתוח ללא זכויות בניה.

ב. צמצום שטחי התיירות המוצע, אינו עולה בקנה אחד עם מטרות התכנית⁹.

"חזון לפיתוח התיירות בזכרון- התיירות תתרום לחיזוק רוח המקום של זכרון יעקב כמושבה פסטורלית וחקלאית, תוך יצירת מערכת מאוזנת של כלכלה ותיירות חיונית, מגוונת ובת קיימא התורמת לאיכות חיי התושבים, לשימור ערכי המורשת, תרבות וסביבה ולהעצמה של עסקים מקומיים"

"מטרת על – שימור/ חידוש, חיזור וגיוון המותג התיירותי של זכרון יעקב"

ג. צמצום שטחי התיירות המוצע, אינו עולה בקנה אחד עמדותיהם של צוות העוסק בהכנת התכנית. להלן מספר דוגמאות מתוך פרוטוקול מליאת הועדה המחוזית חיפה ביום 28.01.2019 :

■ הגב' הלית גונן נציגת לשכת התכנון :

"התכנית מדברת על חיזוק של לב המושבה, מבחינה תיירות, הארכת ציר ביקור כהמשך לציר הנדיב ורחוב המייסדים"

■ מר זיו דשא, ראש מעצה מקומית זכרון יעקב :

"המרחב התיירותי, הנושא הזה מאוד חשוב לנו, אנו רוצים להגדיל את ההיצע, אנו רוצים לגוון אותו"

"העוגנים הכלכליים של שטחים מניבים, מסחריים ותיירותיים שמאוד חשוב לנו לשמור עליהם ככל שניתן במקומות השונים ולגוון אותם ולהוסיף עליהם... תיירות שעתית שקיימת היום, לתיירות שנשארת ביישוב שלנו ולנה ולמגיעה לאטרקציות ומייצרת מנוע כלכלי נוסף וגם חיים דינמיים יותר ביישוב"

"מלון אלמא- המלון רוצה להתפתח אבל בעצם הם יצרו ציפוף בלתי אפשרי של בינוי ולכן אנחנו מבקשים את הרצועה הזאת להחזיר, את הרצועה התיירותית פה להחזיר ולצבוע כמו שהיה"

■ הגב' אורלי זיו, נציגת שר התיירות :

"החסם העיקרי שיש היום להגדיל את מספר התיירים זה מתקן אכסון מלונאי. כל שטח שאתם לוקחים פה בזכרון ומורידים מתקני אכסון מלונאים והופכים

⁸ בהתאם לדף הזכויות שהופק מאתר ההנדסה של זכרון יעקב
⁹ סעיף 6.2 לנספח הפרוגרמתי

**את זה למגורים או לשטח פתוח, זה אומר שזכרון לא תוכל ליהנות מכמות
התיירים הגדולה שהולכת ונכנסת לישראל"**

"אם אתה מוריד את השטח תיירות ולא נותן שטח אחר אתה פוגע ביכולת של
זכרון להתפתח כמושבה של תיירות, כי אם אין לנו מספיק מתקני אכסון
שתיירים עם אוטובוסים יכולים לעצור ולישון פה לילה או שניים, אז הם פשוט
מדלגים על זכרון וחבל. אם לא נצור לא נאפשר כאן מתקן אכסון מלונאי ברמות
שונות, אנחנו פשוט מפסידים את זה וזכרון תפסיד בצורה נכרת"

"כל השטחים שהיו מסומנים לתיירות אני מבקשת שלא יורידו אותם"

".. שמתארית (תוכנית) כן תראה את השטחים האלה כשטחים שמיועדים
לתיירות ובטח שבטח לא לגרוע את השטחים, כי גריעת הזאת, נעשת פה גריעה,
גריעה מאוד מסיבית. זה ניתק את זכרון מהמפה התיירת של מדינת ישראל"

9.4. מתחם 3- מושבה מרכז גבעת זמארין והכניסה המזרחית

ח"ד עוסקת בתאי שטח 266, 521, 267 ו-523. חלק מהמבנים הקיימים בתאי השטח מיועדים לשימור, בחלק מתאי שטח שונה ייעוד ליעודים נחותים ביחס ליעודים המאושרים.

9.4.1. בית לגנה ובית דניאל – תאי שטח 266, 267 ו-521

בית לגנה ובית דניאל מוגדרים כמתחם לשימור. במבנה ההיסטורי של בית לגנה יותרו שימושים של מוקד חינוכי, מוקד תיירותי והסעדה בלבד, ללא תוספת בניה. משמעות הגדרת מבנה לשימור הינה, הגבלות בניה (לא תתאפשר תוספת בניה החורגת יש להביא בחשבון, כי במקרים בהם תוכניות השימור ככל שיוחלט בהם, לא לאפשר ניצול זכויות בניה מאושרות, אזי בעלי המקרקעין ייתכן ויגישו תביעות פיצויים לירידת ערך, בגין אותם שטחים שלא ניתן לנצל.

9.4.2. שינוי יעוד מאזור מגורים למבנה ציבור (תא שטח 267)

במצב המוצע על פי התכנית המופקדת מיועד תא שטח 267 למבנה למוסדות ציבור, בעוד שבמצב הקיים, בהתאם לתכניות מאושרות, מורכב תא השטח מחלקות ביעוד מגורים א'.

בהתאם למצב הקיים הקרקע נושאת זכויות בניה למגורים, בבניה צמודת קרקע להם ביקוש גבוה (מדובר בסביבה מבונה ומבוקשת). במצב המוצע, יעוד הקרקע נחות, אינו סחיר, רמת אינטנסיביות השימוש בו נמוכה ושוויו בהתאם.

שינוי היעוד ממגורים למבנה ציבור, מהווה פגיעה רבה בשווי המקרקעין וייתכן שתוביל לתביעות פיצויים לפי סעיף 197.

9.4.3. שינוי יעוד ממלונאות למבני ציבורי (תא שטח 266)

במצב המוצע על פי התכנית המופקדת מיועד תא שטח 266 למבנה למוסדות ציבור, בעוד שבמצב הקיים, בהתאם לתכניות מאושרות, מורכב תא השטח ממספר חלקות ביעוד מלונאות לצד שטחים פתוחים (לרבות שטחים פרטים פתוחים). שינוי יעוד המקרקעין ממלונאות המהווה עסק חי, לבנייני ציבור מהווה פגיעה בשווי המקרקעין ובבעלי הזכויות.

9.4.4. שינוי יעוד ממלונאות לשטח ציבורי פתוח (תא 521)

במצב המוצע על פי התכנית המופקדת מיועד תא שטח 521 להוות שטח ציבורי פתוח בעוד שבמצב הקיים, בהתאם לתכניות מאושרות, מורכב תא השטח ממספר חלקות ביעוד מלונאות. שינוי יעוד המקרקעין ממלונאות המהווה עסק חי, לשטחים ציבוריים

פתוחים מהווה פגיעה בשווי המקרקעין.

9.4.5. שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לשטח ציבורי פתוח (תא שטח 523)

א. שטח פרטי פתוח, כשמו כן הוא, שטח בחזקת בעלי המקרקעין אשר אין לזרים דריסת רגל בו וניתן להתיר בו שימושים בהתאם לצרכיו של בעל המקרקעין. לעומת זאת, "שטח ציבורי פתוח" בו יכולה העירייה להשתמש ליעודים ציבוריים ואין הוא משמש את בעל המקרקעין באופן בלעדי.

בעוד ששטח פרטי פתוח יכול להוות חלק בלתי נפרד משטח החלקה לחישוב אחוזי בניה, שינוי יעוד משפ"פ לשפ"פ משנה את שטח וגבולות המגרש ויש בו כדי להקטין את זכויות הבניה.

בסעיף 3 לתקנות חישוב שטחים נקבע: "לצרכי חישוב של שטחים ואחוזי בניה, לפי תקנות אלה, שטח מגרש הוא שטח כפי שתוחם בתכנית או בתשריט חלוקה או איחוד, לפי עניין, לאחר שנוכה ממנו החלק שנועד בתכנית לצרכי ציבור כאמור בפרק ח' לחוק.."

ב. כמו כן, באזורי מגורים יכולים השטחים פרטיים פתוחים (ש.פ.פ.) לשמש עבור מגרשי טניס, מגרשי גולף, שטחי נופש, קאנטרי קלאב, חניונים בתשלום, שטחי ציד, גנים ופארקים בתשלום ואגמי דיג, כשהמכנה המשותף הוא השימושים והשירותים שניתנים בהם בתשלום וניתן להעריך את שוויהם של השטחים בשיטות הרגילות של עסקאות השוואה, היוון הכנסות ואומדן עלויות.

בניגוד לשפ"פ לו ערך כלכלי שניתן לאמוד, לש.צ.פ. יש "ערך ציבורי" שלא תמיד ניתן למדידה כספית וכי קיים קושי בהערכת ש.צ.פ. בערכים כספיים, מאחר ולש.צ.פ. קיים ערך ייחודי בהיותו נועד לטובת הציבור, כשהערכה רגילה בשיטת שווי שוק אינה קיימת ואינה אפשרית.

9.5. מתחמים 8 ו-9

9.5.1. במתחם 8

בהוראות המתחם נקבעה צפיפות של 6 יחידות לדונם נטו, והבניה תותר עד לגובה של 3 קומות למגורים, תיירות ושימושים משניים. מדובר בצפיפות גבוהה וחריגה ליישוב שנתקלה בהתנגדויות של מהנדס המועצה וראש המועצה (כמפורט בשומתנו בסעיף 10.1) כמו כן, הגדלת הצפיפות ביחס לסביבה יכולה לגרום לתביעות ירידת ערך בשווי מקרקעין סמוכים (גובלים) במידה וגובה הבניה גורמת לפגיעה בנוף ובפרטיות.

9.5.2. תא שטח 260 במתחם 8 ותא שטח 268 במתחם 9

תא שטח 260 במתחם 8 ותא שטח 268 במתחם 9 מיועדים עפ"י התכנית המופקדת להוות מגרש למוסדות ציבור, בעוד שבהתאם לתכניות מאושרות תקפות, יעוד המקרקעין הינו לשטח חקלאי מוגן.

א. שינוי יעוד המקרקעין משטח חקלאי מוגן למוסדות ציבור, יכולה בחקלאים ובבעלי הזכויות ותגרור ככל הנראה תביעת פיצויים לפי סעיף 197.

ב. שינוי יעוד של השטח החקלאי יש בו כדי פגוע באופייה וצביונה של זכרון יעקב. "למרשת החקלאית ולחקלאות הפעילה בזכרון יעקב מקום משמעותי באופי התיירות. בזכרון יעקב שומנה יקבים ויקבי בוטיק, חצרות איכרים, פעילות בלב המושב ונוף חקלאי פתוח של מטעים וגפנים" (עמוד 45 לנספח הפרוגרמתי).

"קיים קשר הדוק בישוב בין חקלאות לתיירות. המטרה של ועד החקלאים הוא לשמור על אופי המושבה ועל החקלאות שיש לה חלק משמעותי בצביון היישוב" (עמוד 58 לנספח בפרוגרמתי)

ג. צמצום שטחי החקלאות, נוגד את מטרות התכנית בהן נכתב במפורש¹⁰:

"עידוד שימור, טיפוח וקיום לאורך זמן של אתרים בעלי חשיבות תרבותית והיסטורית, **לרבות מורשת החקלאות**, ומאפיינים תיירותיים הקשורים בהתפתחות היישוב"

"שמירה על שטחים פתוחים ערכיים, שטחים חקלאיים, ערכי טבע ופרוזדורים אקולוגיים"

ד. שינוי ייעודו של שטח חקלאי אינו עולה בקנה אחד עם מטרות התכנית ועם עמדותיהם של צוות העוסק בהכנת התכנית.

להלן מספר ציטוטים של מר זיו דשא, ראש מעצה מקומית זכרון יעקב מתוך בפרוטוקול מליאת הועדה המחוזית חיפה ביום 28.01.2019:

"אני אגיד כמה מילים על החזון שלנו כמושבה, ואני בכוונה אקרא את המונח שיש כאן כי זה בעצם מוביל את רוח התכנית – "מושבה לתושביה המשמרת את המורשת ההיסטורית והחקלאית..."

"הנושא החקלאי, הרוח של מושבה, ואני כל פעם אומר ולא סתם אני מתקן, זו מושבה

¹⁰ סעיף 2.1 (6) ו-(7)

ולא עיר"

"המושבה נוסדה בשנת 1982. בעצם המושבות הראשונות בארץ ישראל... החקלאות והרוח הזאת נשארת ואנחנו מדברים עליה עדן. יש לנו 10,000 דונם. רובם הגדול מעובד על ידי חקלאיים"

9.6. מתחם 14- מדרונות ושטחים חקלאיים

חוו"ד עוסקת בתאי שטח 708 ו-565.

בהוראות התכנית המתייחסות למתחם 14, נקבע בשוגג: "התכנית מציעה שימור המדרונות כשטחים פתוחים". אולם, יעוד חלק מהקרקעות (נשוא שומה זו) במצב המאושר הינו לתעשייה ומלאכה, ולפיכך התכנית אינה מהווה "שימור" של המצב הקיים אלא שינוי מאזורים סחירים נשואי זכויות לשטחים פתוחים.

9.6.1. תא שטח 565 ו-708

א. טרום הפקדתה של התכנית הנדונה, יועדו המקרקעין לאזור תעשיה בהתאם לתוכנית מתאר מקומית ש/6 ו-ש/11. זכויות הבניה מאושרות לתעשייה הינם 40% לקומה ותותר בניה עד לגובה של 10 מ'.

התכנית החדשה משנה את יעוד המקרקעין לשטח ציבורי פתוח ושוללת את כל זכויות הבניה, ומאפשרת שימושים מוגבלים ובלתי סחירים כגון שטחי גינון ונטיעות, שטחים פתוחים טבעיים, פינת ישיבה, רחבה, טיילת, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה ומתקני משחקים, במקום שימושים תעשייה ומלאכה.

ב. להלן התייחסותו של מר מנדי שפילגר, מהנדס הועדה המרחבית יישובי הברון, לנושא כפי שצוטט בפרוטוקול מליאת הועדה המחוזית חיפה ביום 28.01.2019:

"כפי שאתם יודעים לוועדה שומרון הוגשו תביעות בסך מיליארד וחצי שקל בגין התביעות והפגיעה בגין תמ"מ 6....."

תכנית המתאר צריכה לקחת בחשבון תוכניות מפורטות קיימות. בתכנית ש/6 נקבע במתחם הזה באזור הזה של המורדות הצפוניים של כיוון שפייה, נקבע תעשייה ומלאכה. ומשום מה גם בתמ"מ 6 וגם בתכנית המתאר פשוט הכשרתם את הקרקע לתביעה הזאת"

ג. להלן התייחסותו של מר מחאמיד מוחמד, נציג ועדה מרחבית יישובי הברון לנושא כפי שצוטט במליאת הועדה המחוזית חיפה ביום 28.01.2019:

"אם המדינה ואם בראיה לאומית רואים לנכון לייעד את השטח הזה (מגה אור) כי יש לו ערכים נופיים וסביבתיים, ששווה לפגוע פה במקרקעין, יתכבד מינהל התכנון וייתן כתב שיפוי"

9.7. סיכום ממצאים:

אנו סבורים כי התכנית המוצעת, ביחס לתאי השטחים הנדונים בחו"ד זו, פוגעת בשני מישורים.
 במישור הראשון התכנית מציעה לשנות את צביונה ואופייה של זכרון יעקב כפי שאנו מכירים לרבות הגדלת הצפיפות, ביטול שטחים חקלאיים ועוד.
 במישור השני, התכנית משנה יעודים מאושרים ליעודים נחותים ופוגעת בשווי המקרקעין. שינוי יעוד ופגיעה בשווי המקרקעין עלולים לגרום לתביעות פיצויים וירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, בהיקף של עשרות מיליוני שקלים, המועצה המקומית זכרון יעקב לא תעמוד בהיקפי פגיעה שכאלה.

10. הצהרות

- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס, בבעלי הזכויות או במזמין חוות הדעת.
- חוות הדעת הוכנה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.
- חוות הדעת הוכנה עבור מזמינה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בחוות הדעת נאסר על כל צד שלישי, אשר איננו מזמין חו"ד ועורך חוות הדעת לא יהיה אחראי לכל הסתמכות כלשהי כאמור.
- הנני מצהיר כי למיטב ידיעתי העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.
- הנני מצהיר כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה, הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.
- הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.
- אני מצהיר כי אני בעל הידע המתאים לביצוע הערכה זו.

ובאנו על החתום



Jamal Te
 .ktap.co.



rael 6:
 F. 972-(



נחו
).0

אריה קמיל
שמאי מקרקעין

אופיר לנגר
שמאית מקרקעין

איציק רפאל
שמאי מקרקעין