



29/06/2023

לכבוד  
מר ערן ניצן  
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה צפון  
מנהל התכנון  
באמצעות דוא"ל: [za-tichnun@iplan.gov.il](mailto:za-tichnun@iplan.gov.il)

## הנדון: התנגדות לתוכנית מס' 256-0773945 "תוכנית מתאר כוללנית מג'דל שמש"

### המתנגדים

1. עמותת אלמרסד - המרכז הערבי לזכויות האדם ברמת הגולן (ע"ר 580424687)<sup>1</sup> פועלת מאז שנת 2004 לתיעוד מצב זכויות הערבים הסורים ברמת הגולן בהתאם למשפט הבין לאומי. בין היתר עובדת העמותה על עריכת מחקרים ודו"חות ומתן סיוע משפטי במקרים בהם קיימת הפרת זכויות אדם.
2. עמותת בִּמְקוֹם - מתכננים למען זכויות תכנון (ע"ר 580342087)<sup>2</sup> הוקמה בשנת 1999 על ידי קבוצה של מתכננים/ות ואדריכלים/ות, ששמו להם למטרה לחזק את הקשר בין זכויות אדם ומערכות התכנון במדינת ישראל. העמותה היא גוף מקצועי המקדם הליכי תכנון ומגמות תכנוניות לטובת הקהילה, ואשר פועלת עם ולטובת אוכלוסיות וקהילות הנתונות בעמדת נחיתות מקצועית, כלכלית או אזרחית. בִּמְקוֹם פעילה ברחבי המדינה ומייצגת בעמדתה אינטרס ציבורי למען שוויון בתחומי התכנון והפיתוח המקומי, הקצאת משאבים הוגנת ושקיפות בהליכי התכנון. העמותה מוכרת כגוף מקצועי ציבורי הרשאי להגיש התנגדויות לפי סעיף 100(3) לחוק התכנון והבניה [התשכ"ה-1965]. עיקר המימון של עמותת בִּמְקוֹם הוא מישויות מדיניות זרות.

### התוכנית המוצעת

מטרתה העיקרית של תוכנית מתאר כוללנית מס' 256-0773945 הנדונה (להלן: "התוכנית"), הינה מתן מענה תכנוני כולל למועצה המקומית מג'דל שמש (להלן: "המועצה", או "היישוב") בשטח של 15,983 ד', לקראת שנת היעד 2040 או כאשר אוכלוסיית היישוב תמנה 16,800 תושבים. לפי עיקרי הוראותיה, התוכנית מציעה ליצור שלד תכנוני רציף שמחבר את כל חלקי היישוב, מהמרכז ההיסטורי שלו עד לשכונות המגורים החדשות, וכן מקשר את היישוב למרחב הטבעי וההיסטורי הסובב אותו. שלד התנועה ביישוב צפוי להשתלב במערך התנועה האזורי. עוד מבקשת התוכנית לחזק את גלעין היישוב כמוקד עסקי, מסחרי, תיירותי ותרבותי; לפתח מגוון של שטחים ציבוריים המשולבים בשלד העירוני שמנצל את המשאבים הקיימים בו כדי לשפר את איכות המרחב הציבורי עבור התושבים; ולקבע הנחיות מיוחדות לשימור בקעת יעפורי כמכלול נופי בעל איכויות ייחודיות.

<sup>1</sup> עיקר המימון של עמותת אלמרסד הינו מישויות מדיניות זרות.

<sup>2</sup> עיקר המימון של עמותת בִּמְקוֹם הינו מישויות מדיניות זרות.



למרות שטחה העצום של התוכנית, מעל 72% (כ-11,580 ד') משטחה מיועד להישאר במגוון של שטחים פתוחים שלא מיועדים לפיתוח. אלה כוללים שמורת טבע (כ-4,990 ד'), קרקע חקלאית (כ-3,249 ד'), שטחים פתוחים (כ-3,193 ד'), ויער נטע אדם (כ-148 ד').

השטח שנותר לטובת פיתוח מקומי (כ-4,403 ד') מתחלק בין מגורים ושטח עירוני מעורב (כ-2,914 ד'), שימושים כלכליים כגון מסחר, תעסוקה ותיירות וכן מלונאות (כ-650 ד'), ושטחי ציבור כגון דרכים, מבני ציבור, בית קברות ושטח ציבורי פתוח ברמה של כלל היישוב (כ-839 ד'). יש לשים לב כי מכיוון שמדובר בשטחים ברמה מתארית מכלילה, קיימים בתחום היישוב הוותיק דרכים ושטחי ציבור שונים, וכן בשלב של התכנון המפורט יהיה צורך להפריש שטח לטובת דרכים, מבני ציבור ושטחים פתוחים ברמה שכונתית מתוך זה המיועד למגורים בתוכנית הנדונה. עורכי התוכנית צופים כי מכוחה של התוכנית ניתן יהיה לבנות בשטחים החדשים המיועדים לפיתוח כ-2,700 יחידות דיור<sup>3</sup> מעבר לאלה המותרות לבנייה כיום.

תהליך הכנת התוכנית החל לפחות בשנת 2017 במהלכה התקיימו מספר כנסים לשיתוף הציבור<sup>4</sup>. הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה במחוז צפון (להלן: "הוועדה") החליטה להפקיד את התוכנית בתנאים בתאריך 05/07/2021. מועד הפרסום לפקדה האחרון של התוכנית בעיתונים היה בתאריך 31/03/2023. בעקבות בקשתו של ראש המועצה המקומית, ועדת המשנה להתנגדויות שליד הוועדה החליטה להאריך את תקופת ההפקדה ב-30 יום נוספים עד לתאריך 29/06/2023.

## רקע

מגידל שמס הינו יישוב דרוזי במרגלות הדרומיים של הר החרמון, אשר נוסד בסוף המאה 16. במשך כ-300 שנים היו תושבי הכפר חלק מהאימפריה העות'מאנית, עד שזאת התפרקה לאחר מלחמת העולם הראשונה ובעקבות הסכם Sykes-Picot משנת 1916 עבר האזור לשליטת המנדט הצרפתי. עם הכרזת עצמאותה של סוריה בשנת 1946, הכפר מגידל שמס נכלל בתחומה. לאחר שרמת הגולן נכבשה במהלך מלחמת ששת הימים / מלחמת 1967, תושבי מגידל שמס אשר באותה עת מנו כ-2,920 נפשות<sup>5</sup> נותרו במקום מושבם. משפחות רבות נותקו מקרוביהם שבצד הסורי של קו הפסת האש.

ברשות כלל התושבים הדרוזים ברמת הגולן היו אז שטחים בהיקף של כ-100,000 ד', מתוכם כ-6,000 ד' שהיו שייכים לתושבי מגידל שמס נותרו בצד הסורי של הגבול החדש. כך החל תהליך בו תושבי מגידל שמס לאבד מהאדמות החקלאיות שלהם, מקור פרנסתם. שטחים נוספים נתפסו על ידי הצבא לאורך הגבול, הוכרזו כשמורות טבע או נלקחו למטרות אחרות. עם הנהגתו של השלטון הצבאי על היישובים הסורים בגולן, נעצר בבת אחת תהליך ההתפתחות הטבעי של היישובים שגדלו כלפי חוץ בבניה נמוכה והם נאלצו להצטמצם בגבולות המרקם הבנוי ולהתפתח כלפי פנים באמצעות בנייה לגובה. זאת, ללא תוכנית מתאר מנחה ומבלי להתאים את הרחובות הצרים ומערכות התשתית לכך, בעיקר בגלעין הכפר שנעשה צפוף במיוחד ואיבד חלק ניכר מהמאפיינים האדריכליים ההיסטוריים שלו, כמו למשל צורת הבנייה מסורתית סביב חצר פנימית (חאקורה).

<sup>3</sup> לפי דברי ההסבר לתוכנית המופקדת. יש לציין כי על פי פירוט פוטנציאל הבנייה לפי סעיף 4.2 בהוראות, פוטנציאל הבנייה בשטחים החדשים מגיע לכ-3,110 יחידות דיור.

<sup>4</sup> ראו נספח חברתי-כלכלי של התוכנית, "תיאור הליך שיתוף הציבור בתכנית" (ע' 42).

<sup>5</sup> לפי נתונים של עמותת אל-מרסד.



בשנת 1982 רמת הגולן סופחה על ידי מדינת ישראל בניגוד למשפט הבין לאומי, אך למרות זאת תושבי מגידל שמש, כמו שאר התושבים בכפרים הדרוזים בגולן, רואים את עצמם כקהילה ילידית, אזרחים סוריים. הם נחשבים לקיים את חיי הקהילה הייחודיים ומובדלים שלהם כדי לשמר את המסורת וההיסטוריה של המקום וסביבת נוף מולדתם כפי שהיו עד 1967. המרחק ממוקדי השלטון והבידוד הגיאוגרפי מסייעים לכך.

המועצה המקומית מגידל שמש כוננה כבר בשנת 1981, אבל רק בשנת 2018 התקיימו בה לראשונה בחירות לראשותה. על אף שדובר בבחירות מקומיות, אחוזים בודדים בלבד מתושבי המועצה החליטו לממש את זכותם ולהשתתף בהם. נכון לסוף שנת 2021 המועצה מנתה כ-11,400 תושבים שהתגוררו בכ-2,700 יחידות דיור<sup>6</sup>. בעשור האחרון המועצה נמצאת באשכול חברתי כלכלי 3. שטח השיפוט שלה הינו 15,382 ד', אך יש לציין כי לרשות המקומית אין כול תועלת ושליטה על שטחים נרחבים בתחומה המיועדים לשמורת טבע, אשר חלק גדול מהם הינם בפועל שטח צבאי סגור.

במשך מאות שנים מגידל שמש התפתח באופן ספונטאני ללא תכנון מכוון וללא מערכות תשתית מסודרות. ככול הנראה, תוכנית המתאר הראשונה של מגידל שמש, תוכנית מס' ג/6009 בשטח של כ-1,700 ד', נערכה רק בשנות ה-80 של המאה הקודמת והיא קיבלה תוקף בשנת 1993<sup>7</sup>. תוכנית זאת נועדה לשקף את המצב הבנוי באותה עת והציעה שטחים לבנייה מסביב לגלעין הוותיק של היישוב ללא תכנון מפורט. כמעט מייד לאחר אישורה של תוכנית ג/6009, החלה הכנתה של תוכנית המתאר התקפה של המועצה, תוכנית מס' ג/9858, אשר הרחיבה במעט את השטח המיועד לפיתוח עד לכ-2,200 ד' וקיבלה תוקף בשנת 2005.

כמו התוכנית הקודמת, גם תוכנית ג/9858 התייחסה לשטח הבנוי של היישוב כמוקד הפיתוח העיקרי והגדירה מעט שטחים חקלאיים לפיתוח נוסף בשוליו. עוד אפשרה תוכנית זאת בנייה בהיקף כולל של 300% עד 360% משטח המגרש בגובה של עד 5 קומות מעל קומה מפולשת. הוראות אלה, לצד היעדר קרקעות זמינות לפיתוח למגורים, הביאו לציפוף מוגבר של המרקם הבנוי ביישוב והרס מסורת הבנייה המקומית. עידוד הבנייה לגובה סתר במיוחד את תרבות הדיור ואת אורח החיים הכפרי מסורתי של תושבי מגידל שמש והוביל ליצירת מצוקת הדיור ממנה הם סובלים עד היום.

לאחר אישורה של תוכנית ג/9858 קודמו מספר תוכניות מפורטות שהרחיבו את השטח המיועד לפיתוח מקומי, כמו למשל תוכנית מס' ג/19849 משנת 2017 עבור אזור התעשייה מדרום למרקם הוותיק של היישוב, תוכניות מס' 256-0342428 משנת 2017 ותוכנית מס' 256-0707059 משנת 2021 מצפון המרקם הבנוי. על אף זאת, תושבי מגידל שמש מתמודדים עם מדיניות תכנון שפוגעת בזכויותיהם כפי שניתן ללמוד מהנתונים בנספח המצורף.

כמו שאר התושבים הילידים ברמת הגולן, תושבי מגידל שמש מקפידים לנהל חיי קהילה וכן לעבד ולטפח את אדמותיהם הסמוכות ליישוב השופעים מטעי תפוחים, דובדבנים ועצי פרי אחרים. הם שומרים על משאבי הטבע והמורשת במרחב למענם ולמען אלפי התיירים שפוקדים את האזור מדי שנה כדי לטייל בו, לבקר בחרמון או להתארח בתוך היישוב. כמו במקומות אחרים, אל השטחים החקלאיים מגיעים לביקור גם מטיילים בעיקר בעונת הקטיף, אך לא רק.

<sup>6</sup> כל עוד לא צוין אחרת, הנתונים אודות אוכלוסייה ומצבה החברתי של המועצה הינם על פי למ"ס, [קובץ היישובים, אוכלוסייתם וסמליהם](#) (שנים שונות).

<sup>7</sup> כל המידע התכנוני הינו מתוך אתר [מינהל התכנון](#).



הפעילות החקלאית הינה משפחתית קהילתית במהותה. הקרקעות הן לרוב בבעלות משפחתית והן מועברות בירושה מדור לדור וכתוצאה מכך קיים פיצול רב בחלקות וגודלם אינו אחיד. כתוצאה מכך אנשים רבים מחזיקים מספר חלקות חקלאיות במקומות שונים, דבר שתורם ליצירת קשרי שכנות וקהילה מרובים. למרות שאין רישום בעלות רשמי בספרי המקרקעין, הבעלות על הקרקע מוסדר בתוך הקהילה על פי מנהג מקומי עתיק באמצעות מסמך בעלות "חוג'אה", עליו מסתמכים התושבים כדי להוכיח את הבעלות על הקרקע ולקיים עסקאות.

הקשר בין התושבים והקהילה המקומית לבין האדמה החקלאית אינו אך ורק עניין קנייני או שנובע מהפרנסה במקום. בהיעדר שטחים פתוחים בתוך היישוב, החלקה המשפחתית מהווה מקום מפלט מחיי היום יום ביישוב צפוף. גידול תפוחים ודובדבנים מצריך עבודה שוטפת לאורך כל השנה ולכן כל בני המשפחה מתגייסים לטפל בעצי המטע בהתאם לעונה והם גם מוצאים שם מקום למנוחה, נופש ולינה בחיק הטבע, במיוחד בימי הקיץ בעונת הקטיף. מכאן שניתן למצוא בשטח החקלאי עשרות מבנים המכונים "עיזבה", שמשמשים לצרכים רבים, לא רק לאכסון כלים ותוצרת חקלאית. מבנים אלה מהווים גם מקום לשהייה של המשפחה במשך ימים והם מותאמים לצורך זה. בעונת הקטיף מבנים אלה משמשים גם כדי לקיים פעילות של אירוח וממכר תוצרת למטיילים.

במילים אחרות, האדמות החקלאיות מסביב ליישוב אינם אזור ניפרד ומנותק מלב היישוב, אלא חלק אינטגרלי ממנו, אשר מתקיים בו חלק לא מבוטל מחיי הקהילה, ומשקף קשר שורשי עמוק בין התושבים למקום מולדתם ולזהות שלהם, למשפחה ולקהילה המקומית, סימן היכר להמשך התרבות, המסורת והמורשת המקומית.

### הטענות להתנגדות

**למרבה הצער, התוכנית המוצעת אינה נותנת ביטוי לרכים אלה ובכל אינה שונה במהותה מתוכניות קודמות ולכן מוגשת כאן התנגדות שמתמקדת בחמישה נושאים כדלקמן:**

1. תוספת שטח לפיתוח מצפון למרקם הבנוי (אדמות הוואקף)
2. שינוי יעוד קרקע משטח פתוח לשטח חקלאי
3. הסדרה וקביעת שימושים ב"עיזבות" בשטחים חקלאיים
4. מתחם נבי יעפורי

### 1. תוספת שטח לפיתוח מצפון ליישוב

מסמכי התוכנית קובעים כי היא מיועדת עבר אוכלוסיית יעד של כ-16,800 תושבים בהתאם לקצב גידול שנתי של 2.33% (בהסתמך על תוספת של 15% מעל קצב גידול האוכלוסייה לפי המגמות שהיו ידועות בעת עריכת הפרוגרמה החברתית בשנים 2017-2018)<sup>8</sup>. כמו כן, ישנה הנחה כי גודל משק בית ממוצע נותר יציב

<sup>8</sup> ראו נספח חברתי-כלכלי של התוכנית, "תחזית אוכלוסייה" (ע' 13).

יחס לגודלו בעת מפקד האוכלוסין משנת 2008. נתונים אלה הם בסיס כמובן לחישוב מספר יחידות הדיור הנדרש במסגרת התוכנית.

להבנתנו הנחות יסוד אלה אינן נכונות אך ייתכן שבסופו של דבר המספרים מתכנסים מבחינת סך יחידות הדיור הנדרשות בתחום התוכנית. מצד אחד, כמו בחברה הכללית, קצב הגידול של האוכלוסייה הדרוזית הולך וקטן לאורך השנים ולכן אין זה סביר כי הוא יגדל בשיעור של 15% מדי שנה. לראיה, קצב הגידול השנתי בין השנים 2006 עד 2010 היה 2.25% בממוצע, בין השנים 2011 עד 2015 1.62%, ובין השנים 2016 עד 2020 1.17% בממוצע שנתית (ראו לוח 1).

שנה	מספר תושבים	קצב גידול שנתי [%]	קצב גידול חמש שנתי [%]	מספר יח"ד	משקי בית (משפחות) עם ילדים עד גיל 18 לפי ביטוח לאומי	סה"כ ילדים עד גיל 18 במשפחות המקבלות ביטוח לאומי	ילדים וצעירים עד גיל 19 לפי למ"ס	מספר מבוגרים בהנחה שבכל משפחה זוג הורים	צעירים בני 20 עד 24 לפי למ"ס	מספר ילדים עד גיל 18 ממוצע למשפחה (משק בית)	סה"כ תושבים	יחידות תושבים	מסקי בית ללא ילדים וצעירים שבכל אחד זוג מבוגרים	סה"כ משקי בית ביישוב	מספר נפשות במשק בית ממוצע לפי מספר משקי בית ביישוב	מחסור ביחידות דיור
	A	B	C	D	E	F	F <sup>1</sup>	G	H	I	J	K	L	M	N	O
	נתון	נתון	נתון	נתון	נתון	נתון	נתון	הערכה	נתון	הערכה	הערכה	הערכה	הערכה	הערכה	הערכה	הערכה
								$G = E * 2$		$I = F / E$	$J = F + G + H$	$K = A - J$	$L = K / 2$	$M = E + L$	$N = A / M$	$O = M - D$
1983	5,648	5.85%			1,040	2,678	3,211	2,080	896	2.6	6,187	1,513	756	1,796	4.3	
1995	6,998	1.99%			1,112	2,775	3,271	2,224	881	2.5	6,375	1,525	762	1,874	4.2	
1999	7,700	2.51%														
2000	7,900	2.60%														
2001	8,100	2.53%			1,282	1,186	3,321	2,372	863	2.4	6,556	1,544	772	1,958	4.1	-676
2002	8,200	1.23%			1,292	1,242	3,305	2,484	849	2.4	6,637	1,563	781	2,023	4.1	-731
2003	8,400	2.44%	2.40%		1,292	1,300	3,368	2,600	836	2.3	6,804	1,596	798	2,098	4.0	-806
2004	8,600	2.38%			1,374	1,352	3,414	2,704	843	2.3	6,961	1,639	820	2,172	4.0	-798
2005	8,847	2.87%			1,385	1,405	3,512	2,810	832	2.3	7,154	1,693	847	2,252	3.9	-867
2006	9,023	1.99%			1,404	1,433	3,564	2,866	808	2.3	7,238	1,785	893	2,326	3.9	-922
2007	9,180	1.74%			1,644	1,466	3,617	2,932	789	2.3	7,338	1,842	921	2,387	3.8	-743
2008	9,474	3.20%	2.25%		1,626	1,473	3,723	2,946	772	2.3	7,441	2,033	1,016	2,489	3.8	-863
2009	9,636	1.71%			1,662	1,540	3,719	3,080	723	2.2	7,522	2,114	1,057	2,597	3.7	-935
2010	9,844	2.16%			1,688	1,562	3,751	3,124	743	2.2	7,618	2,226	1,113	2,675	3.7	-987
2011	9,927	0.84%			1,712	1,589	3,802	3,178	715	2.2	7,695	2,232	1,116	2,705	3.7	-993
2012	10,190	2.65%			1,750	1,623	3,903	3,246	708	2.1	7,857	2,333	1,167	2,790	3.7	-1040
2013	10,340	1.47%	1.62%		1,702	1,628	3,878	3,256	734	2.1	7,868	2,472	1,236	2,864	3.6	-1162
2014	10,485	1.40%			2,388	1,641	3,879	3,282	744	2.1	7,906	2,579	1,290	2,931	3.6	-543
2015	10,643	1.51%			2,369	1,650	3,885	3,300	766	2.1	7,951	2,692	1,346	2,996	3.6	-627
2016	10,804	1.51%			2,375	1,652	3,814	3,304	810	2.0	7,928	2,876	1,438	3,090	3.5	-715
2017	10,930	1.17%			2,411	1,646	3,826	3,292	821	2.0	7,938	2,992	1,496	3,142	3.5	-731
2018	11,044	1.04%	1.17%		2,468	1,632	3,799	3,264	845	2.0	7,909	3,135	1,568	3,200	3.5	-732
2019	11,180	1.23%			2,561	1,636	3,779	3,272	866	2.0	7,917	3,263	1,632	3,268	3.4	-707
2020	11,267	0.78%			2,648	1,633	3,696	3,266	896	2.0	7,857	3,410	1,705	3,338	3.4	-690
2021	11,405	1.22%			2,706	1,603	3,650	3,206	929	1.9	7,785	3,620	1,810	3,413	3.3	-707

הארות

- א בהנחה שגיל ממוצע לנישואים יהיו 24 וצעירים לא נשואים מתגוררים בבית ההורים
- ב שנת מפקד
- ג שנת בסיס לחישוב תחזית האוכלוסייה

**לוח 1 - נתונים דמוגרפים בין השנים 1993-2021**

לאור זאת, אנו מעריכים כי תחזית אוכלוסייה סבירה לשנת יעד 2040 יכולה להתבסס על הערכות הלמ"ס לפי "החלופה הנמוכה" עבור כלל האוכלוסייה ערבית במדינת ישראל<sup>9</sup>, שהיא כשלעצמה גבוהה ביחס לקצב

<sup>9</sup> ראו "תחזית אוכלוסיית ישראל עד שנת 2065", למ"ס (2017).



גידול האוכלוסייה הדרוזית ברמת הגולן. בהתאם לכך, אוכלוסיית מגידל שמש תמנה בשנת 2040 כ-15,500 נפשות ורק לקראת שנת 2050 אוכלוסיית מגידל שמש תגיע לסדר גודל של כ-16,960 תושבים (ראו לוח 2). היות ושנת 2040 הינה שנת יעד קרובה למדי עבור תוכנית מתאר (כ-15 שנה בלבד מהמועד הצפוי לאישורה) ומכיוון שמהותם של הליכי התכנון הינה להיערך לטווח ארוך יותר, לדעתנו ראוי ונכון להתייחס לאוכלוסיית יעד של 16,800 תושבים לקראת שנת 2050.

שנה	נתון	גידול שנתי ממוצע [%]	תחזית	הערות
2015	10,643			שנת בסיס
2020	11,267	1.9	11,654	שנת ביקורת
2025			12,665	
2030		1.6	13,678	
2035			14,692	
2040		1.1	15,500	
2045			16,308	
2050		0.8	16,960	יעד אוכלוסייה
2055			17,612	
2060		0.5	18,053	
2065			18,493	

#### לוח 2 - תחזית אוכלוסייה ביישוב עד שנת 2065

עוד יש לזכור כי תוחלת החיים של האוכלוסייה עולה ולכן גודלו של משק בית ממוצע הולך וקטן לאורך השנים ובשנת 2020 נאמד ב-3.3 נפשות בממוצע. אנו מעריכים כי מגמה זאת תימשך, אך בכל מקרה מניחים שמשק בית ממוצע ביישוב לא יקטן מ-3.0 נפשות. כתוצאה מכל אלה, צפויים יותר משקי בית עבורם יש צורך לספק יחידות דיור במסגרת תוכנית המתאר. בשנת היעד 2040 צפויים להיות ביישוב כ-5,170 משקי בית ואילו בשנת 2050 מספרם יגיע לכ-5,600.

עבור משקי בית אלה יש צורך להציע מלאי של פתרונות דיור וכאן המקום לחשב את מספר יחידות דיור הנדרשות באמצעות מקדם ביטחון של 15%. זאת מכיוון שמצד אחד לא ניתן להעריך במדויק את מועדי הפיתוח בקרקע בבעלות פרטית כפי שקורה בכלל היישובים הערביים, ומצד שני יש להביא בחשבון קשיים בלתי צפויים בעת הפיתוח והשיווק של קרקעות מדינה. בהתאם לכך, התוכנית חייבת להציע פתרונות מגורים בהיקף כולל עבור כ-5,950 יחידות דיור עבור יעד אוכלוסייה של 15,500 תושבים בשנת 2040, ובנוסף להכין את התשתית התכנונית עבור כ-6,440 יחידות דיור לקראת יעד אוכלוסייה של 16,800 תושבים כעשור לאחר מכן. מדובר בתוספת בנייה של כ-3,300 יח"ד ו-3,790 יח"ד בהתאמה ביחס למספר יחידות הדיור הקיימות בפועל בשנת 2020, הרבה מעבר לנאמר בדברי ההסבר ובהוראות התוכנית.

אנו חולקים אם הנתונים שמציגים עורכי התוכנית גם מבחינת מידת המחסור הקיים ביחידות דיור ביישוב. לפי נתוני המפקד משנת 2008 עליהם מתבססים עורכי התוכנית, באותה שנה היו ביישוב כ-2,400 משקי בית<sup>10</sup>. לפי תחשיב שמתבסס על הצלבת נתונים של מספר המשפחות המקבלות קצבאות ילדים, מספר הילדים בקרב אותן משפחות, מספר הצעירים מתחת לגיל 25 (גיל ממוצע לנישואים) ומספר יחידות הדיור ביישוב באותה שנה, המתנגדים מעריכים כי מספר משקי הבית באותה שנה נאמד בכ-2,490. היות וההפרש קטן יחסית וייתכנו סטיות שנובעות מדרך החישוב, נסתמך על הנתון של מפקד האוכלוסין.

<sup>10</sup> ראו נספח חברתי-כלכלי של התוכנית (ע' 5).



משום מה עורכי התוכנית לא בחנו בצורה נכונה את המשמעות של מספר משקי הבית על שוק הדיור. באותה שנה (2008) היו ביישוב 1,626 יחידות דיור רשומות ולכן אפשר להניח שבכל דירה או בית רשומים התגורר יותר ממשק בית אחד. כלומר, היו משקי בית שמצאו את פתרון הדיור שלהם באמצעות מגורים בבית המשפחה המורחבת, בין אם על ידי פיצול בית גדול למספר דירות, או בין אם על ידי מגורים של אחד הילדים הנשואים ומשפחתו בבית ההורים יחד עם אחים נוספים, או בין על ידי בניית קומות נוספות מעל הבית המקורי ללא היתר מתאים. ההפרש בין מספר הדירות הרשומות לבין מספר משקי בית נותן לנו מידע אודות היקפה של מצוקת הדיור ביישוב: מספרם של משקי בית שלא היה להם יחידת דיור משלהם בשנת 2008 נאמד בכ-774, קרוב לשליש מכלל משקי הבית במועצה.

נציין כי על אף שאין נתונים מדויקים, ניתן לומר ברמה גבוהה של ודאות כי גיל הנשואים הממוצע בחברה הדרוזית, כמו בכל הקבוצות במדינה, עולה בהתמדה. ההתייחסות לגיל ממוצע 25 לנשואים מהווה הערכה סבירה בהתייחס לסדרה של גורמים כגון שוני בין גברים לנשים, גישה ללימודים גבוהים, יכולת כלכלית של המשפחה, וכמובן קיום של פתרון דיור לטובת הזוג העיר. תמונת מצב זאת ידועה היטב למקבלי החלטות בממשלה, כפי שניתן לראות בתוכניות השונות שגובשו לטובת פיתוח היישובים הדרוזים ברמת הגולן<sup>11</sup>.

שם מודים גורמים רשמיים כי אחת הסיבות לעליית גיל הנשואיים הינה המחסור בפתרונות דיור ראויים, אשר נובע ממדיניות ארוכת שנים של היעדר תכנון ומחסור בתקציבים לפיתוח פיזי, אי הקצאה של שטחי בנייה למגורים שיש בהם כדי לענות על צורכי האוכלוסייה, צורך בקידום התחדשות עירונית ופיתוח המרקם הוותיק ביישובים. העובדה שנושאים אלה, ובראשם מצוקת הדיור בתוך היישובים הדרוזים בגולן, חוזרים על עצמם מחדש בהחלטות ומסמכי מדיניות שונים מצביעה ללא ספק שטרם נמצאו עבורם הפתרונות המתאימים.

בהמשך לכך, בהעדר מידע מדויק יותר, נתבסס על אותו תחשיב משולב כדי להעריך את מספר משקי הבית ביישוב שהם חסרי פתרון דיור משלו נכון לשנת 2020. לפיכך, באותה שנה אוכלוסיית מגידל שמס התחלקה לכ-3,330 משקי בית שהתגוררו בכ-2,650 יחידות דיור. כלומר, כ-680 משקי הבית שהם כ-20% מכלל משקי הבית עדיין היו חסרים פתרון דיור משלהם. במילים אחרות, על אף הבנייה של כ-1,000 יחידות דיור חדשות בין השנים 2008 עד 2020, עדיין קיימת מצוקת דיור חריפה בתחום המועצה והיא מציאות החיים עבור כ-20% מהמשפחות בתוך הקהילה המקומית, שהן חסרות פתרון דיור.

**עבור אותן משפחות תוכנית המתאר חייבת למצוא פתרונות מיידיים. למרבה הצער התוכנית אינה עושה כן.**

חשוב לשים לנושא נוסף. בתחום המרקם הבנוי הוותיק של היישוב (מתחם 1) ישנה קיבולת בנייה ריאלית של כ-6,340 יח"ד<sup>12</sup>. מצד שני, עובדתית, קיבולת זאת ממומשת באופן חלקי ביותר מכיוון שביישוב ישנם כיום כ-2,650 יח"ד, שהן כ-42% בלבד מפרוטנציאל הבנייה הקיים, וזאת למרות שעדיין ישנם כ-680 משקי בית שאין ברשותם יחידת דיור משלהם. ההסבר למצב זה נמצא בכך שהיות ומדובר בקרקע פרטית, כל משפחה מורחבת בונה בהתאם לצרכים שלה על הקרקע שנמצאת ברשותה, לכן מי שאין ברשותו קרקע זמינה לבנייה אינו יכול לממש את הצרכי הדיור שלו ביחידת דיור משלו. סביר להניח שקצב מימוש הבנייה

<sup>11</sup> ראו למשל החלטת ממשלה מס' 2861 משנת 2011, החלטת ממשלה מס' 2861 משנת 2011 "תוכנית רב שנתית לפיתוח ולהעצמת של היישובים הדרוזים והצ'רקסים לשנים 2011-2014"; החלטת ממשלה מס' 1052 משנת 2013 "תוכנית רב שנתית לפיתוח ולהעצמת של היישובים הדרוזים ברמת הגולן לשנים 2014-2017"; החלטת ממשלה מס' 717 משנת 2021 "תוכנית להעצמה ולפיתוח כלכלי-חברתי ביישובים הדרוזים ברמת הגולן לשנים 2021 עד 2023".

<sup>12</sup> ראו הוראות התוכנית, סעיף 4.2.1.1.



למגורים במרקם הוותיק לא יגדל באופן משמעותי בשנים הקרובות, אם בכלל. לפיכך, משפחות חסרות פתרון דיור לא יכולות למצוא מזור למצוקתם במרקם הוותיק.

המתנגדים טוענים כי אותה תמונה צפויה להתקבל במתחמים החדשים המוצעים לפיתוח, שהם רובם ככולם על קרקעות בבעלות פרטית: מתחמים 2, 3 וחלקו המזרחי של מתחם 4. לכן נכונה ההערכה של עורכי התוכנית לפיה מימוש הבנייה למגורים בקרקע פרטית בשכונות החדשות המוצעות בתוכנית בשנת היעד 2040, יגיע להיקף של כ-20% בלבד מסך פוטנציאל הבנייה בהם. ניתן להניח שכעבור עשור נוסף מימוש הבנייה יגיע לכ-35% בקרקע הפרטית. אנו לא מסכימים עם ההערכה שכל הבנייה בקרקע המדינה תתממש בשנת 2040, אלא שתהיה שלביות מסוימת ורק בשנת 2050 יהיה מימוש של 100% מפוטנציאל הבינוי במתחם 4. על סמך הנחות אלה ניתן לחשב מחדש את צפי מימוש הבנייה למגורים בהתאם לתוכנית המוצעת (ראו לוח 3).

צפי מימוש בנייה חדשה למגורים				בעלות	קיבולת בניה למגורים	מתחם
שנת 2050 (16,800 תושבים)		שנת 2040 (15,500 תושבים)				
1,150 יח"ד <sup>14</sup>	עד 60%	520 יח"ד <sup>13</sup>	עד 50%	פרטית	6,340 יח"ד	1 - "לב היישוב"
340 יח"ד	35%	190 יח"ד	20%	פרטית	960 יח"ד	2 - שכונת "ריחאן"
300 יח"ד	35%	170 יח"ד	20%	פרטית	850 יח"ד	3 - שכונת "הר חרמון"
710 יח"ד	100%	530 יח"ד	75%	מדינה <sup>15</sup>	710 יח"ד	4 - שכונת "ניו מג'דל"
210 יח"ד	35%	120 יח"ד	20%	פרטית	590 יח"ד	
2,710 יח"ד		1,530 יח"ד			8,650 יח"ד	סה"כ קיבולת / צפי בנייה
3,790 יח"ד		3,300 יח"ד		מספר יח"ד דרוש בהתאם ליעד אוכלוסייה		
1,080 יח"ד		1,770 יח"ד		מחסור צפוי		

### לוח 3 - צפי בנייה למגורים במתחמים השונים לפי שנת יעד

מהניתוח לעיל עולות מספר מסקנות. ראשית, אין בהיקף הפיתוח המוצע במסגרת התוכנית בכדי לתת מענה ריאלי לצפי גידול האוכלוסייה ביישוב לקראת שנת יעד 2040 וגם לא לקראת אוכלוסיית יעד של 16,800 תושבים. צפי המימוש של הבנייה החדשה בשנת 2040 נותן רק כמחצית מהצורך הצפוי באותה שנה וכ-70% בלבד מכלל יחידות דיור החסרות עד ליעד אוכלוסייה של 16,800 תושבים. מצוקת הדיור רק תחריף.

שנית, מרבית פוטנציאל הבנייה המוצע במסגרת התוכנית נמצא בקרקע פרטית, דבר שאינו יכול לתת כל מענה למי שהם מחוסרי פתרונות דיור כבר היום. כפי שקורה במרקם הבנוי של היישוב, מי שברשותם קרקע פרטית שמיועדת למגורים בתוכנית הנדונה צפויים לממש את הבנייה בהתאם לצרכים שלהם, ואילו מי שאין ברשותם קרקע יישארו ללא פתרון דיור. תושבים שאין ברשותם קרקע לא ייהנו מפירות התוכנית.

שלישית, קיימת בעיה נוספת בפתרונות הדיור המוצעים על קרקע פרטית (המשך בינוי במתחם 1 ופיתוח מתחמים 2, 3 וכן חלקו המזרחי של מתחם 4): החלוקה הלא שוויונית של הבעלות על הקרקע. ייתכן מצב לפיו תושבים מעטים המחזיקים יחדיו במצטבר שטח של עשרות דונם המוצעים לבנייה, אבל לא יהיה

<sup>13</sup> 520 יח"ד בנוסף ל-2,650 יח"ד קיימות בשנת 2020 עד להשלמת מכסה של 50% מפוטנציאל הבינוי הריאלי במרקם הוותיק.

<sup>14</sup> 1,150 יח"ד בנוסף ל-2,650 יח"ד קיימות בשנת 2020 עד להשלמת מכסה של 60% מפוטנציאל הבינוי הריאלי במרקם הוותיק.

<sup>15</sup> לפי תוכנית מפורטת מס' 219-0674796 "ניו מג'דל" שבהפקדה. יש לציין כי גורל התנגדויות שהוגשו לתוכנית טרם הוכרע.

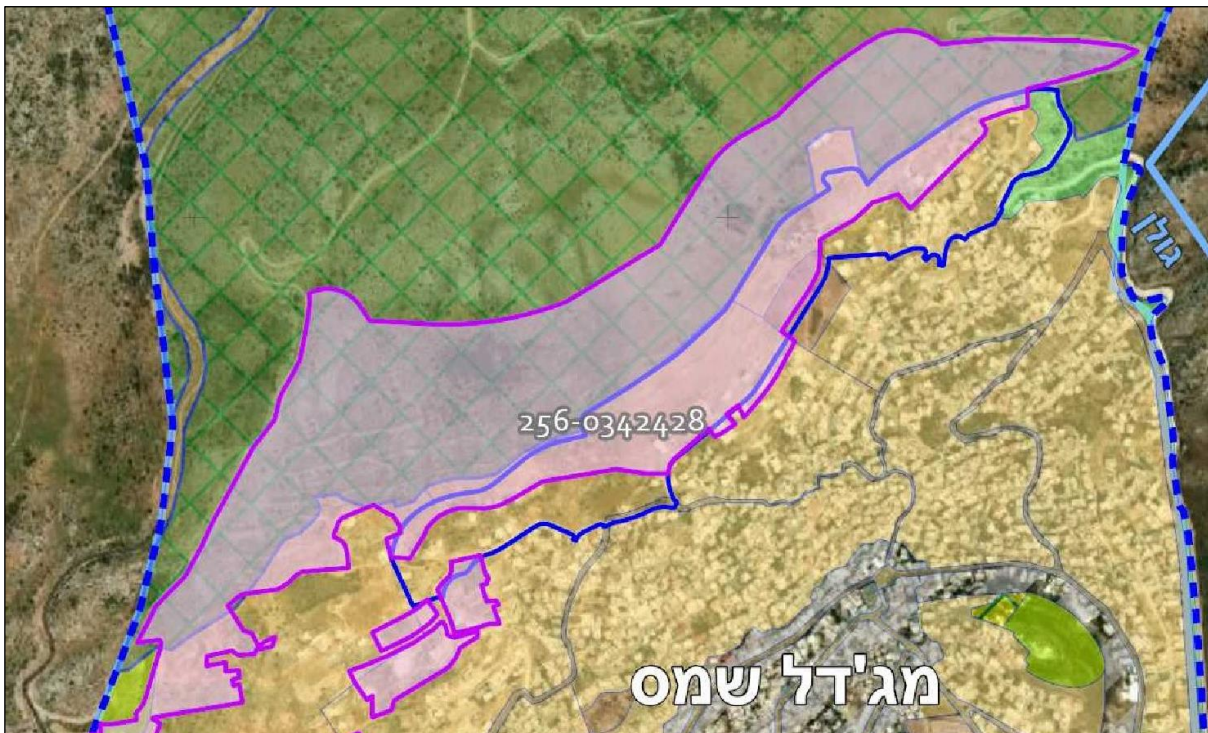


ברצונם לקדם את פיתוח בשטח. במקרה כזה הם לא ישתפו פעולה עם הליכי התכנון, ההפקעה והחלוקה מחדש, וגם לא עם עבודות הפיתוח עצמן. מצב זה עלול לדחות עוד יותר את שלבי הבנייה והאכלוס של המתחמים החדשים. יתרה מכך, ריכוז מרבית פתרונות הדיור בידיים של בעלי קרקע פרטיים עלול להביא לעלייה של מחיר הקרקע והבנייה העתידית בה במעט העסקאות הקיימות.

אמנם, שכונת "ניו מגידל" מתוכננת כעת על קרקע מדינה, והיא אמורה לכאורה להציע פתרונות דיור למי שאין ברשותם פתרון אחר. בנוסף לעובדה שמדובר כאמור בחלק קטן מסל פתרונות הדיור המוצעים, עורכי התוכנית מתעלמים מהפן התרבותי היסטורי שגלום בשכונה זאת ואשר עשוי להרתיע רבים מתושבי המועצה מלקבל פתרון כזה לעצמם. האדמות עליהן מתוכננת שכונת "ניו מגידל" משויכות באופן היסטורי לאדמות הכפר ג'ובתא א-זית שמרכזו היה במקום בו הוקם היישוב נווה אטי"ב, והשטחים החקלאיים שלו הגיעו מזרחה עד לנקודה זאת ערב כיבוש הגולן. אחרי 1967 תושבי ג'ובתא א-זית גורשו לסוריה ואדמותיהם הוכרזו כאדמות מדינה עליהן מתוכננת כיום שכונת "ניו מגידל". לכן, ייתכן מצב שתושבי מגידל שמש יעדיפו שלא להתגורר על אדמות שאינם שייכים להם והתוכנית לא תמלא את ייעודה.

**לאור דברים אלה, מצוקתם של מי שהם מחוסרי פתרון דיור לא תקבל מענה והם אלה שישלמו את המחיר הכבד של העדר פתרונות דיור מתאימים לכלל שכבות האוכלוסייה ביישוב. מכאן שקיים צורך להוסיף שטחים לפיתוח לצורכי מגורים שאינם קרקע בבעלות פרטית ואינם נמצאים במחלוקת תרבותית וחברתית עם ערכי הקהילה.**

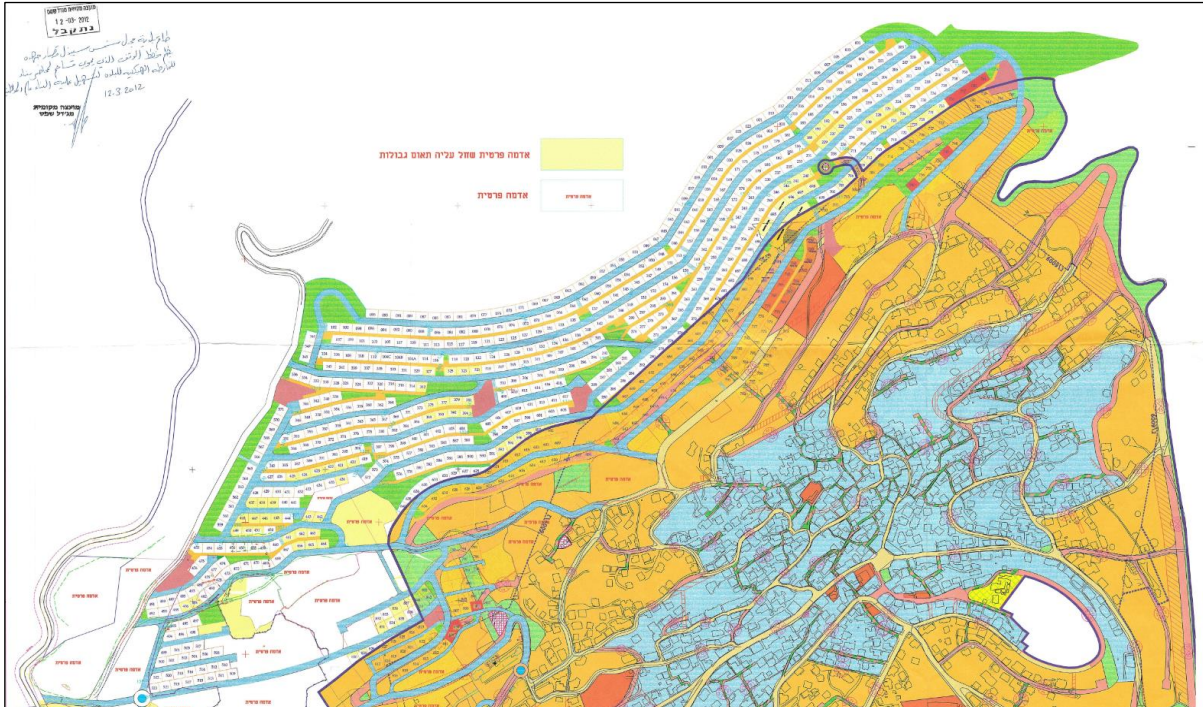
המתנגדים סבורים כי ניתן לתת פתרון למצוקה זאת על ידי הוספה לשטח המיועד לבנייה למגורים בתוכנית את רצועת הקרקע שבבעלות הוואקף המקומי מצפון ליישוב בשטח של כ-530 ד' (ראו מפה 1). אדמות אלה נועדו זה מכבר על ידי ההקדש הדרוזי לצורך בנייה למגורים עבור בני הקהילה שהם חסרי קרקע, ולשם קידום יוזמה זאת הוכנה תוכנית חלוקה עבור כ-700 מגרשים לבנייה.



מפה 1 - מיקום מתחם אדמות הוואקף על רקע תוכנית מתאר כוללנית 256-0773945



בשנת 2012 אף נערכה הגרלה ראשונה לחלוקת צודקת של המגרשים בין מי שהיו זקוקים לכך בקרב תושבי המועצה בהתייחס למצב החברתי כלכלי שלהם, והוחל בפריצת דרכים שטח. כל זה במימון עצמי של הווקף ושל הקהילה והזכאים עצמם (ראו מפה 2).



**מפה 2 - תוכנית לחלוקת אדמות הוואקף על רקע תוכנית מתאר ג/9858**

המתנגדים סבורים כי אימוץ היוזמה של הווקף המקומי לייעד את האדמות שמצפון למרקם הבנוי של היישוב לצורך בנייה למגורים עבור בני המקום חסרי קרקע הינו פתרון טוב שיביא בראש ובראשונה לחלוקה צודקת של מגרשי הבניה בין התושבים הנזקקים לכך. על מנת לממש פתרון זה יש צורך לגרוע את רצועת השטח מתחום שמורת הטבע "הר החרמון" לפי תוכנית מס' 0976852-219 (ג/20776) התקפה משנת 2021. יש לשים לב כי שמורת הטבע עדיין לא הוכרזה רשמית, דבר שיקל במקצת בהליך הגריעה של השטח מייעודו כשמורת טבע ברמה התכנונית. מצד שני, ידוע שרשות הטבע והגנים מתנגדת לאישורה של תוכנית "ניו מגידל" ולכן יש כאן מקום להידברות ומציאת פתרון שיהיה מוסכם על כלל בעלי העניין.

חשוב לזכור כי מטרתו המרכזית של התכנון העירוני הינה לארגן ולפתח את המרחב בו אנשים חיים, כך שיישרת אותם בלי לפגוע בערכים שלהם. תפקידה של תוכנית מתאר מקומית הינו הגדרת כלים למימוש מדיניות התכנון, והיא נמדדת על ידי המענה שנותנת לצרכים והדרישות של האוכלוסייה אותה היא אמורה לשרת בתחומים השונים של דיור, תעסוקה, תרבות וסביבה.

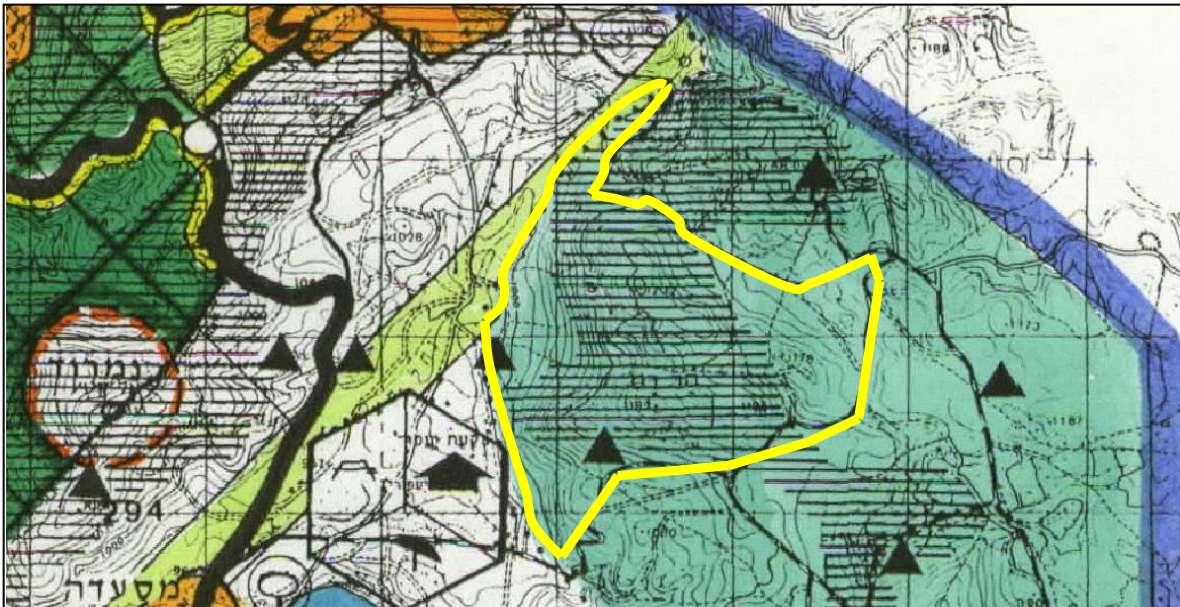
שמיעת עמדתו של הציבור שהוא קהל היעד של התכנון, על מגוון עמדותיו, הינו הכרחי בכדי להביא להצלחת התכנון עצמו. תפיסה זאת חשובה במיוחד כאשר מדובר בתכנון שאמור לתת מענה לצרכים הייחודיים של קבוצת אוכלוסייה בעלת זהות מגובשת וייחודית שנחושה לשמר את זהותה על אף הלחצים הפוליטיים והחברתיים שבמרחב הסובב אותה. תושבי מגידל שמש עומדים על גישתם לקיים את חיי הקהילה שלהם ולשמר את המסורת וההיסטוריה של היישוב והמרחב הסובב אותו ערב השלטון הישראלי. לכן מבחינתם פיתוח מתחם אדמות הווקף עדיף ללא ספק על קידום שכונת "ניו מגידל".



## 2. שינוי יעוד קרקע מ"שטח פתוח" ל"חקלאות"

מדרום מזרח למגידל שמש, ממזרח לבקעת יעפורי, נמצא הר רם ועל מרגלותיו חלק גדול מהשטחים החקלאיים של תושבי מגידל שמש, סמל לזהות, למסורת ולתרבות המקומית. החקלאות שמתקיימת במקום מזה דורות יחד עם התיירות החקלאית שהחלה להתפתח בשנים האחרונות, מהווים מרכיב משמעותי בחייהם של תושבי מגידל שמש.

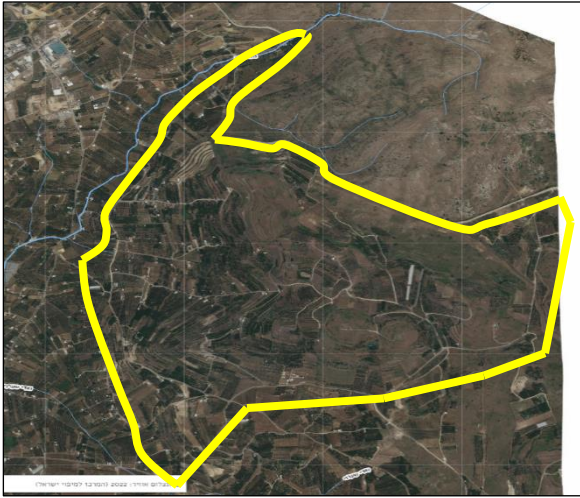
תוכנית המתאר המחוזית תמ"מ/3/2 משנת 1989 הגדירה את הר רם ביעוד הקרקע "מרחב פתוח" וחלקים ממנו נושאים תוספת שימור מחמירה של "קו רקיע או צורת נוף לשימור חזותי" (ראו מפה 3). התוכנית הנדונה מאמצת את עקרונות אלה ומציעה לקבוע כי הצלע המערבית של ההר שבתחומה (תא שטח 420) תהיה ביעוד קרקע "שטחים פתוחים" (ראו מפה 4).



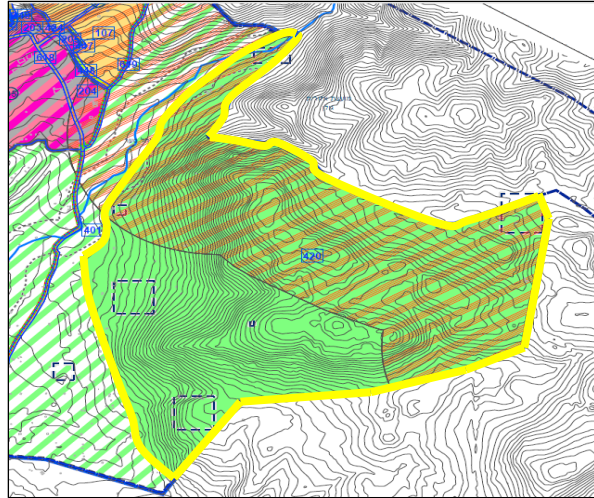
**מפה 3 - חלקו של הר רם בתחום תוכנית המתאר הכוללנית על רקע תמ"מ/3/2**

נזכיר כי הוראות תמ"מ/3/2 קובעות כי "מרחב פתוח" הינו "אזור שלא נועד לפיתוח התיישבותי", ואילו בשטח המסומן בתור "קו רקיע או צורת נוף לשימור חזותי" לא תותר פעולה שמטרתה הקמתם של בנינים או מתקנים מעל 4 מ' או פעולות אחרות העלולות לגרום לפגיעה בצללית הנוף. הוראות תמ"מ/3/2 אוסרות גם ביצוע של חציבה, חפירה ומילוי לצורך מסחרי, לצורך בנייה והתוויה של דרכים, או כל פעולה אחרת שעלולה לגרום לפגיעה במראה הנוף מקום. נוף המקום הינו שילוב מרהיב בין תצורה טבעית של הקרקע לבין הפעולה חקלאית של האדם שבנה טרסות כדי לנטוע ולטפח מטעי פרי במשך דורות.

חשוב למתנגדים לציין בפני הוועדה כי הגנות משמעותיות אלה על המרחב הפתוח וקו הרקיע הייחודי לא הועילו כלל כאשר מדינת ישראל החליטה לקדם את תוכנית לתשתית לאומית מס' תת"ל/47 "טורבינות רוח בצפון הגולן". על אף הפגיעה החמורה שצפויה רק במהלך העבודות לפריצת הדרכים לקראת הקמתן של טורבינות רוח במקום; וגרוע מכך, עצם הצבתן של טורבינות רוח בגובה של יותר מ-200 מ' מעל פני הקרקע כסכין מזדקרת בפצע פתוח בלב אותו נוף מיוחד שתוכנית המתאר המחוזית וגם תוכנית מתאר ארצית תמ"מ/א/35 בזמנו ביקשו לשמר, תת"ל/47 קיבלה את כל האישורים המתאימים. כל זה בלי לדבר על הנזקים הבריאותיים שעלולים להיגרם לתושבי מגידל שמש ומסעדה עקב הפעלתן בעתיד של טורבינות הרוח.



מפה 5 - האזור ביועד קרקע "שטחים פתוחים"  
על רקע תצלום אוויר



מפה 4 - האזור ביועד קרקע "שטחים פתוחים"  
בתוכנית המתאר הכוללנית

למעשה, וכפי שניתן לראות בתצלומי אוויר, הר רם המסומן בתוכנית הנדונה ביעוד "שטחים פתוחים" הינו שטח חקלאי פעיל, כולו בבעלות פרטית של תושבי מג'דל שמס אשר מאורגנים במסגרת של אגודות חקלאיות רשומות שמסייעות בעיבוד השטח ובשימורו. מדובר במטעים של עצי הפרי המאפיינים את האזור כולו, המשך ישיר של השטחים החקלאים של בבקעת יעפורי (ראו מפה 5).

אין שום הגיון תכנוני בהנצחת יעוד של "מרחב פתוח" שלא סייע בעבר כדי להגן על ייחודיות המקום. מדובר בשטח חקלאי, שעצם הפעילות החקלאית שמתקיימת בו מזה מאות שנים תרמה ליצירת הנוף שתוכנית המתאר המחוזית, וכעת תוכנית המתאר הכוללנית, מבקשות לשמר. דברים אלה תקפים במיוחד לאור העובדה שכאמור, על אף הרצון להגן ולשמר את הנוף, במסגרת תת"ל/47 ניתן היתר להחריב את המקום, את הנוף ואת חייהם של החקלאיים ותושבי מג'דל שמס כאחד.

לאור זאת המתנגדים מבקשים לקבוע את ייעודו של תא שטח 402 כ-"שטח חקלאי פתוח", בו תותר המשך הפעילות החקלאית הקיימת כשימוש ראשי. בחינה של השימושים המותרים ביעוד "שטחים פתוחים" בסעיף 3.9 בהוראות התוכנית, לעומת "קרקע חקלאית" בסעיף 3.10 מלמדת שהם דומים למדי וקשה למצוא שוני מהותי ביניהם (ראו לוח 4).

אין כל סתירה בין ההגדרות והשימושים של שני ייעודי קרקע אלה כפי שבאים לידי ביטוי בהוראות התוכנית, ולכן יעוד קרקע של "שטח חקלאי פתוח" ייתן הגנה לא פחות טובה על מקום. השימוש הנהוג של המבנים החקלאים למטרות נוספות מעבר לאחסון לים חקלאיים ימשיך להתקיים, היות ומצד אחד מדובר באורח החיים של בעלי החלקות, ומצד שני הפעילות הכלכלית בהם תורמת לטיפוחה של כלכלה מקומית מקיימת שמצידה תתרום לרצון והמאמץ המשותף של בעלי הקרקע ועורכי התוכנית להגן ולשמר את הייחוד הנופי של הר רם.

לאור דברים אלה, מן הראוי שהתוכנית תאמץ יעוד הקרקע אשר משקף נכונה את המציאות של שטח חקלאי חי ופעיל ומעניק את הכבוד הראוי לאותם חקלאיים אשר פעילותם לאורך דורות תרמה רבות כדי ליצור את הנוף שברצונם של עורכי התוכנית ומוסדות התכנון לשמר.



3.9	שטחים פתוחים
3.9.1	שימושים
שימושים עיקריים ומשניים	(1) שטחים פתוחים טבעיים, יער וחורש, שטחים ציבוריים פתוחים אקסטנסיביים וללא פיתוח
שימושים משניים	(1) עיבוד חקלאי
3.9.2	הוראות
	(1) על אף האמור בסעיף 3 (א), לא יותרו השימושים הנלווים המפורטים שם, למעט תשתיות תת קרקעיות, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים. (2) תכנית מפורטת תכלול, ככל הניתן, הוראות בדבר שמירת אופיין המסורתי של הטרסות הקיימות.
3.10	קרקע חקלאית
3.10.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) עיבוד חקלאי (2) מבנים חקלאיים לסוגיהם כגון מנהרות, כיסויי רשת (3) שטחים פתוחים טבעיים
שימושים משניים	(1) תיירות חקלאית כולל מבנים יבילים לצורך פעילות תיירותית (2) דרכים חקלאיות, שבילים ושבילי אופניים (3) תחנות איסוף לפסולת חקלאית וטיפול בגוים
3.10.2	הוראות
	(1) תכנית מפורטת תכלול, על פי עניין, הוראות בדבר שמירת אופיין המסורתי של הטרסות החקלאיות.

#### לוח 4 - השוואה בין שימושי הקרקע ביעוד "שטחים פתוחים" לעומת "קרקע חקלאית"

### 3. הסדרה וקביעת שימושים מותרים ב"עזבות" בשטחים החקלאיים

כפי שצוין לעיל, בשטחים החקלאיים שברשות האוכלוסייה הדרוזית בגולן קיימים מבנים רבים "עזבה / עזבות" שמשמשים את בעליהם למגוון רחב של מטרות, כולן קשורות למנהגם של החקלאים המקומיים. מקורם של מבנים אלה במנהגם של אבות אבותיהם של עובדי האדמה של היום, וכך ניתן לזהות בשטח מבנים עתיקים לצד חדשים יותר. כיום בעלי החלקות נעזרים בעזבה גם לצורך אירוח מזדמן של מטיילים או כדי למכור תוצרת חקלאית.

מבנים ישנים מוגנים מפני הריסה, אך השימושים המותרים בהם על פי חוק מוגבלים. מצד שני, מבנים חדשים חשופים לצווי הריסה ובעליהם נאלצים לשלם קנסות ולנהל הליכים משפטיים ארוכים. הוועדה המרחבית לתכנון ולבנייה מעלה חרמון ניסתה לקדם לפני מספר שנים תוכנית מפורטת שמטרתה להסדיר את קיומם והשימושים המותרים במבני העזבה הקיימים וכן להגדיר הנחיות ואף מגבלות להקמתם של חדשים. ניסיון זה לא התקדם והסוגייה נותרה פתוחה.

הוועדה המקומית דבקה בעמדתה לתת מענה ענייני שיביא להסדרתו של הנושא ולכן המליצה באופן מפורש בפני הוועדה מחוזית שהתוכנית תציע "פתרון תכנוני למבנים הקיימים בשטח הפתוח ובשטח החקלאי..."<sup>16</sup>.

<sup>16</sup> ראו פרוטוקול של מליאת הוועדה המרחבית מעלה חרמון מתאריך 08/01/2021 בעניין התוכנית הנדונה, סעיף ב.6.



למרות זאת, הוועדה המחוזית הנחתה את הוועדה המקומית להכין תוכנית מפורטת שתסדיר את הפעילות של "תיירות חקלאית", כולל מרכיבי הבינוי הנדרשים, במתחם 6 בלבד ביעוד "קרקע חקלאית", ובמקביל לבצע פעילות אכיפה בשטח המוגדר "שטחים פתוחים"<sup>17</sup>.

ראוי היה שתוכנית המתאר הכוללת תתמודד בצורה נכונה עם הסוגייה ותציע פתרון עקרוני מלא לקיומן ותפקודן של העיזבות, היות וזאת המסגרת המתאימה ביותר לעשות כן. במקום זאת, התוכנית מפנה לפתרונות הקיימים במסגרת של התוכנית למבנים חקלאיים במחוז הצפון, תוכנית מס' ג/6540, ובנוסף מאפשרת את הצבתם של מבנים יבילים בשטח חקלאי לצורך פעילות תיירותית (סעיף 3.10.1 בהוראות).

אין כל ספק איזה משתי הפתרונות מתמזג טוב יותר בנוף המקומי: העיזבה המסורתית, מבנה קבע עמיד מבטון או אבן מקומית שיכול להיות משולב עם הגדר שמפרידה בין החלקות או כחלק ממבנה הטרסה עדיף לאין שיעור על מבנה מלאכותי מחומרים מתבלים זרים לסביבה. באותה מידה אין כל ספק איזה מבנה נוח יותר וזול להקמה ותחזוקה מבחינתם של החקלאיים: מבנה העיזבה.

**המתנגדים מבקשים כי התוכנית תקבע הנחיות להסדרת הבנייה הקיימת והקמת מבנים חדשים בכל שטח המשמש לחקלאות** (הן "קרקע חקלאית" והן "שטחים פתוחים" לפי ההגדרות בתוכנית המופקדת). זאת במטרה כפולה: (1) לאפשר קיומם של כלל השימושים הנהוגים במבנים אלה בקרב האוכלוסייה; (2) לעודד פעילות תיירותית ומסחרית בשטחים החקלאיים במבני העיזבה.

#### 4. מתחם נבי יעפורי

מתחם נבי יעפורי הינו מקום פולחן דתי של העדה הדרוזית בבקעת יעפורי, שבמרכזו קברו של הקדוש נבי יעפורי. האתר הוקם כמקום תפילה במחצית המאה 19 אליו נהוג לעלות לרגל. מסיבה זאת קיימים במקום גם מבנים ושימושים נוספים שספקו מקום מנוחה ואירוח למי שהגיעו מרחוק ונשארו במקום מספר ימים כדי לערוך תפילה ולנוח מהמסע. עם הזמן החל להתפתח גם שוק של תוצרת חקלאית מקומית.

בתשריט התוכנית המוצעת מסומן המקום באמצעות סימבול בלבד בשם "מבנה לצורכי דת" מבלי להגדיר את כל שטח המתחם. הוראות סעיף 4.2.6.3, ס"ק 5) בתוכנית המופקדת מציינות את קיומו של המתחם בתחום תא שטח 404 ומגדירות שימושי קרקע מותרים וכן הנחיות ומגבלות בינוי לקראת הכנתה של תוכנית מפורטת עבור המתחם.

בדיון שהתקיים בתאריך 07/12/2021 בוועדת המשנה של המועצה הארצית לנושאים תכנוניים עקרוניים (הוולנת"ע) צוין כי עורכי התוכנית הנדונה מכינים במקביל תוכנית מפורטת למתחם נבי יעפורי. במצב כזה שנערכת תוכנית מתאר כוללת במקביל לתוכנית מפורטת למתחם מסוים הכלול בתחומה, רצוי שתוכנית המתאר לא תכבול את התוכנית המפורטת בהנחיות מיותרות.

מטרתה של התוכנית המפורטת כשמה היא: לפרט בצורה מיטבית את הגבולות ושטח המתחם, השימושים המותרים בו, היקף והנחיות הבינוי, מערך הדרכים, החניה והתשתיות, וכל שאר המרכיבים הנדרשים כדי למאפשר את פיתוחו ותפקודו התקין של המקום.

<sup>17</sup> ראו מסמך החלטות של הוועדה המחוזית צפון מתאריך 05/07/2021 בעניין התוכנית הנדונה, סעיף 2.



כל זאת יש לעשות כמובן בתאום ושיתוף פעולה מלאים עם אנשי הדת שמנהלים את המתחם נבי יעפורי, ציבור המתפללים הפוקדים את המקום באופן קבוע, העולים לרגל המגיעים למקום במועדים קבועים, וגם ציבור האיכרים שמביאים את התוצרת שלהם לשוק המסורתי שקיים במקום. רק כך ניתן יהיה להבטיח שהמקום יישרר נאמנה את קהל היעד שלו.

לכן המתנגדים מבקשים למחוק מהוראות התוכנית הנדונה כעת את כל הגדרות והנתונים המוזכרים בסעיף 4.2.6.3, ס"ק 5) המוזכר לעיל, ולהסתפק בהפניה בלבד לתוכנית מפורטת שתוגש בשלב מאוחר יותר.

### סיכום

לאור כל הנאמר לעיל, המתנגדים מבקשים שלא לאשר את התוכנית המופקדת במתכונתה הנוכחית. טרם אישורה יש לתת מענה לשלל הנושאים המפורטים בהתנגדות: הרחבת שטחי הפיתוח כך שיתאימו לצרכים האמיתיים של האוכלוסייה העתידית; קביעת שטח לבנייה למגורים שאינו פוגע ברגשות ובזהות של תושבי מגידל שמש; הגדרת יעוד קרקע נכונה בשטחים החקלאיים המסורתיים בהר רם; ומתן פתרון מבנים חקלאיים ("יעיזבות") הקיימים בשטח התוכנית.

המתנגדים שומרים לעצמם את הזכות לעלות טענות נוספות בעת הדיון ככל שיימצאו זאת לנכון.

סזאר יהודקין  
מתכנן ערים  
עמותת במקום

כראמה אבו סאלח  
עו"ד  
עמותת אל מרסד

ד"ר נזיה בריק  
אדריכל ומתכנן ערים  
עמותת אל מרסד

### העתק:

מר יעקב זוהר, יו"ר הוועדה המרחבית לתכנון ולבנייה מעלה חרמון (באמצעות דוא"ל [zohar@mali-hermon.co.il](mailto:zohar@mali-hermon.co.il))