



# בקשה לשינוי גבולות עיריית חדרה למועצה אזורית מנשה ושטח חסר מעמד מוניציפאלי

## דו"ח ועדה מסכם

---

מוגש למנכ"ל משרד הפנים

מר מרדכי כהן

ירושלים

שבט התשע"ז, פברואר 2017

## תוכן עניינים

4.....	כתב מינוי ופירוט הרכב הוועדה	.1
4.....	הרקע למינוי הוועדה	.2
4.....	2.1 נתוני הרשויות המקומיות	
4.....	2.2 רקע להגשת הבקשה	
6.....	2.3 רקע תכנוני	
13.....	2.4 רקע כלכלי	
14.....	3. מהלך עבודת הוועדה	
15.....	4. תמצית עמדות הצדדים	
15.....	4.1 מועצה אזורית מנשה	
15.....	4.2 עיריית חדרה	
16.....	4.3 מועצה מקומית פרדס חנה – כרכור	
17.....	4.4 קיבוץ גן שמואל	
17.....	4.5 גבי בטי מלק – בעלת קרקעות פרטיות	
17.....	4.6 קרן קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד	
17.....	4.7 משרד הפנים	
17.....	4.8 משרד החקלאות	
17.....	4.9 משרד הכלכלה	
18.....	4.10 רכבת ישראל	
18.....	4.11 מינהל התכנון	
19.....	5. סיכום	
20.....	6. המלצות	
23.....	7. שימוע לאחר פרסום ההמלצות	
24.....	8. נספחים	
34.....	9. נספחי מפות	

**רשימת איורים:**

- 7..... איור 1 : מפת בקשה.  
8..... איור 2 : מפת עבודת הוועדה על רקע תמ"א 35  
9..... איור 3 : מפת עבודת הוועדה על רקע תמ"מ 6.  
10..... איור 4 : מפת עבודת הוועדה על רקע תכניות לתשתיות לאומיות 22, 38  
11..... איור 5 : מפת עבודת הוועדה על רקע תכנית המתאר של חדרה חד/2020  
12..... איור 6 : מפת עבודת הוועדה על רקע תכנית מ/422 א'

**רשימת טבלאות:**

- 6..... טבלה 1 : פירוט השטחים מושאי הבקשה, בעלות, יעוד קרקע ומצב תכנוני  
13..... טבלה 2 : נתוני עיריית חדרה ומועצה אזורית מנשה לפי דוחות כספיים לשנת 2015.

## 1. כתב מינוי ופירוט הרכב הוועדה

בתאריך 16.09.18 מינתה מנכ"לית משרד הפנים, גב' אורנה הוזמן בכור, ועדת חקירה לאיחוד רשויות, שינוי גבולות, חלוקת הכנסות ושינוי מעמד מוניציפאלי באזור מטרופולין 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 וביניהם נושא שינוי גבולות בין עיריית חדרה למועצה אזורית מנשה ושטח חסר מעמד מוניציפאלי. מפת הבקשה בה מסומן השטח האמור מצורפת כנספח 1 לדו"ח זה. כתב המינוי מצורף כנספח 2 לדוח זה. פרסום אודות הקמת הוועדה מצורף כנספח 6 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 ומר אבישי כהן, בסיוע מר סרגיי ניימן.

## 2. הרקע למינוי הוועדה

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

חדרה הוקמה כמושבה בשנת 1891 והוכרזה כעיר בשנת 1952. תחום השיפוט שלה משתרע על פני 50.64 קמ"ר (50,640 דונם). בסוף שנת 2014 אוכלוסיית העיר מנתה 86.8 אלף נפש, מתוכם 92.8% יהודים. העיר מדורגת באשכול 5 במדד החברתי – כלכלי (למ"ס 2008).

מועצה אזורית מנשה הוקמה בשנת 1950 ומאגדת בתוכה 22 יישובים שונים, מהם: 10 קיבוצים, 7 מושבים, 2 יישובים קהילתיים ו-3 כפרים ערביים. שטח השיפוט של המועצה הינו 112.39 קמ"ר (112,390 דונם). אוכלוסייתה מונה 18.6 אלף נפש, מתוכם 80.2% יהודים. הרשות מדורגת באשכול 6 במדד החברתי – כלכלי (למ"ס 2008).

### 2.2 רקע להגשת הבקשה

בתחילת שנת 2016 הגישו עיריית חדרה ומועצה אזורית מנשה בקשה לשינוי גבולות. הרשויות הגישו מסמך משותף אשר מסכם את הדיאלוג שהן קיימו ביניהן ובמהלכו הגיעו להסכמות בנושא תיקון ושינוי תחומי השיפוט שלהן על ידי העברה של כ-2,600 דונם ביניהן, בעוד חדרה מבקשת להעביר למנשה כ-1,068 דונם ומנשה מבקשת להעביר לחדרה כ-1,400 דונם. כמו כן, בבקשה

<sup>1</sup> פרופיל הרשויות המקומיות, אתר הלמ"ס, נתונים משנת 2014 <http://www.cbs.gov.il>

נכללו שטחים גליליים בהיקף של כ-128 דונם שחדרה ביקשה להוסיף אל תחום שיפוטה. מדובר באחד עשר תאי שטח המסומנים במפת הבקשה (ראה נספח 1). מסמך הבקשה המפרט את ההסכם בין שתי הרשויות הוגש למשרד הפנים בספטמבר 2015 לבחינה ולבקשה לתיקון תחומי השיפוט של חדרה ומוא"ז מנשה. למסמך זה צורפה מפה המציגה כי לשתי הרשויות יש מובלעות בשטח של הרשות השנייה אותן הן מעוניינות להחליף על מנת ליצור רצף טריטוריאלי והסדרה. כמו כן, אותו מסמך הסכמות מציג את אישור מליאת המועצה של שתי הרשויות (נספח 3) ואת האישור והתמיכה של חברי קיבוץ גן שמואל (נספח 4) לאותו שינוי הגבולות שישפיע על הקיבוץ בגלל הזיקה והגבול הפיזי (ראה איור 1). יתרה מזאת, תושבת חדרה הגישה בקשה להעברת השטחים שבבעלותה למועצה האזורית מנשה ומסרה את ברכתה והסכמתה לכך (ראה נספח 5). סך השטח שמבוקש להעברה לחדרה מסתכם ב-1,526.69 דונם. סך השטח המבוקש להעברה מחדרה למוא"ז מנשה הינו 1,066.24 דונם (ראה איור 1).

לאחר הגשת המסמך למשרד הפנים, הועברה חוות דעת הממונה על מחוז חיפה, אשר הביע תמיכה בהקמת ועדה שתדון בנושא וציין כי הבקשה היא בהסכמה בין שני הצדדים.

עם מינוי הוועדה הגיאוגרפית באזור מטרופולין חיפה בספטמבר 2016, הועברה הבקשה לעיון וחקירה של חברי הוועדה.

### 2.3 רקע תכנוני

פירוט השטחים המבוקשים להעברה :

מזב תכנוני	יעוד עיקרי	בעלות	מקבל	מוסר	שטח בדונם	תא שטח
חפאג/1354/חד	תכנית מ/422/אי <sup>4</sup>	גן שמואל	חדרה	מנשה	1,314.09	A
חפאג/1354/חד	תכנית מ/422/אי	חפ"ק	חדרה	ללא שיפוט	86.35	B
תת"ל 38 <sup>3</sup>	שטח פתוח/חקלאי	גן שמואל	חדרה	מנשה	85.19	C
תת"ל 38	שטח פתוח/חקלאי	מדינה	חדרה	ללא שיפוט	14.21	D
תת"ל 38	שטח פתוח/חקלאי	מדינה	חדרה	ללא שיפוט	26.85	E
חד/2020	חקלאי	גן שמואל	מנשה	חדרה	214.82	F
חד/2020	חקלאי	גן שמואל	מנשה	חדרה	30.47	G
חד/2020	חקלאי	גן שמואל	מנשה	חדרה	697.62	H
חד/2020	חקלאי	גן שמואל	מנשה	חדרה	56.52	K
חד/2020	מבנה מחסנים	גן שמואל	מנשה	חדרה	14.38	L
חד/2020	מבני משק	גן שמואל	מנשה	חדרה	52.42	M

טבלה 1 : פירוט השטחים מושאי הבקשה, בעלות, יעוד קרקע ומזב תכנוני

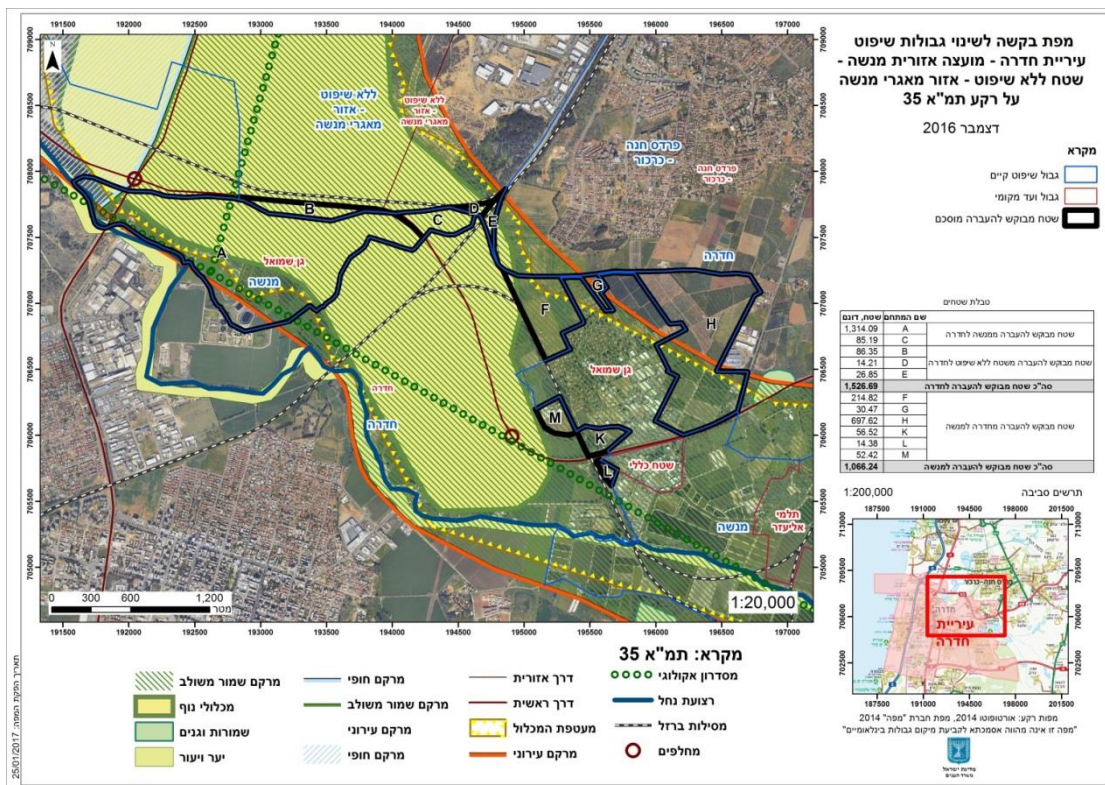
<sup>2</sup> תכנית "דני היי" להקמת פארק נופש אקסטנסיבי הכולל מטווחים ופארק דיג. פוטנציאל זכויות בנייה של 6,000 מ"ר. כמו כן, מתוכנן מסוף מטענים לרכבת בחלק המזרחי של התא.

<sup>3</sup> תוואי תכנית לתשתיות לאומיות (להלן : תת"ל) 38 המתוכנן והמחלף.



**תמ"א 35 :**

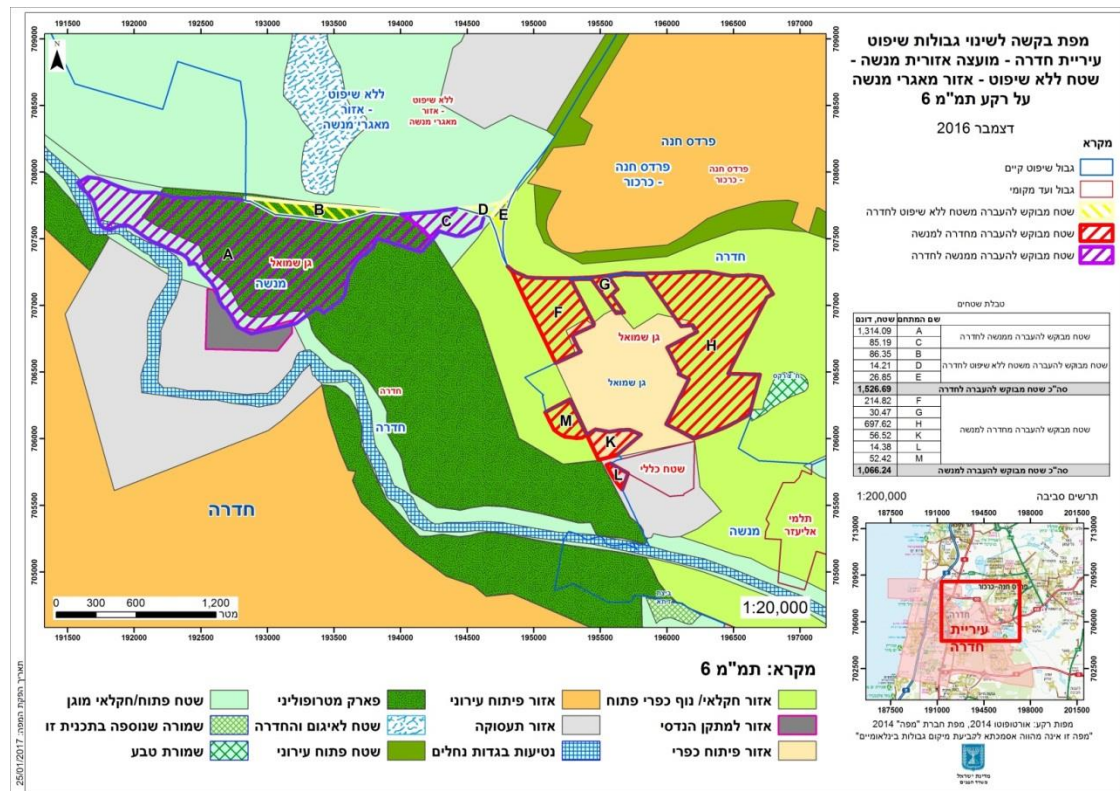
לפי תכנית מתאר ארצית מס' 35, מתוך כ-2,600 דונם נושאי הבקשה, 73% מוגדרים כמרקם שמור משולב המתיר פיתוח מבוקר בשטח ללא הגבלות חמורות. כ-25% מוגדרים כמרקם עירוני המתיר פיתוח ובנייה למטרות מגורים, תעשייה, תעסוקה ופיתוח כלכלי. כ-2% מוגדרים כמרקם חופי לאורך רצועת נחל חדרה בתא שטח A. חלקו הדרומי של תא שטח A נמצא בתוך המרקם העירוני של חדרה. תאי השטח H, G בחלקם הצפון מזרחי נמצאים במרקם העירוני של פרדס חנה - כרכור. שאר השטחים המבוקשים להעברה נמצאים במרקם שמור משולב המגביל את הפיתוח ומותיר אותו חקלאי/פתוח.



איור 2 : מפת עבודת הוועדה על רקע תמ"א 35. למפה מוגדלת ראה נספח מפות 2.

**תמ"מ 6 :**

לפי תכנית המתאר המחוזית של חיפה (להלן: תמ"מ 6), מרבית השטח מוגדר כשטח פתוח כאשר 41% יועדו לפארק מטרופוליני/אזורי ו-40% יועדו לשטח חקלאי/נוף כפרי פתוח. רצועת הנחל וסביבותיו מהווה 12% מהשטח. 4% מיועדים לשטח פתוח/חקלאי מוגן ו-3% לאזור פיתוח כפרי. תאי השטח A, B רובם מיועדים לפי תמ"מ 6 לשמש כפארק מטרופוליני. בחלקו המערבי של שטח A ותאי השטח C, D מיועדים כשטח פתוח/חקלאי מוגן. תאי השטח E, F, G, H, M המיועדים להעברה למוא"ז מנשה מוגדרים בתכנית כאזור חקלאי/נוף כפרי פתוח. הפינה הדרום מזרחית של תא שטח F ותא השטח K מיועדים לאזור פיתוח כפרי. תא שטח L מיועד לשמש כאזור תעסוקה והוא מיועד לעבור מחדרה למנשה.



איור 3 : מפת עבודת הוועדה על רקע תמ"מ 6. למפה מוגדלת ראה נספח מפות 3.

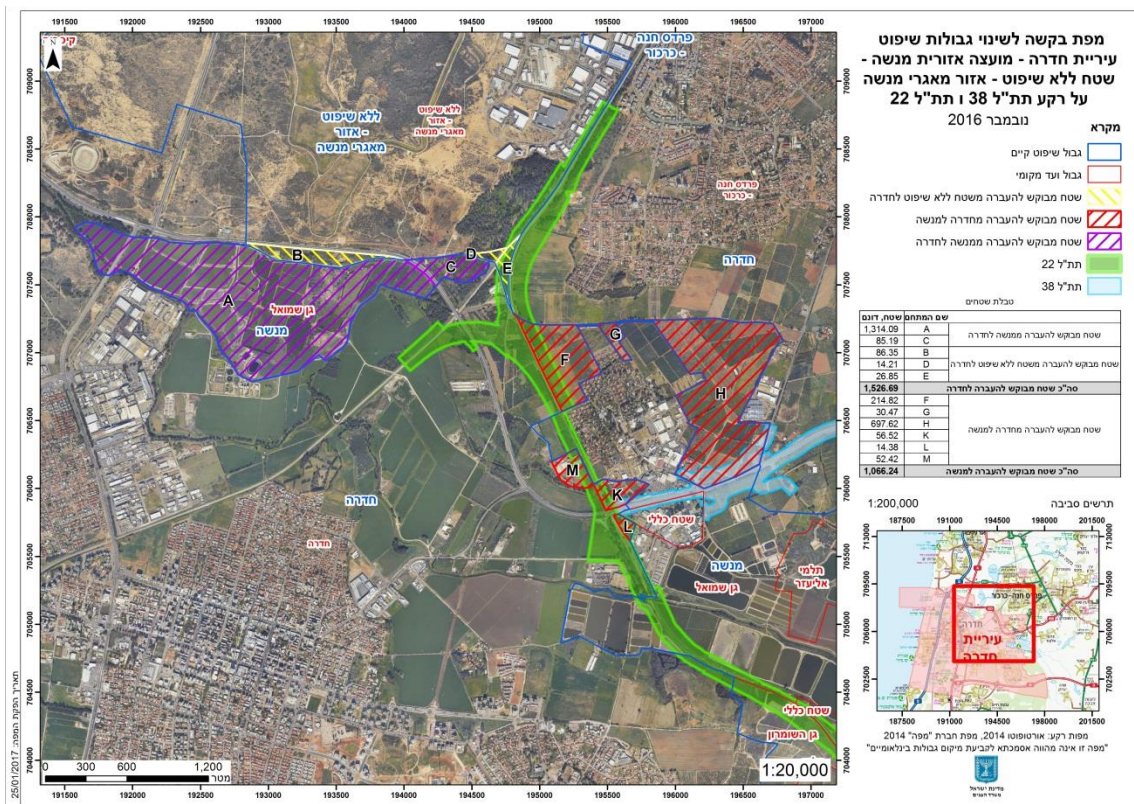
תת"ל 22, 38 :

תכנית להעברת תשתיות לאומיות (להלן : תת"ל) הינה תכנית בקנה מידה ארצי ואזורי להעברת :  
חשמל, גז, ביוג ותחבורה.

בשטחים המבוקשים להעברה בבקשה עוברות שתי תכניות : תת"ל 22 ותת"ל 38.

תת"ל 22 הינה תכנית לתוואי המסילה המזרחית. התכנית מציעה תוואי מסילה שישתרע לאורך מזרח שפלת החוף, חדרה, כפר סבא וראש העין, קריית שדה התעופה בנתב"ג ועד לוד. התכנית הוכרזה בתאריך 16.06.06. המסילה תקשר בין ארבעת המטרופולינים ותאפשר שינוע מטענים וסחורות לאזורי התעסוקה הקיימים לאורכה בהם גם חדרה. תכנית חפאג/1354/חד מתייחסת לתת"ל 22 ומציעה להעביר את מסוף המטענים הקיים באזור תחנת רכבת חדרה-מערב לתא שטח A.

תת"ל 38 עוסקת בהרחבתו והסדרתו של כביש 65 מצומת גן-שמואל לאורחן מגידו. התכנית מציעה להרחיב את הכביש - משני נתיבים לכל כיוון - לשלושה ובעקבות כך גם להעלות את מהירות הנסיעה בכביש. התכנית חלה על חלק מתאי השטח H, K. התכנית הוכרזה בתאריך 11.01.09.



איור 4 : מפת עבודת הוועדה על רקע תכניות לתשתיות לאומיות 22, 38 . למפה מוגדלת ראה נספח מפות 4.

תכנית חפאג/1354/חד :

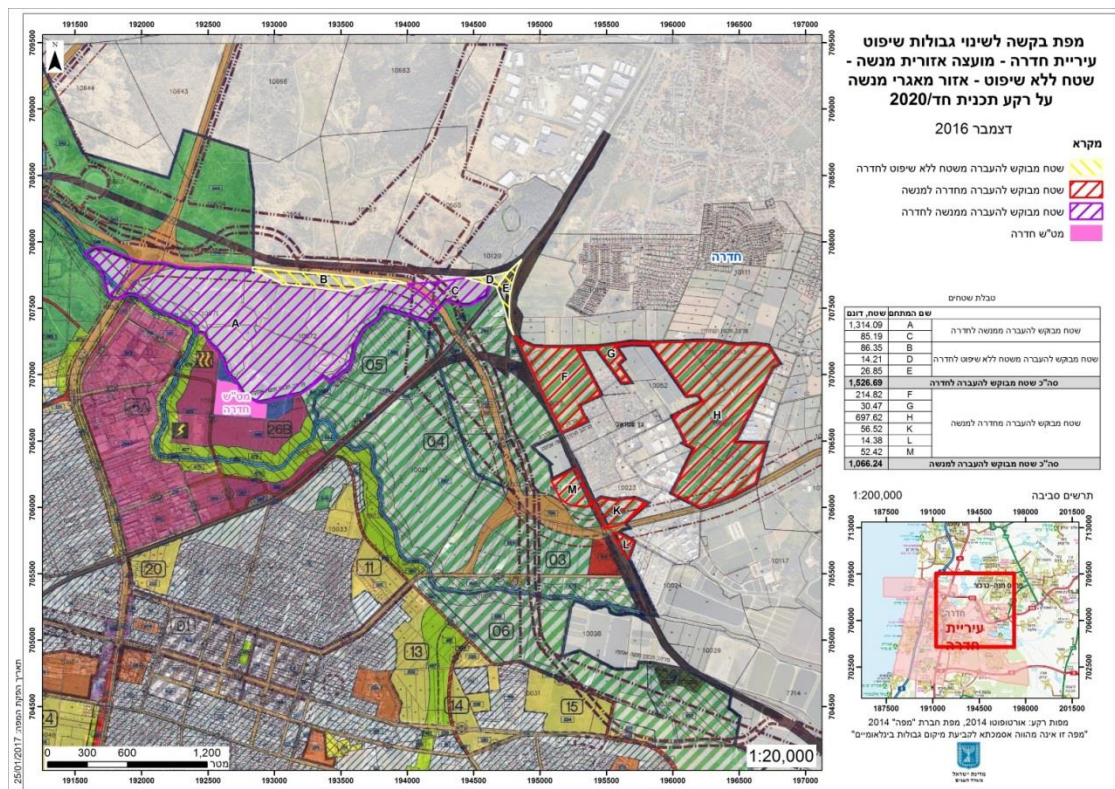
תכנית של עיריית חדרה ורכבת ישראל ליעד שטח להקמת מסוף מטענים חדש אליו תועתק פעילות מסוף המטענים הקיים בתחנת רכבת חדרה מערב. השטח התפעולי של המסוף מתוכנן להיות בגודל 100 דונם. המסוף מתוכנן לקום בתא שטח A. תכנית זו נמצאת עדין בהליכים ואינה מאושרת.

חד/2020 :

תכנית המתאר של העיר חדרה קובעת יעד אוכלוסייה של 185,000 תושבים עד שנת 2030 ובכך עולה על יעד האוכלוסייה שהומלץ בתמ"מ 6 לשנת 2020.

התכנית מציעה תוספת של 9,500 דונם לפיתוח עירוני, מתוכם כ-2,500 דונם למגורים (נטו) בצפיפות של כ-10.5 יח"ד לדונם, תוספת של 25,400 יח"ד. כמו כן, התכנית מייעדת 850 דונם לפיתוח ארוך טווח למגורים, בהם לא נקבעו הנחיות תכנוניות.

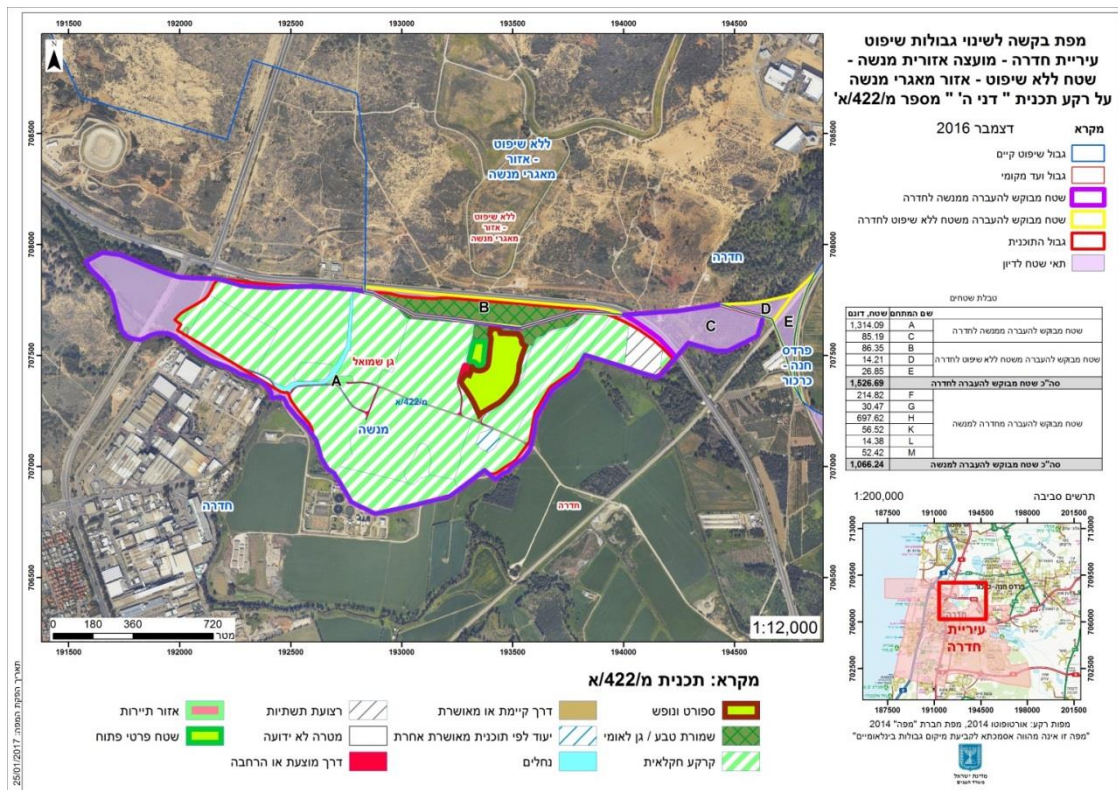
תכנית זו חלה על תאי השטח F, G, H, M, K, L אשר הוגדרו כקרקע חקלאית בתכנית המתאר של חדרה. מאידך, לא תוכנן דבר על השטח המבוקש להעברה ממנשה לחדרה – שטח A. לפי התכנית ניתן לראות כי שטח A גובל מדרום עם מתקן לטיהור שפכים של חדרה, וממערב עם אזור התעשייה הצפוני של העיר.



איור 5 : מפת עבודת הוועדה על רקע תכנית המתאר של חדרה חד/2020. מפה מוגדלת ראה נספח מפות 5.

**תכנית מ/422/א':**

תכנית זו של המועצה האזורית מנשה קידמה פיתוח והקמה של פארק לפנאי ונופש אקסטנסיבי בתא שטח A. התכנית קודמה על ידי מוא"ז מנשה בשיתוף עם קיבוץ גן שמואל. התכנית כוללת אזור פארק המכיל כורכר ומחצבה לא פעילה המיועדת להפוך לאתר ספורט אתגרי, מטווחים ופארק דיג. המתחם כולו בעל ערכיות נופית ורגישות גבוהה בגלל קרבתו לתוואי הנחל. התכנית מקצה כ-6,000 מ"ר לספורט ונופש וכ-130 מ"ר ולטובת פארק הדיג. התכנית חלה גם על שטח B, למרות ששטח זה אינו משויך מוניציפאלית למועצה האזורית והוא שטח גלילי.



איור 6: מפת עבודת הוועדה על רקע תכנית מ/422/א'. מפה מוגדלת ראה נספח מפות 6.

2.4 רקע כלכלי

שם הרשות	חדרה	מנשה
מעמד מוניציפאלי	עירייה	מוא"ז
שטח (דונם)	53,000	166,000
תושבים (באלפים)	95.6	19.4
תקציב ביצוע (אלפי ₪)	557,386	168,851
שיעור מענק האיזון מתוך הכנסות הרשות	---	7.4%
שיעור עודף/גרעון שוטף	0.04%	0.22%
שיעור גרעון מצטבר מההכנסות	17.73%	0.8%
עומס מלוות לנפש (₪)	2,188	2,201
חיוב ארנונה לנפש (₪)	3,162	2,603
שיעור חיוב ארנונה שלא למגורים	56.38%	64.97%
הוצאה בתקציב לנפש (₪)	5,826	8,699
הוצאה נטו לנפש ב- ₪ (ללא מפעלים ובלתי רגילים)	4,920	5,811

טבלה 2 : נתוני עיריית חדרה ומועצה אזורית מנשה לפי דוחות כספיים לשנת 2015.

**לסיכום:** שתי הרשויות הינן בעלות פוטנציאל הכנסות מארנונה גבוה יחסית. כתוצאה מכך, ההוצאות נטו של הרשויות לתושב גבוהות. שתי הרשויות מוגדרות במצב כלכלי יציב, אך טרם עומדות בפרמטרים של רשויות איתנות.

### 3. מהלך עבודת הוועדה

פרסומים אודות הקמת ועדת החקירה הופיעו בעיתונים הבאים: "כלכליסט – כותרת" בתאריך 28.09.16, "ידיעות חיפה" בתאריך 30.09.16 ובשפה הערבית בעיתונים הבאים: "פנורמה" ו-"אלמדינה" (נספח 6). הוועדה קיימה שתי ישיבות פומביות בנושא בתאריכים: 17.11.16, 01.12.16. להלן רשימת הנוכחים בדיונים:

ישיבה	תאריך	שם	תפקיד
1	17.11.16	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
		מר אבישי כהן	מרכז ועדה גאוגרפית מרכז
		מר אילן שדה	ראש מועצה אזורית מנשה
		גב' חדווה יחזקאלי	מ"מ ראש עיריית חדרה
		מר רון מור חיים	מתפעל GIS בוועדה
		מר סרגיי ניימן	עוזר הוועדה
		גב' איריס דרורי - שילה	יועצת תכנונית לוועדה – חב' אורבניקס
		מר שחר אוריין	יועץ כלכלי לוועדה – חב' אורבניקס
		2	01.12.16
רו"ח פאיז חנא	חבר ועדה		
עו"ד משה קריף	חבר ועדה		
רו"ח יהודה אמסלם	חבר ועדה		
גב' מריה קזקוב	מרכזת ועדה גאוגרפית חיפה		
מר סרגיי ניימן	עוזר הוועדה		
גב' לאה פרי	מהנדסת מוא"ז מנשה		
גב' הדר סלע	נציגת מינהל התכנון - מחוז חיפה		
עו"ד אבי קורן	יועץ משפטי - החברה לפיתוח קיסריה		
מר אריה רפפורט	מהנדס מ"מ פרדס חנה – כרכור		
גב' חדווה יחזקאלי	סגנית ראש עיריית חדרה		
מר רון מור חיים	מפעיל GIS בוועדה		
גב' איריס דרורי - שילה	יועצת תכנונית לוועדה – חב' אורבניקס		
מר שחר אוריין	יועץ כלכלי לוועדה – חב' אורבניקס		

לאחר כתיבת ההמלצות וחתימה על הדוח ע"י חברי הוועדה, טיוטת הדוח פורסמה באתר האינטרנט של משרד הפנים. נעשתה פנייה לרשויות לקבלת התייחסות, הרשויות קיבלו את המלצות הוועדה (ראה נספח 7).

#### 4. תמצית עמדות הצדדים

(פירוט מלא מופיע בפרוטוקולים ובניירות העמדה שהצדדים הגישו לוועדה).

##### 4.1 מועצה אזורית מנשה

המועצה האזורית מנשה יזמה את המהלך של חילופי השטחים לפני זמן רב. השאיפה של המועצה היא ליצור סדר הגיוני בשטחי השיפוט הגובלים בכביש 65. כמו כן על תא שטח F (שמשויך מוניציפאלית לחדרה ונמצא בבעלות חברי קיבוץ גן שמואל) מתוכננת הרחבה של הקיבוץ. חברי הקיבוץ העבירו הסכמה לכך שהשטחים שבחזקת הקיבוץ גן שמואל מדרום לכביש 65 שטח דמייירה (שם המקום) יעברו לאחריות מוניציפאלית של עיריית חדרה, ואילו השטחים שמצפון מזרח למסילה המזרחית יעברו לאחריות המוניציפאלית של מוא"ז מנשה. ההעברה של השטחים F, G, H, M, K, L למוא"ז תבטיח את עתיד השטחים הללו כשטחים בעלי אופי כפרי וזיקה חקלאית. כיום השטחים הנ"ל שבבעלות קיבוץ גן שמואל מעובדים והרצון הוא לשייכם מוניציפאלית למוא"ז מנשה.

בעקבות השינוי בשטחי השיפוט של המועצה, יחולו שינויים בתקבולים מארנונה באופן הבא<sup>4</sup>:

א. שטחים שיועברו ממוא"ז מנשה לעיריית חדרה:

A – אובדן הכנסות של 188,357 ₪ משטח של 21,100 מ"ר

ב. שטחים שיועברו מעיריית חדרה למוא"ז מנשה:

G – פוטנציאל הכנסות של 1137 ₪ משטח של 20 מ"ר

H – פוטנציאל הכנסות של 38671 ₪ משטח של 680 מ"ר

K – פוטנציאל הכנסות של 710 ₪ משטח של 25 מ"ר

L – פוטנציאל הכנסות של 187,150 ₪ משטח של 5,000 מ"ר

M – פוטנציאל הכנסות של 8,507 ₪ משטח של 20,053 מ"ר

לסיכום, בעקבות השינוי בשטחי השיפוט צפויה הגדלת הכנסות מתקבולי ארנונה בשיער של 47,819 ₪.

##### 4.2 עיריית חדרה

מבקשת להעביר את השטחים מרשות לרשות כדי ליצור רצף טריטוריאלי לאורך כביש 65. השטחים של מנשה הם למעשה מובלעות בשטח חדרה ומהווים את המשכו של אזור התעשייה הצפוני של העיר. כיום העירייה מקדמת שם תכניות לפיתוח. הייעוד הקיים של חלק מהשטחים המבוקשים הוא פנאי, נופש ותעשייה. כביש 65 מהווה תוואי דרך המפריד בצורה ברורה את תחומי

<sup>4</sup> פוטנציאל הכנסות ואובדן הכנסות - חילופי שטחים מוא"ז מנשה עיריית חדרה, הוגש ע"י גזבר מוא"ז מנשה.

השיפוט. כמו כן, מכון הטיהור של חדרה (הממוקם מדרום לתא שטח A) צפוי לגדול בשנים הקרובות עקב תוספת האוכלוסייה, אשר כעת עומדת על כ-100,000 תושבים. העירייה ערכה בדיקות היתכנות כלכליות אשר בחנו את שינוי הגבולות והגיעו למסקנות אשר מוצגות במסמך ההסכמות ומפת הבקשה. תושב העיר חדרה מר יוליוס מלק, ששטחיו מופרדים מהרשות על ידי מסילת הרכבת ביקש להעביר את השטח שבבעלותו לתחום השיפוט של מוא"ז מנשה.

תכנית המתאר של חדרה, חד/2020, יוצרת מסגרת תכנונית ל-185,000 תושבים עד שנת 2030 ובכך עולה על יעד האוכלוסייה שהומלץ בתמ"מ 6 לשנת 2020.

התכנית מייעדת תוספת של 25,400 יח"ד, בנוסף ל-30,800 המאושרות (נכון לספטמבר 2015) מתוקף תכניות מפורטות. התכנית מציעה תוספת של כ-9,500 דונם ברוטו לפיתוח עירוני במתחמים חדשים. תיקון הגבולות המבוקש אמור לעזור לשפר את הזיקה של התכנית לתכנון אותם מתחמים שונים. כמו כן, בעיקר תא שטח A בו מתוכנן מסוף המטענים של הרכבת – דבר אשר יגדיל את הכנסות העירייה מארנונה, תעסוקה ותשתיות. יתרה מזאת, התכנית לא חלה על השטחים שאינם בתחום שיפוטה של העיר חדרה. השטחים המבוקשים להעברה למנשה מיועדים בתכנית המתאר של העיר כשטחים חקלאיים. תת"ל 38 עוברת בסמוך לכביש 65 וחלה על תאי השטח המבוקשים להעברה לחדרה C, D, E.

התקבולים מארנונה שנתית נכון לשנת 2015 מתאי השטח המבוקשים להעברה מחדרה למנשה המוצגים במפת הבקשה הם:

M – 17,687 ₪ על שטח של 25,764 מ"ר.

K – 106,641 ₪, על שטח של 43,678 מ"ר.

H – 247,417 ₪, על שטח של 73,896 מ"ר.

L – 349,033 ₪, על שטח של 4,517 מ"ר.

סה"כ: 720,778 ₪ ארנונה שנתית בגין תאי השטח M, K, H, L.

הפסד הארנונה בגין שטחים אלה נבדק אל מול הרווח הפוטנציאלי מהעברת תא שטח A אל שטחי העיר. פיתוח תא שטח A יפצה על אובדן ההכנסות הנ"ל.

### 4.3 מועצה מקומית פרדס חנה – כרכור

המועצה המקומית פרדס חנה-כרכור קיימה משא ומתן עם הרשויות מנשה וחדרה. החלופה לחילופי השטחים הייתה שונה. בקשת הרשות התמקדה בהעברת הפינה הדרום מזרחית של תא שטח H הנמצא בתחום שיפוטה של חדרה, לתחום שיפוטה של פרדס חנה-כרכור. בתמורה להעברת השטח הנ"ל, פרדס חנה-כרכור הסכימה להעברת השטחים הנמצאים מצפון לקיבוץ גן שמואל מחדרה למוא"ז מנשה.

לאור ההסכמות שהושגו בעבר בין מוא"ז מנשה למ"מ פרדס חנה – כרכור לפני כשש שנים, הרשות פרדס חנה – כרכור לא מתנגדת להעברת השטחים הנ"ל בין מוא"ז מנשה לעיריית חדרה. השינוי הנ"ל לא ימנע מהמועצה לבקש שינוי גבולות עם מוא"ז מנשה בעתיד.

#### **4.4 קיבוץ גן שמואל**

חברי קיבוץ גן שמואל תומכים בהעברת השטחים שבחזקת קיבוץ גן שמואל מדרום לכביש 65 (שטחי דמיירה), לאחריות המוניציפאלית של עיריית חדרה, ואילו השטחים שמצפון מזרח למסילה המזרחית, יעברו לאחריות מוניציפאלית של מוא"ז מנשה.

#### **4.5 גב' בטי מלק – בעלת קרקעות פרטיות**

יורשת חוקית של מר מלק סולומון ז"ל, המחזיקה בבעלות פרטית את החלקות 3,15,16 בגוש 10024. (מדובר בתא שטח L נשוא הבקשה). תומכת בהעברת המקרקעין מתחום שיפוט עיריית חדרה לתחום שיפוט מוא"ז מנשה.

#### **4.6 קרן קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד ("קרן קיסריה" או "הקרן")**

קרן קיסריה מתנגדת להעברת תא שטח B הנדון בבקשה מכיוון שעל שטח זה חל הסכם בין הקרן לבין מדינת ישראל. אמנם הסכם זה הופר בעבר, אבל בנסיבות אחרות. הקרן לא מעוניינת להפר את ההסכם בנסיבות נשוא הבקשה הנ"ל.

#### **4.7 משרד הפנים – מחוז חיפה**

משרד הפנים הביע תמיכה בהקמת הוועדה שתדון בנושא זה, מה גם שככל הנראה חילופי השטחים הינם בהסכמת שתי הרשויות.

#### **4.8 משרד החקלאות**

לאחר בחינת השטחים המוחלפים, המשרד תומך בביצוע ההחלפה. לדידו, שטחים חקלאיים ישמרו טוב יותר במוא"ז.

#### **4.9 משרד הכלכלה**

תא שטח A הנמצא דרומית לכביש 65, שגודלו 1314 דונם, מוצע להעברה מתחום שיפוטה של מוא"ז מנשה לעיריית חדרה. השטח כיום משמש בעיקר לחקלאות ומעובד על ידי חברי קיבוץ גן שמואל. השטח מהווה מובלעת של מוא"ז מנשה בתוך תחום שיפוט של עיריית חדרה. חלק קטן מתא שטח A, כ-84 דונם, נמצא בשטח מרקם עירוני לפי תמ"א 35. את מרבית שטח זה תופס היום מט"ש חדרה, המשרת 6 רשויות באזור.

לפי תכנית חד/2020 אוכלוסיית חדרה צפויה לגדול ל-130,000 איש.

בחדרה ישנם שני אזורים תעשייה מרכזיים. אזור התעשייה הצפוני של חדרה משתרע על פני כ-1070 דונם. הרחבה עתידית של אזור התעשייה והתעסוקה צפויה לזכות לביקוש גבוה מצד היזמים. אפשרויות הפיתוח של אזור התעשייה הצפוני, לפי תמ"א 35 ותמ"מ 6 הן לכיוון מזרח.

על שטח A חלה תכנית מ/422/א' המייעדת את השטח לפארק מטרופוליני עם פנאי ונופש. התכנית לא קודמה עד כה למימוש בשל היתכנות כלכלית, אולם עם התפתחות העיר חדרה ישנו פוטנציאל למימוש התכנית ויצירת מקורות הכנסה ומקומות תעסוקה חדשים באזור. ישנן תשתיות תומכות לעיר חדרה כגון, תעלת ניקוז ותשתיות תחבורה, אשר ייתכן ויעברו בתא שטח A והן חיוניות להמשך התפתחות העיר. על כן, המעבר של תא שטח זה מתחומי השיפוט של מוא"ז מנשה לעיריית חדרה יאפשר ראייה תכנונית אזורית טובה יותר ויסיר חסמים לפיתוח העיר, באמצעות יצירת רצף טריטוריאלי ומבלי לפגוע בערכי הסביבה והנוף כפי שעוגנו בתמ"א 35 ובתמ"מ 6.

לפיכך, משרד הכלכלה והתעשייה ממליץ לקבל את בקשת הרשויות להעברת שטח A מתחום השיפוט של מוא"ז מנשה לתחום השיפוט של עיריית חדרה.

#### 4.10 רכבת ישראל

רכבת ישראל מקדמת תכנית מספר 302-0197632 – מסוף מטענים חדרה צפון. לרכבת ישראל השגות בכל הקשור למעמד המוניציפאלי של השטח המיועד למסוף מטענים.

#### 4.11 מינהל התכנון מחוז חיפה

מינהל התכנון של מחוז חיפה תומך בהעברת כל תאי השטח כפי שמוצג במפת הבקשה. המנהל סבור כי יש הגיון בטיפול במובלעות שנוצרו וביצירת רצף טריטוריאלי שיאפשר ויקדם את התכנון והפיתוח של אותם שטחים. עמדתם בנוגע לתאי השטח:

- השטחים A ו-B, המוצעים להעברה לחדרה ממוא"ז מנשה ושטח חסר מעמד מוניציפאלי, מהווים תא שטח גדול בין חדרה לכביש 65, מסילת הברזל, אזור התעסוקה ומט"ש חדרה. השטח מיועד לפארק אזורי ומתוכנן בו מסוף רכבת (מטענים) עתידי. מהווה המשך ישיר למרקם העירוני של חדרה, וחסר כל נגיעה תכנונית ו/או גיאוגרפית ליישובי מנשה.
- שטחים C, D, E הינם שטחים מצפון לכביש 65, וגם הם מוצעים להעברה לעיריית חדרה. אינם מיועדים לפיתוח. ממשיכים את הרצף העירוני של חדרה ומנותקים ממוא"ז מנשה.
- השטחים G, F, H, K, L, M – הינם שטחים המוצעים להעברה מחדרה למנשה. הם עוטפים את גרנות ואת קיבוץ גן שמואל. נמצאים ברצף לשטחי מנשה ומנותקים פיזית וגיאוגרפית מהעיר חדרה.

לעניין טענת מהנדס פרדס חנה – כרכור מדיון בתאריך 01.12.16, בדבר רצועה ממערב ולאורך דרך פיק"א ליד צומת אלון (חלק מתא שטח H) – מדובר בשטח שאינו מיועד לפיתוח עירוני, זהו שטח פתוח חקלאי. שטח זה תורם לרצף השטחים הפתוחים העוטפים את קיבוץ גן שמואל. לפי תת"ל 38, מרבית השטח מיועד להקמת מחלף.

לאור המורכבות הקיימת היום בתצורת הגבול בין הרשויות מנשה ופרדס חנה - כרכור, ראוי לעשות עבודה כוללת יותר שתבחן ותמליץ על הסדרת גבולות בין שתי הרשויות.

## 5. סיכום

לאחר ששמענו את כל הגורמים שהוזמנו ו/או הביעו רצונם להופיע בפני הוועדה, להלן עיקרי הדברים כפי שהובאו בפני הוועדה:

- במצב הקיים ישנן מובלעות של שטחי עיריית חדרה בתוך תחומי השיפוט של מועצה אזורית מנשה ולהפך.
- שינויי הגבולות המבוקשים בבקשה זו הוצעו בדרך של חילופי שטחים. בדרך זו, כל רשות בחרה לוותר על גודל שטח מסוים ולקבל בתמורה שטח הדומה בגודלו לגודל השטח עליו בחרה לוותר. באופן זה, חילופי השטחים כמעט ולא משנים את גודל שטחן של הרשויות חדרה ומנשה.
- השינויים המבוקשים בשטחים משפיעים על תקבולי הארנונה של הרשויות. הפן הכלכלי נבחן לעומק על ידי שתי הרשויות. הן הראו כי לא יפגעו כלכלית כתוצאה משינויי הגבולות, אלא הדבר יאפשר להן להגדיל את סך התקבולים לאורך זמן.
- חלק מהשטחים המבוקשים להעברה מחדרה למנשה גובלים במ"מ פרדס חנה – כרכור. לאור זאת, פרדס חנה – כרכור הוזמנה לשיבות הוועדה והביעה את דעתה בנושא.
- משרדי הממשלה השונים נתבקשו לתת חוות דעת בנוגע לשינויי הגבולות מכיוון שהשטחים המבוקשים הינם בעלי ייעודי קרקע על לפי תכניות המתאר השונות.
- כל בעלי העניין בבקשה זו הביעו תמיכה בחילופי השטחים בין שתי הרשויות, פרט לחברה לפיתוח קיסריה (להלן, "החברה"). החברה ביקשה ששטח B (המהווה חלק משטחי החברה) יישאר חסר מעמד מוניציפאלי בהתאם להסכם הקיים בין בית רוטשילד לבין ממשלת ישראל, עד שנת 2022.
- מבחינה תכנונית, ישנו הגיון בחילופי השטחים על מנת להסדיר את הגבולות בין הרשויות הנ"ל. העברת השטחים שומרת על ייעודי הקרקע, ותומכת בשימושים ובזיקות הקיימות כיום בשטח ועונה לצרכי האוכלוסייה של הרשויות המשתתפות בבקשה.
- מבחינה כלכלית, ה"הפסד" של עיריית חדרה מתקבולי ארנונה כתוצאה מחילופי השטחים יפוצה ע"י פיתוח תא שטח A בו קיים פוטנציאל בנייה במסגרת תכנית "דני היי" מספר מ/422/א' (כ-6000 מ"ר) וכן פוטנציאל להרחבת אזור התעסוקה של חדרה צפון והקמת מסוף מטענים לרכבת.
- לחדרה יש היקף גבוה מאוד של שטחים שאינם למגורים והיא רשות נטולת מענק. עם זאת, יש לה גרעון מצטבר גבוה יחסית לרשויות מסדר גודל שלה. כמו כן, יש לה שיעור גבוה של הנחות מארנונה למגורים ושיעור גבייה יחסית נמוך.
- למוא"ז מנשה יש היקף גבוה של שטחים שאינם למגורים. הרשות יעילה מאוד מבחינה ניהולית (גבייה, משרות). למרות זאת, מענק האיזון שלה נמצא בשנים האחרונות במגמת עלייה.

## 6. המלצות

1. בהתייחס לתא שטח A ממליצה הוועדה להעביר מתחום שיפוטה שלמועצה אזורית מנשה ולצרפו לתחום שיפוט עיריית חדרה. על מנת להבטיח רצף טריטוריאלי, לקדם את מימושה של תכנית "דני היי" מ/422/א', הגדלת הכנסות מארנונה לעיריית חדרה מהקמת מסוף המטענים של רכבת ישראל, ובכדי לאפשר הרחבת אזור התעשייה הצפוני של חדרה.
2. בהתייחס לתא שטח B הוועדה ממליצה שלא לשנות את מעמדו המוניציפאלי משטח ללא שיפוט ולצרפו לתחום שיפוט עיריית חדרה. זאת בכדי לא לסתור את המערכת ההסכמית הקיימת בין ממשלת ישראל לבין בית רוטשילד, ולהותיר את תא שטח B כשטח ללא שיוך מוניציפאלי. יתרה מזאת, תא שטח B אינו מיועד לפיתוח והייעוד שלו בתכנית "דני היי" מ/422/א' הינו שמורת טבע/גן לאומי. על כן, שיוכו לעיריית חדרה לא יתרום לבסיסה הכלכלי של העיר.
3. בהתייחס לתא שטח C ממליצה הוועדה להעביר מתחום שיפוטה של מועצה אזורית מנשה ולצרפו לתחום שיפוט עיריית חדרה. וזאת ע"מ להסדיר את המובלעת הקיימת וכן ליצור רצף טריטוריאלי של עיריית חדרה.
4. בהתייחס לתאי שטח D ו-E ממליצה הוועדה לשנות את מעמדם המוניציפאלי משטח ללא שיפוט לתחום שיפוט עיריית חדרה. על מנת להמשיך את הרצף הטריטוריאלי של חדרה בין מסילת הרכבת המזרחית לבין ציר 65.
5. בהתייחס לתא שטח F ממליצה הוועדה להעבירו מתחום שיפוטה של עיריית חדרה ולצרפו למועצה האזורית מנשה. שטח זה כלוא בין מסילת הרכבת מכיוון מערב לבין קיבוץ גן שמואל ממזרח. שטח זה בבעלות קיבוץ גן שמואל שמעבד אותו ושומר עליו בייעוד חקלאי.
6. בהתייחס לתאי שטח G ו-H ממליצה הוועדה להעביר מתחום שיפוטה של עיריית חדרה ולצרפם לתחום שיפוט מועצה אזורית מנשה. שטחים אלה הם מובלעות של עיריית חדרה בתוך מועצה אזורית מנשה. שטחים אלה בבעלות קיבוץ גן שמואל שמעבד אותם ושומר עליהם בייעוד חקלאי.
7. בהתייחס לתא שטח M ממליצה הוועדה להעביר מתחום שיפוטה של עיריית חדרה ולצרף לתחום שיפוט מועצה אזורית מנשה. בשטח ישנם מבנים השייכים לחברי קיבוץ גן שמואל. כמו כן, תא השטח מהווה חלק מהמעטפת של השטחים החקלאיים סביב הקיבוץ. בכך, העברת השטח יוצרת רצף טריטוריאלי לקיבוץ.
8. בהתייחס לתא שטח K ממליצה הוועדה להעביר מתחום שיפוטה של עיריית חדרה ולצרף לתחום שיפוט מועצה אזורית מנשה. שטח זה מיועד כאזור לפיתוח כפרי לפי תמ"מ 6. במצב הקיים, השטח הוא מובלעת הממוקמת בין מסילת הרכבת ממערב לבין קיבוץ גן שמואל ממזרח. על כן, העברת השטח תאפשר פיתוח של שטח זה וכן תתרום ליצירת רצף טריטוריאלי.
9. בהתייחס לתא שטח L ממליצה הוועדה להעביר מתחום שיפוטה של עיריית חדרה ולצרף לתחום שיפוט מועצה אזורית מנשה. שטח זה הינו בבעלות פרטית, ובעלי הקרקע הביעו תמיכתם והסכמתם להעברת השטח לתחום שיפוטה של מועצה אזורית מנשה. בנוסף, השטח

ממוקם בין מסילת הרכבת ממזרח לבין מועצה אזורית מנשה ממערב. העברת שטח זה תאפשר יצירת רצף טריטוריאלי.

10. שתי הרשויות רואות במסילת הרכבת ובציר 65 גבול טבעי. יוצא דופן הוא תא שטח M המבוקש להעברה מעיריית חדרה למועצה האזורית מנשה. מחד, השטח מופרד על ידי הגבול הטבעי. מאידך, הגישה לשטח זה אפשרית רק דרך קיבוץ גן שמואל.

תא שטח M מהווה חלק ממעטפת השטחים החקלאיים המקיפים את קיבוץ גן שמואל. לאור האמור לעיל, הוועדה ממליצה להעביר את תא שטח M מתחום שיפוטה של עיריית חדרה לתחום שיפוטה מועצה אזורית מנשה.

11. ראוי לציין כי ההמלצות הנ"ל מקורן בבקשת שני הצדדים שהובאו לידי הוועדה בהסכמה. מטרת היוזמה היא הסדרת המובלעות הקיימות והבטחת רצף טריטוריאלי שיאפשר פיתוח כלכלי וכן רצף תכנוני.

### סיכום המלצות הוועדה:

- הוועדה ממליצה להעביר את תאי השטח A ו C - ממועצה אזורית מנשה לעיריית חדרה.
- הוועדה ממליצה לא לשייך מוניציפאלית את תא שטח B.
- הוועדה ממליצה לשייך מוניציפאלית את תאי השטח E ו- D לעיריית חדרה.
- הוועדה ממליצה להעביר את תאי שטח M, F, G, H, K, L מעיריית חדרה למועצה אזורית מנשה.
- העברת השטחים תתרום לשמירה על ייעודי הקרקע, תתמוך בשימושים ובזיקות הקיימות כיום בשטח, ותענה לצרכי האוכלוסייה המתגוררת ברשויות המשתתפות בבקשה.

**חתימות חברי הוועדה**

הגדרת תפקיד	תאריך	שם	חתימה
יו"ר הוועדה	29.12.16	מר עמרם קלעגי	 עמרם קלעגי
חבר ועדה	29.12.16	רו"ח פאיז חנא	
חבר ועדה	29.12.16	עו"ד משה קריף	
חבר ועדה	29.12.16	רו"ח יהודה אמסלם	 אמסלם יהודה ושותי בכבוד רב, רואי חשבון וייעצים
חברת ועדה	29.12.16	פרופ' דברה שמואלי	

## 7. שימוע לאחר פרסום ההמלצות

בתאריך 29.12.2016 פורסמה טיוטת דו"ח הוועדה הגאוגרפית חיפה, בנושא שינוי גבולות בין עיריית חדרה למועצה אזורית מנשה ושטח חסר מעמד מוניציפאלי, באתר האינטרנט של משרד הפנים לעיון הציבור. טיוטת הדוח נשלחה גם בדואר אלקטרוני לרשויות הרלוונטיות לקבלת התייחסות.

הוועדה נתנה לעיריית חדרה ומועצה אזורית מנשה פרק זמן סביר לעבור על טיוטת הדוח ולהעיר הערות. עיריית חדרה ומועצה אזורית מנשה שלחו לוועדה מכתבים המאשרים את הדוח והמלצותיו<sup>65</sup>. הרשויות מסכימות שהוא מייצג את עמדתן נאמנה, ואין להן השגות לגבי הדוח.

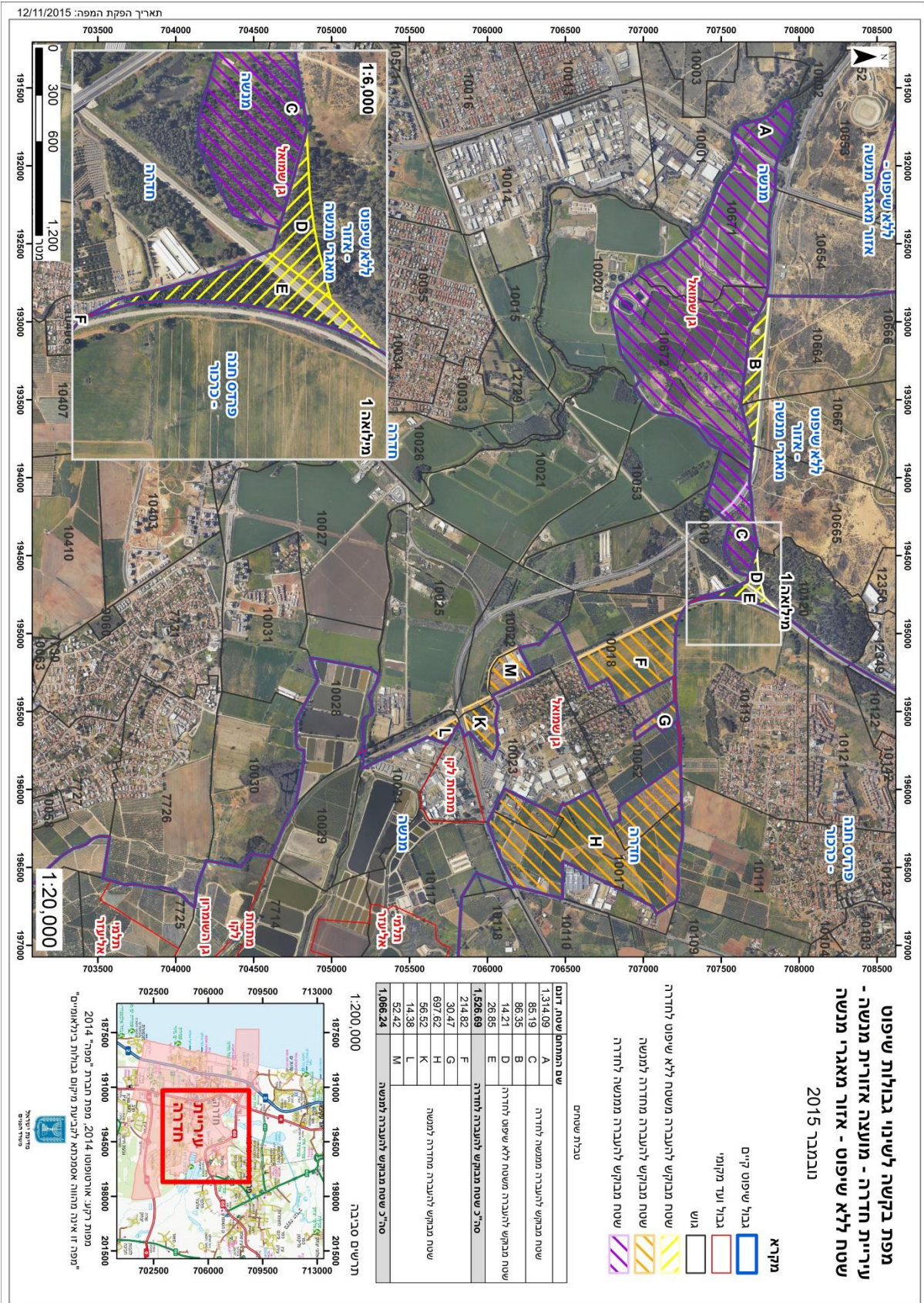
---

<sup>5</sup> ראה נספח 7 תגובת עיריית חדרה לדו"ח הוועדה.

<sup>6</sup> ראה נספח 8 תגובת המועצה האזורית מנשה לדו"ח הוועדה.

8. 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-9ב 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 ולהלן – ועדת החקירה).

הרכב ועדת החקירה:

מר עמרם קלעג'י – יו"ר

מר יהודה אמסלם – חבר

פרופ' דברה שמואלי – חברה

מר פאיז חנא – חבר

מר משה קריף – חבר

הרשויות המקומיות הכלולות בתחום ועדת החקירה הן: אום אל פאחם, 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, עספא, 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, עספא, 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, עספא, 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.



**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 עספיה 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

נספח 3 : אישור מליאת עיריית חדרה לפנות למשרד הפנים בבקשה להקים ועדת גבולות

**מחלקת מנהלה**  
מרכזת ישיבות המועצה, ועדות העירייה

טז' באלול תשע"ה  
31 באוגוסט 2015  
מ-265



לכבוד

אינג' נועם גריף  
מהנדס העיר  
עיריית חדרה

שלום רב,

תנדון : שינוי גבולות עם המועצה האזורית מנשה

בישיבתה מן המניין מס' 7-15/14 מיום 26 באוגוסט 2015, החליטה המועצה לאשר שינוי גבולות עם המועצה האזורית מנשה, בהתאם למסמך ותשריט שהועבר על ידך, כפי שיידונו בוועדת גבולות מטעם משרד הפנים.

לטיפולך.

  
מנחלת מחי מנהלה  
מימי אלימלך

העתק : צביקה גנדלמן – ראש העיר,  
יעקב זיגדון – מנכ"ל העירייה.

טל: 04-6303287 | פקס: 04-6303246 | [mimie@hadera.muni.il](mailto:mimie@hadera.muni.il)

רח' הלל יפה 9, ת.ד. 16 חדרה 38203 [www.hadera.muni.il](http://www.hadera.muni.il)

אישור מליאת המועצה האזורית מנשה לפנות למשרד הפנים בבקשה להקים ועדת גבולות

**מועצה אזורית מנשה**  
*הקהילה בארץ*



- אום אל קוטוף
- אלוני יצחק
- אל עריאן
- ברקאי
- גן השומרון
- גן שמואל
- כפר גליקסון
- כפר פינס
- להבות חביבה
- מאור
- מגל
- מי עמי
- מייסר
- מצפה אילן
- מצר
- מענית
- משמרות
- עין עירון
- עין שמר
- קציר
- רגבים
- שדה יצחק
- שער מנשה
- תלמי אלעזר

13/09/2015  
כ"ט אלול תשע"ה

אל  
לאה פרי  
מהנדסת המועצה והוועדה לתכנון ובניה מנשה- אלונה  
שלום רב,

הנדון: שינוי גבולות עם עיריית חדרה

בישיבה מס' 29 של מליאת המועצה מיום 3.8.2015, הוחלט לאשר את הסכם שינוי גבולות עם העיר חדרה. מצ"ב הסעיף הרלוונטי מפרוטוקול הישיבה + מסמך ותסריט חלוקת השטחים + אישור הקיבוץ גן שמואל, כפי שיועברו לאישור וועדת גבולות מטעם משרד הפנים.

לטיפולכם.

בברכה,

חגי פלמר  
מנכ"ל המועצה  
*חגי פלמר*

העתקים:  
אילן שדה – ראש המועצה  
אודי שצקי – מנהל עסקי גן שמואל

נספח 4 : הסכמתם ותמיכת של חברי קיבוץ גן שמואל בהעברת השטחים נדוני הבקשה



11 באוגוסט, 2015

מועצה אזורית מנשה  
לשכת ראש המועצה  
התקבל ב 25.8.2015  
הועבר ל אילן אהרן  
בתאריך 25.8.2015

לכבוד: אילן שדה  
ראש מועצה אזורית מנשה

הנדון: ועדה לחילופי גבולות מוניציפאליים בין מועצה אזורית מנשה לעיריית חדרה

הננו לאשר ההצעה בעניין חילופי שטחים בין עיריית חדרה למועצה אזורית מנשה על פי התשריט שהוצג לנו, בו השטחים שבהחזקת קיבוץ גן שמואל מדרום לכביש 65 (שטחי דמיירה), יעברו לאחריות מוניציפלית של עיריית חדרה, ואילו השטחים שמצפון מזרח למסילה המזרחית, יעברו לאחריות מוניציפלית של מועצה אזורית מנשה.

בשם קיבוץ גן שמואל, ברצוני להודות לך ולכל הצוות שעסק בנושא, אין ספק כי ללא נחישות וההתמדה שלכם, לא היה ניתן להגיע להישגים כאלו. נאחל הצלחה לך ומועצה בסיום התהליך במהרה.

בכבוד רב,  
אילן אהרן, ר"ח  
מרכז משק, קיבוץ גן שמואל

נספח 5 : תמיכתה והסכמתה של גב' בטי מלק באמצעות מר יוליוס מלק ב"כ בעלת הזכויות במקרקעין, להעברת השטח שבבעלות, מעיריית חדרה למוא"ז מנשה

יוליוס מלק, עו"ד  
רחוב עיריית 24 ערד 8906024  
Julius.malek@gmail.com  
פקסי: 0774250879 נייד: 0545510238

22 בנובמבר, 2016.

לכבוד

הגב' לאה פרי, אדריכלית-  
מהנדסת הוועדה לתכנון מנשה-אלונה  
ומוא"ז מנשה

שלום רב,

הנדון: מתן הסכמתנו להעברת החלקות של מר מלק סולומון ז"ל בקשר לוועדת גבולות חדרה - מנשה.

1. הבנו כי מקרקעין אלה עתידים לעבור מחדרה למועצה אזורית מנשה.
2. הגב' בטי מלק יורשתו החוקית של בעלה המנוח ובעלת הזכויות במקרקעין אלה נותנת בזאת את הסכמתה למהלך זה.

בכבוד רב



יוליוס מלק, עו"ד  
ב"כ בעלת הזכויות במקרקעין



משרד הפנים

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

המנהלת הכללית של משרד הפנים בתוקף סמכותה לפי סעיפים 3, 8 ו-19 בפקודת 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, עספא, 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 הפלי"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

לפני

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

נספח 7 : מכתב תגובה של עיריית חדרה לדו"ח הוועדה הגאוגרפית חיפה בנושא שינוי גבולות בין עיריית חדרה למוא"ז מנשה

**אגף  
ההנדסה**

**חדרה**  
עיר עם אנרגיה



11/1/2017

לכבוד  
מר עמרם קלעג' יו"ר ועדה גיאוגרפית  
משרד הפנים  
רחוב פל ים 15  
חיפה

הנדון: ועדה לשינוי גבולות בין עיריית חדרה למועצה אזורית

מנשה

הרינו לאשר בזה כי הדין וחשבון של ועדת החקירה לשינוי גבולות בין עיריית חדרה לבין מועצה אזורית מנשה כפי שהוגש לנו, מאושר על ידנו והוא מייצג נאמנה את עמדת עיריית חדרה ואין לנו השגות כלפיו.

מודים לך על השלמת המהלך ומברכים על כך.

בכבוד רב,  
נועם גרייף  
מהנדס עיריית חדרה



העתקים: צביקה גנדלמן - ראש העיר  
חדוה יחזקאלי - סגנית ראש העיר  
יעקב זיגדון - מנכ"ל עיריית חדרה

אדריכל העיר  
תיכנון העיר  
הנל יפה 5  
טלפון 04-6303727/8  
פקס 04-6303726

רישוי בנייה  
הנל יפה 5  
טלפון 04-6303732/3  
פקס 04-6303726

הוועדה החקומית  
ונגישות  
הנל יפה 5  
טלפון 04-6303744/1  
פקס 04-6303251

פיקוח בנייה  
טלפון 04-6303739/239  
פקס 04-6303726

פיתוח תשתיות  
הנל יפה 25  
טלפון 04-7702141  
פקס 04-7702150

היטוי השבחה  
הנל יפה 5  
טלפון 04-6303205/40/48  
פקס 04-6303337


נכסים  
הנל יפה 25  
טלפון 04-7702139/40/43  
פקס 04-7702152

רישוי עסקים  
הרברט סמואל 51  
טלפון 04-6222618  
פקס 04-6222617

מבני ציבור  
וחבנים חסוכנים  
הרברט סמואל 51  
טלפון 04-6249472  
פקס 04-6249471

האגודה לתרבות הרדיו  
בית החייך  
הנשא פינת חטשנד  
טלפון 04-6331866  
פקס 04-8583566

עיריית חדרה | הנל יפה 9, ת.ד. 16 חדרה 38100 | טלפון 04-6303720/1/2 | פקס 04-6303726 | handasam@Hadera.muni.il



## מועצה אזורית מנשה

הקהילה בארץ

---

- אום אל קוטוף
- אלוני יצחק
- אל עריאן
- ברקאי
- גן השומרון
- גן שמואל
- כפר גליקסון
- כפר פינס
- להבות חביבה
- מאור
- מגל
- מי עמי
- מייסר
- מצפה אילן
- מצר
- מענית
- משמרות
- עין עירון
- עין שמר
- קציר
- רגבים
- שדה יצחק
- שער מנשה
- תלמי אלעזר

11 ינואר, 2017  
י"ג טבת, תשע"ז


**לכבוד:**  
**מר עמרם קלעג'י - יושב ראש ועדת חקירה לשינוי גבולות**  
**חיפה**

**הנדון: שינוי גבולות בין עריית חדרה למועצה אזורית מנשה ושטח**  
**חסר מעמד מוניציפלי - התייחסות מועצה אזורית מנשה**

1. הריני לאשר את החלטת הוועדה והמפה המצורפת, התואמת את ההסכמות עם עריית חדרה, פרט לשטח B.

2. בעניין שטח B, אין למועצה אזורית מנשה התנגדות שהשטח יישאר חסר מעמד מוניציפלי בהתאם להסכם הקיים בין קרן רוטשילד לממשלת ישראל.

3. יש להתאים את תחום שטחי השיפוט למרחבי התכנון בהתאם.



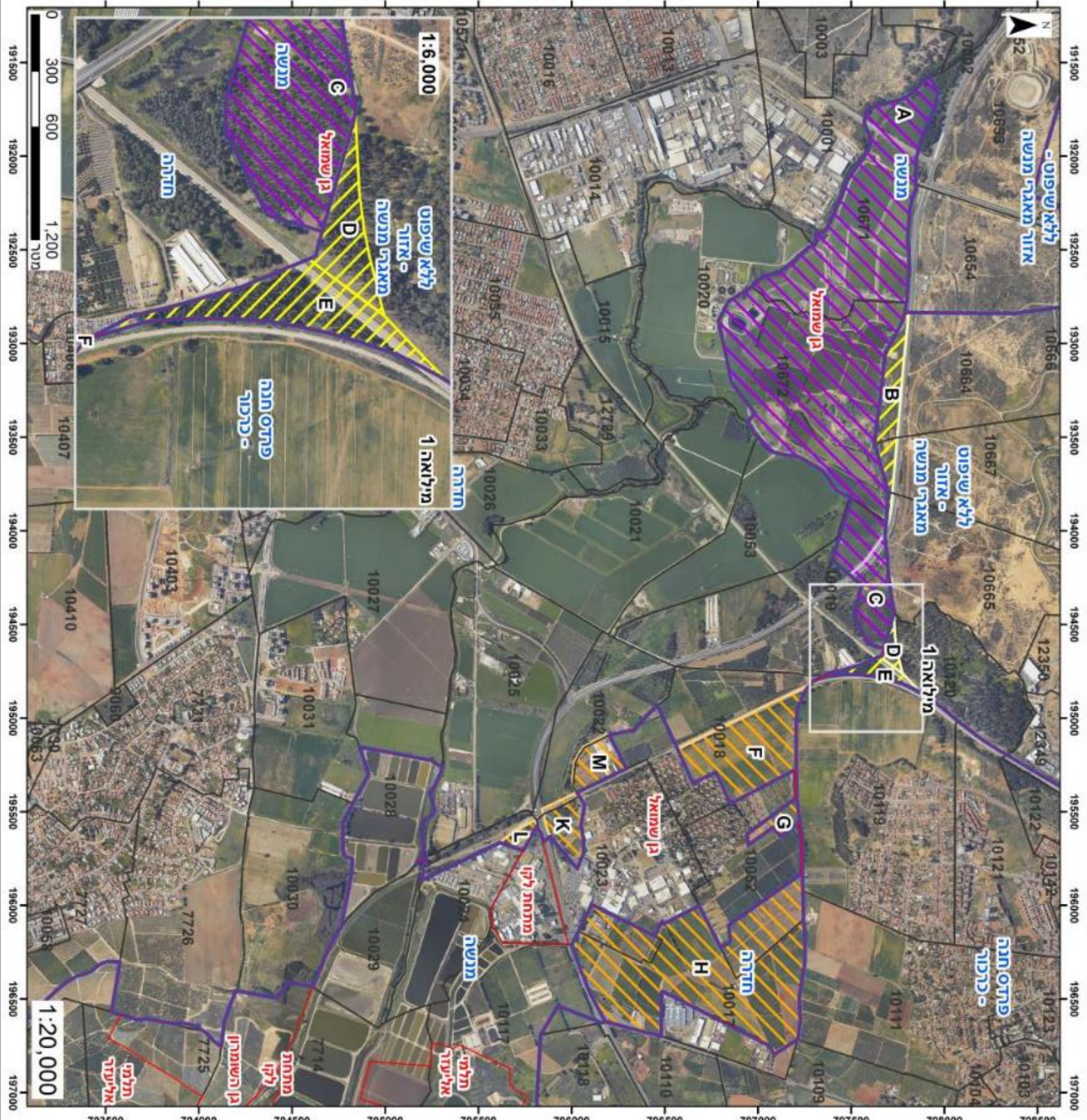
**בברכה**  
**אילן שדה**  
**ראש מועצה אזורית**  
**מנשה**

העתק:  
צביקה גנדלמן - ראש עיריית חדרה  
נועם גרייף - מהנדס עיריית חדרה  
חגי פלמר - מנכ"ל מועצה אזורית מנשה  
נתן קוסקס - גזבר מועצה אזורית מנשה  
לאה פרי - מהנדסת מועצה אזורית מנשה

מרכז אזורי מנשה, ד.נ. חפר-מיקוד 3780900 טל. 04 6177300 פקס. 04 6177659  
אתר המועצה: [www.menashe.co.il](http://www.menashe.co.il)

## 9. נספחי מפות

- נספח מפות 1 : מפת הבקשה.
- נספח מפות 2 : מפת עבודת הוועדה על רקע תמ"א 35.
- נספח מפות 3 : מפת עבודת הוועדה על רקע תמ"מ 6.
- נספח מפות 4 : מפת עבודת הוועדה על רקע תת"ל 22 ותת"ל 38.
- נספח מפות 5 : מפת עבודת הוועדה על רקע תכנית המתאר של חדרה חד/2020.
- נספח מפות 6 : מפת עבודת הוועדה על רקע תכנית מ/422 א'.

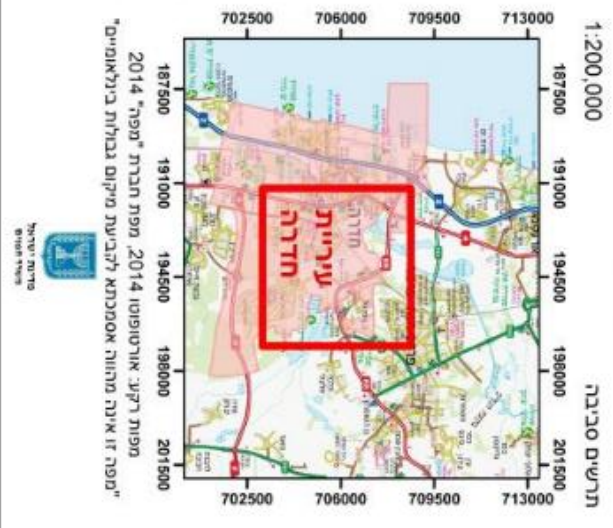


**מפת בקשה לשינוי גבולות שיפוט**  
**עיריית חדרה - מועצה אזורית מגשה -**  
**שטח ללא שיפוט - אזור מאגרי מגשה**  
 נובמבר 2015

- מקרא**
- גבול שיפוט קיים
  - גבול ועד מקומי
  - גוש
  - שטח מבוקש להעברה משטח ללא שיפוט לחדרה
  - שטח מבוקש להעברה מחדרה למגשה
  - שטח מבוקש להעברה ממגשה לחדרה
  - שטח מבוקש להעברה למגשה לחדרה

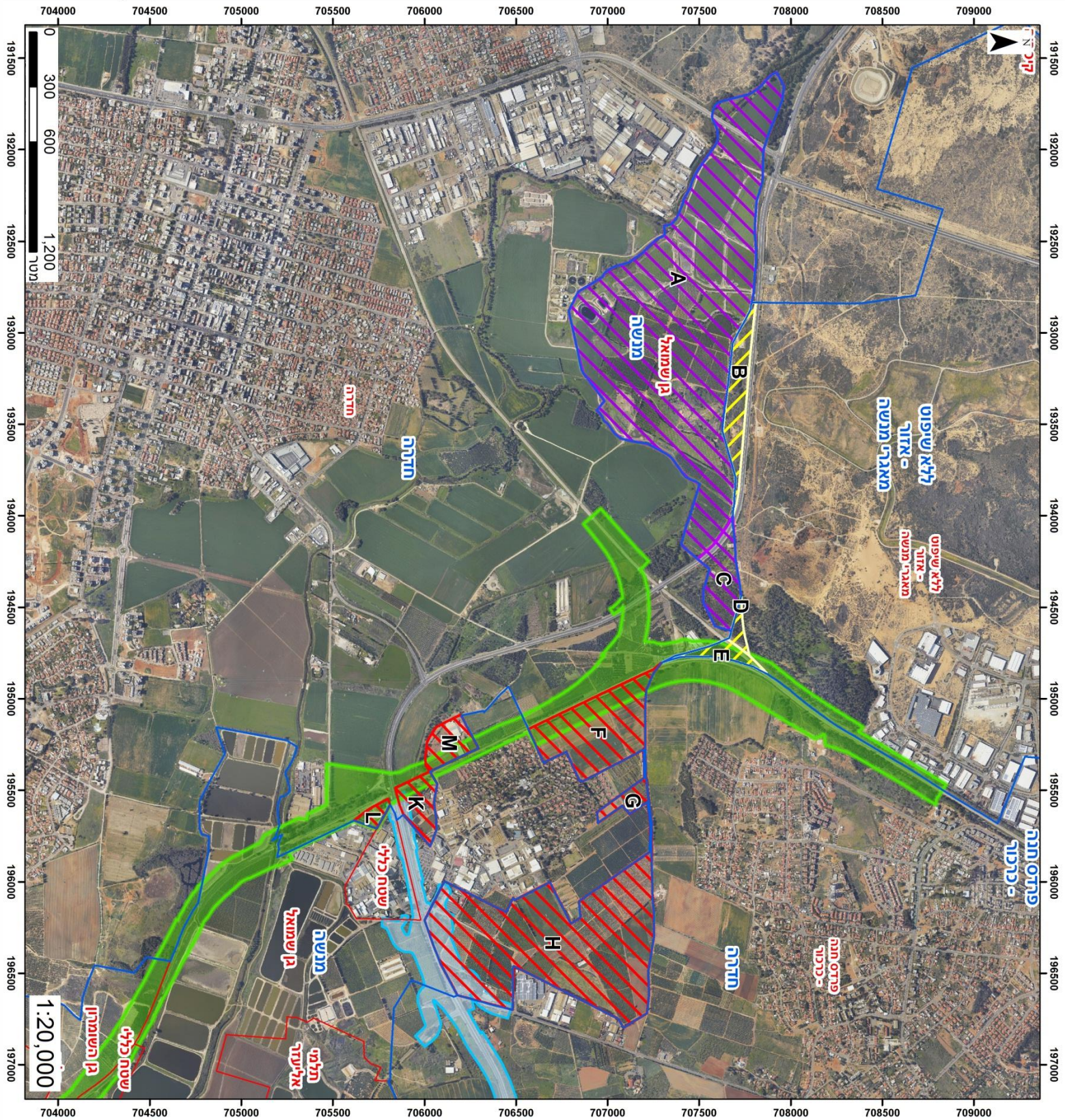
שם המתחם	שטח	מ"ר
A	1,314.09	1,526.69
B	85.19	214.82
C	86.35	30.47
D	14.21	697.62
E	26.85	56.52
F	1,526.69	14.38
G	30.47	52.42
H	697.62	
K	56.52	
L	14.38	
M	52.42	

מ"ר שטח מבוקש להעברה לחדרה  
 מ"ר שטח מבוקש להעברה למגשה





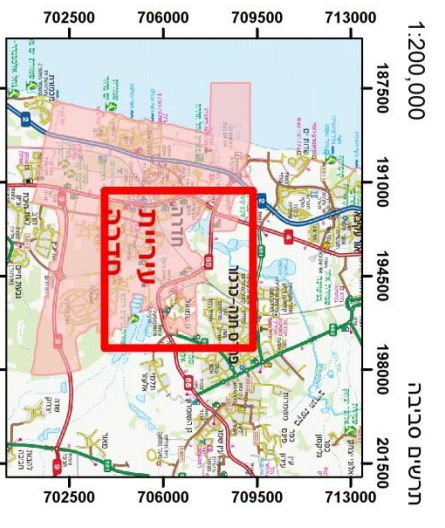




**מפת בקשה לשינוי גבולות שיפוט -  
עיריית חדרה - מועצה אזורית מנשה -  
שטח ללא שיפוט - אזור מאגרי מנשה  
על רקע תת"ל 38 ו תת"ל 22**  
נובמבר 2016

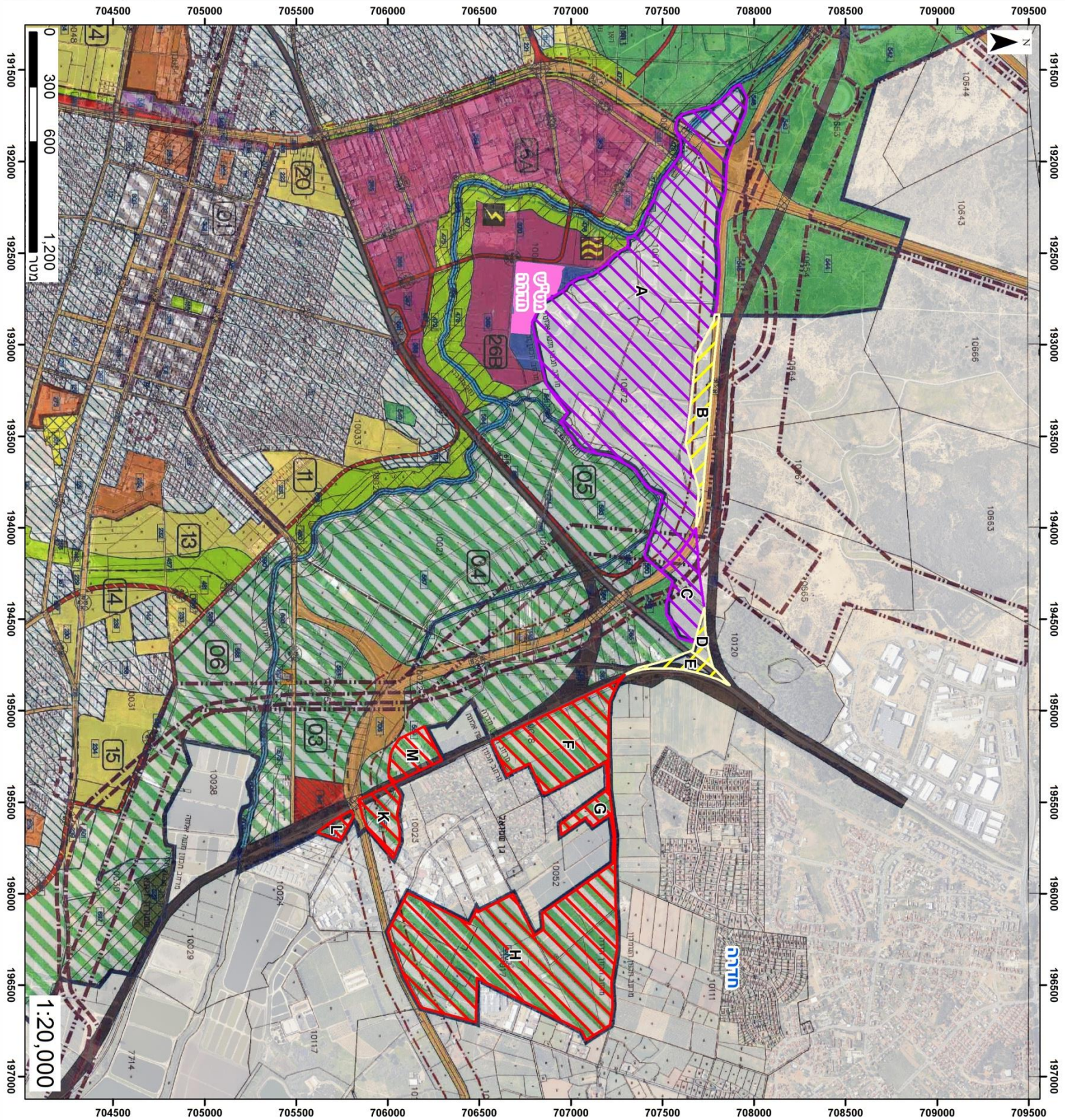
- מקרא**
- גבול שיפוט קיים
  - גבול ועד מקומי
  - שטח מבוקש להעברה מחדרה למנשה
  - שטח מבוקש להעברה ממנשה לחדרה
  - תת"ל 22
  - תת"ל 38
- טבלת שטחים

שם התחום שטח דונם	שטח מבוקש להעברה מחדרה לחדרה	שטח מבוקש להעברה מחדרה למנשה
A	1,314.09	
B	85.19	
C	86.35	
D	14.21	
E	26.85	
<b>סה"כ שטח מבוקש להעברה לחדרה</b>		
F	214.82	
G	30.47	
H	697.62	
K	56.52	
L	14.38	
M	52.42	
<b>סה"כ שטח מבוקש להעברה למנשה</b>		
	1,066.24	



מפת רקע: אוקטובר 2014, מפת חברת "מפר" 2014  
"מפר"ז אינה מהווה אסמכתא לביעתי מוקדם גבולות בינלאומיים"

מידות יחידות: מטרים



**מפת בקשה לשינוי גבולות שיפוט**  
**עיריית חדרה - מועצה אזורית מנשה -**  
**שטח ללא שיפוט - אזור מאגרי מנשה**  
**על רקע תכנית חד/2020**

דצמבר 2016

- מקרא**
- שטח מבוקש להעברה משטח ללא שיפוט לחדרה
  - שטח מבוקש להעברה מחדרה למנשה
  - שטח מבוקש להעברה ממנשה לחדרה
  - מטי"ש חדרה

טבלת שטחים

שם התחום שטח, דונם	שטח מבוקש להעברה מחדרה לחדרה	שטח מבוקש להעברה מחדרה למנשה	שטח מבוקש להעברה מלמנשה לחדרה	סה"כ שטח מבוקש להעברה לחדרה
1,314.09 A				
85.19 C				
86.35 B				
14.21 D				
26.85 E				
1,526.69				
214.82 F				
30.47 G				
697.62 H				
56.52 K				
14.38 L				
52.42 M				
1,066.24				

