

ועדת משנה לתוכניות ונושאים תיכנוניים כלל מחוזיים, פרוטוקול לישיבה מספר 2004003
תאריך הישיבה: יום חמישי, יב' תמוז תשס"ד, 1.7.04
מקום הישיבה: אולם ישיבות קומה 2, קרית הממשלה, נצרת עלית.

משתתפים :

שפול אלכס – מ"מ מתכנן המחוז הועדה
יוחנן דרום – ארגונים סביבתיים
מיכל אושורוב – משרד השיכון והבינוי
יורם ראובני – משרד החקלאות
בני יעקובי – משרד החקלאות
אילנית יובל פודים – משרד הבריאות
שלמה אליאש – משרד הבינוי והשכון- בניה כפרית
ראמז ג'רייסי – נציג ציבור – ראש עיריית נצרת
פנינה קופלוביץ – מנהל מקרקעין
אביב בארי – מתכנן אזורי – מרכז הועדה
דורית בן עזרא – מזכירת ועדה מחוזית

1. אישור פרוטוקול בנושא שיוך דירות בקיבוצים מישיבה 2004001 (10.6.04).
מטרת הדיון : דיון פנימי לאישור החלטה

הוחלט:

"המוצר התיכנוני" המתאים ורמת הפירוט הנדרשת לאישור תכנון בקיבוץ היום בעקבות תהליכי השינוי, שיוך הדירות וההרחבות

תהליך שיוך דירות בקיבוצים החל בפועל בעקבות החלטה מספר 751 של מועצת מנהל מקרקעי ישראל ומקורו ניסיון התנועה הקיבוצית למצוא דרכים להתחדשות הקיבוץ – דמוגרפית, חברתית וכלכלית.

הקיבוץ המתחדש עובר שינויים הבאים לידי ביטוי בהיבטים רבים: היבט חברתי, היבט אירגוני מבני והיבט פיזי - תיכנוני. משמעות שיוך הדירות בקיבוץ הינה למעשה תכנון וארגון מחודשים של מבנה הישוב הקיבוצי ויש לו השלכות לשנים רבות. בין השאר, אפשרות של כניסת אוכלוסייה אחרת לתוך הקיבוץ. כל אלה בדרך להפוך לישוב קיבוצי אחר.

הועדה רואה בתהליך השינוי וההתחדשות בקיבוצים כתהליך של תכנון מחודש לכל דבר. תהליך התחדשות תיכנונית שאחת מתוצאותיו היא שיוך דירות. למעשה מדובר במעבר מתכנון סטטוטורי כללי בו התכנון המפורט היה ענין של קהילה מקומית מאוחדת בלבד, לתכנון סטטוטורי מפורט שיהיה חשוף לציבור הרחב במסגרת הליך של אישור תכנית מפורטת לכל דבר, הכולל יעוד שטחים והקצאת קרקע בסטנדרטיים תיכנוניים עכשוויים. בהיבט של החבר/תושב: לצרכי המגורים; ובהיבט הישובי - צורכי ציבור: תחבורה (תנועה וחניה), שטחים פתוחים, מבני ציבור ומעבר תשתיות.

בנוסף, להליך שיוך דירות בקיבוצים היבט קנייני משמעותי, אשר בא להסדיר, בסופו של תהליך, את זכויותיהם של חברי הקיבוץ במקרקעין. תהליך שיוך הדירות מתבסס על עבודה שמאית לאיזון זכויות בין שותפים בקרקע, ועל תהליך תכנון מחודש של הישוב. שני מרכיבים אלה צרכים להשתלב יחד לכדי יצירת דגם ישוב קיבוצי אחר, המבוסס על משקל גבוה יותר של נכסים פרטיים מול נכסים ציבוריים.

בועדה מחוזית נדונו מספר תוכניות תכנון מחודש לישוב הקיבוצי אשר מבצעות שיוך דירות באמצעות חלוקה למגרשים של כל שטח המגורים של הקיבוץ. כמו כן, מספר תוכניות מתאר של קיבוצים המכילות את הרקע לביצוע של שיוך דירות. בחלק מתוכניות אלה הותר להכין את נושא שיוך הדירות כתשריט חלוקה של הקרקע לכל דבר בשטח המגורים. לחלק מהועדות המקומיות הוגשו תשריטי חלוקה לנושא שיוך הדירות.

מכיוון שבמרחב תכנון של מחוז הצפון נמצאים כ - 50% ממכלל הקיבוצים בארץ, ורבים מהם כבר נמצאים בהליכים לקראת שיוך דירות, ורק חלקם הקטן הגיע לשלב של הגשת תוכנית.

הורגש הצורך לקיים דיון עקרוני של הועדה מחוזית בנושא, ולקבוע מדיניות תיכנונית והנחיות ברורות לצורך ביצוע של תכנון מחודש הישוב הקיבוצי ותהליך שיוך דירות. זאת על מנת שועדה מחוזית, ועדות מקומיות, עורכי התוכניות והישובים יוכלו להיערך לקראת מהלך רחב היקף זה.

בפני הועדה הוצגו שלוש חלופות אפשריות של הליכים סטטוטוריים כבסיס לביצוע בפועל הליך של "שיוך דירות":

1. אישור תשריט חלוקת קרקע המאושרת ברמה מתארית כאזור מגורים וזאת בסמכות ועדה מקומית כפי שהוגדר בחוק.

2. אישור תכנית מתאר מפורטת שמציגה פרוט של יעודי קרקע (השימושים הקיימים היום בשטח "המחנה הישן") למתחמי מגורים, שטחי ציבור (להפקעה), שטחים למוסדות ישוב (פרטיים), שטחי תעסוקה, שטחים לדרכים, חניות, שצפ"ים ושטחים שמורים לתשתיות.

3. אישור תכנית מפורטת של תכנון מחודש המחלקת את השטח למגורים בקיבוץ למגרשים בגדלים שונים, מייעדת דרכים, חניות, רצועות תשתית, שטחים פתוחים ובניני ציבור וכוללת את החלוקה למגרשי המגורים כחלק אינטגרלי ומחייב מהתכנית.

לאחר דיון מקיף שכלל הצגה של החלופות והחלפת דעות של נציגי ציבור, מהנדסי ועדות מקומיות, מהנדסי מועצות אזוריות, מנהל מטה לשיוך דירות (תק"ם) ואחרים הגיע הועדה להחלטות הבאות:

א. מכיוון שהליך שיוך הדירות הינו הליך תיכנוני מורכב שלו השלכות בתחומים רבים, כפי שהוזכר לעיל, חלופה אחת אינה עולה בקנה אחד עם הליך זה, לעומתה רואה הועדה לנכון שהמסגרת התיכנונית המתאימה היא הכנת תוכנית מתאר מפורטת (חלופה 2) אשר יציגו תכנון מחודש של הישוב הקיבוצי והתאמתו לתהליכי השינוי וההתחדשות. הועדה מדגישה שקיבוץ המעוניין בכך, יכול להגיש תכנית מפורטת לשיוך דירות, כפי שהוצגה כחלופה 3 בהתייחסות לכל הנושאים שיפורטו להלן.

ב. תוכנית של תכנון מחודש הישוב הקיבוצי תכלול את הנושאים הבאים:

1) **התייחסות למרקם היישובי הכולל:** התוכנית תתייחס לכלל מרכיבי הישוב - מגורים קיבוציים, הרחבה קהילתית (אם יש), שטחים ציבוריים, שטחי תעסוקה ומבני משק, ותציג התייחסות כוללת ואינטגרציה של כל המרכיבים (תוך הכללת אזורים רלוונטיים בתחום הקו הכחול).

2) **חלוקת אזור המגורים הקיבוצי למתחמי מגורים,** לפי מאפיינים פיזיים מקומיים, כך שגודלם לא יעלה על 10 - 15 דונם, בהיקף של כ- 20 מבנים העשויים לכלול כ - 25 יח"ד.

3) **הגדרת אזורים לייעודי קרקע נוספים:** שטחי ציבור (להפקעה), שטחים למוסדות ישוב (פרטיים), שטחים לתעסוקה, שטחים לדרכים, חניות, שצפ"ים, שטחים שמורים לתשתיות, מבנים ומתחמים לשימור וכל נושא רלוונטי אחר.

4) **תכנית תנועה וחניה,** אשר תגדיר גישה לכל מתחם, חניות לפי התקן לכמות יח"ד המתוכננת, תנועה סדירה וגישה נוחה לכל חלקי הישוב, תוגש כנספח לתוכנית.

5) **לכל מתחם מגורים יוגדרו הנחיות וקריטריונים לתכנון מפורט,** שיכללו: קיבולת מגורים מכסימלית, שטחי בניה מירביים, תכסית, גובה, מרווחי בניה ומרחק בין מבנים אשר ישמרו אפשריות עתידית, גודל מגרש מינימלי, חובת גישה לכל מגרש (לפחות בשביל להולכי רגל - חלקת דרך), הגדרת מרחק מכסימלי בין חניה למגרש, הנחיות נופיות ועיצוביות כלליות. יש להדגיש שכל תכנון מפורט עתידי יהיה למתחם השלם בלבד.

6) **תשתיות:** בתוכנית יינתן מענה לנושאי התשתיות בישוב - מים, ביוב, ניקוז. הן מבחינת שמירת שטחים נחוצים והן מבחינת הפתרונות המתאימים.

ג. לדעתה של הועדה וכפי שעלה בדיון, על דעת רוב המשתתפים, חלופה זו של התיכנון הקיבוצי, תאפשר מעבר מתון מדגם התכנון הקיבוצי הקיים לשוב קיבוצי אחר הכולל שיוך הדירות. החלוקה למתחמים תאפשר לשוב יישום הדרגתי של שיוך הדירות – בהתאם להסכמות התושבים, זמינות ומוכנות כללית לשינוי; תאפשר לשוב לשמור על אופיו המיוחד, ויתרונותיו של הקיבוץ כסביבת מגורים, בעלת שטחים פתוחים נרחבים; תאפשר לשוב (במידה ויהיה מעוניין) לשמור מתחמים ללא תנועה מוטורית ו/או איכויות אחרות.

ד. בנוסף, פועל יוצא של חלופה זו הוא המשך התכנון המפורט של המתחמים, יכול שיהיה, בוועדות מקומיות בתשריטי חלוקה (בהתאם להגדרת החוק). ובכך לאפשר לקיבוצים המשך התקדמות של שיוך הדירות מול ועדות מקומיות.

ה. כפי שציין נציג הציבור מר יוסי דולה, החלטה זו איננה סותרת רישום כללי של הבעלות על כל הקרקע של הקיבוץ כמושע (קרקע משותפת).

ו. הועדה מחליטה לקיים דיון נוסף בנושאים מפורטים הקשורים לתכנון מחודש של הישוב הקיבוצי כפי שהוצגו בפניה.

ז. במהלך הדיון עלה נושא מכסת יחידות הדיור כפי שמוגדרת בתמ"א 31, לצורך קביעת גודל ישוב. נציגי הקיבוצים, עורכי התוכניות, מהנדסי הוועדות מקומיות ומהנדסי מועצות אזוריות היו בדעה שהצמדת הגדרת נחלות של קיבוץ לגודלו האפשרי והרחבתו עשויה להיות לא רלוונטית היום.

הדוברים הציגו דעה שבתכנון האסטרטגי של הישוב הכפרי והקיבוצי היום עולה הצורך להגדירו כשוב בגודל של 300-500 יח"ד. זאת מתוך ראייה של יצירת "מסה קריטית" בשוב, היכול לקיים חיים תקינים ולספק שרותים נאותים לתושביו. כל אלה במטרה לאפשר להתיישבות הכפרית להתקיים באזורי הפריפריה להמשיך להחזיק ולשמור על קרקעות המדינה, ולהמשיך להיות עורף כפרי רלוונטי במדינה בכלל ולערים ולעיירות בפריפריה בפרט.

ועדה מחוזית פונה למועצה ארצית לקיים דיון עקרוני בנושא של התחדשות ההתיישבות הקיבוצית ותהליכי תכנון המחודש שמלווים אותם, ולבחון נושא זה גם בהקשר של תמ"א 35

2. דו"ח ביניים בנושא התנגדויות לתמ"מ 2/9
מטרת הדיון : דיון פנימי – הצגת דו"ח ביניים על ידי עו"ד תלמה דוכן בנושא
ההתנגדויות לתמ"מ 2/9

נוכחו :

פיבלוביץ שלמה – מנהל מחוז הגליל
איריס האן – מתכנתת אגף שימור סביבה החברה להגנת הטבע
אורי גדרון – משרד הפנים – מנהל התכנון אגף תכניות מתאר מחוזיות
תלמה דוכן, עו"ד – חוקרת תמ"מ 2/9

הוחלט:

הועדה מודה לעו"ד תלמה דוכן על סקירתה בנושא "בחינת דרוג הישובים הקהילתיים בהוראות תמ"מ 2/ 9 / 9, קביעת קבולתם של הישובים הקהילתיים ובחינת צפי אוכלוסית הישובים הכפריים ביחס לנתונים דמוגרפיים אופייניים".
בסקירה ובדיון שלאחריה עלו מספר נושאים עקרוניים כגון יחס האוכלוסיה הכפרית מול עירונית, אחוזי מימוש של תוכניות מאושרות, תחזיות אוכלוסיה שונות ומשמעותן.
אין ספק שהועדה תשוב ותדון בחלק מהנושאים שלגביהם מתקיימת היום בדיקה בלשכת התכנון.
הועדה מבקשת לקבל עדכונים נוספים מעו"ד תלמה דוכן – חוקרת התנגדויות תמ"מ 2/9 בהמשך עבודתה.

3. מושבות הגליל, דיון עקרוני בנושא אופי הישוב והרחבתו, הגדרות בתכנון ארצי ומחוזי, בעיות של תכנון בקרקע פרטית מטרת הדיון : דיון פנימי – סקירה של לשכת התכנון

הוחלט:

לשכת התכנון תגבש החלטה שתובא לאישור בישיבה הבאה.

4. תוכנית מספר ג/ 14289- תוכנית מתאר יקנעם מושבה מטרת הדיון: דיון עקרוני בתוכנית נוכחו :

חנן ארז ראש מועצה אזורית מגידו
אדר' דורן רוהטין – מתכנן התוכנית
הדס בשן מהנדסת מועצה אזורית מגידו
אתי נורקין, ועדה מקומית יזרעאלים
מזכיר ועד יוקנעם אלי רוטר
עמוס צוק מקדם התוכנית מטעם הועד
ערן הראל ועדת מתאר של הישוב
חנא בוטרוס רשות העתיקות

הוחלט:

מחליטה הועדה להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

א. בהוראות התכנית יוכנס פרק סביבתי שמטרתו להסדיר מבחינה סביבתית את השילוב של שימושים חקלאיים ומגורים ותיירות, בתוך מגרש אחד וזאת על מנת להמשיך לראות את היישוב כיישוב חקלאי פעיל. הפרק הסביבתי יתוכנן בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובאישורו.

ב. הועדה ראתה לנכון לשמור את האופי הכפרי החקלאי של היישוב ולכן, מקבלת הועדה את הקביעה שגודל מגרש מינימלי ביישוב יהיה 1,000 מ"ר.

יחד עם זאת הועדה תהיה מוכנה לבחון תוכניות שכוללות הקטנת גודל מגרש מינימלי עד ל – 800 מ"ר במסגרת תכנית מפורטת וזאת בתנאים הבאים :

1. תכנית מפורטת חדשה לא תשנה את המבנה הקיים של היישוב מבחינת אופיו, היבטים תחבורתיים והשימושים המותרים מכוח תכנית זו.

2. בהקטנת גודל המגרש תידרש תרומה לשטחים ציבוריים, כגון הרחבת הדרך הקיימת, תוספת שטחים ציבוריים פתוחים וכד'

3. קבלת הסכמה הרשות המוניציפליית בדבר יכולתה לפתח תשתיות נוספות, ולספק שירותים ציבוריים (מבני ציבור) ביחס להגדלת האוכלוסייה עקב הקטנת גודל מגרש מנימלי.

ג. תנאים אלה יגובשו בסעיף "הוראות לחלוקת קרקע", ויוכנסו בהוראות התכנית כחלק בלתי נפרד ממנה.

ד. תנאי להפקדת התכנית - הגשת תכנית ביוב ומים לאישור משרד הבריאות.

ה. ליזמי התכנית יועברו הערות לשכה טכניות.

ו. תכנית מתוקנת בהתאם להערות לשכה טכניות תועבר לאישור ולקחש"פ.

5. תכנית מספר ג/13885: מחצבת שיש יפתח
מטרת הדיון : דיון נוסף בתוכנית

הוחלט:

בהמשך להחלטתנו על הפקדת התוכנית מיום 21/7/03 מפנה הועדה המחוזית את התוכנית למועצה הארצית לצורך דיון בועדת המעקב של תמ"א 14.

דורית בן עזרא
מרכז ועדות הועדה המחוזית
לתכנון ובניה צפון

אלכס שפול
יו"ר ועדת המשנה
לתכנון ובניה מחוז צפון

אביב בארי
מתכנן אזורי ומרכז הועדה