



# בקשה לשינוי גבולות בין מועצה מקומית רכסים למועצה אזורית זבולון

## דו"ח ועדה מסכם

---

מוגש למנכ"ל משרד הפנים  
מר מרדכי כהן

ירושלים

שבט התשע"ז, פברואר 2017

## הוועדה הגאוגרפית חיפה

### **תוכן עניינים :**

3.....	1. כתב מינוי ופירוט הרכב הוועדה	3
4.....	2. הרקע למינוי הוועדה	4
4.....	2.1 נתוני הרשויות המקומיות	4
4.....	2.2 רקע להגשת הבקשה	4
6.....	2.3 רקע תכנוני	6
10.....	2.4 רקע כלכלי (ע"פ דו"חות מבוקרים לשנת 2015)	10
11.....	3. מהלך עבודת הוועדה	11
11.....	4. תמצית עמדות הצדדים	11
11.....	4.1 מועצה מקומית רכסים	11
12.....	4.2 מועצה אזורית זבולון	12
12.....	4.3 משרד הפנים – מחוז חיפה	12
12.....	4.4 מנהל התכנון	12
12.....	4.5 משרד החקלאות	12
13.....	5. סיכום	13
14.....	6. המלצות הוועדה	14
18.....	7. נספחים	18

### **רשימת איורים :**

5.....	איור 1 : מפת עבודת הוועדה	5
6.....	איור 2 : מפת עבודת הוועדה על רקע מפת בעלויות	6
7.....	איור 3 : מפת עבודת הוועדה על רקע תמ"א 35	7
8.....	איור 4 : מפת עבודת הוועדה על רקע תמ"מ 6	8
9.....	איור 5 : מפת עבודת הוועדה על רקע תכניות מפורטות	9

### **רשימת טבלאות :**

10.....	טבלה 1 : נתוני הרשויות המקומיות רכסים וזבולון, לפי דו"חות כספיים מבוקרים	10
---------	--	----

## 1. כתב מינוי ופירוט הרכב הוועדה

בתאריך 18.09.16 מינתה מנכ"לית משרד הפנים גב' אורנה הוזמן בכור ועדת חקירה לאיחוד רשויות, שינוי גבולות, חלוקת הכנסות ושינוי מעמד מוניציפאלי באזור חיפה. כתב המינוי של הוועדה כולל את הרשויות המקומיות הכלולות בתחום הוועדה ואת תכנית העבודה של ועדת החקירה לשנים 2016-2017, במהלכן ועדת החקירה תבחן ותמליץ בדבר נושאים המפורטים בכתב המנדט ביניהם נושא שינוי גבולות בין מועצה מקומית רכסים (להלן: רכסים) למועצה אזורית זבולון (להלן: זבולון).

דו"ח זה מסכם את מהלך עבודת הוועדה, את עמדות הצדדים והמלצות הוועדה. מפת הבקשה בה מסומן השטח האמור מצורפת כנספח 1 לדו"ח זה. כתב המינוי מצורף כנספח 2 לדו"ח זה. פרסום אודות הקמת הוועדה מצורף כנספח 3 לדו"ח זה.

להלן הרכב הוועדה על פי כתב המינוי:

מר עמרם קלעג'י – יושב ראש הוועדה

מר יהודה אמסלם – חבר ועדה

פרופ' דברה שמואלי – חברת ועדה

מר פאיז חנא – חבר ועדה

מר משה קריף – חבר ועדה

את הוועדה ריכזו גב' מריה קזקוב בסיוע מר סרגיי ניימן.

## 2. הרקע למינוי הוועדה

### 2.1 נתוני הרשויות המקומיות<sup>1</sup>

רכסים היא מועצה מקומית במחוז חיפה. מקור שמה של רכסים הוא במאפיינים הטופוגרפיים של המועצה אשר משתרעת על רכסי הרים סביב לה. המועצה קיבלה את מעמדה המוניציפאלי בשנת 1959. אוכלוסיית היישוב מונה כ-10.3 אלף איש. תחום השיפוט של הרשות משתרע על כ-3,250 דונם עם צפיפות אוכלוסייה של כ-3,287 תושבים לקמ"ר. המועצה מדורגת באשכול 5 במדד החברתי – כלכלי (למ"ס 2008).

זבולון היא מועצה אזורית במחוז חיפה, עמק זבולון, על כן שמה נגזר מהמיקום הגאוגרפי. המועצה מכילה בתוכה 14 יישובים של כל מיני סוגי התיישבות. המועצה האזורית קיבלה את מעמדה המוניציפאלי בשנת 1950. אוכלוסיית המועצה מונה כ-12.9 אלף איש. תחום השיפוט של המועצה עומד על כ-62,820 דונם עם צפיפות אוכלוסייה של כ-205 תושבים לקמ"ר. המועצה האזורית מדורגת באשכול 5 במדד החברתי – כלכלי (למ"ס 2008).

### 2.2 רקע להגשת הבקשה

בנובמבר שנת 2016 החלה הוועדה הגאוגרפית חיפה לדון בנושא שינוי גבולות בין רכסים לזבולון. במהלך דיוני הוועדה הוצגו בקשות לשטחים נוספים המבוקשים להעברה ממועצה אזורית זבולון למועצה מקומית רכסים.

הבקשה המקורית של רכסים כללה שטח של כ-101.6 דונם עליו מתוכננת שכונת מגורים של כ-350 יחידות דיור, ובקשה לחלוקת הכנסות ממתחם בז"ן ומאזור תעסוקה משותף "פארק הקישון". השטח הנדון מופיע כתא שטח א' במפת עבודת הוועדה (ראה איור 1). הסכמות לגבי העברת השטח הנ"ל מופיעות במסמך הבנות שבין רכסים לזבולון מתאריך 09.06.2016.

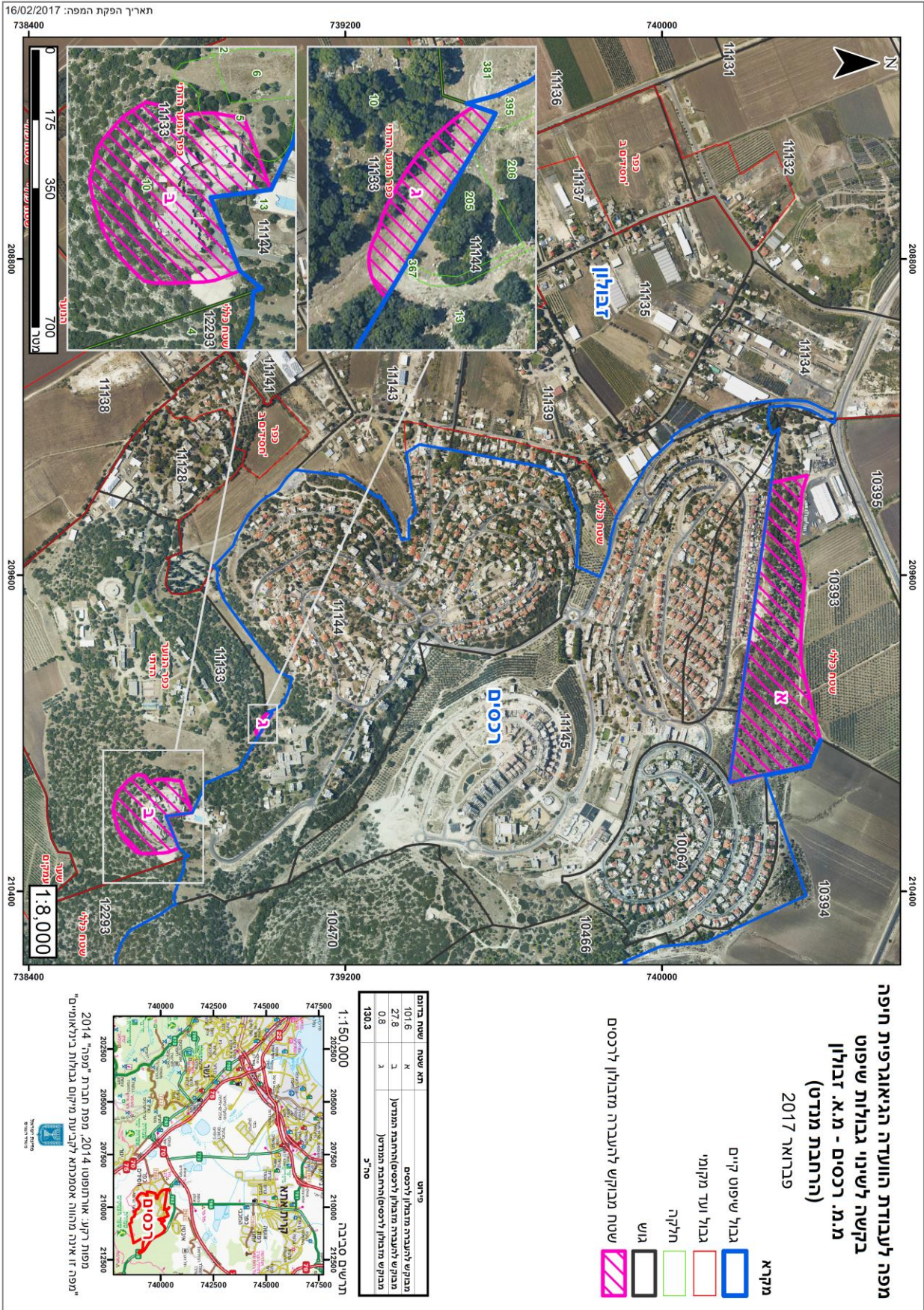
בעת דיוני הוועדה מתאריך 24.11.2016, רכסים הציגה תא שטח נוסף המבוקש להעברה מזבולון לרכסים (תא שטח ב' באיור 1). על שטח זה נבנתה הרחבה של המוסד "צוהר לטוהר" המשמש לטיפול בילדים בעלי מוגבלויות שכליות קשות. שטח זה מסומן כתא שטח ב' באיור 1, וגודלו כ-27.8 דונם. במהלך הסיור שערכו חברי הוועדה רכסים וזבולון, ובמהלך הדיון שהתקיים במהלכו ולאחר מכן, שתי הרשויות הביעו תמיכה בשינוי הגבולות בתא שטח ב'.

כמו כן, ישנו תא שטח נוסף אשר מבוקש להעברה – תא שטח ג' הנאמד בכ-0.8 דונם. שטח זה מתוכנן להיות חלק מכביש המחבר בין רחוב שמעונוביץ לרחוב הרב קוק. שטח זה מסומן באיור 1 כתא שטח ג'.

סך השטח המבוקש להעברה מזבולון לרכסים הוא 130.3 דונם (ראה איור 1), כאשר תא שטח א' נמצא בתוך השטח הכללי של זבולון, ותאי השטח ב' וג' נמצאים בתוך הוועד המקומי "כפר הנוער הדתי".

<sup>1</sup> פרופיל רשויות מקומיות, רכסים, זבולון, אתר הלמ"ס, נתונים משנת 2014. <http://www.cbs.gov.il>

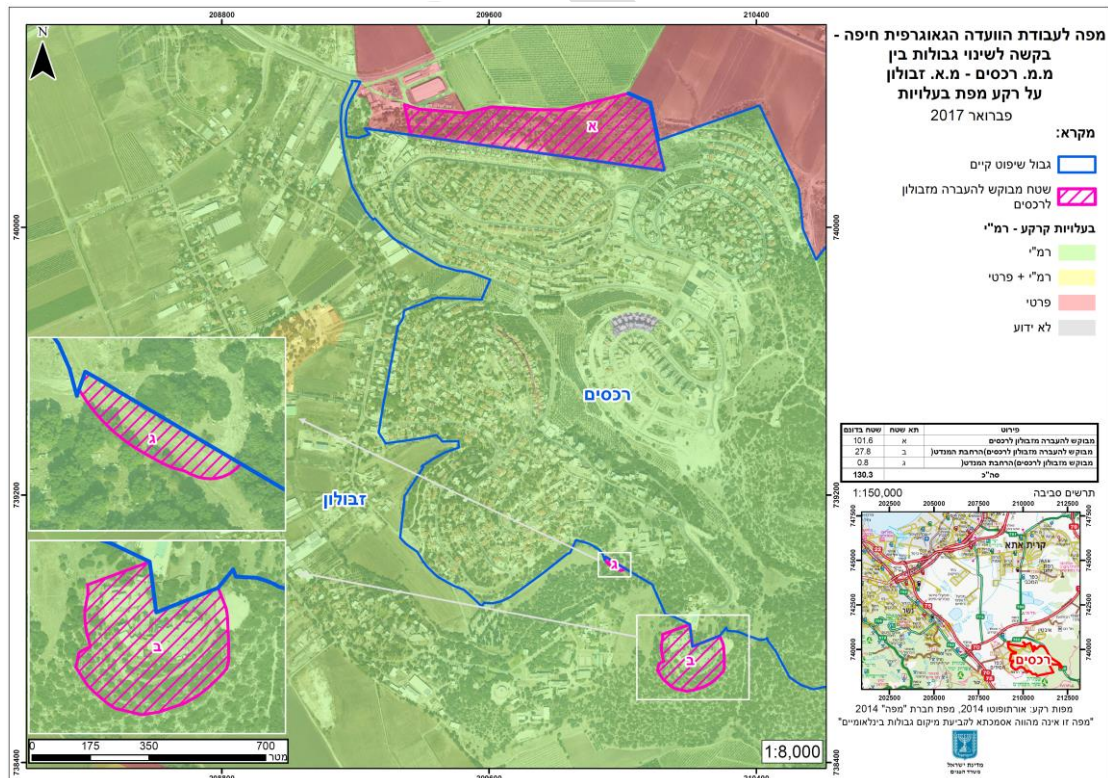
# הוועדה הגאוגרפית חיפה



איור 1: מפת עבודת הוועדה לשינוי גבולות שיפוט בין מ.מ. רכסים למ.א. זבולון. למפה מוגדלת ראה נספח מפות 1.

### 2.3 רקע תכנוני

גודל השטח המבוקש להעברה מזבולון לרכסים הינו כ-130.3 דונם. בעלות על הקרקע – כפי שניתן לראות במפה מטה (איור 2), תא שטח א' המיועד לפיתוח שכונת מגורים בת 350 יחידות דיור, הינו שטח בבעלות פרטית. בעלי הקרקע הם חברת "רסקו" המקדמים את התכנון במקום יחד עם היועץ דב קהת והמועצה של רכסים. תאי השטח ב' וג' הינם בבעלות רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י). שימושי הקרקע – תא שטח א' הינו שטח פתוח ולא מובנה של אדמת טרשים על צלע הרכס הצפון מערבי של רכסים. תא שטח ב' הינו שטח מובנה שבו נמצאת ההרחבה של המוסד "צוהר לטוהר". המוסד משתמש בתשתיות של רכסים למרות שיוכו המוניציפאלי לזבולון, וזאת מכיוון שתוואי השטח מכתוב את המציאות. תא שטח ג' הוא שטח פתוח ולא מובנה המשמש כדרך עפר. מצב תכנוני – על תא שטח א' מקודמת כיום תכנית מפורטת לבניית שכונת "רסקו" עם כ-350 יחידות דיור. השטח המתוכנן לפיתוח הינו שטח צמוד דופן אשר יהווה המשך רציף לשכונות של רכסים. תא שטח ב' הינו שטח תכנית לפיה נבנתה הרחבת המוסד "צוהר לטוהר" כפי שמסומן באיור 1. תא שטח ג', לפי תכנית המתאר הכוללת של רכסים (אשר נמצאת כיום בהכנה בשלב מתקדם), מיועד להיות חלק מכביש המחבר בין רחוב שמעונוביץ לרחוב הרב קוק.

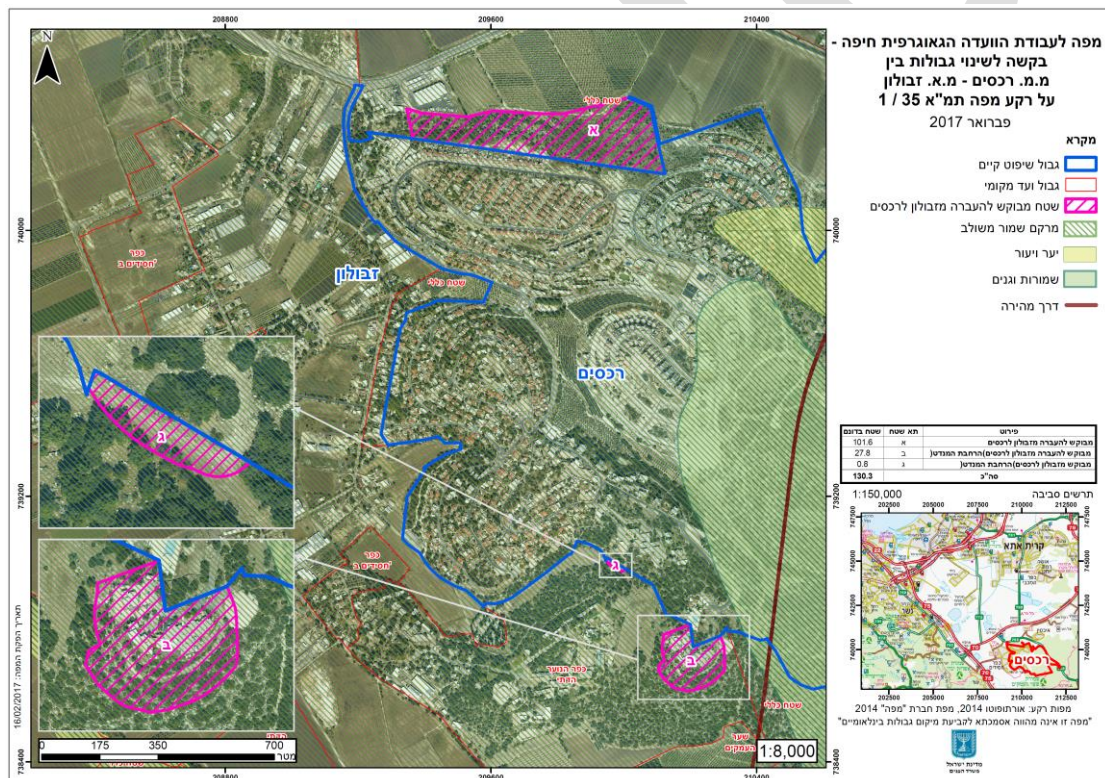


איור 2: מפה לעבודת הוועדה, על רקע מפת בעלויות. למפה מוגדלת ראה נספח מפות 2.

**תמ"א 35 :**

לפי "תכנית המתאר הארצית המשולבת לבניה, לפיתוח ולשימור" (להלן : תמ"א 35), שלושת תאי השטח המבוקשים להעברה מזבולון לרכסים מוגדרים כמרקם שמור משולב. מרקם שמור משולב – הוא מרקם אשר מיועד לפיתוח בהתחשב בצורך לשימור הסביבה ובמגמה להבטיח פיתוח מבוקר. הפיתוח לא אמור לשנות באופן מהותי את אופי האזור. בתכנית שעיקרה תוספת שטח למגורים, המוסדות התכנוניים אמורים לבחון ולאשר את התכנית לאור מיצוי עתודות הקרקע של הישוב. תא שטח א' הוא בגדר תכנית שעיקרה פיתוח למגורים. לפי תמ"א 35, רכסים מסווגת כיישוב מדגם 4, במרקם שמור משולב. צפיפות בינוי מינימלית של יחידות הדיור לדונם נטו הינה 4.5 יח"ד לדונם.

לפי איור מספר 3 המוצג מטה, ניתן לראות כי רוב רובה של רכסים בנוי בתוך שטח המיועד לשימור משולב. כמו כן, השטחים המבוקשים להעברה לפיתוח בינוי מגורים הם צמודי דופן ולא גולשים לעבר מרקמים אחרים בעלי מגבלות תכנוניות שחלים על שטחי השיפוט של רכסים במזרח.



איור 3 : מפה לעבודת הוועדה, על רקע תמ"א 35. למפה מוגדלת ראה נספח מפות 3.

**תמ"מ 6 :**

לפי תכנית המתאר המחוזית של חיפה (להלן: תמ"מ 6), מרבית השטח המיועד להעברה מזבולון לרכסים מוגדר כאזור לפיתוח עירוני (ראה איור מספר 4).

תא שטח א' מיועד ברובו לפיתוח עירוני. הפינה הצפון מזרחית של תא שטח זה מיועדת כאזור חקלאי/נוף כפרי פתוח.

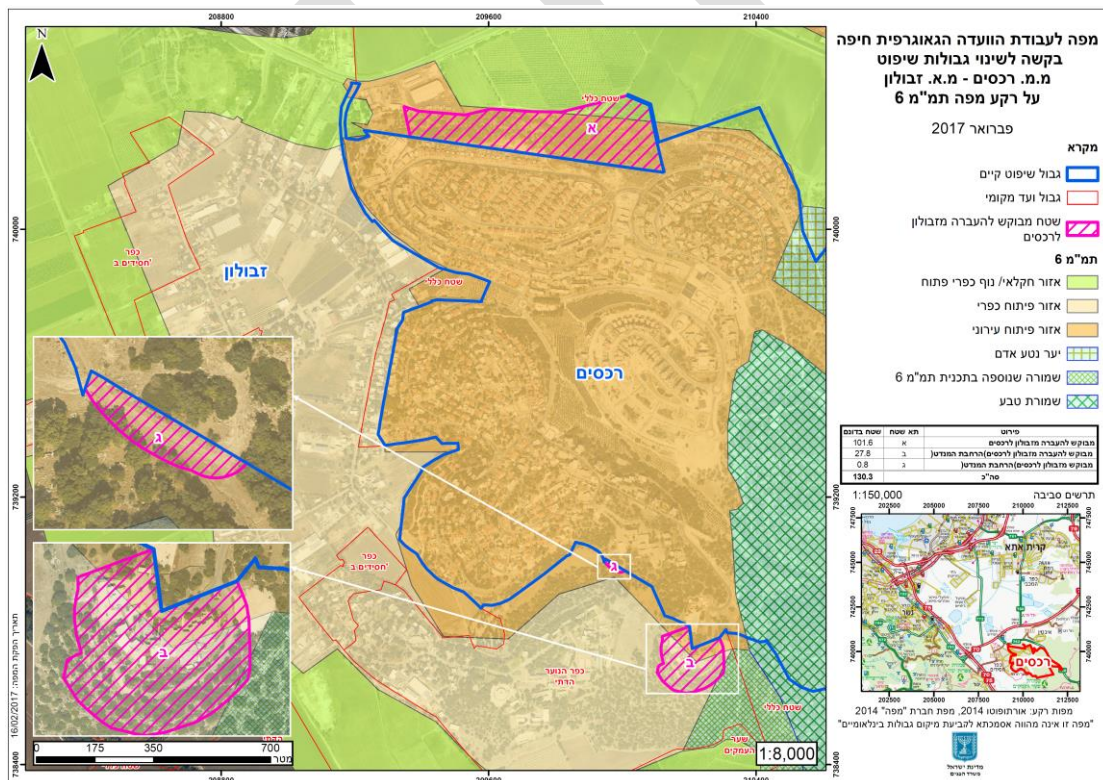
תא שטח ב' מוגדר ברובו כאזור פיתוח כפרי, כאשר בחלקו הצפוני הוא מהווה חלק מאזור פיתוח עירוני התוחם את רוב השטח הבנוי של רכסים. ההרחבה של המוסד "צוהר לטוהר נמצאת מחציתה באזור לפיתוח עירוני ומחציתה באזור לפיתוח כפרי, ולכן אינה סותרת את הנחיות התמ"מ המאפשרת פיתוח צמוד דופן והקמת מוסדות בהתאם לשטחים המיועדים לפיתוח.

תא שטח ג' מוגדר כולו כחלק מאזור לפיתוח עירוני. השטח מהווה חלק מאזור לפיתוח עירוני אשר מכיל את רוב רכסים.

אזור לפיתוח עירוני – כהגדרתו כן הוא מיועד לפיתוח עירוני הכולל בין היתר מגורים, מסחר ותעסוקה וכל פונקציה שנועדה לשמש את הציבור כחלק מתפקוד העיר.

אזור לפיתוח כפרי – מתיר בניית מגורים, מוסדות ומבני ציבור, תעסוקה ושטחים פתוחים. על הפיתוח באזור הכפרי לשמור על האופי של היישוב בהתאם לבניו, החזות והצפיפות הקיימת.

אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח – מתווה עקרונות של פיתוח צמוד דופן לטובת שמירה על רצף השטחים הפתוחים. המטרה היא להשתמש בתשתיות הקיימות כגון מים, ביוב וחשמל ולהימנע מפריצת דרכים חדשות.



איור 4: מפה לעבודת הוועדה, על רקע תמ"מ 6. למפה מוגדלת ראה נספח מפות 4.

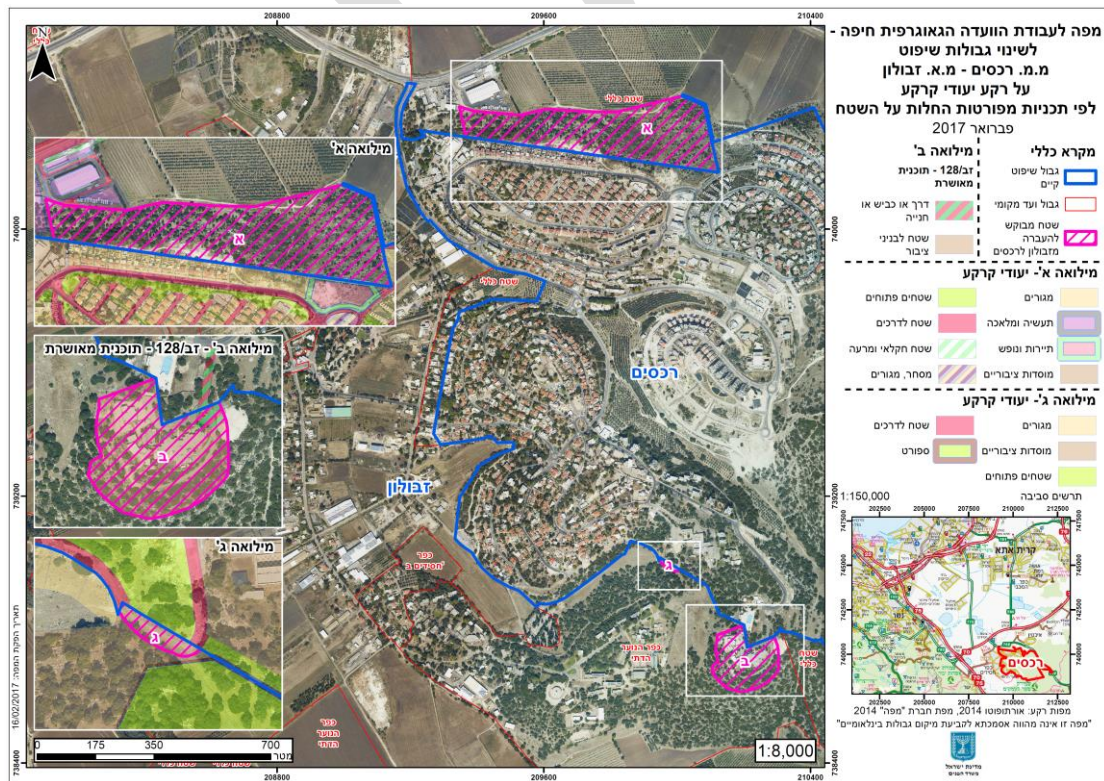
**תכניות בניין עיר (להלן: תב"ע):**

לרכסים אין תכנית מתאר כוללת שחלה על כל שטח המועצה. תכנית המתאר של רכסים נמצאת בתהליך הכנה במינהל התכנון.

על תא שטח א' מקודמת היום תכנית לבניית כ-350 יחידות דיור למגורים. מדרום לתא שטח א' חלה תב"ע מספר מכ/מ/333 א'. רוב השטח של התכנית מיועד למגורים, לכבישים ושטח פתוח לאורך הכביש הרחבי של התכנית. מדרום מזרח לתא שטח א' חלה תכנית מספר מכ/393 אשר מייעדת את השטח לתעשייה ומלאכה. שטח זה נמצא בצמוד לבתי התושבים ואינו מפותח כלל.

על תא שטח ב' חלה תכנית מספר זב/128 של כפר חסידים, אשר מייעדת את רובו המוחלט של השטח למוסדות ציבור. הגישה אל תא השטח היא מתוך רכסים באמצעות כביש שנכלל בתכנית כציר גישה למוסדות הציבוריים. על השטח של המוסד "צוהר לטוהר" הנמצא בתחומי השיפוט של רכסים חלה תכנית מספר מכ/312 המייעדת את השטח למגורים, מוסדות ציבור ומגרשי ספורט. בתוך התכנית עובר כביש הגישה למוסד "צוהר לטוהר" אשר ממשיך אל ההרחבה של המוסד ומהווה את ציר הגישה במוסדות הציבור בתכנית זב/128. לפי תכנית זו הוקמה ההרחבה של המוסד על הרכס.

על תא שטח ג' חלה תכנית מספר זב/22 א' המייעדת את השטח למבני ציבור. תא שטח זה אמור להיכלל בתכנית המתאר הכוללת של רכסים ולשנות את יעודו לכביש שישמש כמחבר בין רחוב שמעונוביץ לרחוב הרב קוק. באיור 5 להלן, מילואה ג', מופיע הקטע המבוקש להעברה והוא יהווה את החיבור בין שני הכבישים המגיעים לקו תחום השיפוט של רכסים - רחוב שמעונוביץ ורחוב הרב קוק.



איור 5 : מפה לעבודת הוועדה, על רקע תכניות בניין עיר החלות על השטח. למפה מוגדלת ראה נספח מפות 5.

**2.4 רקע כלכלי (ע"פ דו"חות מבוקרים לשנת 2015)**

שם הרשות	רכסים	זבולון
מעמד מוניציפאלי	מועצה מקומית	מועצה אזורית
שטח (דונם)	3,208	63,050
תושבים (באלפים)	10.6	13.1
גודל משק בית ממוצע	5.2	4
תקציב ביצוע (אלפי ₪)	39,489	124,109
שיעור מענק האיזון מתוך הכנסות הרשות	38%	6%
שיעור עודף/גרעון שוטף	-5.3%	---
שיעור גרעון מצטבר מההכנסות	18%	---
עומס מלוות לנפש (₪)	958	2,392
חיוב ארנונה לנפש (₪)	738	2,257
שיעור חיוב ארנונה שלא למגורים	11%	42%
הוצאה בתקציב לנפש (₪)	3,777	9,612
הוצאה נטו לנפש ב- ₪ (ללא מפעלים ובלתי רגילים)	1,837	3,144

טבלה 1: נתוני הרשויות המקומיות רכסים וזבולון, לפי דו"חות כספיים מבוקרים לשנת 2015.

**לסיכום:**

רכסים הינה רשות מוחלשת שעיקר תקציב מסתמך על מענקים ממשלתיים ולכן אין ביכולתה להגיע לאיזון תקציבי, דבר שמתבטא בגרעון שוטף ומצטבר. הרשות בעלת אוכלוסייה חלשה (מדד סוציו אקונומי 2) דבר המגדיל את ההנחות בארנונה ומביא לתלות נוספת במענקים הממשלתיים. מרבית משטחי רכסים הם מגורים ולרשות כמעט ואין שטחים מניבים. אם זאת, אחוזי הגבייה של רכסים הם גבוהים יחסית לרשויות במדד סוציו אקונומי זהה. אם זאת, פוטנציאל הגבייה מארנונה ברכסים עומד רק על כ-47%, עקב שיעור הנחות גבוה. זבולון היא רשות יציבה, ללא גרעון שוטף או מצטבר. הרשות מסווגת במדד הסוציו אקונומי במדרג 6, ולכן שיעור ההנחות בארנונה אצלה נמוך. התקציב הגבוה לנפש נובע מהיות זבולון מועצה מקומית עם תפרוסת מרחבית. עם זאת, מענק המודל שלה הוא חיובי ועומס מלוות גבוה. מעבר ליכולות הכלכליות של הרשות, היא מקבלת כ-15% מההכנסות ממתחם בז"ן אשר מוסיפות לתקציבה השנתי כ-10.5 מיליון ₪ מדי שנה.

### 3. מהלך עבודת הוועדה

פרסום אודות הקמת ועדת החקירה הופיע בעיתון "כלכליסט – כותרת" בתאריך 28.09.16, בתאריך 30.09.16 בעיתון "ידיעות חיפה" ובערבית בעיתון "פנורמה" ובעיתון "אלמדינה" (נספח 3). הוועדה קיימה 2 ישיבות פומביות בנושא בתאריכים: 24.11.16, 26.01.17. כמו כן הוועדה קיימה סיור בשטח בתאריך: 01.12.16. רשימת הנוכחים מצורפת כנספח 4 לדו"ח זה. במהלך הישיבה בתאריך 24.11.16 הוצגה בפני הוועדה בקשה להרחבת מנדט הוועדה לגבי תא שטח ב' בו קיימת הרחבה של המוסד "צוהר לטוהר" – הבקשה הועברה למשרד הפנים בירושלים. כמו כן הוצגו בקשות נוספות לגבי אזורים לחלוקת הכנסות. הוועדה סיירה ברכסים וזבולון בתאריך 01.12.16, והתרשמה מהמצב של רכסים וסביבתה הן בפן התכנוני והן בפן הכלכלי. כמו כן, במהלך הסיור הוצפה שנית הבקשה להרחבת מנדט הוועדה. במהלך דיוני הוועדה בתאריך 26.01.17 הוצג תא שטח ג' (כמסומן באיור 1), בקשה נוספת לשינוי תחום שיפוט של רכסים עם זבולון, זהו קטע כביש אשר עתיד לחבר בין שני רחובות של רכסים. שני תאי השטח (ב' וג') צורפו למפת הבקשה המורחבת של רכסים בהסכמת שתי הרשויות על מנת לדון בבקשה לשינוי גבולות בין שתי הרשויות בראיה מרחבית וכוללת.

### 4. תמצית עמדות הצדדים

(פירוט מלא מופיע בפרוטוקולים ובניירות העמדה כפי שאלה הוגשו לוועדה).

#### 4.1 מועצה מקומית רכסים

רכסים מתמודדת עם תקציב גרעוני המאושר מראש במשרד הפנים. ברכסים ישנו מחסור במקורות הכנסה. בקשת מועצת רכסים לשינוי גבולות עם מועצה אזורית זבולון:

1. העברת שטח ממועצה אזורית זבולון למועצה מקומית רכסים לטובת בניית שכונת מגורים.
2. העברת שטח המוסד "צוהר לטוהר" ממוא"ז זבולון למ"מ רכסים.
3. העברת שטח שישמש כחיבור בין שני רחובות.

הניסיון מלמד שבעזרת הגדלת אוכלוסיית הרשות לכדי 25-20 אלף איש תתאפשר אופטימיזציה בפיתוח שירותי חינוך ותרבות. זהו גם סף כניסה של מגוון שירותי מסחר, בעלי מקצועות חופשיים ועוד. לצורך כך רכסים מבקשת את העברת תא שטח א' בן כ-100 דונם לצורך בניית כ-350 יחידות דיור ביישוב חרדי לאוכלוסייה של כ-2,000 נפש.

בעיית המחסור בדיור במגזר החרדי קיימת בכל מחוז חיפה ורכסים שהוא הישוב החרדי המרכזי במחוז, אמור לתת מענה למחסור זה. הרחבת שטח השיפוט של המועצה המקומית תאפשר קידום מגוון תכניות להגדלת היצע הדיור – דבר התואם את המדיניות הממשלתית.

תא שטח נוסף המבוקש להעברה מזבולון לרכסים הוא תא שטח ב' בו נמצאת ההרחבה של המוסד "צוהר לטוהר". כביש הגישה היחיד למוסד נמצא בשטח השיפוט של רכסים. מועצת רכסים מספקת את כלל השירותים למוסד, למרות שיוכו המוניציפאלי למועצה האזורית זבולון. עקב כך, היא גם משלמת אגרת תלמידי חוץ הנאמדת בערך על כחצי מיליון ש"ח בשנה.

תא שטח ג' הינו תא שטח של כ-700 מ"ר. תא שטח זה מבוקש להעברה מרכזים לזבולון על מנת לחבר בין הרחובות שמעונוביץ והרב קוק.

#### **4.2 מועצה אזורית זבולון**

זבולון מסכימים עם העברת השטחים המבוקשים:

1. תא שטח א' לטובת בניית שכונת מגורים,
2. תא שטח ב' לטובת מוסד "צוהר לטוהר"
3. ותא שטח ג' לטובת חיבור הרחובות שמעונוביץ והרב קוק. זהו תיקון טכני ולא מהותי, אך מכיוון שהנהלת הכפר התחלפה – קשה להשיג את הסכמתם. נשלח מכתב לוועד, אך לא נתקבלה תשובה.

#### **4.3 משרד הפנים – מחוז חיפה**

ממלא מקום (להלן: מ"מ) ממונה מחוז חיפה תומך בשינוי גבולות בין מועצה מקומית רכסים למועצה אזורית זבולון. הבקשה משקפת את רצון המועצה לגדול ולהתפתח, מה גם שמדובר בהסכמה בין שתי הרשויות.

#### **4.4 מנהל התכנון**

הישוב רכסים מונה כ-11,000 תושבים. ומדורג 2 (במדרג של 1-10), במדד חברתי – כלכלי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. ליישוב חסרים מקורות הכנסה ועל אף שהישוב נמצא בתנופת פיתוח ובנייה הוא ללא מרכזי מסחר, תעסוקה ותעשייה. בימים אלה הוגשה למוסדות התכנון תכנית מתאר חדשה ליישוב רכסים, התכנית החדשה מקודמת על ידי מינהל התכנון וכוללת את השטחים א' וג' (לפי מפת הבקשה). מינהל התכנון תומך בהסכמות בין המועצה האזורית זבולון למועצה המקומית רכסים לעניין העברת השטחים שהם בהסכמה. עם זאת, שטח ב', בו נמצא המוסד "צוהר לטוהר" אינו נמצא בתחום תכנית המתאר של הישוב. לכן, מוצע להעביר לשטח המועצה המקומית רק את האזור המופר ולהותיר את שטח היער הקיים (שייעודו בתכנית המתאר המחוזית – פיתוח כפרי) במועצה האזורית זבולון.

#### **4.5 משרד החקלאות**

בנוגע לשטחים המבוקשים להעברה ממועצה אזורית זבולון למועצה מקומית רכסים, למשרד החקלאות אין התנגדות להעברת השטחים הנ"ל. אין מדובר בשטחים חקלאיים מעובדים אלא בשטח שולי טרשי עם שיפועים מיוערים. מכאן שאין התנגדות. (מפות הבדיקה של משרד החקלאות מצורפות כנספח 5).

## 5. סיכום

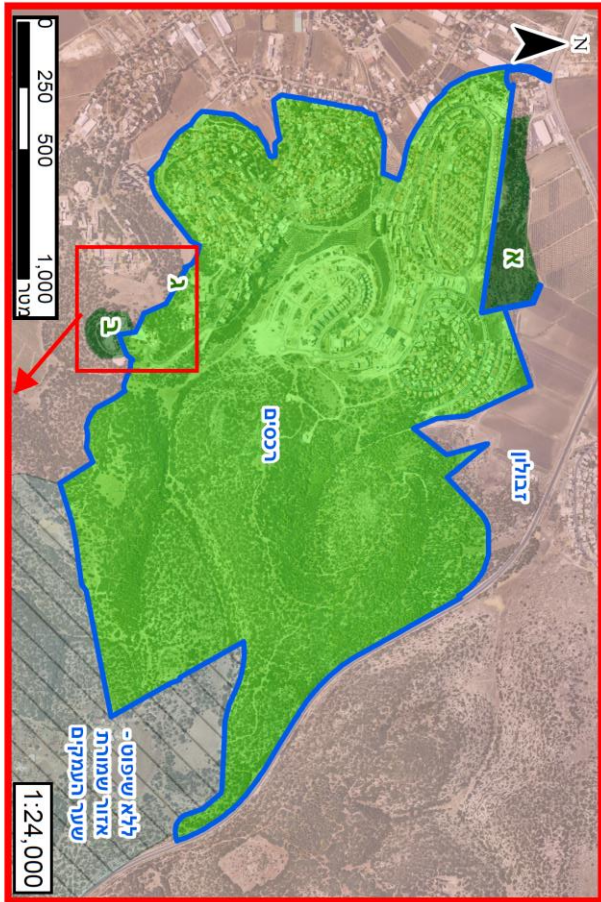
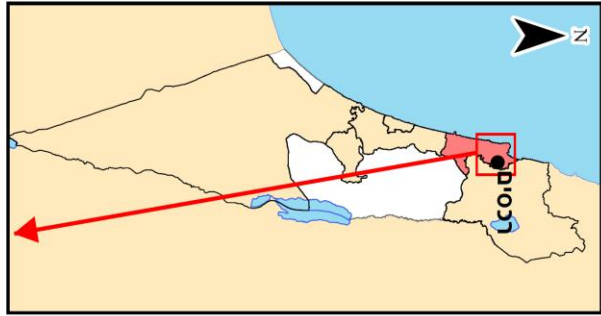
לאחר שהגורמים הרלוונטיים הציגו את עמדתם בפני הוועדה, להלן עיקרי הדברים:

- מפת הבקשה כפי שאושרה עם אישור מנדט הוועדה בספטמבר 2016 כללה רק תא שטח בודד בן כ-101.6 דונם המיועד לבניית כ-350 יחידות דיור.
- בתחילת דיוני הוועדה לבחינת הבקשה, הוצגה הבקשה להעברת כ-101.6 דונם לטובת בניית שכונת מגורים בת כ-350 יחידות דיור על שטח בבעלות פרטית של חברת "רסקו".
- בנוסף לשטח המבוקש, התברר כי ישנן סוגיות נוספות, בין שתי הרשויות, העומדות על הפרק ומבקשות לקבל מענה במסגרת עבודת הוועדה. לאור זאת, הוועדה ביקשה מהרשויות להגיש את המסמכים הרלוונטיים לאגף לשינוי גבולות וחלוקת הכנסות במשרד הפנים בירושלים למען הרחבת מנדט הוועדה.
- הובהר לרשויות שהנושאים הנוספים אשר הוצגו בפני הוועדה יוחלו לקבל מענה אם וכאשר יכללו בהרחבה של כתב המנדט, וזאת על פי שיקול דעתו של משרד הפנים.
- לאחר שהובהר לרשויות כי כרגע הוועדה יכולה לדון רק בנושא של שינוי גבולות בין רכסים לזבולון לאור המינוי שניתן לוועדה בכתב המנדט, הוועדה התקדמה בעבודתה.
- בסיוור שהוועדה קיימה ברכסים וזבולון היא נחשפה לסוגיות התכנוניות והכלכליות העומדות בפני שתי הרשויות.
- במהלך הדיון השני של הוועדה, הוצגו בפני הוועדה כל ההסכמות הקיימות בין שתי הרשויות.
- בפנייתה של הוועדה לזבולון על מנת לקבל את עמדת הוועד המקומי "כפר הנוער הדתי", נאמר על ידי זבולון שבעקבות חילופי הנהלה לא התקבלה התייחסות לשינויים המוצעים.
- לאחר שהוועדה שמעה את כל המעורבים בבקשה, פנתה וקיבלה את התייחסות של הגורמים הרלוונטיים הנוגעים לבקשה, הוועדה גיבשה את המלצותיה כלהלן.

## 6. המלצות הוועדה

- הוועדה ממליצה להעביר את תא שטח א' של כ-101.6 דונם, משטח שיפוט כללי של מועצה אזורית זבולון לשטח השיפוט של המועצה המקומית רכסים. תא השטח כלול בתכנית המתאר של רכסים שנמצאת כיום בהכנה במינהל התכנון. תא שטח זה יתרום ליצירת היצע יחידות דיור לתושבי רכסים והאוכלוסייה החרדית בכלל. העברת השטח יחזק את מעמדה החברתי של המועצה, יגדיל את מספר תושביה, ובכך יתרום ליעול והוספת שירותים נוספים אשר יתנו מענה לאוכלוסייה הקיימת והעתידית.
- הוועדה ממליצה להעביר את תא שטח ב' של כ-27.8 דונם, משטח השיפוט של המועצה האזורית זבולון, לשטח השיפוט של המועצה המקומית רכסים. על שטח זה קיימת ההרחבה של המוסד "צוהר לטוהר" אשר משמש בין היתר את תלמידי המועצה המקומית רכסים. עקב הטופוגרפיה ההררית של האזור, כל התשתיות של המוסד ניתנות לו על ידי המועצה המקומית רכסים וצירי הגישה עוברים רק דרך רכסים. לכן באופן טבעי ראוי שכל המתחם של המוסד "צוהר לטוהר" ישתייך למועצה המקומית רכסים.
- הוועדה ממליצה להעביר את תא שטח ג' של כ-0.8 דונם, משטח השיפוט של המועצה האזורית זבולון לשטח השיפוט של המועצה המקומית רכסים. תא שטח זה כלול בתכנית המתאר שמקדם כיום מנהל התכנון. השטח ישמש ככביש שיחבר בין רחובות בנויים, רחוב שמעונוביץ ורחוב הרב קוק. חיבור בין שני הרחובות יתרום לשיפור הנגישות והניידות בתוך המועצה המקומית רכסים.
- יתרה מזאת, שלושת תאי השטח המבוקשים להעברה מזבולון לרכסים מהווים חלק מההסכמות הקיימות בין הרשויות.
- **הוועדה ממליצה להעביר את תא שטח א' של כ-101.6 דונם ממועצה אזורית זבולון למועצה מקומית רכסים.**
- **הוועדה ממליצה להעביר את תא שטח ב' של כ-27.8 דונם ממועצה אזורית זבולון למועצה מקומית רכסים.**
- **הוועדה ממליצה להעביר את תא שטח ג' של כ-0.8 דונם ממועצה אזורית זבולון למועצה מקומית רכסים.**

תאריך הפקת המפה: 20/02/2017



### מפת התמצאות

- הוועדה הגאוגרפית חיפה - בקשה לשינוי גבולות שיפוט מ.מ. רכסים - מ.א. זבוליון (הרחבת מנדט) פברואר 2017

#### מקרא

- גבול שיפוט קיים
- שטח מומלץ להעברה מזבוליון לרכסים
- רכסים
- זבוליון
- שטח ללא שיפוט - אזור שמורת שער העמקים

שטח ברוטו	שטח נטו	א	ב	ג	סך הכל
101.6	27.8	0.8	130.3		
מיקום להעברה מזבוליון לרכסים (הרחבת המנדט)					
מיקום להעברה מזבוליון לרכסים (הרחבת המנדט)					
מיקום מזבוליון לרכסים (הרחבת המנדט)					

מפת רקעי: אורתופוטו 2014

"מפה זו אינה מהווה אסמכתא לזביעת מיקום גבולות בינלאומיים"



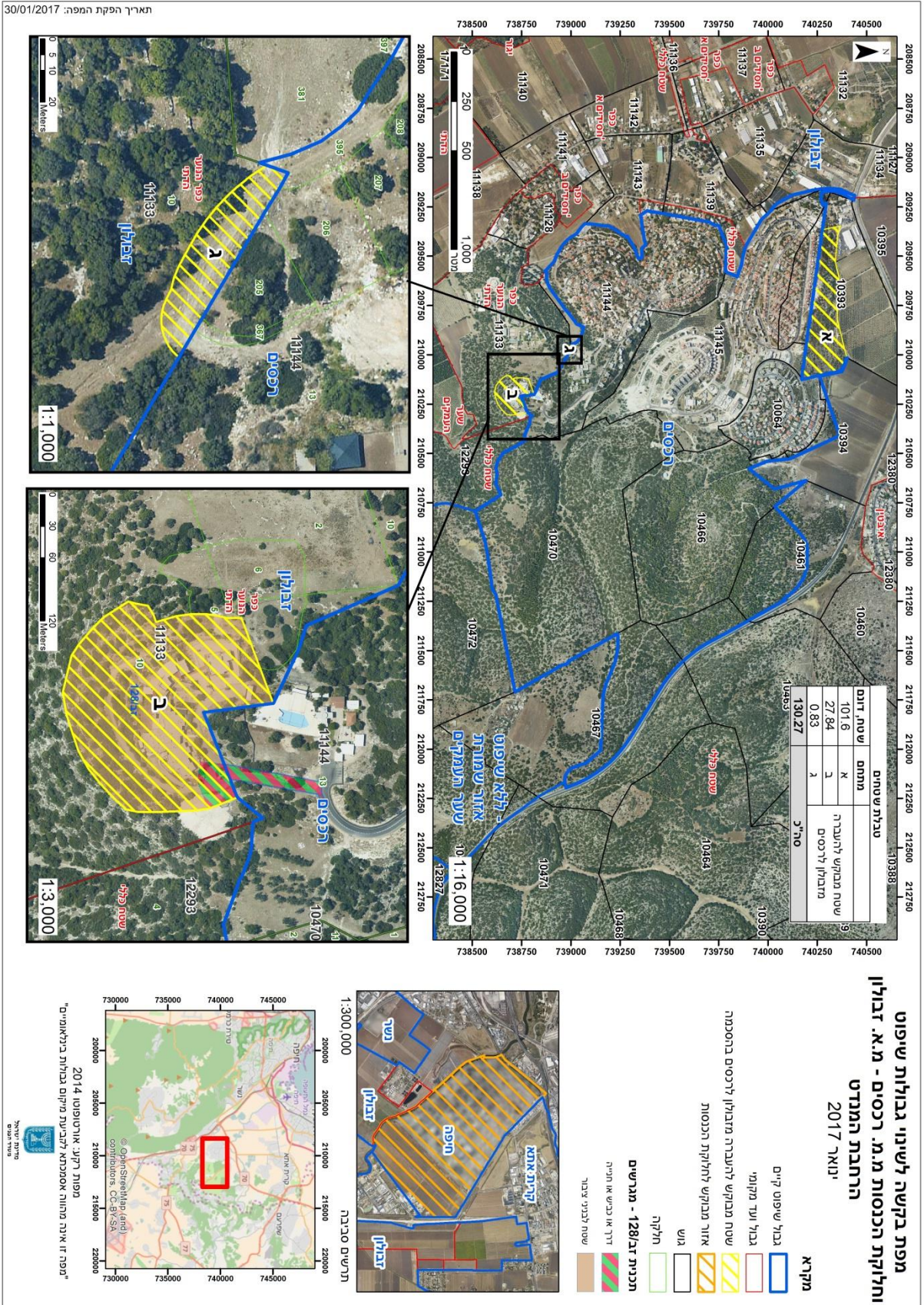


**חתימות חברי הוועדה**

חתימה	שם	תאריך	הגדרת תפקיד
	מר עמרם קלעגיי		יו"ר הוועדה
	רו"ח פאיז חנא		חבר ועדה
	עו"ד משה קריף		חבר ועדה
	רו"ח יהודה אמסלם		חבר ועדה
	פרופ' דברה שמואלי		חברת ועדה

7. נספחים

נספח 1 : מפת הבקשה





מדינת ישראל  
משרד הפנים  
לשכת המנהלת הכללית

**מינוי ועדת חקירה לאיחוד רשויות, שינוי גבולות, חלוקת הכנסות ושינוי מעמד מוניציפאלי באזור מטרופולין חיפה**

בתוקף הסמכות לפי סעיפים 3, 8 ו-9 לפקודת העיריות<sup>1</sup>, שהוצאה לי<sup>2</sup>, וכן לצורך הפעלת סמכות שר הפנים לפי פקודת המועצות המקומיות<sup>3</sup>, הנני ממנה ועדת חקירה קבועה לבחינת מעמד מוניציפאלי של רשויות מקומיות, שינוי תחום שיפוט רשויות מקומיות והכרזה על אזורי חלוקת הכנסות בין רשויות מקומיות באזור חיפה, שתחומה מסומן במפה המצורפת לכתב מינוי זה (להלן – ועדת החקירה).

הרכב ועדת החקירה:

מר עמרם קלעגיי – יו"ר

מר יהודה אמסלם – חבר

פרופ' דברה שמואלי – חברה

מר פאיו חנא – חבר

מר משה קריף – חבר

הרשויות המקומיות הכלולות בתחום ועדת החקירה הן: אוס אל פאחס, אור עקיבא, באקה אל גרבייה, חדרה, חיפה, טירת הכרמל, נשר, קרית אתא, קרית ביאליק, קרית ים, קרית מוצקין, בנימינה- גבעת עדה, בסמ"ה, גייסר א זרקא, גית, דאלית אל כרמל, זכרון יעקב, חריש, כפר קרע, מעלה עירון, עספיא, ערעה, פרדיס, פרדס חנה – כרכור, קרית טבעון, רכסים, אלונה, זבולון, חוף הכרמל, מנשה, עכו, יקנעם עלית, שפרעם, בסמת טבעון.

תכנית העבודה של ועדת החקירה:

במהלך השנים 2016-2017 ועדת החקירה תבחן ותמליץ בדבר הנושאים המפורטים להלן:

1. בחינת הכרזה על חלוקת הכנסות מבתי הזיקוק לנפט באזור חיפה בין הרשויות המקומיות: חיפה, נשר, קרית אתא, קרית ביאליק, קרית ים, קרית מוצקין, שפרעם, המועצות המקומיות בסמת טבעון, דלית אל כרמל, כעביה – טבאש – חגי'אג'רה, עספיא, קרית טבעון, רכסים והמועצה האזורית זבולון.
2. בחינת הכרזה על חלוקת הכנסות מאזור תעסוקה משותף "פארק הקישון" בתחום תכנית מכ/777 חפ/זב/238, בין הרשויות המקומיות: נשר, חיפה, זבולון, עספיא, דלית אל כרמל, קרית טבעון, רכסים.

<sup>1</sup> דיני מדינת ישראל, נוסח חדש, עמ' 197.

<sup>2</sup> "פ התשל"א, עמ' 1523.

<sup>3</sup> דיני מדינת ישראל, נוסח חדש, עמ' 256.

## הוועדה הגאוגרפית חיפה



### מדינת ישראל משרד הפנים לשכת המנהלת הכללית

3. בחינת שיוך מוניציפאלי והכרזה על חלוקת הכנסות מ"מכון דוד" (רפאל) המצוי בשטח חסר מעמד מוניציפאלי, בין הרשויות המקומיות: עכו, קרית ים, קרית מוצקין, קרית ביאליק ומטה אשר.
  4. בחינת שינוי גבולות בין מועצה מקומית חריש למועצה אזורית מנשה ושטח חסר מעמד מוניציפאלי, ובחינת הכרזה על חלוקת הכנסות ממחצבת ורד בין הרשויות המקומיות: חריש, מנשה, כפר קרע, בסמ"ה.
  5. שיוך מוניציפאלי של שטח ימי חסר מעמד מוניציפאלי עליו מתוכנן להיבנות חלק של נמל חיפה לעיריית חיפה.
  6. שינוי גבולות בין מועצה מקומית רכסים למועצה אזורית זבולון.
  7. שינוי גבולות בין מועצה מקומית דלית אל כרמל ושטח חסר מעמד מוניציפאלי.
  8. שינוי גבולות בין מועצה מקומית עספיא ושטח חסר מעמד מוניציפאלי.
  9. שינוי גבולות בין עיריית חדרה למועצה אזורית מנשה ושטח חסר מעמד מוניציפאלי.
  10. שינוי גבולות בין מועצה מקומית גייסר א זרקא למועצה אזורית חוף הכרמל.
  11. שינוי גבולות בין מועצה מקומית בסמ"ה למועצה אזורית מנשה, מועצה מקומית ערערה, מועצה מקומית חריש ושטח חסר מעמד מוניציפאלי.
  12. שינוי גבולות בין מועצה מקומית כפר קרע למועצה אזורית מנשה ושטח חסר מעמד מוניציפאלי.
  13. שינוי גבולות בין מועצה מקומית ערערה למועצה מקומית כפר קרע, מועצה אזורית מנשה ושטח חסר מעמד מוניציפאלי.
- מפות בהן מסומנים השטחים האמורים, ביחס לכל אחד מהנושאים שלעיל, מצורפות לכתב מינוי זה והן יועמדו לעיון הציבור באתר האינטרנט של משרד הפנים.
- ועדת החקירה תקבע לעצמה את סדרי עבודתה בהתאם לתכנית העבודה שלעיל ועליה להגיש דוחות ביניים מעת לעת, לגבי נושאים שבחינתם הסתיימה.
- המליצה ועדת החקירה על חלוקת הכנסות, תכלול במסגרת המלצותיה, בין היתר, התייחסות לסוגיות הבאות:
- א. גבולות אזורי חלוקת ההכנסות.
  - ב. שיעור ההכנסות לו תהיה זכאית כל רשות מקומית הכלולה בהסדר ביחס לכל אזור.
  - ג. עניינים נוספים הנחוצים ליישום הסדר חלוקת ההכנסות ביחס לכל אזור.

ט"ו אלול תשע"ו (18 ספטמבר 2016)

אורנה הוזמן בכור

---

כתובת: ת.ד. 6158 ירושלים, 91061 טלפון: 02-6701412/3/4 פקס: 02-5697989  
אתר המשרד: [www.moin.gov.il](http://www.moin.gov.il)

## מינוי ועדת חקירה קבועה לשינוי גבולות, חלוקת הכנסות, שינוי מעמד מוניציפאלי ואיחוד רשויות מקומיות באזור חיפה



משרד הפנים

המנהלת הכללית של משרד הפנים בתוקף סמכותה לפי סעיפים 3, 8 ו-9 בלפקודת העיריות, שהואצלה לה, ולצורך הפעלת סמכות שר הפנים לפי פקודת המועצות המקומיות, מינתה ועדת חקירה קבועה באזור חיפה שתפקידה לערוך חקירות בנושאים הבאים:

1. שינוי גבולות.
2. חלוקת הכנסות
3. שינוי מעמד מוניציפאלי.

הרשויות המקומיות הכלולות בכתב המינוי של הוועדה הן: אום אל פאחם, אור עקיבא, באקה אל גרבייה, חדרה, חיפה, טירת הכרמל, נשר, קרית אתא, קרית ביאליק, קרית ים, קרית מוצקין, בנימייה-גבעת עדה, בסמ"ה, ג'יסר א זרקא, ג'ת, דאלית אל כרמל, זכרון יעקב, חריש, כפר קרע, מעלה עירון, עספיא, ערערה, פרדיס, פרדס חנה-כרכור, קרית טבעון, רכסים, אלונה, זבולון, חוף הכרמל, מנשה, עכו, יקנעם עלית, שפרעם ובסמת טבעון.

**כתב המינוי המלא של הוועדה ותכנית העבודה של הוועדה לשנה הקרובה (2016-2017) מפורסם באתר האינטרנט של משרד הפנים [www.moin.gov.il](http://www.moin.gov.il).**

כל המעוניין להשמיע את דעתו, רשאי להגיש התייחסותו בכתב

בתוך 45 ימים מיום פרסום הודעה זו **לכתובת:**

משרד הפנים, שלטון מקומי, שדרות הפל"ם 15, חיפה

עבור מריה קזקוב, מרכזת הוועדה או במייל [geo.haifa@moin.gov.il](mailto:geo.haifa@moin.gov.il)

מר עמרם קלעג'י  
יו"ר הוועדה

לפי

משרד הפנים [www.pnim.gov.il](http://www.pnim.gov.il)

הוועדה הגאוגרפית חיפה

נספח 4 : רשימת הנוכחים בישיבות הוועדה ובסיוור

מספר ישיבה	תאריך	שם	תפקיד
1	24.11.16	מר עמרם קלעג'י	יו"ר ועדת החקירה
		רו"ח פאיז חנא	חבר ועדה
		עו"ד משה קריף	חבר ועדה
		פרופ' דברה שמואלי	חברת ועדה
		רו"ח יהודה אמסלם	חבר ועדה
		גב' מריה קזקוב	מרכזת הוועדה
		מר סרגיי ניימן	עוזר הוועדה
		מר יצחק רייך	ראש המועצה המקומית רכסים
		רו"ח דוד בלויגרונד	גזבר המועצה המקומית רכסים
		מר דב קהת	יועץ למועצה המקומית רכסים
		מר עמרם קלעג'י	יו"ר ועדת החקירה
		רו"ח פאיז חנא	חבר ועדה
		פרופ' דברה שמואלי	חברת הוועדה
סיוור	01.12.16	עו"ד משה קריף	חבר ועדה
		רו"ח יהודה אמסלם	חבר ועדה
		גב' מריה קזקוב	מרכזת הוועדה
		גב' דוידה הורוביץ אדרי	מרכזת ועדה גאוגרפית גליל מערבי
		מר יצחק רייך	ראש המועצה המקומית רכסים
		מר דב ישורון	ראש המועצה האזורית זבולון
		רו"ח דוד בלויגרונד	גזבר המועצה המקומית רכסים
		מר עמרם קלעג'י	יושב ראש הוועדה
		רו"ח יהודה אמסלם	חבר ועדה
		פרופ' דברה שמואלי	חברת ועדה
		עו"ד משה קריף	חבר ועדה
		גב' מריה קזקוב	מרכזת ועדה גאוגרפית חיפה
		מר סרגיי ניימן	עוזר ועדה גאוגרפית חיפה
2	26.01.17	מר רון מור חיים	GIS
		מר דב ישורון	ראש המועצה האזורית זבולון
		מר רן ברוקנר	מהנדס המועצה האזורית זבולון
		מר גבי שנער	מזכיר הוועדה לתכנון ובנייה זבולון
		מר יצחק רייך	ראש המועצה המקומית רכסים
		מר קובי צורי	מהנדס המועצה המקומית רכסים

הוועדה הגאוגרפית חיפה

נספח 5 : מפות בדיקה של משרד החקלאות לגבי השטחים המבוקשים להעברה

