

23/12/2014

לכבוד
 ד"ר שוקי אמרני
 המנהל הכללי
 יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה
 משרד הפנים
קריית הממשלה, ירושלים

הנדון: תיקון מס' 7 לתכנית המתאר למחוז חיפה תמ"מ/6 - שטחים שנוספו למחוז חיפה

- התנגדות -

המתנגדים

1. עו"ד מועמר מחאמיד (ת"ז 029985561)
2. עו"ד סרור מחאמיד, חבר מועצה מקומית בסמ"ה (ת"ז 028374908)
3. מר עבד אלגבאר מחאמיד, חבר מועצה מקומית בסמ"ה (ת"ז 027532662)
4. מר אחמד מוסטפא אגבאריה (ת"ז 059492553)
5. עו"ד מוחמד חסין מחאמיד (ת"ז 036205904)
6. רו"ח מוחמד מחאמיד (ת"ז 043063940)
7. מהנדס יוסף מחאמיד (ת"ז 033607342)
8. מהנדס אחמד סעיד (ת"ז 058929324)
9. מר חוסין מחאמיד (ת"ז 050873686)
10. מר חאלד מחאמיד (ת"ז 053686572)
11. מר עמאד מחאמיד (ת"ז 026190587)
12. מר מחמוד מחאמיד (ת"ז 031547722)
13. עמותת **בִּמְקוֹם - מתכננים למען זכויות תכנון**

מתנגדים מס' 1 עד 12 הם **תושבים מהכפר מועאויה**, אשר מבקשים לשמור על האינטרסים של כלל תושבי הכפר במסגרת תכנית המתאר המוצעת. הדאגה נובעת בעיקר לאור הפער הקיים בין המציאות הנוכחית ביישוב לבין הפתרונות המוצעים על ידי רשויות התכנון, אשר אינם תורמים למציאת מענה תאוי למחסור בעתודות קרקע לפיתוח מקומי שיהיה תואם את צרכי התושבים והיישוב. ההתנגדות מוגשת מתוך נקודת מבט ציבורית, כמי שיצטרכו להתמודד מדי יום עם השלכותיה של תכנון המוצע.

מתנגדת מס' 13 הינה עמותת **בִּמְקוֹם - מתכננים למען זכויות תכנון**, 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 אינטרס ציבורי למען שקיפות הליכי התכנון והקצאת משאבים הוגנת ושוויונית בתחום 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 מועאוויה

מועאוויה הוא כפר ערבי באזור ואדי עארה המונה כ-3,500 תושבים המשתייכים לשתי משפחות עיקריות, מחאמיד ואגבאריה, שמקורן בעיר אום אלפאחם הסמוכה. לאחר 1948 הגיעו לכפר גם פליטים מכפרים סמוכים. בסביבת מועאוויה 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 ומחייב פתרון תכנוני מקיף.

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

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

מטרתה של התכנית המופקדת הינה לגשר על מצב של העדר תכנון מעודכן ברמה המחוזית שנוצר בשנת 2005, כאשר השטחים שבתחום התכנית הנדונה הועברו ממחוז צפון למחוז חיפה, ולכן נגרעו מתחום תכנית המתאר המחוזית החדשה של מחוז צפון, תמ"מ/9/2, שהיתה בשלבי עריכה וטרם הופקדה, אך לעומת זאת לא נכללו בתחום תכנית המתאר המחוזית של מחוז חיפה, תמ"מ/6, מכיוון שזאת כבר היתה מופקדת לעיון הציבור. רק חמש שנים מאוחר יותר, בסוף שנת 2010, החלה הוועדה המחוזית חיפה להכין את תיקון 7 לתמ"מ/6 הנדונה כעת. עריכת התכנית נמשך קרוב ל-4 שנים והיא פורסמה להפקדה בעיתונים בין התאריכים 21 ו-24 לאוקטובר 2014. המועד האחרון להגשת התנגדויות הינו 23/12/2014.

בכל הקשור לכפר מועאוויה, התכנית מבקשת ליצור תשתית תכנונית ברמה המחוזית שתאפשר את המשך פיתוחו של היישוב לכיוון צפון, לאור העובדה שתכנית המתאר המקומית החדשה של מועאוויה, ענ/984, אינה מציעה מספיק שטחים לפיתוח. נציין כי תהליך הכנתה של תכנית ענ/984 נמשך מאז שנת 2006 וטרם הסתיים. קדמו לכך מספר שנים במהלכן הוכנה תכנית אב לכלל היישובים שבתחום המועצה המקומית בסמ"ה.

תיקון מס' 7 המוצע לתכנית המתאר של מחוז חיפה מבקש להוסיף שני מתחמים לפיתוח ברמה של תכנית מתאר מחוזית מצפון לשטח הבנוי של הכפר מועאוויה, מעבר לערוץ של נחל ברקן, בשטח כולל של כ-280 דונם. אנו סבורים כי השטחים המוצעים לפיתוח מקומי עבור הכפר מועאוויה אינם מספקים כדי לתת מענה לכלל הצרכים של תושבי הכפר ולכן אנו מבקשים להגדיר שטחים נוספים לטובת פיתוח מקומי, כפי שמסומן במפות המצורפת. על כן אנו מגישים את ההתנגדות המפורטת להלן.

הנימוקים להתנגדות

א. העדר רציפות של ההליך התכנוני

תכנית המתאר המקומית התקפה בכפר מועאויה, ג/959, קיבלה תוקף לפני 32 שנה, בחודש ינואר 1983, ואין כל ספק שאינה יכולה לתת כל מענה תכנוני לצרכי התושבים. לאור מצב בלתי סביר זה, הוחל בהכנתה של תכנית מתאר מקומית חדשה, ענ/984, שהליכי התכנון שלה נמשכים כאמור שנים רבות וטרם הסתיימו. נכון להיום, הוועדה להשלמת תכניות שמונתה כדי לדון בהמלצות החוקרת ששמעה את ההתנגדויות, מסרה את החלטתה בסוף חודש נובמבר 2014. לצערנו, הוחלט לדחות את מרבית ההתנגדויות שביקשו להרחיב את התחום המיועד לפיתוח מקומי בכפר.

הוועדה להשלמת תכניות נמקה את החלטתה בכך שתיקון מס' 7 לתכנית המתאר המחוזית הופקדה למעשה בחודש אוקטובר והיא זאת שתיתן את התשתית התכנונית החסרה לקידום תכניות מפורטות להרחבת היישוב לכיוון צפון בהתאם לצרכי האוכלוסייה¹. כך אכן נאמר גם בדברי ההסבר לתכנית מתאר מקומית מס' ענ/984², אך כידוע, אין לדברי הסבר לתכנית כל מעמד מחייב. מכיוון שקידום תיקון מס' 7 לתמ"מ/6 נמשך מספר שנים, בעת הגשת ההתנגדויות לתכנית ענ/984 לא היה ברור מה יהיה עתידו של השטח שמצפון לנחל ברקן ולכן הוגשו התנגדויות רבות בדרישה להגדיר שטחים נוספים לפיתוח מקומי מדרום לשטח הבנוי של הכפר. למעשה, מתנהלים במקביל מספר תהליכי תכנון ברמות שונות עבור אותו שטח, אך ללא כל תאום ביניהם.

נציין עוד כי חוסר הרציפות של הליכי התכנון והעדר ההלימה בינם לבין השינויים בתחומי שיפוט פוגעים ביכולתם של הרשות המקומית ושל פרנסי היישוב להתוות ולנהל את מאמצי הפיתוח בכפר. מכיוון ששני נושאים אלה נמצאים תחת אחריותו המלאה של משרד הפנים, אין זה ברור לנו מדוע אין תאום בין אגפים שונים של אותו משרד.

מתוך אחריות ציבורית החלטנו שלא לערר על החלטתה של ועדת ההתנגדויות לדחות את הטענות בעניין הצורך בשטחים נוספים לפיתוח מקומי; אך יחד עם זאת **אנו סבורים שלא ניתן יהיה לאשר תיקון לתכנית המתאר המחוזית שלא מתייחסת באופן ראוי לכלל הצרכים של תושבי מועאויה**. על כן אנו מבקשים כי במסגרת תיקון מס' 7 לתכנית המתאר המחוזית תמ"מ/6, ובהליכי התכנון המפורט שיבואו בעקבותיו, יקבעו עתודות הקרקע הנדרשות לפיתוח היישוב כפי שמפורט בהמשך.

ב. המאפיינים הייחודיים של הבעלות על הקרקע בכפר מועאויה

תכנית המתאר המקומית החדשה של מועאויה, ענ/984, מציעה כ-975 דונם לצרכי פיתוח מקומי, מתוכם כ-650 דונם למגורים. יש לזכור שמדובר בתכנית חלקית בלבד מכיוון שחסר בה מרכיב משמעותי של קרקעות לפיתוח בטווח הזמן הקרוב. ניתוח מעמיק של בעלויות הקרקע בתחום תכנית ענ/984 מלמד מצב ייחודי לפיו כ-105 דונם (כ-11%) מהשטח המוצע לפיתוח נמצאים בבעלות של אנשים פרטיים שאינם תושבי מועאויה, וככל הנראה אין בכוונתם לממש את זכויות הבנייה שתכנית ענ/984 מעניקה לקרקעותיהם. משמעות הדבר היא שלא ניתן יהיה לממש חלק גדול מהשטח המיועד לפיתוח מקומי בתכנית המתאר המקומית.

¹ ראו סעיפים 5.16 עד 5.18 בהחלטת הוועדה להשלמת תכניות מתאריך 10/11/2014.
² ראו סעיף ה' "פרוגרמה ליישוב" מתוך דברי הסבר לתכנית ענ/984 המופקדת.

בנוסף לכך, ישנם תושבים בכפר, מתוכם זוגות צעירים רבים, שאין ברשותם קרקעות פרטיות זמינות לבנייה. לכן, על מנת לתת מענה תכנוני אמתי לתושבי הכפר יש להרחיב את השטח המיועד ל-"פיתוח עירוני" במסגרת תיקון מס' 7 לתכנית המתאר המחוזית. הרחבה כזאת צריכה לכלול הן קרקעות שנמצאות בבעלותם של תושבי מועאוויה שנתרו לפי שעה מחוץ לשטח המיועד לפיתוח מקומי, והן קרקעות בבעלות ציבורית כדי לתת מענה לתושבים שאין ברשותם קרקע פרטית.

היות ורוב הקרקעות המיועדות לפיתוח לפי תכנית ענ/984 הן קרקעות בבעלות פרטית, חלקן כפי שצוין לעיל אף אינן שייכות לתושבי מועאוויה, קיים חסם מובנה ביכולתה של תכנית המתאר המקומית החדשה לתת מענה לצרכי בנייה למגורים למי שאין ברשותם קרקע המיועדת לבנייה למגורים. הנושא מחריף לאור העובדה שאופי הבנייה השכיח ביישוב הינו בנייה עצמית המיועדות למגורים של בני המשפחה בלבד, וכמעט ולא קיים שוק מקרקעין שיכול ליצור הזדמנויות חדשות עבור מי שזקוקים לפתרון דיור ואין ברשותם או ברשות משפחתם קרקע זמינה לבנייה למגורים. לכן אנו רואים חשיבות רבה בהקצאת קרקעות מדינה שתהנה מיועדות למגורים בתוך הכפר. קרקעות אלו מהוות את ההזדמנות היחידה למתן מענה לצרכי מגורים בעתיד הנראה לעין עבור מי מבין צעירי הכפר שהם חסרי קרקע ומעוניינים להמשיך להתגורר בתוך הישוב.

תכנית המתאר המקומית ענ/984 לא התייחסה בכובד ראש לנושא זה, ורוב האפשרויות לפיתוח מקומי הוגבלו לקרקעות שבבעלות פרטית, תוך התעלמות מהצורך להקצות קרקע למגורים בבעלות ציבורית עבור מי שהם מחוסרי קרקע, כאילו שנושא זה אינו במסגרת האחריות של תכנית מתאר מקומית. ההתנגדויות שהוגשו לתכנית המתאר המקומית ענ/984 בעניין זה נדחו בטענה שהפתרון יינתן מצפון לכפר, בקרקעות שהיו בעבר בתחום מחוז צפון. לאור העובדה שתיקון 7 לתכנית המתאר המחוזית תמ"מ/6 הופקד זמן קצר לפני קבלת ההחלטה בהתנגדויות לתכנית המתאר המקומית ענ/984, אשר נועדה לתקן מצב תכנוני בלתי סביר לפיו תכנית המתאר התקפה של הכפר, ג/959, קיבלה תוקף לפני 32 שנה, השתכנענו כי עדיף שלא לעכב את אישורה של תכנית המתאר המקומית ולא ביקשנו לקבל רשות ערר.

אנו סבורים כי התכנית הנוכחית חייבת לתת פתרון כולל ומקיף לנושא זה ועל כן אנו דורשים לצרף לתחום השטח לפיתוח העירוני ברמה המחוזית הסמוך לכפר מועאוויה, הן קרקעות בבעלות פרטית והן קרקעות בבעלות מדינה אשר ייתנו מענה תכנוני לכלל תושבי היישוב.

ג. הצגה מוטעית של המצב התכנוני התקף

מסמכי התכנית המופקדת אינם מזכירים את העובדה שלמעשה, המתחם המזרחי המוצע להרחבת תחום הפיתוח המקומי של מועאוויה בשטח של כ-42 דונם, אשר מסומן לראשונה כ-"אזור פיתוח עירוני" ברמה של תכנית מתאר מחוזית, מתוכנן ברמה מפורטת ואף בנוי בחלקו. מדובר בשטח המיועד להקמת מבני ציבור מכוח תכנית מפורטת מס' ג/8962 שקיבלה תוקף בשנת 1997, כאשר השטח היה עדיין בתחום מחוז צפון. בפועל לפני כ-10 שנים נבנו במתחם בית ספר תיכון (10 כיתות), חטיבת ביניים (13 כיתות), ספרייה ועוד נותר מקום להקמת מבני ציבור נוספים.

כלומר, כ-15% מהשטח המוגדר כביכול רק כעת לטובת "פיתוח עירוני" כבר מתוכנן, ובחלקו אף בנוי. אנו סבורים כי הסדרת מעמדו הסטטוטורי של מתחם בתי הספר במועאוויה לא צריכה לבוא על חשבון הצורך בהרחבת השטח המיועד לפיתוח מקומי לצרכי מגורים עבור תושבי הכפר. על כן יש להגדיר שטחים נוספים לפיתוח מקומי כמפורט להלן.

ד. שטח דרוש לפיתוח מקומי

על מנת לקבוע מה הוא השטח הדרוש לתכנון ברמה של תכנית מתאר מחוזית יש צורך להעריך את גודל האוכלוסייה למענה מתכננים לקראת שנת יעד של 20 עד 25 שנות קדימה, כראוי לתכנית ברמה זאת. לפיכך נתייחס לשנת 2040 כשנת יעד של התכנית הנדונה. היות והכפר מועאוויה שייך מבחינה מוניציפאלית למועצה מקומית בסמ"ה, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה אינה מספקת נתונים מפורטים אודות גודל אוכלוסייה בכל אחד מהיישובים, אלא באופן מרוכז יחד עם שני הכפרים הנוספים, עין א-סהלה וברטעה. הערכות אוכלוסייה שונות מצביעות על סדר גודל של 3,500 תושבים³ עד 4,000 תושבים⁴ במועאוויה, שמתחלקים בין 750 בתי אב⁵. משק בית ממוצע בכפר מועאוויה גדול יחסית ומונה בין 4.7 ל-5.3 נפשות.

בהסתמך על תחזיות גידול אוכלוסייה שפורסמו בשנים האחרונות⁶, אנו מעריכים כי אוכלוסיית מועאוויה צפויה להגיע לכ-6,500 תושבים⁷ לקראת שנת 2040. מכיוון שאנו עוסקים בתכנון ברמה מחוזית לטווח ארוך, יש להוסיף לתחזית זאת מקדם ביטחון של 20%⁸, ולכן גודל האוכלוסייה לתכנון בשנת יעד 2040 הינו כ-7,800 תושבים. בהנחה כי בטווח התכנית גודל משקי הבית ילך ויקטן, אך לא יפחת מ-4.4 נפשות בממוצע, באותה שנת יעד ידרשו כ-1,780 יחידות דיור.

מועאוויה הינו יישוב מדגם 4 בהתאם להוראות שמתוך "לוח 1 - צפיפות נטו למגורים" על פי 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 הבנייה מינימאלית של יח"ד לדונם נטו הינה 4.5 יח"ד לדונם. אמנם קיבולת הבנייה שעל פי תכנית ענ/984 מצביעה על צפיפות ממוצעת של 4 יח"ד לדונם⁹, אך בהתחשב בעובדה שלא ניתן לשלוט באמצעות תכניות המתאר השונות על קצב הבנייה של התושבים על קרקעות שבעלותם, ומצד שני שוק הנדל"ן המקומי מצומצם מאוד, אנו מניחים כי מימוש הבנייה המותרת בטווח התכנית ינוע בין 2.5 ל-3 יח"ד לדונם לכל היותר.

לפי הוראות תמ"מ/6 המאושרת, הכפר מועאוויה מוגדר כ-"אזור פיתוח עירוני", אך למרות זאת סביר להניח שהוא ימשיך לשמור על המאפיינים הכפריים שלו, ולכן מן הראוי להתייחס לאופי הבינוי הצפוי בו כבנייה נמוכה ולא צפופה במיוחד, המאפיינת יישובים כפריים או פרבריים. היות והמועצה המקומית 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.

³ 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.

⁴ לפי נתונים שנמסרו על ידי מר קיסר כבהא, מזכיר המועצה מקומית בסמ"ה. הערכת ביניים הינה של כ-3,650 תושבים. הערכה זאת מבוססת על חישוב מספר התלמידים 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.

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

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 התואם לתחזית גידול אוכלוסייה הבינונית.

⁸ כפי שנעשה במסגרת תכנית המתאר המקומית ענ/984.

⁹ לפי חישוב של כ-2,600 יח"ד ב-650 דונם במיועדים למגורים, חלקם בשילוב מסחר. ראו סעיפים 2.3 "נתונים כמותיים עיקריים בתכנית" ו-3.2 "טבלת שטחים" שבהוראות תכנית המתאר המקומית ענ/984.

על כן, **אנו מבקשים מהמועצה הארצית לקבוע כי בכפר מועאויה תוגדר צפיפות מינימאלית של 2 יח"ד לדונם בלבד** וכי חישוב השטח הדרוש לתכנון לצורכי מגורים במסגרת של תכנית המתאר המחוזית ייעשה בהתאם לכך. לאור הנחות אלה עולה כי על מנת לתת מענה תכנוני ראוי לאוכלוסיית מועאויה לקראת שנת היעד 2040, יש לחשב את השטח הכולל הדרוש לפיתוח מקומי כדלקמן:

- מספר יחידות דיור לתכנון	כ-1,780 יח"ד
- שטח מגורים דרוש לפי צפיפות דיור מינימאלית של 2 יח"ד לדונם	כ-890 דונם נטו למגורים
- שטח מגורים דרוש בהתייחס לפחת תכנוני של 15%	כ-1,025 דונם נטו למגורים
- שטח דרוש לצרכי ציבור (לפי חישוב של 40%)	כ-685 דונם לצרכי ציבור
- סה"כ שטח כולל הדרוש לפיתוח מקומי	כ-1,710 דונם
- שטח מיועד לפיתוח מקומי ¹⁰ במסגרת תכנית ענ/984	כ-975 דונם
- שטח נוסף דרוש לפיתוח מקומי	כ-735 דונם

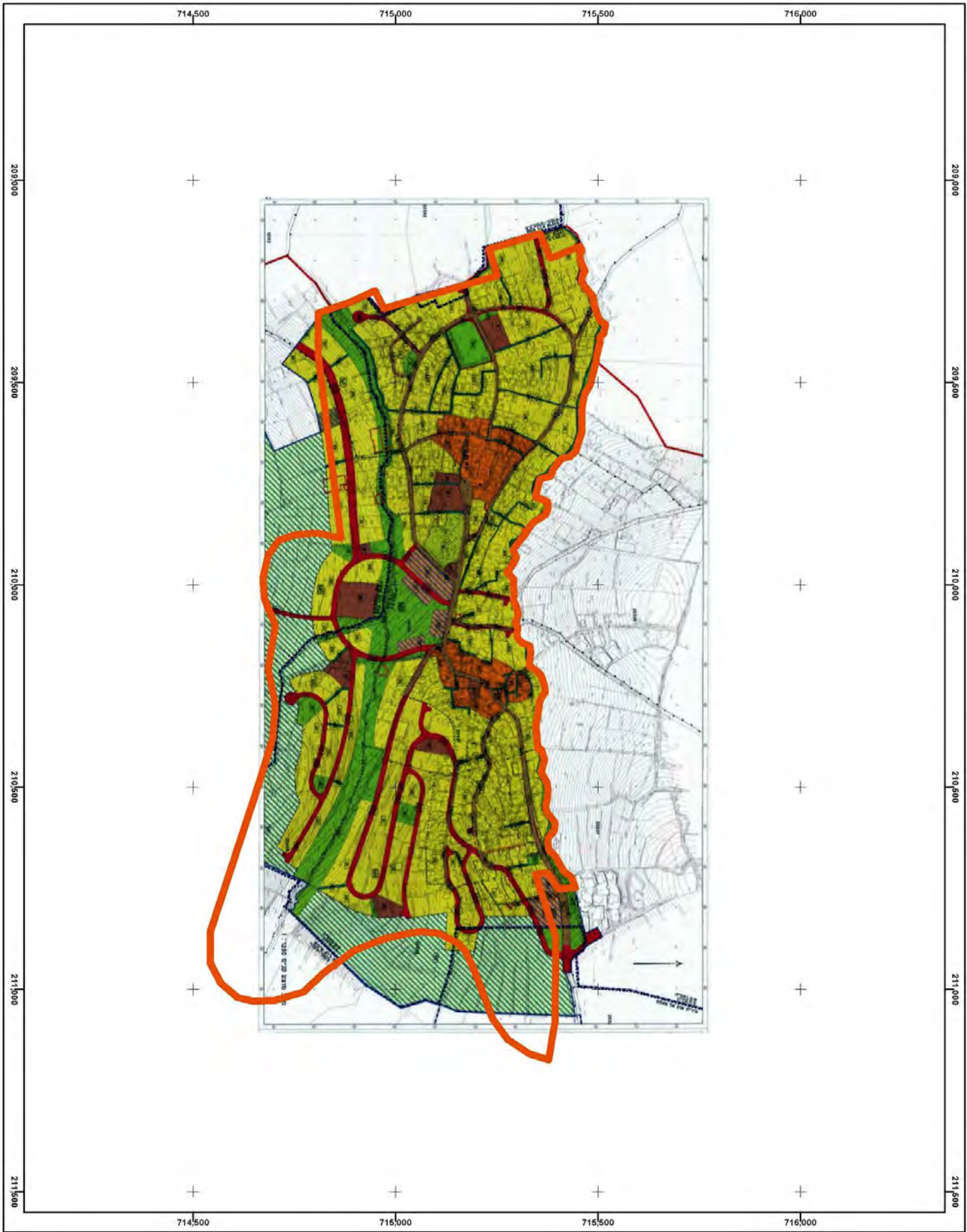
תכנית המתאר המקומית ענ/984 הותירה שטחים ממזרח ומדרום לשטח הבנוי של הכפר בהיקף כולל של כ-240 דונם, אשר מיועדים לפיתוח עירוני במסגרת תכנית המתאר המחוזית התקפה, תמ"מ/6, מחוץ לתחומה כפי שמוצג במפה מס' 1. מדובר בשטחים שמימושם צפוי להיות חלקי בלבד לאור המבנה הטופוגרפי של המקום ומכיוון שבחלקן אלה אדמות שבבעלות אנשים אשר אינם תושבי מועאויה וייתכן שלא יהיו מעוניינים לממש את הבנייה במקום. לפיכך, אנו מניחים כי רק כמחצית השטח, כ-120 דונם, יהיה זמין לפיתוח מקומי בעתיד הנראה לעין. לפיכך, **על מנת לתת מענה ראוי לצרכי הפיתוח של מועאויה, יש צורך להגדיר עתודות קרקע נוספות בהיקף של כ-620 דונם, אשר יש בהם פוטנציאל מימוש בטווח הקרוב עבור תושבי הכפר.**

השטחים אשר יכולים לעונות על צרכים אלה ממוקמים מצפון לנחל ברקן, ומהווים את כיוון ההתפתחות הטבעי של מועאויה. חשוב לציין כי הגרסאות הראשונות של תכנית המתאר המקומית ענ/984 הציעו להרחיב את תחום הפיתוח של מועאויה לכיוון צפון, מעבר לאפיק נחל ברקן, בשטחים אשר היו עד לשנת 2005 בתחום מחוז צפון. לאור העדר תכנון מעודכן ברמה מחוזית, נוצר הצורך לגרוע אותם מתכנית המתאר המקומית ענ/984. בדיון שהתקיים בתאריך 07/12/2010 בעניינה של תכנית ענ/984, החליטה הוועדה המחוזית חיפה לפצל את תכנית המתאר המקומית של מועאויה לשניים, כך שהתכנון בשטח שמצפון לנחל ברקן יקודם לאחר אישורה של תכנית מתאר מחוזית מתאימה, היא תיקון 7 ל-תמ"מ/6 הנדון.

במקביל לתהליכים אלה, המועצה המקומית בסמ"ה גיבשה תכנית מפורטת בשטח כולל של כ-430 דונם עבור המתחם שמצפון לנחל ברקן, תוך התייחסות לכלל צרכי התושבים ומתן מענה למשפחות השונות בהתאם לחלוקת הבעלות על הקרקע. בליט ברירה, גבולות תכנית זאת חורגים מגבולות השטח לפיתוח עירוני כפי שמנסים כעת לקבוע אותם במסגרת תיקון 7 לתכנית המתאר המחוזית.

אנו דורשים כי תיקון 7 הנדון יתייחס לתכנית המפורטת שמובילה המועצה המקומית מצפון לנחל ברקן ויגדיר כ"אזור פיתוח עירוני" את כל השטח המוצע לפיתוח בתכנית המעצה, וכן שטחים בשוליים התכנית עד להשלמת מכסה שלא תפחת מ-620 דונם. לפיכך, יש להוסיף לתכנית המופקדת שטח בהיקף

¹⁰ סך הכול השטח המיועד למגורים, מסחר, מבני ציבור, דרכים ושטחים פתוחים.

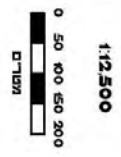


אפרים 1



**התנגדות
להיקווים א' ז'
להכניית מתאר
מחודית
תמ"מ/6**

**אזור פיתוח
עירוני תמ"מ/6**



של כ-340 דונם על מנת להשלים את הפער שנוצר בין סך הכול היקף הקרקעות המוצעות לפיתוח מקומי בתכניות המופקדות והתקפות לבין צרכי התושבים בעוד 20 עד 25 שנות קדימה, כמפורט במפה מס' 2.

ה. חוסר גמישות תכנונית

תפקידה של תכנית מתאר מחוזית הינו לספק תשתית סטאטוטורית גמישה שתאפשר לקדם בעקבותיה הליכי תכנון ופיתוח ברמה המקומית והמפורטת ללא מגבלות מיותרות. הגדרת שני המתחמים שמצפון לשטח הבנוי של הכפר מועאויה כ-"אזור פיתוח עירוני" אמנם מאפשרת להתחיל בהליך של תכנון מפורט, אך אינה מבטיחה שהליך זה יושלם בהצלחה במלואו. הליכי תכנון מאופיינים בחוסר ודאות, ועל כן מן הראוי לדאוג למקדמי ביטחון אשר ביכולתם להבטיח את מלאו הפיתוח הדרוש, גם כאשר מתעוררים קשיים בדרך אשר אינם מאפשרים לסיים את הליכי התכנון עד תומם בכל השטח, או כאשר יישום התכנון נתקל בחסמים בלתי צפויים.

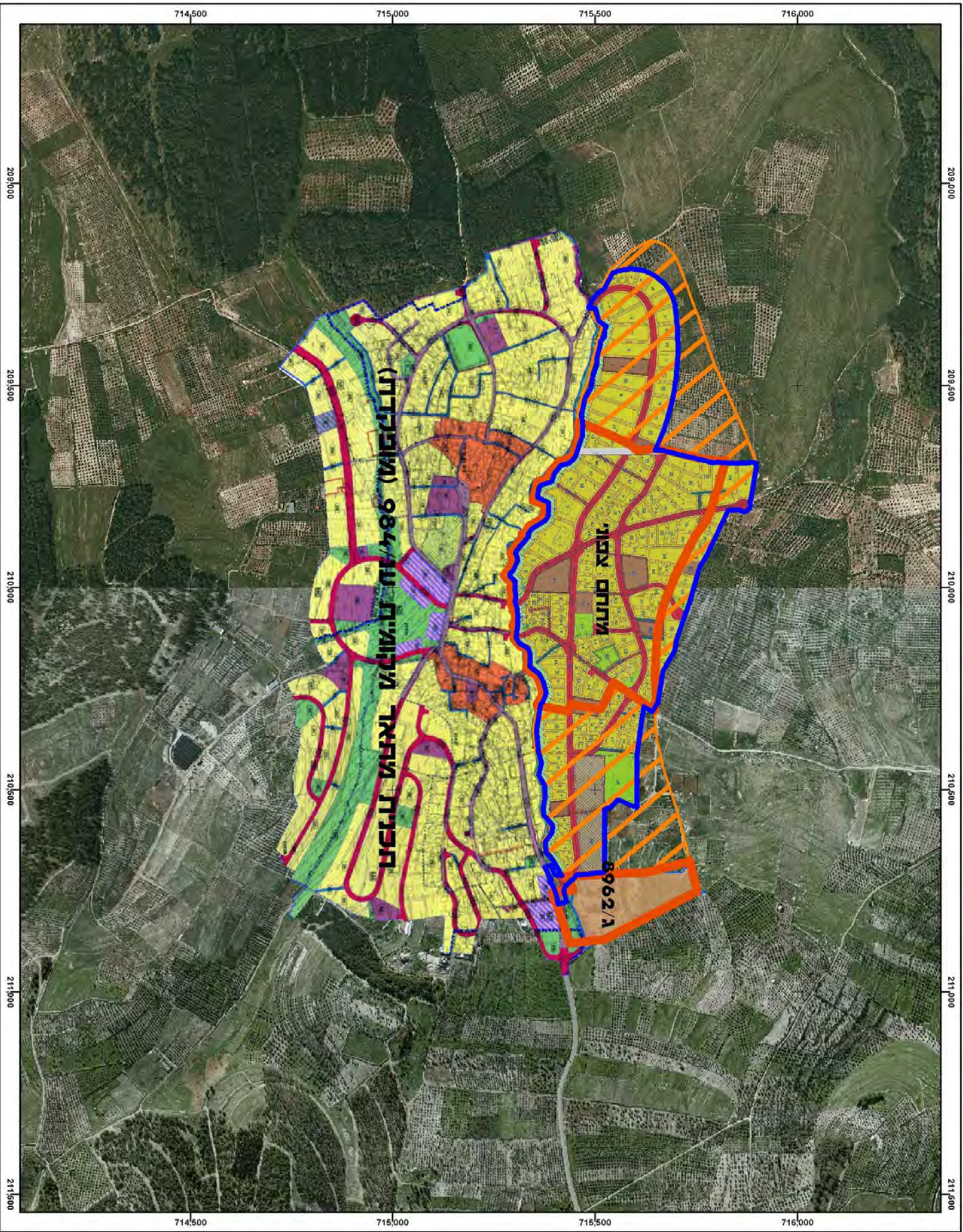
מכאן שלא ניתן להסתמך רק על ההוראות שבסעיפים 5.1.2.4 ו-5.1.2.5 בתכנית המתאר המחוזית תמ"מ/6 למחוז חיפה, אשר מאפשרות לחרוג עד 10% בסך הכול מהשטח המיועד לפיתוח מקומי בתכנית המתאר המחוזית במסגרת של תכנון מפורט. על מנת להבטיח גמישות תכנונית מספקת יש להגדיל את השטח המוצע לפיתוח עירוני על פי תיקון 7 לתכנית המתאר המחוזית, כך שכל השטח המיועד לפיתוח עירוני ייתן בעצמו את המענה התכנוני הדרוש ברמה המחוזית, כמו גם את הגמישות התכנונית הנדרשת.

על כן, ובהסתמך על התכנית המפורטת שמקודמת על ידי המועצה המקומית בסמ"ה, אנו מבקשים ליצור רצועה רציפה של קרקע המיועדת לפיתוח עירוני לפי תכנית המתאר המחוזית מצפון לנחל ברקו, ממתחם בתי הספר ועד לקצה הבינוי המערבי של הכפר. בצורה זאת, שני המתחמים המוצעים לפיתוח בתכנית המופקדת יהיו מחוברים ביניהם, על ידי שטח שמיועד אף הוא לפיתוח עירוני, כמו גם שטח נוסף ממערב להם. **בסך הכול מדובר בשטח נוסף לפיתוח מקומי בהיקף של כ-340 דונם, שיחד עם השטח המוצע במסגרת תכנית תמ"מ/6/7 מהווים חטיבת קרקע רציפה של כ-620 דונם הדרושים לפיתוח מקומי בהתאם למגמות להתפתחות מקומית של היישוב שמעוניינת להוביל הרשות המקומית.**

בנוסף לדברים אלה, ומכיוון שייתכן שלא ניתן יהיה ליישם את מלוא קיבולת הבנייה המוצעת ביישוב, אנו מבקשים להוסיף הוראה בתכנית המתאר המחוזית לפיה ניתן יהיה לנייד שטחים המיועדים לפיתוח מקומי אשר בשלב של תכנון מפורט יתברר שלא ניתן לממש את ייעודם. מוצע כי כל עוד לא תהיה תוספת בסך השטחים המיועדים לפיתוח עירוני, נIOD השטח יהיה בסמכות הוועדה המחוזית.

סיכום

סך השטחים המיועדים לפיתוח מקומי כעת עבור הכפר מועאויה אינם מספקים את הצרכים של תושבי המקום לטווח ארוך, האפשרויות לפיתוח מקומי חסרות אופק תכנוני ובחלקן אף אינן ישימות. **במתכונת הנוכחית, תיקון מס' 7 לתכנית המתאר המחוזית תמ"מ/6 אינה נותנת את מלוא המענה הדרוש למצוקה הקיימת מבחינה תכנונית בתחום המגורים והדיור של תושבי מועאויה.**

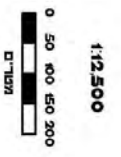


מפת מע 2

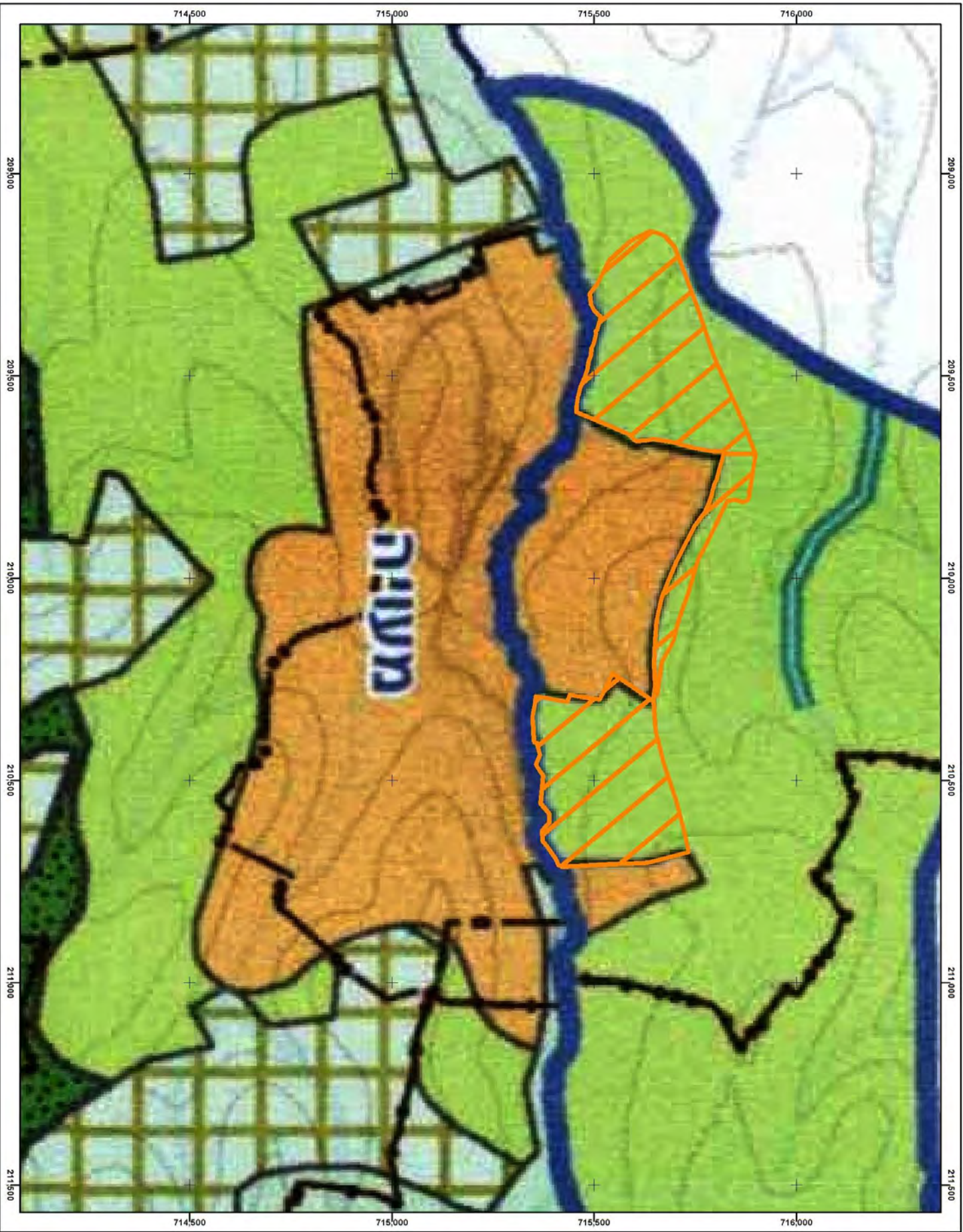


**התנגדות
לתיקון מע 7
לתכנית מתאר
מחודית
תמ"א 6/א**

-  התחם אפוני
-  אזור פיתוח עירוני תמ"א 7/6
-  תוספת לאזור פיתוח עירוני תמ"א 7/6



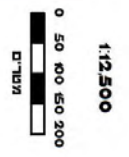
במקום מתכננים לזמן ודומה תכנית (מ"א)
 بيمكوم مخططين من اجل حقك التخطيطية
 Planners for Planning Rights BIMKOM



צ מפה מס' 3 

**ההנחיות
להיקוּן מס' 7
להכניית מתאר
מחודית
תמ"מ/6**

**תוספת לאזור
פיתוח עירוני
תמ"מ/6** 



במקום מתכננים ליישם רישום תחום (מ"מ)
بمكום מתכננים من أجل حقوق التخطيط
Planners for Planning Rights **BIMKOM**

מתוך אחריות ציבורית החלטנו שלא לערר על החלטתה של ועדת ההתנגדויות לדחות כמעט את כל הטענות שהועלו כנגד תכנית המתאר המקומית ענ/984. יחד עם זאת, אנו רואים לנכון לדרוש כי תיקון 7 הנדון כעת ייתן את התשתית התכנונית הראויה לקראת הליכי התכנון המפורט שיבואו בעקבותיו.

לאור דברים אלה, אנו מבקשים לצרף לתחום הפיתוח המקומי של הכפר שטחים בהיקף כולל של כ-620 דונם מצפון לנחל ברקן, כפי שאלה מסומנים במפה מס' 3 המסכמת, על מנת לתת את המענה המתאים לצרכי האוכלוסייה של מועאוויה, על כל ההיבטים שלה.

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

על החתום:

סזאר יהודקין,
מתכנן ערים
עמותת במקום

העתק:

מר יוסף משלב, יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, מחוז חיפה