

פנייה דחופה – רשויות התכנון והחברה לפיתוח

חריגה אפשרית אל שטח ציבורי (חלקה 445), ופקיעת תוקף ההיתרים – כיכר הצמרות, שכונה 3, קיסריה

תאריך: 5 בספטמבר 2026

לכבוד

- ראש מועצת חוף הכרמל ויו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה / לשכת ראש המועצה
 - מהנדס המועצה והוועדה המקומית לתכנון ובנייה חוף הכרמל / לשכת הוועדה
 - יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה לפיתוח קיסריה והחברה לנכסי קיסריה, וסמנכ"ל ההנדסה
- העתקים:** יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, מחוז חיפה | פקיד היעירות המחוזי | הוועד המקומי קיסריה | קרן קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד. מכתב מפורט על נספחיו נשלח במקביל ומצוי באתר kikarhatzamar.site.

הנדון: בקשה דחופה לבחון חריגה אפשרית של הבנייה אל תחום השטח הציבורי (חלקה 445), את תוקף ההיתרים ופקיעתם, ואת תחילת העבודות ללא ידוע הציבור וללא הצבת שלט – גוש 10620, חלקות 443, 444 ו-445, כיכר הצמרות, שכונה 3 | היתרים 20200511 ו-20200513 | תכנית 303-0071670

שלום רב, אנו, דיירי ותושבי שכונה 3 בקיסריה, פונים אליכם בדחיפות – ימים ספורים לפני תחילת עבודות בנייה, ולאחר שכבר החלו עבודות גידור בשטח. אנו מבקשים כי תבחנו שלוש סוגיות מהותיות בטרם ימשיך מימוש ההיתרים, כמפורט להלן.

1. חריגה אפשרית של הבנייה אל תחום השטח הציבורי – חלקה 445

בין המגרשים הפרטיים (443, 444) לבין הרחוב עוברת רצועה נפרדת – חלקה 445 בגוש 10620, שטח רשום 562 מ"ר, שהיא שטח ציבורי ואינה חלק מן המגרשים המיועדים לבנייה. על רצועה זו מצויים חלק ניכר מן המדשאה המתוחזקת ומרבית העצים הבוגרים – עצים שנשתלו וטופחו לאורך השנים על ידי החברה לפיתוח קיסריה עצמה, בשטח הציבורי.

מדידה בשטח (4.9.2026) מאששת זאת: מקצה גבול חלקה 405 ועד קצה הכביש נמדדו 6.10 מטר, ומאותה נקודה ועד גזע עץ בשורה הראשונה שבמדשאה – 7.50 מטר. משמע גזע העץ עומד כ-1.40 מטר מדרום לקצה הכביש, בתוך תחומה הציבורי של חלקה 445. הרחוב תואם את הנגזר מן השטח הרשום ($562 \div 87 \approx 6.46$ מ'). על פי נספח הפיתוח, מרבית העצים ברצועה מסומנים להעתקה או לכריתה – כלומר הפגיעה המתוכננת חורגת מגבולות המגרשים הפרטיים אל תוך המרחב הציבורי.

נבקש כי יובהר, בטרם ביצוע: האם היקף העבודות, רחבת החנייה, המבואה וכל פגיעה בעצים אינם חורגים אל תחום חלקה 445; ומכוח איזו זכות קניינית או הסדרה תכנונית יעשה שימוש כלשהו בשטח הציבורי. פגיעה בשטח ציבורי או בעצים שבתחומו מחייבת בחינה נפרדת ואישור נפרד, ואינה נגזרת אוטומטית מהיתר בנייה במגרש פרטי.

2. תוקף ההיתרים, פקיעתם וההארכה

מעין בהיתר (20200513, חלקה 444) עולה כי ההיתר ניתן ביום 12/07/2022, ולפי לשונו "יפקע תוקפו בתום 3 שנים מיום נתינתו" – כלומר עד 12/07/2025. בפועל הוארך תוקפו עד 12/07/2028, הארכה המביאה את ההיתר לשש שנים – המרב המוחלט המותר בחוק (תקנה 59א) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), (התשע"ו-2016).

זאת ועוד: תקנה 59(ג) קובעת כי "לא הוחל בעבודה או בבנייה... בתוך שנה מיום מתן ההיתר, יפקע ההיתר". ההיתר ניתן ביולי 2022, וחלפו כשלוש שנים עד תחילת פעילות כלשהי באתר. עד היום לא בוצעה בנייה של ממש – המדשאה והעצים במקומם – והפעילות היחידה שנצפתה היא גידור בלבד. גידור אינו "התחלת בנייה". נבקש כי תבחנו האם התקיימו התנאים לפקיעת ההיתר לפי תקנה 59.

תשלום אגרת הארכה אינו מרפא מניעה חוקית. ככל שההארכה לוותה בתשלום אגרת חידוש (כ-10% מן האגרה המקורית, תקנה 1.00.16) — **תקנה 60(ב) קובעת מפורשות: "לא יחודש או יוארך תוקפו של היתר אם קיימת מניעה לפי דין למתן ההיתר במועד חידושו או הארכתו"**. עצם התשלום אינו פוטר את הוועדה מן החובה לבחון, במועד ההארכה, אם קמה מניעה חוקית חדשה — כגון החריגה האפשרית אל השטח הציבורי, ערך העצים, ואי-קיום הוראות סעיף 6.9 לתכנית. נבקש לעיין בהחלטת ההארכה ובנימוקיה.

3. תחילת עבודות ללא ידוע הציבור וללא הצבת שלט

בין תנאי ההיתר מופיעה הדרישה המפורשת: **"יש להציב באתר הבנייה שלט גלוי לעין עם מספר ההיתר ושם הבונה"**. על פי בדיקתנו, החלו עבודות גידור בלבד, **ולא הוצב שלט כנדרש**. היעדר השלט מונע מן הציבור לדעת מי מבצע את העבודות, מכוח איזה היתר ומהו היקפן, ופוגע ביכולת הפיקוח הציבורי — בפרט כאשר העבודות גובלות בשטח ציבורי. נבקש כי יובהר אם הוצב שלט כדיון, וכי ככל שלא — יעוכבו העבודות עד למילוי תנאי זה.

הבסיס המשפטי — הזכות לבחינה מחודשת

על פי הפסיקה, ועדת הערר — כמוסד תכנוני בכיר מן הוועדה המקומית — מוסמכת לבחון מחדש את החלטת הוועדה המקומית לגופה, לרבות בחינה מחדש של היתר. **משהיתר לא מומש שנים ארוכות, ובאותה תקופה השתנו הנסיבות באופן מהותי** — גיבוש המרחב כמוקד קהילתי, זיהוי מכלול העצים הבוגרים, וגילוי גבולות חלקה 445 הציבורית — מתקיימת עילה לבקש בחינה מחודשת בטרם ימשיך המימוש. תשלום אגרות או חלוף הזמן אינם מכשירים מימוש שיש לגביו מניעה לפי דין.

בקשותינו

- א. לעכב לאלתר את המשך העבודות ברצועה הגובלת ברחוב, **עד לבירור שאלת החריגה אל תחום חלקה 445 ותוקף ההיתרים**.
- ב. לבחון ולהבהיר בכתב האם היקף העבודות, רחבת החנייה והמבואה חורגים אל תחום חלקה 445, ומכוח איזו זכות יעשה שימוש בשטח הציבורי.
- ג. לבחון את תוקף ההיתרים 20200511 ו-20200513 לאור תקנות 59 ו-60: האם התקיימו התנאים לפקיעתם, ומכוח אילו "טעמים מיוחדים" הוארך תוקפם עד 2028 — ולאפשר לנציגי התושבים לעיין בהחלטת ההארכה ובנימוקיה.
- ד. לוודא כי הוצב באתר שלט כדיון (מספר ההיתר ושם הבונה), וכי מתקיימות הוראות סעיף 6.9 לתכנית (שמירה על עצים בוגרים, אישור פקיד היערות ופיקוח אגרונום) בטרם כל פעולה בעצים.
- ה. מן החברה לפיתוח קיסריה — **להביע עמדה בכתב** בשאלת השימוש בשטח הציבורי שבחלקה 445 ובעצים שנטעה בו, ובאשר להיתכנות חלופה שתשמר את המרחב הציבורי.

חלופה שוות-שטח — לשקילתכם

קיימת חלופה פשוטה: הזזת מעטפת הבנייה כ-10 מטר דרומה, אל תוך השטח הפתוח שבחלקה 6 (מקרקעי ישראל, 25,412 מ"ר). **היקף הבנייה נשמר במלואו — 3,359 מ"ר — והמגרשים מוזזים בלבד**. נדרשת הקצאה של כ-869 מ"ר (כ-3.4% משטח חלקה 6), ובתמורה משתחררת רצועה ציבורית בשטח זהה, לאורך חזית הרחוב, עם המדשאה והעצים במקומם. אין גריעה נטו מן הקרקע הציבורית, ומאחר ששני צדי ההחלפה בידיים ציבוריות — החלופה בת-ביצוע. פירוט מלא ותרשים במכתב המפורט (נספח 4).

אנו מאמינים כי בכוחכם, ברצון טוב ובשיתוף פעולה, למצוא פתרון המכבד את כלל הצדדים ומשמר נכס ציבורי יקר.

בכבוד רב,

יניב בן יוחנה — בשם דיירי ותושבי שכונה 3, קיסריה

yanivcv@gmail.com | 054-5675453

מקורות

1. תכנית 303-0071670 — הוראות ותשריט, מבא"ת. mavat.iplan.gov.il
2. גבולות גוש/חלקה וסוג בעלות בחלקה 6 — GovMap. govmap.gov.il
3. תקנות 59 ו-60 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016. [נבו — חיקוקים](#)
4. פרטי ההיתרים והארכת התוקף — מערכת רישוי הבנייה, הוועדה המקומית חוף הכרמל. hof.bartech-net.co.il