

26/11/2013

לכבוד
 מר יוסף משלב
 יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
 משרד הפנים
 שד' פלי"ם 15 א', קריית הממשלה
 חיפה - 33095

הנדון: תכנית מס' ענ/984 - תכנית מתאר מפורטת למועאויה

- התנגדות -

המתנגדים

קבוצת תושבים מהכפר מועאויה, אשר מבקשים לשמור על האינטרסים של כלל תושבי הכפר במסגרת תכנית המתאר המקומית המוצעת. הדאגה נובעת בעיקר לאור הפער הקיים בין המציאות הנוכחית ביישוב לבין הפתרונות המוצעים בתכנית המתאר המוצעת, אשר אינם תורמים למציאת פתרון למחסור בעתודות קרקע לפיתוח מקומי שיהיה תואם את צרכי התושבים והיישוב בשנות ה-2000. ההתנגדות מוגשת מתוך נקודת מבט ציבורית, כמי שיצטרפו להתמודד מדי יום עם השלכותיה של תכנית המתאר המוצעת.

עמותת **בִּמְקוֹם - מתכננים למען זכויות תכנון**, הינה עמותה אשר הוקמה בשנת 1999 על ידי קבוצה של מתכננים/ות ואדריכלים/ות, ששמו להם למטרה לחזק את הקשר בין זכויות אדם ומערכות התכנון במדינת ישראל. עמותת **בִּמְקוֹם** היא גוף מקצועי המקדם הליכי תכנון ומגמות תכנוניות לטובת הקהילה אשר פועלת עם ולטובת אוכלוסיות וקהילות הנתונות בעמדת נחיתות מקצועית, כלכלית או אזרחית. **בִּמְקוֹם** פעילה ברחבי הארץ ומייצגת בעמדתה אינטרס ציבורי למען שקיפות בהליכי התכנון והקצאת משאבים הוגנת ושוויונית בתחומי התכנון והפיתוח. במהלך יותר מעשור של פעילות, רכשה העמותה הערכה רבה הן בקרב הקהילות איתן היא עבדה וממשיכה לעבוד, והן בקרב אנשי מקצוע וגורמים ממסדיים.

הכפר מועאויה

מועאויה הוא כפר ערבי באזור ואדי עארה המונה כיום כ-3,500 תושבים המשתייכים לשתי משפחות עיקריות: מחאמיד ואגבאריה, שמקורן בעיר אום אלפאחם הסמוכה. לאחר 1948 הגיעו לכפר גם פליטים מכפרים סמוכים מהאזור. בסביבת הכפר מועאויה ישנם מקורות מים רבים, מעיינות וערוצים, ולכן התושבים המקוריים עסקו בחקלאות, הן שלחין ומטעים והן ברעיית צאן. אמנם היום חלק גדול מהתושבים עובדים בעבודות מחוץ לכפר ורק מעטים ממשיכים לעסוק בחקלאות, אבל עדיין ישנם משפחות שמחזיקות דירים ורפתות בחצר הבתים, דבר שגורם למטרדים רבים.

הכפר בנוי על גבי שלוחה שעולה מכיוון מערב למזרח מגובה של כ-220 מ' מעל פני הים עד כ-260 מ' מעל פני הים. היותו מבודד יחסית מיישובים אחרים בוואדי עארה הופך אותו לנקודת חן הרחק מהמוקדים הסואנים הסמוכים לכביש 65 ומצד שני במרכז של שדות חקלאיות ויערות.

מבחינה מוניציפאלית, מאז שנת 1995 מועאוויה מהווה חלק מהמועצה המקומית בסמ"ה, יחד עם שני יישובים נוספים שאין ביניהם כל קשר טריטוריאלי: ברטעה ועין א-סהלה. נציין כי מבנה מוניציפאלי מסוג זה פוגע ביישובים המאוגדים בתוכו והוא ייחודי ליישובים ערבים במפת השלטון המקומי בישראל. הכפר מועאוויה נפגע במיוחד היות והוא מרוחק באופן משמעותי משני היישובים האחרים שבתחום המועצה המקומית בסמ"ה ולעומת זאת קרוב הרבה יותר למוקדי אוכלוסייה אחרים שבמרחב ואדי עארה.

התכנית המוצעת

תכנית המתאר מס' ענ/984 לכפר מועאוויה נועדה לתקן מצב תכנוני לא סביר לפיו תכנית המתאר התקפה של הכפר, ג/959 אשר קיבלה תוקף לפני למעלה מ-30 שנה, בחודש ינואר 1983, כבר אינה יכולה לתת מענה לצרכי התושבים. התכנית המוצעת נערכה בעקבות תכנית אב לשלושת היישובים של המועצה המקומית בסמ"ה, שהכנתה החלה לפני למעלה מעשור ואומצה על ידי הוועדה המחוזית חיפה בשנת 2004. בחודש יוני 2007 הוגשה תכנית המתאר ענ/984 למוסדות התכנון וכעבור שלושה חודשים, בחודש ספטמבר 2007 הוחלט להפקיד אותה לעיון הציבור. רק כעבור שש שנים התכנית הופקדה בפועל.

למרות שהתכנית המוצעת מבקשת להרחיב את כלל השטחים המיועדים לפיתוח (ללא שטחים חקלאיים או שטחי יער) במועאוויה מ-514 דונם (מתוכם 389 דונם למגורים) עד כדי 976 דונם (מתוכם 651 דונם למגורים חלקם בשילוב מסחר), אין התכנית המופקדת נותנת מענה לכלל הצרכים התכנוניים של התושבים. כפי שיפורט להלן התכנית אינה מאפשרת פיתוח ראוי ומושכל של היישוב ואינה מתמודדת עם המצב הייחודי שלו מבחינת המאפיינים הפיזיים, אופי הבעלות על הקרקע וגורמים אחרים.

על כן אנו מגישים את התנגדותנו לתכנית מס' ענ/984 - תכנית מתאר מפורטת למועאוויה.

הנימוקים להתנגדות

א. שנת היעד של התכנית המוצעת

בהתאם לדברי ההסבר, וכן סעיף 2.1 "מטרות התכנית" בהוראות תכנית מס' ענ/984 המופקדת, שנת היעד של התכנית הינה 2020. אמנם דברים אלה מסויגים ומאפשרים פתח לכך שהתכנית תשרת את הכפר מועאוויה מעבר לשנה זאת, אך לדעתנו אין די בכך.

הגדרת שנת יעד במסגרת של בתכנית מתאר מקומית מסייעת בקביעת יעדי התכנון, בעיקר מבחינת גודל האוכלוסייה, שטחי המגורים הנדרשים עבורה, שטחי ציבור, מוקדי תעסוקה, מערכות דרכים ועוד. לאור

העובדה כי אנו נמצאים בשלהי שנת 2013, שנת היעד 2020 הינה שנת יעד קרובה מדי במונחים תכנוניים. אין זה נכון להתייחס אליה במסגרת של תכנית מתאר מקומית, שאמורה לממש חזון תכנוני של יישוב בטווח זמן ארוך. עד שהתכנית המופקדת תאושר וניתן יהיה להכין תכניות מפורטות מכוחה כדי לממש את אפשרויות הפיתוח שבה, בסיס הנתונים והנחות היסוד עליהם התבססו עורכי תכנית המתאר כבר לא יהיו תקפים עוד ויהיה צורך להתחיל בהכנתה של תכנית מתאר חדשה.

כאמור, הליך הכנתה של תכנית המתאר של מועאוויה החל בשנת 2004, לאחר שתכנית האב שהוכנה עבור המועצה האזורית בסמ"ה אומצה על ידי הוועדה המחוזית חיפה. מאז ועד לשלב ההפקדה של תכנית המתאר ענ/984 עברו קרוב ל-10 שנים, תקופה ארוכה למדי. סביר להניח כי הליך שמיעת ההתנגדויות, קבלת החלטה, התאמת המסמכים לאור הדיון בהתנגדויות ומתן תוקף לתכנית ענ/984 יארך לכל הפחות שנה נוספת, כך שהתכנית הנדונה תקבל תוקף בשנת 2015 ואז ייוותרו רק 5 שנים ליישומה. במילים אחרות, **התכנית המוצעת לוקה בכך שהיא נעדרת אופק תכנוני.**

על תכנית מתאר מקומית לדאוג לפתרונות תכנוניים בראיה של לפחות 20 שנה קדימה ממועד אישורה. לכן, **אנו מציעים לקבוע את השנה 2040 כשנת היעד של תכנית המתאר המוצעת עבור מועאוויה ולהגדיר יעדים ומטרות תכנוניים בתחומים השונים של הפיתוח המקומי וכן שלביות פיתוח בהתאם לכך.**

ב. גודל אוכלוסייה נוכחית ותחזית אוכלוסייה לתכנון

תכנית ענ/984 המופקדת מתבססת על אומדן אוכלוסייה משנת 2000, כלומר אומדן אוכלוסיית מלפני למעלה מעשור, לפיו בכפר מועאוויה התגוררו אז 2,750 תושבים בכ-525 בתי אב. נתונים אלה הם למעשה הערכות בלבד לא מעודכנות, אשר אינם יכולים לשמש בסיס לעריכת תכנית מתאר מקומית ראויה לפרק זמן של 20 שנים קדימה. תחזית גידול האוכלוסייה שנערכה על ידי עורכי התכנית המוצעת קובעת כי בשנת 2020 אוכלוסיית מועאוויה תמנה כ-5,200 תושבים שיזדקקו ל-1,160 יחידות דיור¹. לפי תחזית זאת, גודל משק בית ממוצע אמור לרדת בשנים הקרובות עד כדי כ-4.5 נפשות.

מכיוון שהכפר מועאוויה שייך מבחינה מוניציפאלית למועצה מקומית בסמ"ה, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה [למ"ס] אינה מספקת נתונים מכל סוג, ובכלל זה גודל אוכלוסייה, נפרדים לגביו, אלא באופן מרוכז עבור שלוש הכפרים ברטעה, עין א-סהלה ומועאוויה. הערכות אוכלוסייה מעודכנות מדברות על סדר גודל של 3,520 תושבים², 3,650 תושבים³, ועד 4,000 תושבים⁴ שמתחלקים בין 750 בתי אב⁵. מנתונים אלה עולה כי גודל משק בית בכפר מועאוויה נע בין 4.7 ל-5.3 נפשות בממוצע, נתון אשר מצביע על משקי בית גדולים יחסית.

¹ לפי סעיף 4 "פרוגרמה ליישוב" שבדברי הסבר בהוראות התכנית המופקדת, ענ/984.

² הערכה מבוססת על גודל אוכלוסייה של המועצה המקומית בסמ"ה לפי נתוני הלמ"ס לשנת 2012, ניתוח נתוני אוכלוסייה של הלמ"ס נפרדים לכל יישוב שבתחום המועצה מקומית בסמ"ה עד לשנת 1995, וכן הערכות אוכלוסייה אחרות עבור כל יישוב, כולל הערכות שנערכו במסגרת תכנית האב למועצה מקומית בסמ"ה.

³ לפי חישוב של מספר תלמידים במערכת החינוך (גילאי 3 עד 17) במועאוויה בהתאם לנתונים שנמסרו על ידי מר קיסר כבהא, מזכיר המועצה מקומית בסמ"ה, הערכה מספר הילדים מתחת לגיל 3, ונתונים על בעלי זכות הבחירה במועאוויה (בוגרים מעל גיל 18) במערכת הבחירות כפי שפורסמו על ידי משרד הפנים.

⁴ לפי נתונים שנמסרו על ידי מר קיסר כבהא, מזכיר המועצה מקומית בסמ"ה.

⁵ לפי נתונים שנמסרו על ידי עו"ד מועמר מחאמיד, נציג אגודת המים של הכפר מועאוויה.

בהתייחס להערכות אוכלוסייה מעודכנות יותר וכן לתחזיות גידול אוכלוסייה שפורסמו על ידי הלמ"ס בשנה האחרונה⁶, אנו סבורים כי אוכלוסיית מועאוויה צפויה להגיע לכ-6,500 תושבים⁷ לקראת שנת 2040. לצרכי תכנון יש להוסיף לתחזית זאת מקדם ביטחון של 20%⁸, כך גודל **האוכלוסייה לתכנון בשנת יעד 2040 הינה כ-7,800 תושבים**. בהנחה כי בטווח התכנית גודל משקי הבית לא יפחת מ-4.4 נפשות בממוצע, אזי **כי לאותה שנת יעד נדרשות כ-1,780 יחידות דיור**.

ג. שטח דרוש לתכנון

הכפר מועאוויה הינו יישוב מדגם 4 בהתאם להוראות שמתוך "לוח 1 - צפיפות נטו למגורים" בהוראות תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור, תמ"א/35, ומצוי במרקם שמור משולב לפי תשריט המרקמים של אותה תכנית. היות והכפר נמצא בנפת חדרה, צפיפות בנייה נטו מינימאלית של יח"ד לדונם נטו עבור מועאוויה הינה 4.5 יח"ד לדונם נטו.

אמנם, מועאוויה מוגדר לפי הוראות תמ"מ/6 בתור "אזור פיתוח עירוני". למרות זאת סביר להניח שבטווח התכנית הנדונה, ואף מעבר לכך, הוא ישמור על המאפיינים הכפריים שלו, ולכן מן הראוי להתייחס לאופי הבינוי הצפוי בו כבנייה נמוכה ולא צפופה במיוחד, המאפיינת יישובים כפריים או פרבריים. היות והמועצה מקומית בסמ"ה מדורגת באשכול חברתי-כלכלי מס' 2 לפי הלמ"ס, וכמו-כן גודל משק הבית שבכל אחד מיישובי המועצה גדול משמעותית מהממוצע הארצית לאורך שנים, מוסדות התכנון רשאים על פי הוראות סעיף 12.2.2.2. שבהוראות תמ"א/35, לאשר חריגה מצפיפות הבנייה המינימאלית של 4.5 יח"ד לדונם.

לאור דברים אלה אנו סבורים כי לצורך חושוב צרכי המגורים של אוכלוסיית היעד יש להגדיר את **הצפיפות המינימאלית בכפר מועאוויה לפי 2 יח"ד לדונם בלבד**. ייתכן מצב שבמקרים מסוימים תהיה צפיפות גבוהה יותר שעשויה להגיע עד כדי כפול מנתון זה, 4 יח"ד לדונם לכל היותר ואילו במקרים אחרים תהיה גם צפיפות נמוכה. כמו כן, בהתחשב גם בעובדה שלא ניתן לשלוט באמצעים תכנוניים בקצב הבנייה על קרקעות פרטיות, אנו מניחים כי צפי מימוש הבנייה המותרת בטווח התכנית לא תעלה על 3 יח"ד לדונם נטו בממוצע. לפיכך, כדי לתת מענה תכנוני לאוכלוסיית מועאוויה לקראת שנת היעד 2040, יש לחשב את השטח הדרוש לפיתוח מקומי כדלקמן:

מספר יחידות דיור לתכנון	1,780 יח"ד
- שטח מגורים דרוש לפי צפיפות דיור עתידית של 3 יח"ד לדונם	595 דונם נטו למגורים
- שטח מגורים בהתייחס לפחת תכנוני של 15%	685 דונם נטו למגורים
- שטח דרוש לצרכי ציבור (לפי חישוב של 40%)	460 דונם לצרכי ציבור
- סה"כ שטח דרוש לפיתוח מקומי	1,145 דונם

⁶ פלטיאל, ספולקר, קורנילנקו, מלדונדו (2012) **תחזיות אוכלוסייה לישראל לטווח ארוך: 2009-2059**, אגף דמוגרפיה ומפקד, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה <http://www.cbs.gov.il/www/publications/tec27.pdf>. התחזיות בוחנות את מגמות הגידול של הקבוצות השונות באוכלוסייה במדינת ישראל עד לשנת 2059, תוך התייחסות פרטנית לאוכלוסייה יהודית ללא חרדים, אוכלוסייה יהודית חרדית ואוכלוסייה ערבית, ונערכה בשלוש חלופות: נמוכה, בינונית וגבוהה.

⁷ בהתייחס לגודל אוכלוסייה התאם לתחזית גידול אוכלוסייה הבינונית.

⁸ כפי שנעשה במסגרת תכנית המתאר המקומית המופקדת, ענ/984.

על כן, על מנת לתת מענה תכנוני לצרכים של תושבי מועאוויה במסגרת תכנית המתאר המקומית ענ/984 המוצעת, יש להגדיר שטח המיועד לפיתוח מקומי בהיקף של כ-1,145 דונם.

ד. חוסר התייחסות למאפיינים ייחודיים בבעלות על הקרקע במועאוויה

תכנית המתאר מס' ענ/984 המופקדת מציעה כ-975 דונם לצרכי פיתוח מקומי (ללא שטחים חקלאיים ושטחי יער), מתוכם כ-650 דונם למגורים. ניתן היה לומר כי למעשה הפערים בין השטחים הדרושים לשנת יעד 2040 לבין אלה שבתכנית המופקדת אינם גדולים ולמרות הפגמים עליהם הצבענו לעיל, תכנית ענ/984 המופקדת נותנת מענה סביר לצרכי האוכלוסייה של מועאוויה בעתיד המיידית לפחות. אבל האמת הינה שגם כאן התכנית המופקדת לוקה בחסר מכיוון שהיא אינה מתייחסת למאפיינים המקומיים בבעלות הפרטית על הקרקע.

ניתוח מעמיק של בעלויות הקרקע בתוך הכפר מועאוויה מלמד מצב ייחודי לפיו לא ניתן יהיה לממש חלק גדול מהשטח המיועד לפיתוח מקומי בתכנית המופקדת. זאת מכיוון שקרוב ל-105 דונם (מעל 10%) מהשטח המוצע לפיתוח במסגרת תכנית ענ/984 המופקדת נמצאים בבעלות של אנשים פרטיים שאינם תושבי מועאוויה, וככל הנראה אין בכוונתם לממש את זכויות הבנייה שהתכנית המופקדת מעניקה לקרקעות שלהם. לפיכך, יש להוסיף לתכנית המופקדת שטח בהיקף של כ-275 דונם (קרוב ל-30% מהשטח המיועד לפיתוח כעת) על מנת להשלים את הפער שנוצר בין צרכי התושבים בשנת היעד 2040 לבין היקף הקרקעות המוצעות לפיתוח מקומי בתכנית המופקדת.


לשם הרחבת השטח המיועד לפיתוח מקומי יש להרחיב את גבולות הפיתוח של התכנית המופקדת בהסתמך על השטחים המוצעים במפה המצורפת. על מנת לתת מענה תכנוני לתושבי הכפר שאין ברשותם קרקעות פרטיות לבנייה, הרחבה כזאת צריכה לכלול לא רק קרקעות שנמצאות בבעלותם של תושבי מועאוויה שנתרו לפי שעה מחוץ לשטח המיועד לפיתוח מקומי, אלא גם קרקעות בבעלות ציבורית.

בנוסף, יש להביא בחשבון את העובדה שלאורך השנים התקיים סחר בקרקעות בשטחים החקלאיים, או שהתבצע הליך של חלוקה לאחר ירושה, והדברים מקבלים ביטוי במסגרת של תשריטי חלוקה בלבד. הגדרה שרירותית למשל, של חלק מחלקה מסוימת כמיועדת לבנייה למגורים לעומת חלק אחר שנותר שטח חקלאי, או לחלופין, הגדרתה כחלק מהשטחים הנחוצים לצרכי ציבור כגון דרכים, מבני ציבור או גינות, פוגעת בלא מעט אנשים שעלולים להישאר ללא קרקע לבנייה מכיוון שהמגרש שלהם נותר בצד הלא נכון של השטח המיועד לפיתוח. התכנית המוצעת גם קובעת מתחמים לאיחוד וחלוקה שאינם מתייחסים כלל לדברים אלה ולכן נוצרים גבולות פיתוח שרירותיים אשר גורמים לחוסר האיזון בין בעלי הקרקע.

המסכנה הינה כי לא ניתן לקבוע מתחמים לאיחוד וחלוקה שהם עיוורים למציאות הקיימת בשטח. יש לבחון את תשריטי החלוקה וההסכמות הקיימות בין בעלי הקרקע בטרם קובעים את ייעודי הקרקע בתחום התכנית או מגדירים מתחמים לאיחוד וחלוקה קשיחים שמהווים בסיס ליישומה.


עוד נציין כי הרחבת תחום הפיתוח של מועאוויה יפתח בפנינו את האפשרות לבחון מחדש את המיקום המוצע עבור גידול בעלי חיים. להבנתנו האזור המוצע מדרום לכפר אינו נותן מענה מספק מכיוון שלא כל







התנגדות לתכנית מס' ענ/984 תכנית מתאר מפורטת לתעאוויה

אזורים חשופים
לכריתת הרחבה
הפיחוח




אזור פיחוח
עירוני תמ"צ"א





מטרים



בעלי הקרקע במקום מעוניינים בגידול בעלי חיים. לכן **אנו מציעים לבחון את האפשרות לחלק את האזור לגידול בעלי חיים לשני מתחמים**, אחד בדרום הכפר כפי שמוצע ומתחם שני מצפון לכפר.

ה. צורך באדמות מדינה לפיתוח מקומי

להבנתנו חשוב שתכנית המתאר החדשה תיצור הזדמנויות פיתוח למגורים עבור מי שאינם בעלי קרקעות פרטיות ולכן חלק מהשטחים הנוספים המבוקשים לפיתוח עבור מועאויה הם קרקעות בבעלות מדינה, שיש לצרפן לתחום הפיתוח של הכפר ולתחום המוניציפאלי של המועצה המקומית בסמ"ה.

היות ורוב הקרקעות בתחום המיועד לפיתוח הן קרקעות בבעלות פרטית (חלקן כפי שצוין לעיל אף אינן שייכות לתושבי מועאויה), קיים חסם מובנה ביכולת לתת מענה לצרכי בנייה למגורים למי שאין ברשותו קרקע המיועדת לבנייה למגורים. הנושא מחרף לאור העובדה שאופי הבנייה השכיח הינו של בנייה עצמית המיועדות למגורים של בני המשפחה בלבד, וכמעט ולא קיים שוק מקרקעין שיכול ליצור הזדמנויות חדשות עבור מי שזקוק לפתרון דיור. לכן, אנו רואים חשיבות רבה בהקצאת קרקעות מדינה למגורים בתוך הכפר מועאויה. קרקעות אלו מהוות את ההזדמנות היחידה למתן מענה לצרכי מגורים עבור מי מבין צעירי הכפר שהם חסרי קרקע ובחרים להמשיך להתגורר בתוך הישוב.

נראה שבשלב הכנת תכנית המתאר ענ/984 לא הוקדשו מחשבה או תשומת לב מיוחדות לעובדה זו, ורוב האפשרויות לפיתוח מקומי הוגבלו לקרקעות שבבעלות פרטית, תוך התעלמות מהצורך להקצות קרקע למגורים בבעלות ציבורית עבור מי שהינם מחוסרי קרקע, כאילו שנושא זה אינו במסגרת האחריות של תכנית מתאר מקומית.

על כן **אנו דורשים לצרף לתחום הפיתוח של מועאויה קרקעות בבעלות מדינה אשר ייתנו מענה תכנוני לתושבי המקום שאין ברשותם קרקע פרטית שמיועדת לבנייה למגורים**. אנו סבורים כי בקרקעות מדינה ניתן יהיה להגיע למימוש מלא של פוטנציאל הבנייה בפרק זמן יחסית קצר, ובדרך זאת ניתן יהיה גם להגדיל את צפיפות הבנייה הממוצעת ביישוב.

ו. שטחים שהיו בתחום מחוז צפון

גרסאות ראשונות של תכנית המתאר הנדונה הציעו להרחיב את תחום הפיתוח של הכפר מועאויה לכיוון צפון, מעבר לאפיק נחל ברקן. שטחים אלה היו עד לשנת 2005 בתחום מחוז צפון, בזמן שהן תכנית המתאר של מחוז צפון, תמ"מ/9/2, והן תכנית המתאר של מחוז חיפה, תמ"מ/6, היו בתהליך הפקדה. ברגע שהתקבלה ההחלטה להעביר את אותם שטחים לתחום מחוז חיפה, הם נגרעו מגבולות תמ"מ/9/2, אך מצד שני לא צורפו בתחום תמ"מ/6. כתוצאה מתהליך זה נוצר מצב שנכון להיום, שמונה שנים לאחר ההחלטה להעביר את השטח ממחוז אחד למשנהו, אין עדיין תכנון מחוזי מעודכן לאותם שטחים.

לאור העדר תכנון מעודכן ברמה מחוזית, נוצר הצורך לגרוע שטחים אלה מתוך תכנית המתאר המקומית המוצעת ענ/984. בדיון שהתקיים בתאריך 07/12/2010 החליטה הוועדה המחוזית חיפה לתקן את המעוות ולקדם תיקון לתכנית המתאר המחוזית למחוז צפון תמ"מ/2 החלה במקום באמצעות תיקון 7 לתכנית

המתאר המחוזית חיפה, תמ"מ/6. לדעת הוועדה המחוזית, לאחר קידומו של תיקון 7 לתכנית המתאר המחוזית תתאפשר קידומה של תכנית מתאר מקומית משלימה בשטח שמצפון לנחל ברקן שהוחלט לגרוע מתכנית מתאר מקומית ענ/984.

חשיבותם של שטחים אלה עבור הפיתוח העתידי של מועאוויה אינה מסתיימת בצירוף עוד קרקעות לתחום הכפר. באזור זה ישנן קרקעות מדינה אשר יכולות לתת מענה לא מבוטל לחלק מהצרכים של תושבי מועאוויה אשר אין ברשותם קרקעות פרטיות. ככל שידוע לנו על סמך הנתונים המפורסמים במערכת למעקב ישויות תכנוניות והליכי תכנון שבאתר משרד הפנים, למרות שחלפו שלוש שנים ממועד קבלת ההחלטה על הכנתו של תיקון מס' 7 לתכנית המתאר המחוזית חיפה, תיקון זה לא קודם באופן הראוי.

לאור ההשלכות המשמעותיות על עתידם של תושבי מועאוויה, אנו דורשים כי הוועדה המחוזית חיפה תקדם את הפתרון התכנוני הדרוש ברמה של תכנון מתאר מחוזי בטרם השלמת הליכי התכנון של תכנית מתאר מפורטת ענ/984 המוצעת.

ז. רוחב הרצועה של נחל פנתר

תכנית ענ/984 המופקדת קובעת רצועה רחבה למדי עבור נחל פנתר אשר חוצה את שטח הכפר מועאוויה ממזרח למערב בחלקו הדרומי. בחלק המזרחי של התכנית, במעלה האפיק, מדובר ברצועה ברוחב של 50 מ' עד 60 מ' ואף יותר; ואילו בחלק המערבי, במורד הנחל, הוגדרה רצועה צרה יותר שניע בין 20 מ' ל-40 מ'. בנוסף, רצועת הנחל הוגדרה כשטח ציבורי פתוח, מה שמחייב גם את הפקעת השטחים מבעליהם הפרטיים. בהקשר זה חשוב להדגיש כי קיים ספק לגבי יכולתה של הרשות המקומית לטפח ולתחזק שטח ציבורי פתוח גדול כל כך, ולכן סביר להניח שרצועת הנחל תהווה מטרד סביבתי במקום להיות ראייה ירוקה לטובת תושבי מועאוויה. להבנתנו, אין כל חובה או הצדקה תכנונית לקביעות אלה.

לפי הוראותיה של תמ"מ/א/3/34, תכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים - נחלים וניקוז, נחל פנתר מוגדר כ"עורק ניקוז משני". עיון בגיליון מס' 2 של תשריט תמ"מ/א/3/34 מלמד כי ערוץ נחל פנתר מסומן רק ממרכז הכפר מועאוויה לכיוון מערב, כלומר, חלקו העליון של נחל פנתר, ממרכז הכפר ומזרחה, אינו מוגדר כערוץ ניקוז שראוי לשמר או להגן לפי הוראות תמ"מ/א/3/34.

יתרה מזאת, לפי סעיף 6.1 "גבולות ותחומים" בהוראות תמ"מ/א/3/34, רוחב העורקים ורצועות המגן שלהם "ייקבעו בתכנית מאושרת". עוד נקבע בסעיף 6.4 כי הרוחב המרבי לרצועת ההשפעה יהיה בהתאם להוראות התמ"מ א כל עוד לא נקבע אחרת במסגרת של "תכנית מאושרת". הכוונה ל-"תכנית מאושרת" הינה תכנית כדוגמת תכנית המתאר המקומית ענ/984 המופקדת, אשר תאושר לאחר סיום ההליך התכנוני שלה. עוד נאמר בסעיף 13 "גמישות ורמת דיוק" בהוראות תמ"מ/א/3/34, כי ניתן יהיה לסטות בסימון התוואי של עורקי הניקוז השונים לאור קנה המידה של תכנית המתאר הארצית או לאור התנאים הטופוגרפיים של המקום, אשר ניתן ללמוד בעת הכנתה של תכנית מתאר מקומית דוגמת התכנית הנדונה, מבלי לראות זאת כסטייה ניכרת מתכנית המתאר הארצית.

נציין שאפיק נחל פנתר אינו מוגדר כ-"רצועת נחל" לפי תמ"מ/א/35 או לפי תכנית המתאר למחוז חיפה המאושרת, תמ"מ/6, ולכן לא חלות לגבי הוראות נוספות מעבר למה שנקבע במסגרת תמ"מ/א/3/34.

משמעות דברים אלה הינם כי ניתן להגדיר את נקודת ההתחלה של נחל פנתר כעורק משני, וכן את רוחב רצועת ההשפעה שלו, במסגרת תכנית ענ/984 הנדונה, כך שתהיה פגיעה מינימאלית באפשרויות הפיתוח בתחום מועאויה. אנו סבורים כי תכנון נכון של אפיק הנחל יכול לאזן בין הצורך הסביבתי לשמור על הנחל הנחל, צרכי הציבור ליהנות משטחים פתוחים בתוך הכפר והאינטרסים הפרטיים של בעלי הקרקע.

להבנתנו ניתן יהיה לשלב את כל אלה כך שהרוחב הכולל של הרצועה עבור נחל פנתר (אפיק הנחל בין נקודות המדידה, רצועת המגן ורצועת ההשפעה) לא תעלה על 30 מ', וייתכן כי במקומות מסוימים ניתן יהיה להגדיר רצועה צרה יותר. אנו גם מבקשים כי רצועת הנחל תוגדר כשטח פרטי פתוח עם זיקת מעבר לציבור, כדי למנוע הפקעות קרקע מיותרות מצד אחד ולאפשר לבעלי הקרקעות להמשיך לעסוק בחקלאות באפיק הנחל מצד שני. עוד נאמר בהקשר זה כי מן הראוי יהיה להתייחס לעקרונות אלה גם בעת עריכת התכנון המפורט של רצועת נחל ברקן לאחר הרחבת תחום הפיתוח של מועאויה לכיוון צפון.

ח. מערך הדרכים

מערך הדרכים המוצע בתכנית המופקדת ענ/984 אינו מתחשב במספר גורמים הכרחיים לצורך יישום התכנית לאחר אישורה. ראשית, אין התייחסות לחלוקה מוסכמת בין בעלי הקרקע שמקבלות ביטוי כאמור בתשריטי חלוקה. לשם עריכת תכנון ראוי ויעיל יש לבחון את החלוקה המוסכמת בין בעלי הזכויות השונים, אשר נותנת מענה לצורך לעבור ממקום למקום, ולאחר מכן למצוא פתרונות להתאמתם לצרכים והתקנים של מערכות התחבורה והתנועה.

בנוסף, כמה מן הדרכים המוצעות בחלקו המזרחי של הכפר מחייבות עבודות פיתוח נרחבות אשר מטילות ספק רב באשפרות לממשן. בהקשר זה אנו סבורים כי קבלת ההצעה לצרף לתחום הפיתוח של מועאויה את כל שטח הגבעה המזרחית, תאפשר ליצור מערכת דרכים סבירה וישימה יותר מבחינה טופוגרפית.

עוד נציין ביחס למערכת הדרכים כי לדעתנו תפקודה של דרך מס' 29 המוצעת כחיבור של מועאויה לכיוון מערב לא נבחן בצורה מספקת וכי הסבירות לסלילתה בקטע שבין מועאויה לבין כפר קרע או כפר עארה היא נמוכה. תכנית המתאר המחוזית תמ"מ/6 וגם תכנית מתאר ארצית לדרכים, תמ"א/3 אינן מזכירות תוואי דרך כזה. על כן אנו מבקשים לצמצם את רוחבה של דרך מס' 29 ל-13 מ' בלבד כמו דרכים ראשיות אחרות בתחום מועאויה.

סיכום

תכנית מס' ענ/984 - תכנית מתאר מפורטת לכפר מועאויה המוצעת לוקה בפגמים רבים: הנחות היסוד שלה מבחינת שנת יעד וגודל אוכלוסייה לתכנון אינן נכונות ואילו אפשרויות הפיתוח המוצעות מוגבלות וחסרות אופק תכנוני ובחלקן גם אינן ישימות. למעשה, התכנית המוצעת אינה נותנת מענה ראוי למצוקות התכנוניות הרבות הקיימות בכפר ובראשן פתרונות בתחום המגורים והדיור לתושביו.

לאור כל אלה, מן הראוי לדחות את התכנית המוצעת במתכונת הנוכחית ולערוך בה את השינויים הנדרשים על מנת לאפשר את התאמתה לצרכי האוכלוסייה של מועאויה, על כל ההיבטים שלה.

אנו שומרים לעצמנו את הזכות לעלות נושאים נוספים בעת הדיון בהתנגדויות, וכן את האפשרות להסתייע במומחים שונים, ככל שנמצא לנכון.

על החתום:

מר יוסף אברהמים, מהנדס	מר עבד אלרחמן מוסטפא, מהנדס	מר אחמד סעיד, מהנדס
עו"ד סרור שריף, חבר מועצה מקומית בסמ"ה	עו"ד מועמר מחאמיד	עו"ד עסאם סעיד
מר עבד אלגיבאר מחאמיד, חבר מועצה מקומית בסמ"ה	מר חסין סעיד	מר עבד אלפתאח כאמל
מר חאלד עבדאללה	השיחי עלי מחאמיד, אימאם המסגד המזרחי	סזאר יהודקין, מתכנן ערים עמותת במקום

העתק:

עו"ד מחמד סובחי ג'בארין, יו"ר ועדה מקומית לתכנון ולבניה עירון, ת"ד 241, עארה, 30025.